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

**POGOSTA VPRAŠANJA IN ODGOVORI**

1. **Splošni pogoji javnega razpisa**

**Ali lahko en prijavitelj odda več vlog?**

Javni razpis ne omejuje števila vlog na prijavitelja. Pri tem opozarjamo, da je z vsako predloženo vlogo treba zadostiti minimalnemu obsegu investicije (4 pridobljena stanovanja v okviru ene vloge) ter drugim pogojem javnega razpisa.

**Kakšni so roki za izvedbo projektov?**

Rok za pridobitev uporabnega dovoljenja je 31. 12. 2025. Dodatne točke pa se pri točkovanju projektov namenja projektom, za katere bo uporabno dovoljenje pridobljeno do 31. 12. 2024. Upravičeni stroški prijavljenih projektov se upoštevajo do 30. 6. 2026, saj lahko le-ti nastanejo tudi po pridobitvi uporabnih dovoljenj za stanovanja.

1. **Ustreznost vrste in namena prijavljenih projektov**

**Ali so investicije, kjer je prijavitelj že lastnik objekta, pa želi le-temu spremeniti namembnost in ga preurediti v stanovanja, upravičene do sofinanciranja?**

Da, če izpolnjujejo tudi ostale pogoje javnega razpisa. Slednje je jasno iz točke 3 javnega razpisa, ki navaja da je upravičen namen javnega razpisa 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, energetsko 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).

**Ali so investicije, kjer prijavitelj gradi večnamenski objekt, katerega del predstavljajo tudi stanovanja, upravičene do sofinanciranja?**

Da, če izpolnjujejo tudi ostale pogoje javnega razpisa. Pri tem je treba stanovanjski del objekta v dokumentaciji jasno razmejiti od preostalega dela objekta z drugo namembnostjo. Sofinancira se le upravičene stroške vezane na zagotavljanje javnih najemnih stanovanj.

**Ali se lahko v enem projektu prijavi odkup več stanovanjskih enot, ki se nahajajo na različnih lokacijah? Kako se v tem primeru ocenjujejo merila v okviru točkovanja projekta?**

Da, v okviru enega projekta se lahko prijavi pridobivanje stanovanj na več različnih lokacijah, vendar mora biti vrsta investicije znotraj enega prijavljenega projekta ista - ali gradnja ali odkup (z morebitno prenovo). Pri tem se sledi določbam 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). Pri vrednotenju oz. točkovanju vloge se v takšnem primeru upoštevajo lastnosti tistega dela investicije (tistega stanovanja), ki po merilih javnega razpisa dosega najnižje število točk.

**Ali pridejo v poštev za sofinanciranje tudi projekti pridobivanja javnih najemnih oskrbovanih stanovanj?**

Pogoji javnega razpisa so, da se stanovanja oddaja po neprofitni najemnini in da se jih dodeljuje po javnem razpisu. Ena od prednostnih kategorij, ki jih javni razpis navaja, so tudi starejši. Zato je mogoče prijaviti tudi gradnjo javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, v kolikor projekt izpolnjuje vse ostale razpisne pogoje.

**Ali pridejo v poštev za sofinanciranje tudi projekti gradnje oz. nakupa stanovanj, kjer bo del pridobljenih stanovanj namenjen prodaji, del pa krepitvi fonda javnih najemnih stanovanj.**

V primeru, da v se v prijavi projekta zadosti vsem pogojem javnega razpisa, projekt lahko kandidira za razpisana sredstva. Pri tem je treba javni najemni del stanovanj v dokumentaciji jasno razmejiti od preostalega dela stanovanj, ki bodo lastniška. V takšnem primeru se stanovanja in posledično stroški razdelijo sorazmerno glede na vrsto stanovanj. Javna najemna stanovanja oz. njihov delež (tudi na skupnih delih) pridejo v poštev za sofinanciranje prek javnega razpisa. Za delitev stroškov naj se upošteva sorazmerni delež skupne vrednosti investicije, glede na razmerje med neprofitnimi in lastniškimi stanovanji po uporabni površini.

