



Na podlagi nacionalnega Načrta za okrevanje in odpornost (v nadaljnjem besedilu NOO), ki ga je sprejela Vlada Republike Slovenije dne 28. aprila 2021, Uredbe (EU) 2021/241 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. februarja 2021 o vzpostavitvi Mehanizma za okrevanje in odpornost (UL L 57, 18.2.2021; v nadaljnjem besedilu: Uredba (EU) 2021/241, Uredbe o izvajanju uredbe (EU) o Mehanizmu za okrevanje in odpornost (Uradni list RS, št. 167/21) Izvedbenega sklepa Sveta o odobritvi ocene načrta za okrevanje in odpornost za Slovenijo (2021/10612), Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2022 in 2023 (Uradni list RS, št. 187/21), Ministrstvo za okolje in prostor (nadaljevanju: MOP), Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, objavlja:

Javni razpis
za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika,
investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj

1. Osnovni podatki o javnem razpisu:

Naziv in sedež izvajalca javnega razpisa	Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana
Namen javnega razpisa	Namen javnega razpisa je zagotavljanje javnih najemnih stanovanj: <ul style="list-style-type: none">- z gradnjo stanovanj,- z odkupom stanovanj z namenom rabe kot javna najemna stanovanja
Predmet javnega razpisa	Predmet javnega razpisa je sofinanciranje projektov izgradnje in prenove javnih najemnih stanovanj
Predviden obseg javnih sredstev za sofinanciranje	Predvidena vrednost investicije je 60 milijonov EUR. Sredstva mehanizma za okrevanje in odpornost so finančna podpora EU Republiki Sloveniji, ki je namenjena financiranju ukrepov, vključenih v Načrt za okrevanje in odpornost.
Vrsta razpisa	Popolne vloge, ki bodo na sedež izvajalca razpisa prispele do 31. 5. 2022, bodo razvrščene na podlagi meril za razvrščanje vlog, do porabe sredstev za investicijo.
Cilj investicije	Spodbujanje investiranja v zmanjšanje primanjkljaja javnih najemnih stanovanj na območju celotne Slovenije.
Vloga na javni razpis	Vlogo na javni razpis sestavlja prijavi obrazec STAN-01, skupaj z zahtevano investicijsko dokumentacijo in prilogami, glede na tip investicije.
Začetek vnosa vlog in zaključek javnega razpisa	Oddajo vloge s prilogami v papirni obliki je možno vložiti od objave tega razpisa do 31. 5. 2022 preko pošte ali glavne pisarne MOP.
Zaključek projektov	Uporabna dovoljenja za pridobljena javna najemna stanovanja morajo biti zagotovljena do 31. 12. 2025.
Obdobje upravičenosti stroškov	Od 20.2.2020 do 30.6.2026

