

Opozorilo: Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

Neuradno prečiščeno besedilo Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada obsega:

- Splošne pogoje poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 119/00 z dne 22. 12. 2000),
- Dopolnitev splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 28/01 z dne 19. 4. 2001).

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada

(neuradno prečiščeno besedilo št. 1)

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

S splošnimi pogoji poslovanja (v nadaljnjem besedilu: splošni pogoji) Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju: sklad) se določajo:

- merila za določitev upravičencev do kreditov ali drugih oblik vzpodbujanja razvoja na področju stanovanjske izgradnje,
- merila za določitev namenske rabe kreditov oziroma poroštev ali drugih oblik vzpodbujanja razvoja na področju stanovanjske izgradnje,
- vsebina pravic in obveznosti sklada kot javnega finančnega sklada in upravičencev na podlagi danih kreditov ali drugih oblik vzpodbujanja razvoja na področju stanovanjske izgradnje,
- merila za določitev načina zagotavljanja smotrne rabe nepremičnin,
- merila za določitev upravičencev,
- vsebina pravic in obveznosti sklada kot javnega nepremičninskega sklada in upravičencev na podlagi najemne oziroma zakupne pogodbe oziroma drugih pogodb, ki jih sklepa sklad zaradi zagotavljanja smotrne rabe nepremičnin.

II. NAMENI PORABE SREDSTEV SKLADA

2. člen

Sredstva sklada so namenjena za:

1. posojila z ugodno obrestno mero,
2. pomoči pri odplačevanju posojil,
3. zagotavljanje manjkajočih sredstev za izvedbo nacionalnega stanovanjskega programa.

1. Posojila z ugodno obrestno mero

3. člen

Posojila z ugodno obrestno mero so tista posojila, pri katerih obrestna mera zagotavlja ohranjanje realne vrednosti sposojenega denarja in pokriva stroške. Višino obrestne mere za vsak razpis določi nadzorni svet.

4. člen

Posojila so namenjena za:

1. nakup stanovanja ali stanovanjske hiše,
2. stanovanjsko gradnjo,
3. prenovo, sanacijo, izboljšavo ali obsežnejša vzdrževanja obstoječega fonda lastnih, najemnih ali socialnih stanovanj na območju Republike Slovenije.

Posojila se lahko v zvezi z nameni iz prejšnjih točk prvega odstavka tega člena namenijo tudi za:

1. nakup stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske hiše,
2. plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča,
3. plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče,
4. plačilo projektne dokumentacije.

5. člen

Posojila sklada lahko dobijo fizične in pravne osebe.

Posojilo je lahko odobreno le osebam, ki so sposobne izpolnjevati obveznosti iz odobrenega kredita. Kriterije za ocenjevanje navedene sposobnosti določi direktor.

1.1. Posojila fizičnim osebam

6. člen

Fizične osebe so lahko upravičenci do kreditov, če so državljani Republike Slovenije, ki

1. si z nakupom ali gradnjo primerne stanovanja prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje;
2. jim je zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali socialnih razmer dosedanje stanovanje postalo neprimerno;
3. si svoje stanovanjske razmere izboljšujejo ali razrešujejo z vlaganjem sredstev v prenovo, sanacijo ali obsežnejše vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda;
4. so si svoje stanovanjsko vprašanje razrešili z najemom posojil pred uveljavitvijo splošnih pogojev, pa jih zaradi neugodnih kreditnih pogojev ne zmorejo v celoti odplačati, izpolnjujejo pa pogoje iz 1. in 2. točke tega člena.

Za prvo reševanje iz 1. točke prejšnjega odstavka se šteje, kadar je prosilec in njegovi ožji družinski člani:

- stalno prijavljen pri sorodnikih ali je najemnik za določen čas;
- lastnik ali solastnik stanovanja ali stanovanjske hiše, ki ne presega 10 m² na ožjega družinskega člana, ki stalno prebivajo v stanovanju na dan objave razpisa, ali solastnik stanovanjske hiše z drugimi osebami, ki jo želi z zaprošenim posojilom nadzidati,

dozidati, v njej izgraditi podstrešno stanovanje ali rekonstruirati zase in svoje ožje družinske člane.

