

o b j a v l j a

na podlagi 6. in 7. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS, št. 109/01), Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS, št. 94/02, 52/03, 136/04, 44/05 in 87/05), 6. člena Pravilnika o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Ur. l. RS št. 48/03) ter na podlagi Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2006 in v skladu s pozitivnim mnenjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, danim na 27. seji, dne 2. 6. 2006,

8. odprti javni razpis za

**STANOVANJSKA POSOJILA
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**ZA REKONSTRUKCIJO IN VZDRŽEVALNA DELA
NA STANOVANJSKIH HIŠAH**

I. SPLOŠNA DOLOČILA

Upravičenci po tem razpisu so polnoletni državljani Republike Slovenije, ki so na območju Mestne občine Ljubljana lastniki večstanovanjskih hiš ali posameznih delov večstanovanjskih hiš (stanovanjskih enot) ali družinskih stanovanjskih hiš.

Stanovanjska posojila so namenjena zgoraj navedenim upravičencem, ki izboljšujejo ali razrešujejo stanovanjsko vprašanje z rekonstrukcijo, rednimi vzdrževalnimi deli ali investicijskimi vzdrževalnimi deli v večstanovanjski ali družinski stanovanjski hiši, ki je starejša od 20 let.

Posojila so namenjena tudi lastnikom stanovanj v objektu Križevniška 2 v Ljubljani, ki je v skladu s stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana za leto 2006 predviden za kompleksno rekonstrukcijo. V tem objektu so posojila namenjena tistim prosilcem, ki se bodo vključili v kompleksno rekonstrukcijo, pa tudi tistim, ki se bodo preselili in prodali svoje stanovanje v tem objektu razpisniku ter bodo posojilo potrebovali za nakup druge stanovanjske enote.

Prosilci, ki jim je v preteklosti že bilo dodeljeno posojilo, lahko kandidirajo na tem javnem razpisu le za obnovitvena dela, za katera jim še ni bilo dodeljeno stanovanjsko posojilo MOL, oziroma JSS MOL, kar izkažejo z ustrezno izjavo.

Rekonstrukcija ali vzdrževalna dela na večstanovanjski ali družinski stanovanjski hiši, za katera bodo po tem razpisu dodeljena stanovanjska posojila, in za katera lahko zaprosijo upravičenci, so:

1. obnova ali zamenjava strešne konstrukcije (vključno s kritino, kleparskimi izdelki in toplotno izolacijo);
2. obnova fasade (vključno z balkoni, izvedba toplotne izolacije in horizontalne hidroizolacije temeljev);
3. obnova ali zamenjava oken in zunanjih vrat;
4. obnova ali zamenjava dimnikov;
5. obnova ali zamenjava skupnih napeljav kot so instalacije elektrike, vodovoda, odtokov, kanalizacije, plina in centralnega ogrevanja, vključno s priključki;
6. obnova ali zamenjava skupnih delov kot so dvigala, strojnice za dvigala, hidroforne postaje in kotlovnice;

7. kompleksna rekonstrukcija večstanovanjske hiše Križevniška 2 (s kratico KORE), skladno z določiloma a) in b) druge alineje prvega odstavka 2.čl. pravilnika.

Predračuni izvajalcev del za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela, za katera se dodeljuje stanovanjsko posojilo po tem razpisu, morajo vključevati vse potrebne materiale ter vse stroške, ki so potrebni za izvedbo teh del.

Razpisana sredstva v višini 100.000.000,00 SIT so predvidena za tri razpise, in sicer za 8. javni razpis za posojila, za rentni odkup in za javno zasebno partnerstvo.

II. RAZPISNI POGOJI

Za posojilo po tem razpisu lahko zaprosijo le tisti prosilci, ki poleg v prejšnji točki navedenih pogojev izpolnjujejo tudi naslednje pogoje:

