

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad po sklepu nadzornega sveta z dne 05.07.2006 in 3.10.2006 na podlagi 13. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 110/2002 in 8/2003, popr, 58/2003, ZUreP-1), 148. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Ur.l. RS 63/2003, 18/2004 – ZVKSES, 47/2006- ZEN), 14. in 32. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Ur.l. RS 119/00 in 28/2001) objavlja

## **JAVNI RAZPIS ZA SOFINANCIRANJE REKONSTRUKCIJ VEČSTANOVANJSKIH STAVB**

### **I. SPLOŠNA DOLOČILA**

#### **1. Predmet javnega razpisa**

Predmet javnega razpisa je finančno spodbujanje oziroma sofinanciranje rekonstrukcij<sup>1</sup> obstoječih večstanovanjskih stavb v starih mestnih jedrih mestnih naselij s 3000 in več prebivalci<sup>2</sup> pri čemer gre lahko za samostojno stoječe stavbe, stanovanjske bloke, stolpiče ali stolpnice, vse z najmanj štirimi (4) stanovanji.

V primeru sofinanciranja rekonstrukcij stanovanjsko-poslovnih stavb, mora biti delež stanovanjskih uporabnih površin večstanovanjske stavbe večji od 75 %.

Javni razpis ni namenjen sofinanciranju rekonstrukcij stavb za posebne namene po določbah 4. odstavka 2. člena SZ-1.

#### **2. Način sofinanciranja**

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) na podlagi tega razpisa sofinancira rekonstrukcije večstanovanjskih stavb iz I. 1. tega razpisa tako, da daje ugodna dolgoročna stanovanjska posojila.

#### **3. Upravičeni prosilci**

Posojila SSRS po tem razpisu, 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 in 28/2001).

Do pridobitve posojila po tem razpisu so upravičene fizične osebe s stalnim prebivališčem v Republiki Sloveniji in pravne osebe, s sedežem v Republiki Sloveniji.

Osebe iz prejšnjega odstavka morajo biti lastniki objektov ali njihovih zaključenih delov (etažni lastniki) ali njihovi ožji družinski člani (zakonec, izvenzakonski partner, njuni otroci oziroma posvojenci, starši ali posvojitelji) s pisnim dovoljenjem lastnika, najemniki objektov ali njihovih zaključenih delov s pisnim dovoljenjem lastnika.

Na razpis se lahko prijavijo tudi skupine etažnih lastnikov, ki morajo izkazati, da so lastniki vseh stanovanjskih delov v objektu za katerega se daje posojilo, v tem primeru je praviloma vlagatelj

<sup>1</sup> 7.2 točka 1. odstavka 2. člena Zakona o graditvi objektov (Ur.l. 110/2006 in spremembe) določa: »Posamezni izrazi, uporabljeni v tem zakonu, imajo naslednji pomen: rekonstrukcija objekta je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, zunanji izgled in namembnost objekta, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave.

<sup>2</sup> Kot mestna naselja s 3000 in več prebivalci se štejejo mesta, za katera so podani taki podatki v zadnjem objavljenem Statističnem letopisu, v poglavju 34, 1. tabeli, z registriranim številom državljanov, brez tistih, ki začasno prebivajo v tujini.

upravnik stavbe, ki se mora izkazati z ustrežno pogodbo in registracijo po določbah Stvarnopravnega zakonika in SZ-1.

Posojilo lahko pridobijo občani, ki imajo zadostne redne mesečne dohodke in so nanjo mogoče obremenitve, ki izhajajo iz zneska s sklepom odobrenega posojila, glede na veljavno zakonodajo v Republiki Sloveniji, kar se ugotavlja ob sklepanju posojilne pogodbe. V primeru, da ta pogoj ni izpolnjen si SSRS pridržuje pravico, da razveljavi sklep o odobritvi podan s strani Nadzornega sveta SSRS ter odstopi od sklenitve posojilne pogodbe.

Razpis ni namenjen občinam ali njihovim proračunskim skladom, ustanovljenim za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj, javnim nepremičninskim skladom, pravnim osebam, vpisanim v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1.

#### **4. Višina razpisanih sredstev**

Višina razpisanih sredstev po tem razpisu znaša 8.345.852,11 EUR, s porabo v letih 2008 in 2009. Razpis je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2008.