Stanovanjsko površino na družinskega člana iz druge alineje prejšnjega odstavka lahko nadzorni svet za posamezen razpis poveča.

7. člen

Poleg pogojev, navedenih v prejšnjem členu nadzorni svet v vsakem razpisu lahko določi še posebne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do kreditov iz prejšnjega člena, kot na primer:

- socialno demografski položaj prosilca in njegove družine,
- premoženjsko stanje prosilca in njegove družine,
- višino lastne udeležbe,
- drugo.

7.a člen

Ne glede na določbe 6. člena so fizične osebe upravičenci do kreditov, če so bivši imetniki stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih in se skladno s 125. členom stanovanjskega zakona odločijo za nakup lastnega stanovanja ali gradnjo stanovanjske hiše.

Pogoje in način dodelitve sredstev iz prejšnjega odstavka skladno s 125. členom stanovanjskega zakona ob upoštevanju siceršnjih pogojev kreditiranja sklada določi nadzorni svet.

1. 2. Posojila pravnim osebam

8. člen

Pravne osebe, ki lahko pridobijo posojila iz sredstev sklada, so:

1. vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 94. člena stanovanjskega zakona,
2. občine,
3. javni nepremičninski skladi,
4. proračunski skladi, ustanovljeni za pridobivanje neprofitnih najemnih in socialnih stanovanj, ali
5. investitorji najemnih neprofitnih stanovanj na demografsko ogroženih področjih, tudi če ne izpolnjujejo pogojev za vpis v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 94. člena stanovanjskega zakona.

9. člen

Ob pogojih, navedenih v prejšnjem členu nadzorni svet v vsakem razpisu lahko določi še dodatne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do kredita iz prejšnjega člena, kot na primer:

1. zagotovljena soudeležba občine, na območju katere imajo svoj sedež oziroma na območju katere kupujejo, gradijo, prenavljajo, sanirajo ali izvajajo obsežnejše vzdrževanje za neprofitna najemna stanovanja kot kredit pod ugodnejšimi pogoji ali dodelitev zemljišča (komunalno urejenega) skladno z občinskim stanovanjskim programom,

2. področje, ki je zaradi demografskih, urbanističnih, krajinskih ali drugih razlogov prednostno pri kreditiranju nakupa, gradnje, prenove, sanacije ali obsežnejših vzdrževanj najemnih neprofitnih stanovanj,
3. drugo.

2. Pomoči pri odplačevanju posojil

10. člen

Za pomoč pri odplačevanju posojil se šteje:

- nadomestilo posojila z neugodnimi posojilnimi pogoji s posojilom z ugodnejšimi posojilnimi pogoji,
- zmanjšanje posojila,
- subvencioniranje obrestne mere odobrenih posojil.

Pomoč pri odplačevanju posojil je lahko dodeljena v eni izmed navedenih oblik ali večih hkrati.

11. člen

Pomoči pri odplačevanju posojil so lahko deležne fizične osebe, ki izpolnjujejo pogoje iz 4. točke 6. člena in 7. člena splošnih pogojev.

3. Nacionalni stanovanjski program

12. člen

Nadzorni svet sklada lahko odloči, da se določena sredstva sklada namenijo za sofinanciranje projektov, določenih z nacionalnim stanovanjskim programom, predvsem za:

- raziskovalne in informacijske projekte,
- pilotske projekte, prvenstveno na področju neprofitne najemne stanovanjske gradnje,
- posebne bivalne potrebe telesno in duševno prizadetih občanov,
- spodbujanje skladnejšega regionalnega razvoja, prvenstveno za potrebe demografsko ogroženih področij.