1. so polnoletni državljani Republike Slovenije;
2. izvajajo vzdrževalna dela ali rekonstrukcijo na stanovanjski hiši, katere lastniki oziroma solastniki so, na območju MOL in tako rešujejo lastno stanovanjsko vprašanje ali stanovanjsko vprašanje svojih ožjih družinskih članov, oziroma obnavljajo stanovanjske hiše v katerih oddajajo ali nameravajo oddajati stanovanja najemnikom za neprofitno najemnino in za nedoločen čas, pri čemer ustrezno izkažejo lastništvo v hiši;
3. imajo sklenjen dogovor lastnikov za rekonstrukcijo ali vzdrževalna dela na hiši (primerna tudi pogodba o izvajanju del, ki jo sklenejo vsi lastniki) ter pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij, kjer je že sklenjena, ali drugo listino iz katere je razviden lastniški delež prosilca;
4. hiša, na kateri izvajajo vzdrževalna dela ali rekonstrukcijo, mora biti starejša od 20 let ;
5. imajo za rekonstrukcijo ali vzdrževalna dela **gradbeno dovoljenje** ali **lokacijsko informacijo**, kadar je to potrebno; lastnikom posameznih delov objektov, ki so udeleženi v akciji Ljubljana moje mesto (s kratico LMM) ali KORE, pa upravnega dovoljenja ni treba priložiti, ker bo le to pridobljeno v okviru predhodnih postopkov;
6. izkažejo nujnost rekonstrukcije ali vzdrževalnih del z opisom potrebe po sanaciji in fotografijami ali z odločbo inšpekcijskih organov; prosilcem izbranih objektov v akciji LMM in KORE, tega dokumenta ni potrebno predložiti, saj se dotrajanost objekta ugotavlja že v predhodnih postopkih; namesto tega dokumenta prosilci v teh primerih predložijo sklep o izboru v I. oziroma II. prioriteto v akciji LMM oziroma v objektu KORE izjavo, da se vključujejo v kompleksno rekonstrukcijo;
7. sami zagotavljajo vsaj 20% potrebnih sredstev za nameravano investicijo, kar pomeni, da lahko dobijo posojilo v višini največ do 80% vrednosti del, ki po predračunu odpade na posameznega prosilca glede na njegov lastniški delež, oziroma v primeru iz točke II./ 9. sami zagotavljajo razliko od zneska odobrenega posojila do polne kupnine za drugo stanovanjsko enoto;
8. imajo ustrezen predračun oziroma ustrezno predpogodbo ali pogodbo za izvajanje del, pri čemer naj predračunske vrednosti zajamejo vrednost vzdrževalnih del ali rekonstrukcije skupnih delov in naprav celotnega objekta; samo v primeru obnove oken, ki se izvaja za posamezno stanovanjsko enoto znotraj večlastniškega stanovanjskega objekta se predračun izdelava za posameznega prosilca (vlogo);
9. imajo v primeru preselitve in prodaje svojega stanovanja v objektu KORE razpisniku, za nakup druge stanovanjske enote sklenjeno kupoprodajno pogodbo ali predpogodbo;
10. so sami ali skupaj z morebitnimi solidarnimi plačniki kreditno sposobni;
11. bodo odobreno posojilo in kreditirano nepremičnino zavarovali, zavarovalno polico pa vinkulirali v korist JSS MOL v višini odobrenega posojila;
12. bodo v primeru, da jim bo posojilo odobreno na odplačilno dobo nad 10 do 15 let, tudi zastavljeno nepremičnino zavarovali in zavarovalno polico prav tako vinkulirali v korist JSS MOL v višini odobrenega posojila.

Prosilci priložijo k vlogi ustrezne listine, ki so navedene na obrazcu VLOGA ZA DODELITEV STANOVANJSKEGA POSOJILA JSS MOL. Potrdila o stalnem prebivališču in državljanstvu bo pridobil razpisnik od pristojnega državnega organa.

Za posojilo lahko zaprosijo samo lastniki oziroma solastniki stanovanjskih objektov ali posameznih delov objektov (stanovanjskih enot) v okviru svojih lastniških oziroma solastniških deležev.

S pooblastilom lastnikov lahko v njihovem imenu in za njihov račun urejajo dokumentacijo in vlagajo vloge upravniki.

Posameznik lahko zaprosi za posojilo za več hiš, katerih lastnik oziroma solastnik je, vendar mora za vsako hišo vložiti posebno vlogo.

III. VIŠINA POSOJILA IN POSOJILNI POGOJI

- Upravičenec lahko dobi po tem razpisu posojilo v višini največ do 80% predračunske vrednosti, preračunane na prosilčev delež v objektu obnove, skladno s točko II./ 7. tega razpisa, vendar ne manj kot 700.000 tolarjev in ne več kot 10.000.000 tolarjev. Upravičenec iz točke II./9. pa lahko dobi do največ 5.000.000,00 SIT posojila za nakup druge stanovanjske enote.**

V primeru, da je posamezen prosilec upravičen do posojila za več hiš, se spodnja meja upošteva za vsako hišo posebej, zgornja pa tako, da skupna vsota odobrenih posojil enemu prosilcu, ne presega 10.000.000 SIT.