**Ali pridejo v poštev za sofinanciranje tudi projekti, kjer je prijavitelj že lastnik starih stanovanj, ki bodo predmet obnove?**

Namen javnega razpisa je pridobivanje javnih najemnih stanovanj, pri čemer je pogoj razpisa pridobitev vsaj 4 stanovanj v okviru enega prijavljenega projekta. V kolikor bi prijavitelj stavbe, katere lastnik je že, z rekonstrukcijo in spremembo namembnosti pridobil nova javna najemna stanovanja, bi šlo za upravičen strošek, medtem ko obnova obstoječih stanovanj, ki so že v lasti prijavitelja in so že v stanovanjski rabi, ne zadosti pogoju vsaj 4 pridobljenih stanovanj.

**Ali pridejo v poštev za sofinanciranje tudi projekti nakupa stanovanj, ki so še v gradnji in kjer energetske izkaznice za stavbo še ni izdelane?**

Da, sofinanciranje po predmetnem javnem razpisu je predvideno tudi za nakup stanovanj, ki so še v gradnji. Priloži se izkaz energijskih lastnosti stavbe, po zaključku gradnje pa energetska izkaznica.

1. **Finančna konstrukcija in upravičeni stroški**

**Ali je strošek nakupa upravičen strošek?**

Da. Strošek nakupa objekta je upravičen strošek v kolikor je nastal v obdobju upravičenosti, ki ga definira ta javni razpis - od 20. 2. 2020 dalje. V primeru nakupa stanovanj se krijejo stroški nakupa po prodajni pogodbi, brez DDV ali drugih dajatev. Prav tako so skladno z razpisom v primeru nakupa upravičeni stroški informiranja in komuniciranja.

**Ali se lahko za zaprtje finančne konstrukcije za izvedbo projekta v določenem deležu poleg zagotovljenih lastnih sredstev navaja oz. pridobiva tudi sredstva SSRS (npr. na podlagi Programa sofinanciranja zagotavljanja najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023)?**

Da, kombiniranje pridobljenih sredstev SSRS in NOO za zaprtje finančne konstrukcije je dovoljeno, velja le prepoved dvojnega financiranja na način, da bi prijavitelj za iste že povrnjene upravičene stroške in aktivnosti, ki so predmet sofinanciranja v tem razpisu, pridobil sredstva iz drugih javnih virov (sredstev evropskega, državnega ali lokalnega proračuna).

**Ali je dovolj, da prijavitelj izkaže zagotovljene vire financiranja za izvedbo projekta le z izjavo da bo vir financiranja zagotovljen ali morajo biti obvezno priložena tudi dokazila iz proračunskih dokumentov ter finančnih načrtov prijavitelja?**

Prijavitelj mora ob predložitvi vloge izkazati, da ima zagotovljene vire financiranja za izvedbo projekta z izjavo prijavitelja in priloženimi dokazili iz proračunskih dokumentov ter finančnih načrtov prijavitelja.

V zvezi z zaprto finančno konstrukcijo je pomembno, da je za projekt potrjena investicijska dokumentacija, da je priložena izjava prijavitelja o zagotovljenih virih financiranja ter da je iz priloženih dokazil razvidno ter jasno prikazano, da je v okviru proračuna prijavitelja dejansko na voljo dovolj sredstev za izvedbo projektov (skladno z investicijsko dokumentacijo). V kolikor proračunska sredstva za investicijo še niso usklajena v enem NRP, se mora prijavitelj v izjavi zavezati, da bo projekt voden ločeno in bo finančni načrt (NRP) usklajen z investicijsko dokumentacijo. V tem primeru mora biti iz proračunskih postavk razvidno, da je zadosten obseg sredstev na voljo, čeprav še niso usklajena na enem NRP.

**Ali so stroški, ki so bili plačani po 20. 2. 2020 upravičeni stroški?**

Upravičenost stroškov izhaja iz datuma izdaje računa za posamezni strošek oziroma v primeru prodajne pogodbe iz datuma odredbe, na podlagi katere je plačana kupnina. Datum plačila ni kriterij za preverjanje časovne komponente nastanka stroška.