2. Pravne podlage

- Uredba Sveta (EU) 2020/2094 z dne 14. decembra 2020 o vzpostavitvi Instrumenta Evropske unije za okrevanje v podporo okrevanju po krizi zaradi COVID-19 (UL L 433I z dne 22.12.2020; v nadaljevanju Uredba 2020/2094/EU),
- Uredba (EU) 2021/337 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. februarja 2021 o spremembi Uredbe (EU) 2017/1129 glede prospekta EU za okrevanje in ciljno usmerjenih prilagoditev za finančne posrednike in Direktive 2004/109/ES glede uporabe enotne elektronske oblike poročanja pri pripravi letnih računovodskih poročil, da bi se podprlo okrevanje po krizi zaradi COVID-19,
- Uredba (EU) 2021/241 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. februarja 2021 o vzpostavitvi Mehanizma za okrevanje in odpornost
- Popravek Uredbe (EU) 2021/241 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. februarja 2021 o vzpostavitvi Mehanizma za okrevanje in odpornost (Uradni list Evropske unije L 57 z dne 18. februarja 2021) (2021/241)
- Smernice za določitev načina financiranja iz sredstev Mehanizma za okrevanje in odpornost št. 546-2/2021/14 z dne 17. januar 2022
- Proračun Republike Slovenije za leto 2022 (DP2022) (Uradni list RS, št. 174/20),
- Proračun Republike Slovenije za leto 2023 (DP2023) (Uradni list RS, št. 187/21),
- Uredba o spremembah in dopolnitvi Uredbe o organih v sestavi ministrstev
- Uredba o izvajanju Uredbe (EU) o Mehanizmu za okrevanje in odpornost
- Obvestilo Komisije Tehnične smernice za uporabo „načela, da se ne škoduje bistveno“ v skladu z uredbo o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost (UL L št. C 58 z dne 18.2.2021),
- Priročnik o načinu financiranja iz sredstev Mehanizma za okrevanje in odpornost
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – UPB 14/13 - popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 - ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 odl. US)
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15–25) (Uradni list RS, št. 92/15)
- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVetL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21)
- Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21)
- Interventni zakon za odpravo ovir pri izvedbi pomembnih investicij za zagon gospodarstva po epidemiji COVID-19 (Uradni list RS, št. 80/20 in 206/21 – ZDUPŠOP)
- Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13 in 175/20 – ZIUOPDVE in in 3/22 – ZDeb)
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)
- Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)
- Smernice Evropske komisije o uporabi okvira za javno naročanje v izrednih razmerah zaradi krize v zvezi z boleznijo COVID-19 z dne 1.4.2020
- Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16; v nadaljevanju: UEM)
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP in ; 199/21)
- Zakon o izenačevanju možnosti invalidov (Uradni list RS, št. 94/10, 50/14 in 32/17)
- Zakon o enakih možnostih žensk in moških (Uradni list RS, št. 59/02, 61/07 – ZUNEO-A, 33/16 – ZVarD in 59/19)
- Zakon o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20)

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE)
- Zakon o financiranju občin (Uradni list RS, št. 123/06, 57/08, 36/11, 14/15 – ZUUJFO, 71/17, 21/18 – popr., 80/20 – ZIUOOPE 189/20 – ZFRO in 207/21)
- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18 121/21 in 10/22)
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1)
- Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – UPB, 158/20 in 3/22 – ZDeb)

3. Namen podpore in vrste naložb

- Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj z gradnjo (novogradnja, rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija ali sprememba namembnosti) ali odkupom (s prenovo stanovanj, ko bo to potrebno glede na ohranjenost stanovanja, energetska učinkovitost ali funkcionalnost stanovanja). Za prenovo se po tem razpisu štejejo: rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija ali vzdrževanje objekta, kot jih določa Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21).
- Ciljna skupina za pridobitev sredstev za financiranje gradnje ali nakupa javnih najemnih stanovanj so lokalne skupnosti, javni stanovanjski skladi, neprofitne stanovanjske organizacije, ter druge organizacije, ustanovljene s ciljem zadovoljevanja potreb po javnih stanovanjih.
- Upravičeni stroški investicije bodo zajemali sledeče investicijske postavke:
 - I. GRADBENA, OBRJNIŠKA IN INŠTALACIJSKA DELA:
 - Gradbena, obrtniška, strojna in elektro dela, vključno s stroški gradbišča ter zunanjo ureditev s komunalno infrastrukturo.
 - II. DRUGI STROŠKI
 - Nakup zemljišč,
 - Prostorsko načrtovanje in izvedba natečajev,
 - Izdelava projektne dokumentacije,
 - Investicijska dokumentacija,
 - Komunalni prispevek,
 - Stroški vodenja projekta, svetovalni inženiring, itd.,
 - Gradbeni nadzor, inženiring, super nadzor, itd.,
 - Stroški informiranja in komuniciranja,
 - Izvajanje ukrepa umetniškega deleža v javnih investicijskih projektih.
- DDV, drugi davki, dajatve in takse niso upravičen strošek.
- Gradnja oziroma prenova odkupljenih objektov bo sledila racionalni in tehnološko obvladljivi gradnji, z materiali, ki so trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje ter ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja.
- Podprlo se bo rabo trajnostnih materialov, npr. lesa, vgradnjo sodobnih energijsko učinkovitih tehničnih stavbnih sistemov¹ in gradnjo polnilnih mest za električna vozila.
- Pri novogradnjah se bo podprlo izključno gradnjo skoraj nič energijskih stavb.
- Z vidika racionalne rabe prostora in ohranjanja zelene infrastrukture se bo spodbujalo investicije v prenove obstoječih objektov.
- Z vidika skladnega regionalnega razvoja se bo spodbujalo projekte na obmejnih problemskih območjih.