- Odplačilna doba je različna, odvisno od zneska odobrenega posojila, vendar je lahko največ do 15 let. Določena je v odločbi o dodelitvi posojila. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah, izračunanih ob črpanju posojila.
- Obreštna mera za dodeljeno posojilo je 12-mesečni EURIBOR na dan 3.5.2006 letno in se obračunava na stanje glavnice. Za izračun obrestne mere se do 31.12.2006 uporabi vrednost Euriborja, ki velja na dan 3.5.2006. Od 1.1.2007 dalje se bo uporabljala vrednost Euriborja, ki bo veljala na dan 1.1.2007. Ta vrednost se bo spreminjala vsako leto in sicer na višino, ki bo veljala vsakega 1.1. v letu.
- Efektivna obrestna mera (EOM) vključuje skupne stroške v višini 19.250 SIT, kar predstavlja upravno takso v zdajšnji višini 4.250 SIT in stroške sklepanja pogodbe v višini 15.000 SIT. V efektivno obrestno mero niso vključeni stroški zavarovanja, cenitve, overovitve, izpisov iz zemljiške knjige ipd.
- Ob upoštevanju točk III/1., 2., 3. in 4. so okvirni izračuni anuitet za posojila po tem razpisu naslednji:

Znesek kredita v SIT		Odplač. doba v mesecih	Obreštna mera	Anuiteta v SIT		EOM v %	
nad	do			najnižja	najvišja	najnižja	najvišja
700.000	1.000.000	51	EURIBOR + 0,00%	14.814	21.163	4,6	5,0
1.000.000	1.500.000	60	EURIBOR + 0,00%	18.224	27.336	4,2	4,5
1.500.000	2.000.000	72	EURIBOR + 0,00%	23.176	30.901	4,0	4,1
2.000.000	3.000.000	96	EURIBOR + 0,00%	23.982	35.973	3,8	3,9
3.000.000	4.000.000	108	EURIBOR + 0,00%	32.522	43.362	3,8	3,8
4.000.000	5.000.000	120	EURIBOR + 0,00%	39.688	49.610	3,7	3,7

5.000.000	8.000.000	144	EURIBOR + 0,00%	42.743	68.388	3,7	3,7
8.000.000	10.000.000	180	EURIBOR + 0,00%	57.470	71.838	3,7	3,7

V izračunu je upoštevan EURIBOR, ki je bil objavljen **3.5.2006**, ob predpostavki, da je najmanjša možna anuiteta 14.814,00 SIT.

6. Zavarovanje dodeljenega posojila in kreditirane stanovanjske enote je obvezno in je možno na sledeče načine:
- Posojilo, dodeljeno z odplačilno dobo do vključno 10 let, se lahko zavaruje z dvema kreditno sposobnima porokoma ali z vplačilom zavarovalne premije pri izbrani zavarovalnici. Prosilci, ki bodo ob popolnem odplačilu odobrenega posojila, starejši od 75 let, obvezno zavarujejo posojilo z dvema kreditno sposobnima porokoma.
 - Posojilo, dodeljeno z odplačilno dobo nad 10 do največ 15 let, pa mora biti zavarovano z zastavo nepremičnine v obliki notarskega zapisa in ustreznim vpisom zastavne pravice v zemljiško knjigo ali v register zastavnih pravic na nepremičninah. Zastavljena nepremičnina mora biti prosta vseh bremen in je lahko v lasti posojilojemalca ali tretje osebe.
 - **Vsi** posojilojemalci so dolžni **kreditirano enoto** oziroma stanovanjsko hišo zavarovati pred črpanjem posojila za ves čas odplačevanja posojila, zavarovalno polico pa v višini odobrenega posojila vinkulirati v korist JSS MOL in zavarovanje obnavljati vse do popolnega poplačila prejetega posojila.
 - Posojilojemalci, ki jim bo posojilo odobreno na odplačilno dobo nad 10 do 15 let, morajo zavarovati tudi **zastavljeno** nepremičnino za stvarno vrednost in zavarovalno polico v višini odobrenega posojila vinkulirati v korist JSS MOL.
7. Stroške zavarovanja in sklepanja posojilne pogodbe plača posojilojemalec.

IV. KRITERIJI ZA DODELITEV POSOJIL

Prosiliec mora izpolnjevati razpisne pogoje, oddati popolno vlogo, ter plačati upravno takso. **Pomemben je tudi čas oddaje vloge, saj se bodo posojila po tem razpisu dodeljevala prosilcem po zaporedju vloženih popolnih vlog, do porabe sredstev oziroma najkasneje do 3. 11. 2006.** Vloge, ki bodo oddane po objavi o porabi sredstev oziroma po tem datumu, bodo zavržene kot prepozne.

Posojila se bodo na predlog Komisije za stanovanjska posojila, ki jo je imenoval Mestni svet MOL in na podlagi odločbe direktorice JSS MOL dodeljevala kontinuirano, predvidoma enkrat na dva meseca vse do zaključka razpisa.