13. člen

Uporabniki sredstev iz prejšnjega člena so lahko javno pravne osebe in druge pravne osebe, opredeljene kot nosilci v nacionalnih programih s področja znanosti, šolstva, socialnega varstva in drugih.

Prednost pri porabi sredstev imajo projekti, ki jih ustrezno sofinancira republika in občina, na območju katere se projekt izvaja.

III. NAČIN DODELITVE SREDSTEV SKLADA

14. člen

Sredstva sklada se za posojila in pomoči pri odplačilu posojil delijo na podlagi razpisa, ki ga ob upoštevanju določil stanovanjskega zakona, nacionalnega stanovanjskega programa in splošnih pogojev sprejme nadzorni svet.

Razpisi za posamezne kategorije upravičencev in posamezne namene porabe sredstev sklada so praviloma ločeni.

Razpis se javno objavi.

Ne glede na določbe prejšnjih odstavkov sredstva sklada za posojilo dobijo upravičenci iz 125. člena stanovanjskega zakona brez javnega razpisa po drugem odstavku 7.a člena splošnih pogojev.

15. člen

Sredstva sklada, s katerimi se zagotavljajo manjkajoča sredstva za izvedbo nacionalnega stanovanjskega programa, se praviloma ne delijo na podlagi javnega razpisa, če to ni v nasprotju s predpisi o javnih naročilih. O delitvi sredstev za zagotavljanje manjkajočih sredstev za izvedbo nacionalnega stanovanjskega programa odloča nadzorni svet.

Kadar nadzorni svet odloči, da se sredstva za nacionalni stanovanjski program delijo na podlagi javnega razpisa, se za določanje prioritete smiselno uporabljajo določila naslednjih členov.

16. člen

Razpis iz 14. člena tega pravilnika praviloma vsebuje naslednje:

- namen, za katerega se delijo sredstva sklada,
- višino sredstev, namenjenih za delitev,
- kategorijo upravičencev do razpisnih sredstev,
- splošne pogoje in merila, ki jih morajo izpolnjevati vsi oziroma posamezne kategorije upravičencev za pridobitev sredstev sklada,
- posebne pogoje in merila, ki jih morajo izpolnjevati vsi oziroma posamezne kategorije upravičencev za pridobitev sredstev sklada,
- osnovne podatke, ki jih morajo upravičenci navesti v vlogi in kje vlogo dobijo,
- ceno za kvadratni meter stanovanjske površine, če se ta uporablja kot osnova za izračun višine dodeljenih sredstev,
- standardne stanovanjske površine, kadar je višina posojila odvisna od velikosti stanovanjske površine glede na število uporabnikov,
- najvišjo možno višino odobrenih sredstev posameznemu upravičencu (upravičeno zaproseni znesek),
- obrestno mero za odobrena posojila,
- najdaljšo dobo odplačevanja posojila,
- način porabe odobrenih sredstev in način odplačevanja odobrenega posojila,
- vrsto zavarovanja odobrenega posojila,
- mesto in način zbiranja vlog,
- zadnji dan za zbiranje vlog in potrdil,
- kriterije za določanje prioritete pri dodelitvi sredstev,
- kriterije za oceno dolžnikove sposobnosti odplačevanja odobrenega posojila,
- rok, v katerem bodo dodeljena sredstva,
- drugo.

Direktor za vsak razpis določi vlogo in potrdila, ki jih morajo prosilci priložiti vlogi,

IV. VIŠINA POSOJILA

17. člen

Posojilo je upravičencu odobreno v zaprošeni višini, kadar ta ne presega upravičeno zaprošenega zneska, oziroma v višini upravičeno zaprošenega zneska, če zaprošeni znesek vseh upravičencev ne presega sredstev, namenjenih za izvedbo posameznega razpisa.

Če je vsota zaprošenih oziroma upravičeno zaprošenih zneskov večja kot so sredstva, namenjena za izvedbo posameznega razpisa, se oblikuje prednostni vrstni red upravičencev za dodelitev sredstev skladno z 18. in 23. členom splošnih pogojev.