¹ »tehnični stavbni sistem« je tehnična oprema stavbe ali posameznega dela stavbe, ki omogoča ogrevanje in hlajenje prostorov, prezračevanje, pripravo sanitarne tople vode, vgrajeno razsvetlavo, avtomatizacijo in nadzor stavbe, proizvodnjo električne energije na kraju samem ali kombinacijo navedenega, vključno s tistimi sistemi, ki uporabljajo energijo iz obnovljivih virov;

4. Cilji, ki jih mora doseči projekt ob zaključku
 - Zagotovitev izključno javnih najemnih stanovanj.
 - Pridobljeno uporabno dovoljenje do dne 31. 12. 2025.

5. Pogoji, ki jih mora projekt izpolnjevati
 - **Ustrezen namen investicije**
 - Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj z gradnjo ali odkupom (s prenovo, ko je to potrebno), za katera bo uporabno dovoljenje pridobljeno najkasneje do dne 31. 12. 2025.

 - **Oddajanje po neprofitni najemnici (izjava)**
 - Najemnina mora biti določena skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21)

 - **Oddajanje po javnem razpisu, z zakonsko določenimi prednostnimi kategorijami (izjava)**
 - Postopek dodelitve stanovanja v najem se začne na podlagi javnega razpisa. Ciljne skupine pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj, skladno z 87. členom Stanovanjskega zakona, ki opredeljuje prednostne skupine pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj, so: mladi, mlade družine, družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, socialno ogroženi, marginalizirane skupine (npr. etnične manjšine), starejši, invalidi in družine z invalidnim članom, državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, prisilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za skupnost.

 - **Minimalen obseg investicije – vsaj 4 pridobljena stanovanja v okviru enega projekta**

 - **Zagotovljena lastna sredstva prijavitelja za izvedbo projekta. Prijavljen projekta mora imeti zaprto finančno konstrukcijo.**

 - **Prosilec ne sme odtujevati nepremičnin, gradbenih proizvodov, strojnih naprav in opreme, ki so predmet sofinanciranja po tem razpisu, pred potekom desetih (10) let od sklenitve pogodbe o sofinanciranju.**

 - **Upoštevajo se predpisi s področja graditve objektov, energijskega področja, varstva okolja in dajanja proizvodov na trg.**
 - Z vidika graditve objektov je treba zagotavljati izpolnjevanje vseh bistvenih zahtev, ki jih določa Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20, v nadaljevanju: GZ). Za izvedbo celovite energijske prenove stavb pa je treba poleg določb GZ upoštevati tudi zahteve pripadajočih podzakonskih predpisov kot so predvsem:
 - Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah, Uradni list RS, št. 52/10,
 - Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb, Uradni list RS, št. 42/02.

 - Skladno s Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18) za vse nove objekte, pa tudi pri rekonstrukcijah in vzdrževanju obstoječih objektov, veljajo tehnične zahteve, s katerimi se objekti prilagodijo tako, da so nediskriminatorni do vseh oblik začasne ali trajne hendikepiranosti. Zato morajo vse gradbene investicije v okviru tega javnega razpisa izpolnjevati tudi zahteve navedenega predpisa.