1. **Priložena dokumentacija**

**Ali je zahtevano dokumentacijo možno priložiti v digitalni obliki?**

Ne, vso zahtevano dokumentacijo je treba predložiti v papirnati obliki.

**Katero dokumentacijo je potrebno priložiti v primeru odkupa stanovanj?**

Priložiti je potrebno pravnomočno gradbeno dovoljenje, energetsko izkaznico objekta in veljavno sklenjeno prodajno pogodbo. Obrazec za izjave je v 2. točki vključen v prilogo javnega razpisa, ki je dostopna na spletu.

**Ali je pri projektu gradnje potrebno priložiti kompletno projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (PZI)?**

V razpisu je zapisano, da mora prijavitelj za gradnjo, prenovo ali nakup stanovanjskih enot imeti 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); Prav tako mora dokumentacija vsebovati projektantski popis del in predračun.

V primeru, da za projekt še ni izdelane PZI dokumentacije (DGD izdelana, gradbeno dovoljenje pridobljeno) se predloži projektno dokumentacijo, ki je bila podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Projektantski popis del in predračun se predloži ob izdelavi PZI. Vodja projekta mora v tem primeru podati pisno izjavo, da bo projektna dokumentacija izdelana skladno s predpisi. Predložitev izjave je predpogoj, da se predložitve PZI ne zahteva že ob prijavi.

**Ali ob oddaji vloge zadostuje investicijska dokumentacija na nivoju DIIP (in z vsebino, kot je zahtevana v razpisu), če je v DIIP opredeljena nadaljnja investicijska dokumentacija, ki bo izdelana?**

Prijavitelji morajo za izpolnjevanje pogojev javnega razpisa s predpisanim obrazcem vloge predložiti 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; v nadaljevanju: UEM). 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 predmet dodeljevanja po javnem razpisu in po zakonsko določeni neprofitni najemnini.

1. **Energijska učinkovitost gradnje**

**Kaj je kriterij skoraj nič energijske stavbe?**

Sledi se določbam 25. člena Zakona o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20), ki določa, da 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.

Kriterija skoraj nič energijske stavbe sta raba primarne energije za delovanje tehničnih stavbnih sistemov (energijska učinkovitost stavbe) in delež rabe obnovljivih virov energije (koliko energije je zagotovljeno iz OVE). Pri energijski učinkovitosti stavbe gre za primarno energijo, potrebno za delovanje tehničnih stavbnih sistemov (ogrevanje, hlajenje, prezračevanje, priprava tople sanitarne vode in razsvetljavo).

Za potrebe javnega razpisa je potrebno vlogi priložiti pisno izjavo vodje projekta, da so vse nove stavbe skladno s 25. členom Zakona o učinkoviti rabi energije skoraj ničenergijske.

**Ali pogoj skoraj nič energijske stavbe velja tudi za primere odkupa objektov?**

V primeru, da gre za nakup, kjer prenova ni potrebna, je potrebno prijavi projekta priložiti veljavno sklenjeno prodajno pogodbo, energetsko izkaznico (v primeru da gradnja še poteka pa izkaz energijskih lastnosti stavbe, po zaključku gradnje pa energetsko izkaznico) in pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za stanovanja.

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).

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), 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.

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

**Ali je pri prenovi oz. odkupu obvezno doseči energijsko učinkovitost A1 ali A2, ali je upravičena prijava prenove tudi z nižjim energijskim razredom?**

Energetske standarde, ki jih dosegajo skoraj nič energijske stavbe je obvezno upoštevati pri gradnji novih javnih najemnih stanovanj. Dodatne točke se pri točkovanju projektov dodeli projektom, ki bodo izkazovali višjo energetsko učinkovitost (A1 ali A2).

Stanovanjske enote, ki so predmet odkupa, lahko dosegajo tudi nižjo energetsko učinkovitost. V primeru potrebe po prenovi stanovanj, investitor upošteva predpise s področja graditve objektov, energijskega področja, varstva okolja in dajanja proizvodov na trg.