Nadzorni svet v primeru iz prejšnjega odstavka:

1. višino odobrenega posojila omeji vsem upravičencem enako ali
2. posojilo odobri le upravičencem iz višjega prioritetnega razreda v višini upravičeno zaprošenega zneska ali omejenega upravičeno zaprošenega zneska ali
3. posojilo odobri vsem upravičencem, vendar v različni omejeni višini upravičeno zaprošenega zneska glede na uvrstitev upravičenca v prioritetni razred.

V. OBLIKOVANJE PREDNOSTNEGA VRSTNEGA REDA UPRAVIČENCEV ZA DODELITEV SREDSTEV NA PODLAGI JAVNEGA RAZPISA

18. člen

V primeru iz drugega odstavka prejšnjega člena se upravičenci razvrščajo na podlagi kriterijev v prioritetne razrede.

19. člen

Kriteriji za ocenjevanje vlog upravičencev iz 6. in 7. člena tega pravilnika zajemajo:

- materialno,
- socialno in zdravstveno stanje prosilca in njegove družine,
- namembnost posojila, upoštevajoč nacionalni stanovanjski program.

Nadzorni svet lahko za vsak razpis določi še druge kriterije, ki se upoštevajo pri ocenjevanju vlog.

20. člen

Ob upoštevanju kriterijev iz prejšnjega člena imajo prednost in večje ugodnosti pri dodelitvi posojila:

- mlade družine,
- družine z večjim številom otrok,
- družine z manjšim številom zaposlenih,
- mladi,
- invalidi in družine z invalidnim članom,
- prosilci z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki.

Nadzorni svet izmed navedenih prednostnih kategorij iz prejšnjega odstavka tega člena za vsak razpis posebej določi prednostne kategorije prosilcev. Nadzorni svet lahko za vsak razpis določi še druge prednostne kategorije prosilcev.

Za mlado družino se šteje družina z vsaj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni star več kot 30 let ne glede na starost otrok oziroma 35 let in še noben otrok ni šoloobvezen. Za stare 30 let oziroma 35 let se štejejo vsi, ki dopolnijo to starost v letu, ko je objavljen posamezen razpis.

Za družine z večjim številom otrok se šteje družina, v kateri so najmanj trije otroci.

Za družine z manjšim številom zaposlenih se šteje družina, v kateri je zaposlen samo prosilec.

Za mlade prosilce se štejejo osebe mlajše od 30 let. Za stare 30 let se štejejo vsi, ki dopolnijo to starost v letu, ko je objavljen posamezen razpis.

Za invalidnost prosilca ali ožjega družinskega člana njegove družine se upošteva invalidnost s 100% telesno okvaro, ugotovljena s sklepom ali odločbo Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje. Za invalidnost otroka se šteje tudi motnja v duševnem in telesnem razvoju ali trajna nesposobnost za delo.

Za daljšo delovno dobo se šteje najmanj tretjina delovne dobe.

21. člen

Kriteriji za ocenjevanje vlog upravičencev iz 8. in 9. člena tega pravilnika so zlasti:

- način gradnje stanovanjske enote, ki jo kupujejo ali gradijo,
- energetska varčnost,
- vpliv na okolje,
- ekonomska upravičenost prenove, razen če gre za razglašene spomenike po zakonu o kulturni dediščini.

Nadzorni svet lahko za vsak razpis določi še druge kriterije, ki se upoštevajo pri ocenjevanju vlog.

22. člen

Kot kriteriji za ocenjevanje vlog upravičencev iz 11. člena splošnih pogojev se smiselno uporabljajo določila 19. in 20. člena splošnih pogojev.

23. člen

Ob upoštevanju kriterijev iz 19. člena do 22. člena splošnih pogojev poteka določanje prioritete po večkriterijskem modelu ocenjevanja upravičenosti.