 - Projekt se izvaja v skladu z določbami Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, Programa ravnanja z odpadki in Programa preprečevanja nastajanja odpadkov. Zaveže se tudi k sprejetju ukrepov za zmanjšanje emisij hrupa, skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

- Pri izvedbi projekta se upošteva Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1; v nadaljnjem besedilu: PURES), ki določa enake minimalne zahteve za novogradnje in rekonstrukcije, kjer se prenavlja več kakor 25 odstotkov površine ovoja in gre torej za večjo prenovo. Pri vzdrževanju in tehničnih izboljšavah je treba izpolniti minimalne zahteve za posamezni del, sistem ali podsistem.

5.1 Pogoji za gradnjo javnih najemnih stanovanj

- **Pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje**
- **Standardi gradnje**

Stanovanjski objekt oz. stanovanjska enota mora izpolnjevati pogoje določil vsakokratne zakonodaje o graditvi objektov in vsakokratne energetske zakonodaje (Energetski zakon, Zakon o učinkoviti rabi energije, Gradbeni zakon) ter predpisov izdanih na tej podlagi, ki določajo tehnične in druge zahteve, in ki morajo biti izpolnjene za učinkovito rabo energije v stavbah na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja, prezračevanja, tople vode in razsvetljave v stavbah in zagotavljanja lastnih obnovljivih virov energije za delovanje tehničnih stavbnih sistemov.

Energijska učinkovitost stavbe je dosežena, če so izpolnjeni pogoji, kot jih določa PURES. Izpolnjevanje pogojev se dokazuje z Izkazom energijskih lastnosti stavbe.

Skladno s 25. členom Zakona o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20; v nadaljnjem besedilu: ZURE) morajo biti vse nove stavbe skoraj ničenergijske. Ne glede na prehodno določbo 83. člena ZURE, ta razpisni pogoj velja tudi za vse novogradnje, za katere so bile vloge za izdajo gradbenega dovoljenja vložene pred 31. decembra 2020.

5.2 Pogoji za odkup javnih najemnih stanovanj

- **Če prenova ni potrebna: veljavna sklenjena prodajna pogodba, energetska izkaznica in pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za stanovanja.**
- **Če prenova je potrebna: veljavna sklenjena prodajna pogodba, energetska izkaznica, vložena vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja, če je le-to potrebno, glede na predviden poseg.**

6. Merila za izbor projektov prijaviteljev, ki izpolnjujejo pogoje

V razvrščanje bodo uvrščene pravočasne in popolne vloge, ki jih bodo predložili upravičeni prijavitelji skladno s pogoji in merili razpisa.

Merila, po katerih se bodo pravočasne in popolne vloge razvrščale, so:

- **Predviden zaključek projekta (pridobljeno uporabno dovoljenje)**

Merilo je pomembno z vidika doseganja mejnikov NOO, zato se pri razvrščanju dodatne točke dodeli projektu, ki bodo s pridobitvijo uporabnega dovoljenja zaključeni do 31. 12. 2024.

- **Obmejna problemska območja**

Z vidika spodbujanja skladnega regionalnega razvoja se dodatne točke dodeljuje projektu na obmejnih problemskih območjih.

Obmejna problemska območja obsegajo obmejne občine in občine, ki neposredno mejijo na obmejne občine. Obmejne občine so občine, v katerih več kakor 50 odstotkov prebivalcev živi v 10-kilometrnem obmejnem pasu in ki imajo primanjkljaj delovnih mest ter podpovprečno gostoto poselitve. Pri občinah, ki neposredno mejijo na obmejne občine, se kot merilo za vključitev v obmejna problemska območja upošteva več kot 45 minutna povprečna dostopnost do najbližjega priključka avtoceste ali hitre ceste ali visok delež površine vključene v območje Nature 2000.

Med obmejna problemska območja se uvrščajo tudi občine, ki imajo koeficient razvitosti občin po zakonu, ki ureja financiranje občin, manjši od 0,90, če mejijo na obmejne občine ali občine, ki neposredno mejijo na obmejne občine.

Merila za določitev obmejnih problemskih območij in seznam občin podrobneje določa Uredba o določitvi obmejnih problemskih območij.