V. RAZPISNI POSTOPEK

Upravičenci, ki se želijo prijaviti na razpis, lahko **prevzamejo obrazce vloge od javne objave razpisa, skozi ves čas trajanja razpisa do porabe sredstev oziroma najkasneje do 3. 11. 2006,** v recepciji JSS MOL v pritličju stavbe na Zarnikovi 3 v Ljubljani, vsak delovni dan od 8. ure do 16. ure, v petek pa od 8. ure do 13. ure.

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v višini 50 točk za vlogo in 200 točk za izdajo odločbe glede dodelitve posojila skladno s tarifnima številka 1 in 3 taksne tarife zakona o upravnih taksah (ZUT, Ur. l. RS, št. 40/04 uradno prečiščeno besedilo), kar skladno s 4. odstavkom 6. člena ZUT skupaj znaša 4.250,00 SIT. Upravno takso v navedenem znesku se plača z upravnimi kolki, s plačilno kartico v vložišču JSS MOL, ali s plačilnim nalogom na račun številka: 01261- 4610309121 sklic 11 75604-7111002-2006, za namen občinske upravne takse, na naslov Mestna občina Ljubljana.

Občani, ki želijo pridobiti posojilo na tem razpisu, oddajo popolne vloge z dokazili o plačani upravni taksi priporočeno po pošti ali osebno na uradni dan in v času spodaj navedenih uradnih ur, od dne objave tega razpisa do javne objave o porabi sredstev v časopisu Dnevnik, najkasneje pa do 3. 11. 2006 na razpisnikov naslov: JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA, ZARNIKOVA 3, 1000 LJUBLJANA.

Če prosilec odda nepopolno vlogo, bo pozvan, da vlogo dopolni z manjkajočimi dokumenti. Vloga bo uvrščena na listo za dodelitev posojila šele tedaj, ko bo dopolnjena oziroma popolna.

Prosilci bodo o rešitvi svoje vloge obveščeni z osebno vročenim pisnim odpravkom odločbe.

Prosilec, ki se z odločitvijo ne bo strinjal, ima zoper odločbo možnost pritožbe v roku 15 dni po prejemu na zgoraj navedeni razpisnikov naslov. O pritožbi odloča županja Mestne občine Ljubljana. Odločitev županje o pritožbi je dokončna.

Ob vložitvi pritožbe mora biti plačana upravna taksa za pritožbo v višini 200 točk oziroma 3.400,00 SIT skladno s tarifno številko 2 taksne tarife ZUT ter 4. odstavkom 6. člena ZUT.

Črpanje sredstev po tem razpisu je predvideno v letu 2006 in v letu 2007 do vključno 30. septembra 2007. Črpanje za prosilce v objektu KORE vezano na sklenitev pogodbe o izvedbi kompleksne rekonstrukcije.

Za črpanje dodeljenega posojila mora upravičenec skleniti posojilno pogodbo. **Poraba sredstev je dokumentarna, kar pomeni, da se sredstva dodeljenih posojil nakazujejo neposredno na izvajalčev transakcijski račun po zaključenih ! vzdrževalnih delih oziroma rekonstrukciji, na osnovi izstavljene fakture.** Posojilojemalci morajo imeti z izvajalci sklenjeno pogodbo o izvajanju del že pred sklenitvijo posojilne pogodbe.

V primeru iz točke II./9. tega razpisa, se sredstva dodeljenega posojila za nakup druge stanovanjske enote nakažejo neposredno prodajalcu, s katerim ima upravičenec sklenjeno kupoprodajno pogodbo.

Posojilojemalec je dolžan vrniti celotno posojilo skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, če se ugotovi, da poraba posojila ni bila namenska ali če se na podlagi ponovnega pregleda dokumentacije ugotovi, da prosilec ni bil upravičen do posojila. Razpisnik v takem primeru ustavi nadaljnje črpanje posojila.

Vse informacije lahko dobite osebno na sedežu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, Ljubljana, v času uradnih ur :

- | | | | |
|--------------|--------------|----|---------------|
| – Ponedeljek | 8:00 – 12.00 | in | 13:00 – 15.00 |
| – Sreda | 8:00 – 12.00 | in | 13:00 – 16.00 |
| – Petek | 8:00 – 12.00 | | |

ter na naslednjih telefonskih številkah: 306-14-29, 306-14-34 in 306-14-07.

Razpis je objavljen na oglasni deski JSS MOL, poleg tega sta razpis in obrazec vloge objavljena tudi na spletni strani JSS MOL: <http://www.jssmol.si> in spletni strani Mestne občine Ljubljana <http://www.ljubljana.si>.

DIREKTORICA
Jožka Hegler, univ.dipl.inž.arh.