Težo posameznih kriterijev na predlog direktorja sprejme nadzorni svet.

Upoštevanje medsebojnega vpliva kriterijev (ponderiranje) poteka s sistemom za pomoč pri odločanju na podlagi ekspertnega sistema.

24. člen

Pri odločanju o dodelitvi sredstev sklada upravičencem se uporablja postopek, določen z zakonom o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/99).

Zoper odločbo oziroma sklep direktorja ima stranka pravico pritožbe na ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

25. člen

Za spise in dejanja v postopku dodeljevanja sredstev se plačuje taksa v skladu z zakonom.

Ostale stroške obdelave, odobritve in koriščenja odobrenega kredita sklad obračunava po tarifnem pravilniku, ki ga določi direktor.

VII. ZAVAROVANJE ODOBRENIH SREDSTEV

26. člen

Če so sredstva odobrena kot posojilo, se odobreno posojilo obvezno zavaruje.

Posojilojemalec lahko posojilo zavaruje:

1. pri zavarovalnici,
2. z zastavno pravico na nepremičnini oziroma drugim premoženju, ki je glede na vrednost in druge lastnosti primerno za poplačilo terjatev,
3. s poroštvom ali
4. na drug ustrezen način.

Dejanske stroške zavarovanja posojila krije posojilojemalec.

27. člen

Pred koriščenjem odobrenega posojila je kreditojemalec dolžan kreditirano stanovanjsko enoto zavarovati proti požaru in drugim nevarnostim za stvarno vrednost, zavarovalno polico pa vinkulirati v korist sklada in tako zavarovanje obnavljati vse do popolnega odplačila posojila.

VIII. NAMENSKA RABA KREDITOV

28. člen

Sredstva sklada, dodeljena na podlagi splošnih pogojev, morajo biti porabljena skladno z namenom njihove odobritve. Za koriščenje odobrenih sredstev upravičenec sklenu posojilno pogodbo.

Namenskost porabe odobrenih sredstev se zagotavlja:

- z dokumentarno porabo odobrenih sredstev,
- na podlagi poročil in pridobljene dokumentacije o porabi odobrenih sredstev,
- s kontrolami skladno s posojilno pogodbo.

V primeru dodeljevanja kredita po obrokih oziroma situacijah mora upravičenec dokumentirati namensko porabo kredita za vsak obrok posebej in nato še za celotni znesek kredita.

29. člen

Posojiljemalec ne sme brez soglasja sklada odsvojiti in obremeniti kreditirane nepremičnine, dokler ne odplača vsega dolga po posojilni pogodbi.

Posojiljemalec je dolžan v 15 dneh po prejemu zahteve zagotoviti posojilodajalcu vso dokumentacijo, ki je potrebna za ugotovitev točnosti podatkov, ki jih je navajal v vlogi za pridobitev posojila, ali ob njegovih naknadnih vlogah ter mu omogočiti ogled nepremičnine, za katero daje posojilodajalec posojilo po tej pogodbi.

Posojiljemalec in drugi podpisniki posojilne pogodbe so dolžni skladu sporočiti vsako spremembo zaposlitve in prebivališča ali drugo spremembo, pomembno za izvajanje posojilne pogodbe najpozneje v 15 dneh po nastali spremembi.

30. člen

Sklad ima pravico razdreti posojilno pogodbo in ustaviti porabo posojila ter zahtevati vračilo celotnega revaloriziranega posojila z obrestmi po obrestni meri, ki velja za bančna nenamenska posojila, ki se obračunajo od prejema posojila, in stroške, če posojiljemalec:

1. ne porabi posojilo za namene in kreditirano stanovanjsko enoto, navedeno v posojilni pogodbi,
2. odsvoji kreditirano nepremičnino brez dovoljenja sklada,
3. da ob sklenitvi posojilne pogodbe neresnične podatke,
4. ne dostavi zahtevane dokumentacije v določenem roku,
5. prejme posojilo na podlagi podatkov, ki ne ustrezajo dejanskemu stanju,
6. ne izpolni drugih obveznosti po posojilni pogodbi.