- **Prenova stanovanj**

- **Energetska učinkovitost stavbe:**

Dodatne točke se pri razvrščanju dodeli projektom, ki bodo izkazovali višjo energijsko učinkovitost.

Točkovanje:

Naziv merila	Št. točk
Predviden zaključek projekta do 31.12.2024	30
Projekti na obmejnih problemskih območjih	50
Projekti prenove stanovanj	40
Energetska učinkovitost ob zaključku projekta: razred A1 (od 0 do vključno 10 kWh/m ² a)	40
Energetska učinkovitost ob zaključku projekta: razred A2 (nad 10 do vključno 15 kWh/m ² a)	20

Najvišje možno število točk je 160.

V primeru, da več prijavljenih projektov doseže enako število točk, se projekti razvrstijo po datumu vložitve popolne vloge. Popolna vloga vsebuje vso zahtevano dokumentacijo v skladu z razpisom.

7. Upravičenec do subvencije

Za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj bodo do sredstev sofinanciranja upravičene lokalne skupnosti, javni stanovanjski skladi, neprofitne stanovanjske organizacije, ter druge organizacije, ustanovljene s ciljem zadovoljevanja potreb po javnih stanovanjih.

8. Način sofinanciranja projekta in upravičeni stroški

- Projekt se sofinancira v višini 50% upravičenih stroškov projekta z nepovratnimi sredstvi Sklada za okrevanje in odpornost.

V primeru, da za sofinanciranje vloge, ki bo po merilih za vrednotenje vlog prišla kot zadnja v poštevh za sofinanciranje, ne bo dovolj sredstev za financiranje projekta v višini 50% upravičenih stroškov, si ministrstvo pridržuje pravico, da vlogo financira v nižjem deležu. Če ta prijavitelj ne sprejme predloga za delno financiranje oz. ne zagotovi manjkajočega zneska sofinanciranja iz drugih virov, se financiranje v nižjem znesku ponudi naslednjem prijavitelju po vrstnem redu. Postopek se ponavlja, dokler eden od uvrščenih prijaviteljev ne sprejme vloge oziroma se ustavi, v kolikor noben od uvrščenih prijaviteljev ne sprejme predloga.

V primeru, da bo višina upravičenih stroškov po popolnih vlogah za dodelitev sredstev NOO nižja od razpisanih sredstev v okviru tega javnega razpisa, lahko Ministrstvo za okolje in prostor predlaga povišanje odstotka sofinanciranja upravičenih stroškov do porabe sredstev javnega razpisa.

- Upravičeni stroški investicije bodo zajemali sledeče investicijske postavke:
 - I. GRADBENA, OBRTNIŠKA IN INŠTALACIJSKA DELA:
 - a) Gradbena, obrtniška, strojna in elektro dela, vključno s stroški gradbišča ter zunanjo ureditev s komunalno infrastrukturo
 - II. DRUGI STROŠKI
 - a) Nakup zemljišč
 - b) Prostorsko načrtovanje in izvedba natečajev
 - c) Projektna dokumentacija
 - d) Investicijska dokumentacija
 - e) Komunalni prispevek
 - f) Stroški vodenja projekta, svetovalni inženiring, idr.
 - g) Gradbeni nadzor, inženiring, super nadzor, idr.
 - h) Stroški informiranja in komuniciranja
 - i) Izvajanje ukrepa umetniškega deleža v javnih investicijskih projektih
- Upravičeni so stroški, ki so nastali po 20. 2. 2020, kar se izkazuje z datumom računov. Vsi stroški, ki so nastali pred tem datumom, niso upravičeni do sofinanciranja.
- Upravičeni so stroški, ki bodo nastali do vključno 30. 6. 2026.
- DDV, drugi davki, dajatve in takse niso upravičen strošek.