Nadzorni svet SSRS glede na izkazani interes lahko v času trajanja razpisa poveča ali zmanjša delež celotnih razpoložljivih sredstev.«

#### **5. Vsebina vloge – razpisni pogoji**

Za pridobitev posojila morajo prosilci predložiti:

- izpolnjen obrazec vloge s podatki o vlagatelju in objektu,
- dokazilo o lastništvu objekta (zemljiškoknjižni izpisek),
- pisna izjava lastnika, da se strinja z vlogo v primeru, če vlagatelj ni lastnik objekta in z rekonstrukcijskimi deli,
- pisna izjava fizične osebe - vlagatelja z dokazilom o odnosu do lastnika, če gre za njihove ožje družinske člane (zakonec, izvenzakonski partner, njuni otroci oziroma posvojenci, starši ali posvojitelji),
- pravne osebe priložijo izpisek iz sodnega registra, ki ne sme biti ob vložitvi vloge starejši od 30 dni,
- BON 1/P - gospodarske družbe oziroma BON 1/SP - samostojne podjetnike, ki ga izda AJEPS in ne sme biti ob vložitvi vloge starejši od 1 meseca,
- terminski in finančni plan realizacije investicije,
- opredelitev strukture cene investicije – projektantski ali pogodbeni predračun izdelan v skladu z razpisnimi pogoji na osnovi zakonsko opredeljene projektne dokumentacije, z opisom del in materiala,
- prosilci morajo imeti poravnane vse zapadle obveznosti do SSRS,
- za pokritje potrebne lastne udeležbe za izvedbo projekta pravne osebe z investicijskim programom in bilančnimi podatki prosilci izkažejo presežek trajnih virov nad materialnimi in nematerialnimi naložbami,
- svojo izjavo z overjenim podpisom, da bo sredstva pridobljena potem razpisu porabil za namene, za katere mu bodo dodeljena in da bodo z njim poravnane obveznosti izhajajoče iz rekonstrukcijskih del za katera bodo sredstva dodeljena,
- pridobljeno gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo večstanovanjske stavbe,
- za rekonstrukcijo izdelano ustrežno projektno dokumentacijo skladno ZGO-1 in s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS 125/2003), s poudarkom na izpolnitvi zahtev iz 38. člena ZGO-1<sup>3</sup>.

Prosilci lahko priložijo tudi druge izjave in listine, ki izkazujejo izpolnitev kriterijev prednostnega vrstnega razreda in prednostne razloge – točka I. 6 tega razpisa.

<sup>3</sup> (1) Projektne dokumentacije za rekonstrukcijo in odstranitev objekta mora vsebovati tudi dokumentacijo o ukrepih za preprečevanje emisij prahu in drugih nevarnih snovi in o ravnanju z gradbenimi odpadki. (2) Iz projektne dokumentacije za rekonstrukcijo objekta mora biti razvidno, da je nosilnost temeljnih tal ustrezna, da so že vgrajeni gradbeni proizvodi, ki bodo ohranjeni, uporabni in da je objekt primeren za rekonstrukcijo. (3) Iz projektne dokumentacije za spremembo namembnosti mora biti razvidno, kako se bo zaradi spremenjene namembnosti objekta oziroma dela objekta ali določenih prostorov v njem spremenil vpliv objekta na okolico.

Posojilo lahko dobi prosilec, ki na predpisanem obrazcu in z zahtevanimi prilogami v razpisnih pogojih odda popolno vlogo za pridobitev posojila in je njegova vloga, ki jo obrazloženo poda SSRS, odobrena s sklepom Nadzornega sveta SSRS.

SSRS bo obravnaval le pravilno oddane, izpolnjene in popolne vloge ter si pridržuje pravico, da preveri ustreznost in veljavnost vse predložene dokumentacije - prilog k vlogi in jo opredeli kot neustrezno ali neskladno z razpisnimi zahtevami.

## **6. Prednostni vrstni red in prednostni razlogi**

Prednostni vrstni red vlagateljev zahteve za pridobitev posojila se določi glede na trenutek prejema popolne vloge za pridobitev posojila.

Pri pridobitvi posojila bodo imeli prednost tisti upravičeni prosilci – vlagatelji, ki:

- jim bo z rekonstrukcijskimi posegi omogočena rešitev prvega stanovanjskega problema oziroma zagotovitev primernega stanovanja skladno z zakonodajo,
- bodo izkazali, da so predvideni ukrepi za izboljšanje bivalnih pogojev v smislu določil pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj ter drugo,
- bodo vložili kot lastna sredstva v investicijo tista sredstva, ki so bila pridobljena z varčevanjem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi,
- bodo prijavi projekta vezane na rekonstrukcijo večstanovanjskih stavb, ki se nahajajo v starih mestnih jedrih,
- bodo listinsko izkazali, da so pridobili sredstva po javnem razpisu za kreditiranje okoljskih naložb občanov 36OB06A<sup>4</sup>, Ekološkega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za namene A, B, C, D in H;
- bodo listinsko izkazali, da so pridobili sredstva po javnem razpisu JR –ST 2006 namenjenem za finančne spodbude za investicije v povečanje učinkovitosti obstoječih večstanovanjskih stavb<sup>5</sup>, Direktorata za evropske zadeve in investicije, Sektorja za aktivnosti učinkovite rabe in obnovljivih virov,
- bodo izkazali, da s predvideni ukrepi za statično oz. konstrukcijsko ojačitev starih večstanovanjskih stavb (predvsem zidanih) v smislu zagotavljanja zakonsko predpisane potresne varnosti večstanovanjskih stavb. To merilo velja le za rekonstrukcije mestnih jeder v potresno močno ogroženih mestnih območjih: Ljubljana, Kranj, Škofja Loka, Domžale, Kamnik, Brežice, Krško, Idrija, Logatec in drugi (karta Potresna ogroženost Slovenije – projektni pospešek tal<sup>6</sup>).

## **7. Višina posojila**

Višina posojila, ki se odobri po posamezni vlogi se izračuna od obračunske vrednosti prijavljene investicije in obsega prijavljene rekonstrukcije večstanovanjske stavbe in je vezana na s strani SSRS določeno primerno ceno za primer celotne rekonstrukcije objekta po tem razpisu ter se določi po preučitvi vloge prosilca in predložene dokumentacije.

Višina posojila lahko znese do največ 50% obračunske vrednosti investicije, izračunane po prejšnjem odstavku.

<sup>4</sup> Objavljen v Uradnem listu RS, št. 9/06, dne 27.1.2006 in sprememba zneska.

<sup>5</sup> Objavljen v Uradnem listu RS, št. 28/06, dne 17.3.2006.

<sup>6</sup> Karta je sestavni del standarda SIST EN 1998-1(\*4): Evrokod 8: Projektiranje potresno odpornih konstrukcij: 1. del: Splošna pravila, potresni vplivi in pravila za stavbe.

## Omejitev sočasnega financiranja

SSRS, si pridržuje pravico, da bo od 50 % deleža odštél delež finančnih sredstev, ki jih je prosilec že pridobil iz naslova razpisov po 5 in 6. alineji 6 točke tega razpisa za posamezna dela rekonstrukcije, ki jih je prosilec prijavil v vlogi podani po tem razpisu.

V kolikor prosilec po prejemu sklepa o odobritvi s strani Nadzornega sveta SSRS oziroma po sklenitvi posojilne pogodbe prejme dodatna oziroma druga sredstva za namene prijavljene rekonstrukcije večstanovanjske stavbe po javnih razpisih oziroma programih v Republiki Sloveniji oziroma Evropski uniji ali po mednarodnih razpisih, je dolžan to nemudoma pisno sporočiti in listinsko izkazati SSRS. Ta začasno ustavi financiranje po posojilni pogodbi in ponovno preuči dokumentacijo ter ustrezno predlaga Nadzornemu svetu SSRS spremembo višine odobrenih sredstev ter izdajo novega sklepa o odobritvi sredstev. Na podlagi sklepa se sklene dodatek k posojilni pogodbi.

Prosilčeva neobvestitev SSRS o okoliščinah iz prejšnjega odstavka ima za posledico takojšnji odstop od namere sklenitve posojilne pogodbe oziroma od že sklenjene posojilne pogodbe in je pravni temelj za takojšnji zahtevek za povrnitev vseh že danih sredstev z zakonitimi zamudnimi obrestmi.

Po preučitvi popolne vloge SSRS odloči katera cena se upošteva za obračunsko vrednost investicije, pri čemer so cene omejene navzgor in se lahko upošteva največ primerna cena pomnožena s stanovanjsko površino izračunano po spodaj navedeni definiciji.

- \* do uvedbe enotne valute EUR<sup>7</sup> v tolarški protivrednosti na dan podpisa gradbene pogodbe;
- \*\* 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.

Tabela 1

Način zagotavljanja	Vrednost brez DDV	Primerna cena v EUR*/m <sup>2</sup> stanovanjske površine**
		Cena je enotna za celotno področje Republike Slovenije
rekonstrukcija	GOI ***	do največ 600

V primeru rekonstrukcije stavb ali njihovih delov, proglašanih za kulturni spomenik skladno z zakon o varstvu kulturne dediščine (Ur.l. RS 7/99) je primerna cena za GOI višja in znaša do 700 EUR/m<sup>2</sup>.