IX. POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

31. člen

Sklad posluje kot javni nepremičninski sklad, tako da stanovanja:

1. pridobiva,
2. oddajanja v najem,
3. prodaja.

32. člen

Sklad pridobiva stanovanja tako, da:

- investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča,
- kupuje stanovanja in zemljišča

z namenom povečanja neprofitnega najemnega stanovanjskega fonda in zagotavljanja večje in ugodnejše ponudbe stanovanj na trgu glede na povečano povpraševanje zaradi nacionalne stanovanjske varčevalne sheme.

O obsegu, načinu in dinamiki pridobivanja stanovanj iz prvega odstavka odloča nadzorni svet.

33. člen

Sklad pridobiva tudi neprofitna najemna stanovanja na podlagi tretjega odstavka 130. člena stanovanjskega zakona.

Ob prenosu lahko prejšnjemu lastniku ostane pravica dodeljevanja stanovanj svojim delavcem v najem.

Sklad lahko odkloni prevzem stanovanj iz prvega odstavka tega člena, če ocenjeni stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja prenesenih stanovanj bistveno presegajo najemnino.

34. člen

Stanovanja, ki jih je doslej sklad pridobil neodplačno ali odplačno, so najemna:

- z neprofitno najemnino za nedoločen ali določen čas,
- s profitno najemnino za določen čas.

35. člen

Neprofitna najemnina se zaračunava v najvišji dovoljeni višini skladno s predpisi.

Višino profitne najemnine določi direktor, vendar ne manj kot 15% več kot bi bila neprofitna najemnina za enako stanovanje.

O vseh drugih pravicah iz najemnega razmerja se pri odločanju uporablja postopek, določen z zakonom o splošnem upravnem postopku.

36. člen

V primeru izpraznitve najemnega stanovanja iz drugega odstavka 33. člena sklad obvesti prejšnjega lastnika stanovanja, da je dolžan v roku 30 dni določiti izmed svojih delavcev novega najemnika in čas trajanja najemnega razmerja.

Če prejšnji lastnik v navedenem roku ne sporoči potrebnih podatkov za sklenitev novega najemnega razmerja, sklad prosto razpolaga z izpraznjenim stanovanjem.

Rok iz drugega odstavka tega člena se lahko sporazumno podaljša. V tem primeru prejšnji lastnik stanovanja nosi vse stroške stanovanja od 30. dne do dogovorjenega roka določitve novega najemnika.

37. člen

V primeru izpraznitve najemnega stanovanja sklad izpraznjeno stanovanje lahko:

- odda za profitni najem,
- odda za neprofitni najem, če je stanovanje na nerazvitem oziroma demografsko ogroženem območju,
- proda.

38. člen

- Prednost pri najemu stanovanja imajo prosilci, ki:
- so v sostanovalskem razmerju,
 - niso upravičenci do socialnega stanovanja,
 - so zmožni plačevati najemnino,
 - po številu uporabnikov stanovanja ustrezajo zahtevi primernosti stanovanja.

39. člen

Izpraznjena stanovanja se prodajo po pogojih in postopku, ki jih določi direktor s pravilnikom.

Splošni pogoji poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. [119/00](#)) vsebujejo naslednji prehodni in končni določbi:

»X. PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI

40. člen

Z dnem uveljavitve teh splošnih pogojev preneha veljati pravilnik o porabi sredstev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 67/99 – prečiščeno besedilo).

41. člen

Ti splošni pogoji poslovanja začnejo veljati z dnem objave v Uradnem listu Republike Slovenije.«.

Dopolnitev splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. [28/01](#)) vsebujejo naslednjo končno določbo:

»3. člen

Te dopolnitve začnejo veljati z dnem objave v Uradnem listu RS.«.