9. Razpisna dokumentacija

Razpisna dokumentacija obsega:

- Besedilo javnega razpisa s podrobnejšimi pojasnili za prijavitelje
- Prijavni obrazec

Razpisno dokumentacijo, zainteresirani prijavitelji natisnejo s spletne strani Ministrstva za okolje in prostor <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-okolje-in-prostor/javne-objave/> in spletni strani Urada Republike Slovenije za okrevanje in odpornost <https://www.gov.si/drzavni-organi/organi-v-sestavi/urad-za-okrevanje-in-odpornost/o-uradu/>.

10. Način prijave;

Vloga mora biti izpolnjena na ustreznem razpisnem obrazcu iz pripadajoče razpisne dokumentacije ter mora vsebovati vse zahtevane priloge in podatke, določene v razpisni dokumentaciji.

11. Postopek za predložitev vlog

- Prijavitelji za dodelitev sredstev iz tega poziva vloge oddajo na naslov Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana.
- Vloge se oddajo na predpisanem obrazcu.
- Vloge, ki bodo na sedež Ministrstva za okolje in prostor prispele do dne 31. 5. 2022, bodo uradno evidentirane in obravnavane enakovredno, ne glede na vrstni red prispetja.
- Šteje se, da je vloga prispela pravočasno, če je bila (najkasneje) zadnji dan roka za oddajo vlog oddana na pošti priporočeno ali oddana v vložišču Ministrstva za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana.
- Vloga mora biti podpisana in v tiskani obliki predložena v zapečateni ovojnici, ovojnica pa mora biti na prednji strani označena z napisom »ne odpiraj – prijava za dodelitev sredstev na razvojnem področju - Stanovanja iz NOO (oznaka JR-NOO-K16)«. Na hrbtni strani ovitka mora biti označen naziv in polni naslov prijavitelja. Ovojnice, ki ne bodo označene v skladu s tem stavkom, bodo s sklepom zavržene in vrnjene prijavitelju.
- Nepravilno označene ovojnice in vloge, ki ne bodo prispele pravočasno, bodo neodprte vrnjene prijaviteljem.
- Če iz nepravilno označene ovojnice ne bo mogoče ugotoviti pošiljatelja, bo ovojnica komisiji odprta zaradi ugotovitve naziva in naslova prijavitelja ter nato vrnjena pošiljatelju.
- Vloge, ki ne bodo oddane na predpisanem obrazcu ali ne bodo imele vseh prilog, zahtevanih z razpisno dokumentacijo, ne bodo predmet dopolnjevanja in bodo kot nepopolne s sklepom zavržene.
- Vloge, ki ne bodo pravočasne ali jih ne bo vložila upravičena oseba, izvajalec razpisa s sklepom zavrže.

12. Odpiranje in razvrščanje vlog

- Vloge, prispele na razpis, bo odpirala strokovna komisija, ki jo s sklepom imenuje minister za okolje in prostor. Zaradi obvladovanja širjenja nalezljive bolezni SARS-CoV-2 (COVID-19) odpiranje vlog ne bo javno.
- Izpolnjevanje pogojev se bo ugotavljalo na osnovi obrazca in dokazil navedenih v razpisni dokumentaciji.
- Popolna vloga vsebuje vso zahtevano dokumentacijo v skladu z razpisom.
- Prijavitelje pravočasnih, a nepopolnih vlog bo komisija pisno pozvala k dopolnitvi vlog. Rok za dopolnitev vloge bo 5 dni od prejema poziva k dopolnitvi. Če prijavitelj vloge ne dopolni v zahtevanem roku, izvajalec javnega razpisa vlogo zavrže s sklepom.
- V naslednji fazi bo komisija razvrščala vsebinsko ustreznost vlog. Komisija bo o razvrščanju vlog vodila zapisnik.
- Vloge bodo razvrščene na podlagi pogojev in meril za razvrščanje vlog, do porabe sredstev za investicijo.
- Izbor projektov poteka dvofazno:
 - Sklep o izboru projektov – do 30. 6. 2022;
 - Sklenitev pogodbe o sofinanciranju (po sklenitvi izvajalskih pogodb na strani prijavitelja).