## 8. Obrestna mera

Obrestna mera za odobreno posojilo je letna v višini 12 mesečnega EURIBOR + 0% in se obračunava na stanje glavnice. Glavnica se revalorizira z valutno klavzulo (D).

V mesecu sprejema tega razpisa posojil je obrestna mera D + 3,521 %. 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.

## 9. Odplačilna doba

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.

<sup>7</sup> Ozirom po tečaju zamenjave za EUR od uvedbe dalje.

Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah. Odobreno posojilo se preračuna v EUR po srednjem tečaju Banke Slovenije, veljavnem na dan podpisa posojilne pogodbe. Mesečna obveznost je izražena v EUR in ostaja v koledarskem letu enaka, po vsakem letu pa se lahko spremeni, če se spremeni EURIBOR. Njena tolarska protivrednost se spreminja s srednjim tečajem Banke Slovenije za EUR-a na dan izračuna obveznosti. Tolarski znesek obveznosti se ob neplačilu obrestuje po zakonski zamudni obrestni meri.

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.

## **10. Zavarovanje posojila**

Zavarovanje posojila je obvezno in je lahko izvedeno glede na upravičenega prosilca z enim od naslednjih vrst finančnih zavarovanj, in sicer z:

- a) bančno garancijo za celotni odobreni znesek,
- b) zavarovanjem celotnega posla pri zavarovalnici,
- c) zastavo še neobremenjene nepremičnine.

Pri fizičnih osebah z zavarovanjem po točki c) in pri pravnih osebah z zavarovanji pod točkami a), b) in c).

V primeru iz točke c) mora biti neobremenjena nepremičnina vredna najmanj dvakrat toliko kot zaproseno oz. odobreno posojilo. Kot vrednost se upošteva pogodbeno 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. V zastavo je lahko dana tudi kreditirana nepremičnina.

Druga zasedena najemna stanovanja in zasedene najemne stanovanjske hiše ne štejejo za ustrezno nepremičnino 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.

Posojilojemalec mora kreditirano nepremičnino po pridobitvi uporabnega dovoljenja oziroma po zaključku rekonstrukcije zavarovati za vse običajne rizike in zavarovalno polico vinkulirati v korist SSRS.

## **11. Stroški**

Stroške vseh zavarovanj in priprave ter sklepanja posojilne pogodbe (notarske in druge stroške v zvezi s tem) plača posojilojemalec. Na pogodbi morajo biti overjeni podpisi vseh strank.

## 12. Črpanje posojila

Za črpanje odobrenega posojila mora upravičenec skleniti posojilno pogodbo. Posojilna pogodba mora biti sklenjena praviloma v 100-ih dneh po prejemu sklepa o odobritvi posojila. Najkasneje po prejemu sklepa o odobritvi s strani Nadzornega sveta SSRS mora posojilojemalec skleniti gradbeno pogodbo in jo predložiti SSRS, ki jo navede v posojilni pogodbi. Če ta pogoj ni izpolnjen se šteje, da je prosilec odstopil od vloge za ta razpis, odobrena sredstva pa Nadzorni svet SSRS lahko odobri po predlogu SSRS drugemu upravičenemu prosilcu.

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 posojilojemalec zagotovil v vlogi navedeni oziroma predvideni del svojih sredstev, kar dokaže z oceno in dokazili o dosedanjih vlaganjih v investicijo – projekt.

## 13. Omejitve razpolaganja z nepremičnino

Prosilec ne sme brez pozitivnega soglasja SSRS prodajati ali obremenjevati stanovanj v objektu, ki je predmet rekonstrukcije, vse do poplačila posojila. Posojilo se lahko delno ali v celoti predčasno poplača. 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 stanovanja se sklene dodatek k posojilni pogodbi med SSRS in prosilcem, v katerem se ugotovi preostali znesek posojila ter se SSRS nakaže prejeto kupnino. Znesek se odšteje od zneska odobrenega oziroma preostalega še neodplačanega zneska posojila.

## II. POSTOPEK OBRAVNAVE VLOG

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

Popolno izpolnjene vloge lahko oddajo prosilci samo na posebnem obrazcu, ki ga lahko dobijo na navedenem naslovu od dne objave tega razpisa. Popolne vloge bodo sprotno obravnavne po času dospelja.

O vlogah prosilcev bo na predlog SSRS odločal Nadzorni svet SSRS na sejah. Izbrani prosilci bodo s strani SSRS prejeli sklep o izbiri, ostali prosilci prejmejo obvestilo o neodobritvi 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 Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2008.**

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

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

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,  
javni sklad