13. Priloge k vlogi za dodelitev sredstev

Prijavitelji morajo za izpolnjevanje pogojev tega razpisa s predpisanim obrazcem vloge predložiti naslednjo dokumentacijo:

- **Investicijsko dokumentacijo**, ki je izdelana skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za prijavo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16). Investicijska dokumentacija mora biti s pisnim sklepom potrjena od pristojnega organa prijavitelja. Prijavitelj mora priložiti kopijo investicijske dokumentacije, izdelane v skladu z določili UEM za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na

področju javnih financ in kopijo pisnega sklepa o potrditvi investicijske dokumentacije. Iz investicijskega dokumenta mora izhajati najmanj pravna podlaga, naziv projekta, vrednost projekta v tekočih cenah, opredelitev virov financiranja, terminski plan oziroma obdobje trajanja projekta ter navedba ali je potrebno na podlagi UEM pripraviti nadaljnjo investicijsko dokumentacijo. Iz investicijskega dokumenta projekta mora biti razvidna namembnost objekta, iz katere je jasno razvidno, da gre za gradnjo javnih najemnih stanovanj, ki bodo javno dostopna najranljivejšim skupinam prebivalstva, in sicer za neprofitno najemnino, ki je zakonsko regulirana.

- **Pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje** za gradnjo oziroma prenove stanovanjskih enot ali stanovanjske stavbe (in vse morebitne spremembe in dopolnitve), skladno z zakonodajo, ki ureja graditev objektov.
- V primeru, da gradnja oziroma prenova ob predložitvi vloge že poteka, mora prosilec predložiti **sklenjeno gradbeno pogodbo**, vključno s popisi del in poročilom pogodbenega izvajalca del s presekom stanja (gradbeno-tehnični, terminski in finančni presek) izvedenih del na projektu, potrjenega s strani odgovornega nadzora po vsakokratnem gradbenem zakonu in podzakonskih predpisih,
- V primeru nakupa stanovanjskih enot **veljavno sklenjeno prodajno pogodbo**.
- Za gradnjo, prenovo ali nakup stanovanjskih enot **izdelano ustrezno projektno dokumentacijo** skladno s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/2018, 51/2018-popr., 197/2020) in v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22); Dokumentacija mora vsebovati projektantski popis del in predračun,
- **Izkaz energijskih lastnosti stavbe**, kot ga določa Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10, 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1),
- **Pisno izjavo vodje projekta**, da bo projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI) izdelana skladno s predpisi, navedenimi v prejšnji alineji te točke, in da izpolnjuje vse pogoje veljavne zakonodaje s področja graditve objektov,
- **Pisno izjavo vodje projekta**, da so vse nove stavbe skladno s 25. členom Zakona o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20) skoraj ničenergijske,
- **Izjavo prijavitelja**, da vsaj 10 let od sklenitve pogodbe o sofinanciranju ne bo odtujil nepremičnin, gradbenih proizvodov, strojnih naprav in opreme, ki so predmet sofinanciranja po tem razpisu.
- **Izjavo prijavitelja**, da bodo pridobljene stanovanjske enote oddane upravičencem z javnim razpisom,
- **Izjavo prijavitelja**, da bodo pridobljene stanovanjske enote oddane upravičencem po neprofitni najemnini,
- Izkazati, da ima prijavitelj zagotovljene vire financiranja za izvedbo projekta z **izjavo prijavitelja** in **priloženimi dokazili iz proračunskih dokumentov ter finančnih načrtov prijavitelja**.

14. Vlaganje vlog za izplačilo

Izvajalec javnega razpisa (MOP) bo izplačilo sredstev Sklada za načrt in okrevanje upravičencu izvedel enkratno na podlagi končnega poročila stroškov. Skladno z 32. členom Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2022 in 2023 (Uradni list RS, št. 187/21) je za plačilo pogodbenih obveznosti plačilni rok 30. dan po prejemu popolne dokumentacije, ki je podlaga za izplačilo.

Plačila se izvajajo skladno s sklenjeno Pogodbo o sofinanciranju operacije (v nadaljevanju: POS). Priložena dokumentacija vlogi za izplačilo mora biti skladna z Gradbenim zakonom ter Priročnikom o načinu izvajanja Mehanizma za okrevanje in odpornost in drugimi smernicami ter navodili Urada za okrevanje in odpornost (URSOO).

Pred podpisom POS, je upravičenec dolžan izvesti javno naročilo skladno z ZJN-3. Upravičenec je dolžan obvestiti MOP o pripravi razpisne dokumentacije za izbor izvajalca del in mu na poziv, kadarkoli poslati vso dokumentacijo v zvezi z razpisom in izborom izvajalca del v pregled. Najkasneje pred plačilom sredstev Sklada za načrt in okrevanje mora MOP pregledati dokumentacijo javnega naročila upravičenca.

15. Obveznosti po izplačilu sredstev

Upravičene stroške mora prijavitelj - upravičenec dokazati z verodostojnimi knjigovodskimi listinami in jih potrditi s svojim podpisom, skladno z navodili ministrstva in URSOO. Ob zaključku projekta poda upravičenec izjavo, da je s projektom zaključil in da so finančne obveznosti iz pogodbe o sofinanciranju zaključene. Prav tako mora v roku šestih mesecev od izjave o zaključku, predložiti dokazila, da je s končanim projektom dosegel cilje, opredeljene v JR in vlogi. Izjava z dokazili o doseženih ciljih pa mora biti predana na MOP pred 30.06.2026. Vsi stroški in druga predana dokazila, ki so nastali po tem datumu, niso veljavni in upravičeni do sofinanciranja.

Upravičenec mora ob zaključku projekta izdelati končno poročilo. Končno poročilo mora vsebovati tudi poglavje, kjer je opredeljena vsebinska in finančna realizacija na projektu glede na načrtovani finančni in vsebinski okvir projekta v povezavi z doseganjem mejnikov in ciljev.

16. Izvedba kontrol in neizpolnjevanje obveznosti ter višja sila

- Skladno z Uredbo o izvajanju Uredbe (EU) o Mehanizmu za okrevanje in odpornost, mora upravičenec še pet let od zadnjega plačila vloge za izplačilo, ob pozivu, predložiti na razpolago dokumentacijo in dokazila, za potrebe kontrolnih in revizijskih postopkov.
- Ministrstvo za okolje in prostor lahko po dogovoru z upravičencem kadarkoli opravi pregled na kraju samem, če oceni, da je to potrebno.
- Neizpolnjevanje doseganja ciljev iz potrjene vloge pomeni izgubo oziroma povračilo vseh prejetih sredstev.
- Obveznosti upravičenca bodo opredeljene v pogodbi o sofinanciranju.

17. Pravno varstvo

Zoper odločbo o (ne) dodelitvi sredstev za sofinanciranje je dovoljen upravni spor z vložitvijo tožbe na Upravo sodišče Republike Slovenije v roku 30 dni od vročitve odločbe.

18. Hramba dokumentacije

Upravičenec je dolžan hraniti dokumentacijo v zvezi s projektom v skladu s 34. členom Uredbe (UE) 2021/241, Pravilnikom o določanju rokov hrambe dokumentarnega gradiva v javni upravi (Uradni list RS, 49/19) ter navodili URSOO.

19. Obveščanje javnosti in informiranje

Prijavitelji - upravičenci morajo pri izvajanju projektov spoštovati zahteve glede informiranja in obveščanja javnosti na osnovi 34. člena Uredbe (EU) 2021/241 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. februarja 2021 ter skladno s podrobnejšimi navodili URSOO.

20. Dodatne informacije

Vsa dodatna vprašanja se lahko posredujejo na elektronski naslov alen.cerv@gov.si ali rok.klemencic@gov.si. Vsi relevantni odgovori bodo objavljeni na zgoraj navedeni spletni strani ministrstva.

Ljubljana, dne 11. 4. 2022

Ministrstvo za okolje in prostor

dr. Metka Gorišek

državna sekretarka