

Na podlagi 6. in 7. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS, št. 109/01 in 18/08), Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS, št. 101/08, Spremembe in dopolnitve splošnih pogojev poslovanja z dne 14.12.2009), 6. člena Pravilnika o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Ur.l. RS št. 48/03 – v nadaljevanju pravilnik), na podlagi Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2011 in 2012, ter sklepa Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, sprejetega na 10. seji, dne 21.3.2012,

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



objavlja

13. 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.

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 stavbe na glavne vode;
6. obnova ali zamenjava skupnih delov kot so dvigala, strojnice za dvigala, hidroforne postaje in kotlovnice;

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 400.000,00 € so predvidena za tri razpise, in sicer za 13. 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. 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;
2. 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, če je že sklenjena, ali drugo listino, iz katere je razviden lastniški delež prosilca;
3. hiša, na kateri izvajajo vzdrževalna dela ali rekonstrukcijo, mora biti starejša od 20 let ;
4. imajo za rekonstrukcijo gradbeno dovoljenje;
5. izkažejo nujnost rekonstrukcije ali vzdrževalnih del z opisom potrebe po sanaciji in fotografijami ali z odločbo inšpekcijskih organov; prosilcem izbranih objektov v akciji LMM, 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;
6. 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;
7. 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 izdela za posameznega prosilca (vlogo);
8. so sami ali skupaj z morebitnimi solidarnimi plačniki kreditno sposobni;
9. bodo odobreno posojilo in kreditirano nepremičnino zavarovali, zavarovalno polico pa 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

1. **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./ 6. tega razpisa, vendar ne manj kot 2.000 € in ne več kot 40.000 €.**
2. 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 40.000 €.
3. Odplačilna doba je različna, odvisno od zneska odobrenega posojila, vendar je lahko največ do 10 let. Določena je v odločbi o dodelitvi posojila. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah, izračunanih ob črpanju posojila.

4. Obrestna mera za dodeljeno posojilo je šestmesečni EURIBOR + 1,1 % ali fiksna 5% letno in se obračunava na stanje glavnice.
5. Efektivna obrestna mera (EOM) vključuje skupne stroške v višini 87,66 €, kar predstavlja upravno takso v zdajšnji višini 22,66 € in stroške sklepanja pogodbe v višini 65,00 €. V efektivno obrestno mero so v skladu z zakonom vključeni tudi stroški zavarovanja, niso pa vključeni stroški ceditve, overovitve, izpisov iz zemljiške knjige ipd.
6. Ob upoštevanju točk III/1., 2., 3. in 4. so okvirni izračuni anuitet za posojila po tem razpisu naslednji:

6m euribor 360 + 1,1
 1,285 + 1,1=2,385

Odobritev: 65,00 €
 Taksa: 22,66 €
 87,66 €

znesek	mesecev	anuiteta	osnova	prem.st.	Premija EUR	stroški	taksa	skupaj stroški	EOM
2.000,00	24	85,42	2.050,08	1,79%	36,70	65	22,66	124,36	9,10%
4.200,00	24	179,39	4.305,36	1,79%	77,07	65	22,66	164,73	6,51%
4.201,00	48	91,85	4.408,80	1,79%	78,92	65	22,66	166,58	4,52%
6.300,00	48	137,75	6.612,00	1,79%	118,35	65	22,66	206,01	4,14%
6.301,00	60	111,51	6.690,60	1,79%	119,76	65	22,66	207,42	3,81%
8.400,00	60	148,66	8.919,60	1,79%	159,66	65	22,66	247,32	3,66%
8.401,00	72	125,35	9.025,20	1,98%	178,70	65	22,66	266,36	3,54%
12.500,00	72	186,51	13.428,72	1,98%	265,89	65	22,66	353,55	3,41%
12.501,00	84	161,74	13.586,16	1,98%	269,01	65	22,66	356,67	3,51%
16.700,00	84	216,07	18.149,88	1,98%	359,37	65	22,66	447,03	3,23%
16.701,00	96	191,27	18.361,92	1,98%	363,57	65	22,66	451,23	3,14%
21.000,00	96	240,50	23.088,00	1,98%	457,14	65	22,66	544,80	3,11%
21.001,00	108	216,27	23.357,16	1,98%	462,47	65	22,66	550,13	3,04%
33.400,00	108	343,95	37.146,60	1,98%	735,50	65	22,66	823,16	3,00%
33.401,00	120	313,13	37.575,60	1,98%	744,00	65	22,66	831,66	2,94%
40.000,00	120	375,00	45.000,00	1,98%	891,00	65	22,66	978,66	2,86%

5% fiksna OM

znesek	mesecev	anuiteta	osnova	prem.st.	premija EUR	stroški	taksa	skupaj stroški	EOM
2.000,00	24	87,65	2.103,60	1,62%	34,08	65	22,66	121,74	11,78%
4.200,00	24	184,06	4.417,44	1,62%	71,56	65	22,66	159,22	9,10%
4.201,00	48	96,54	4.633,92	1,62%	75,07	65	22,66	162,73	7,15%
6.300,00	48	144,77	6.948,96	1,62%	112,57	65	22,66	200,23	6,75%
6.301,00	60	118,59	7.115,40	1,62%	115,27	65	22,66	202,93	6,44%
8.400,00	60	158,10	9.486,00	1,62%	153,67	65	22,66	241,33	6,28%

8.401,00	72	134,87	9.710,64	1,80%	174,79	65	22,66	262,45	6,17%
12.500,00	72	200,67	14.448,24	1,80%	260,07	65	22,66	347,73	6,04%
12.501,00	84	176,04	14.787,36	1,80%	266,17	65	22,66	353,83	5,91%
16.700,00	84	235,17	19.754,28	1,80%	355,58	65	22,66	443,24	5,86%
16.701,00	96	210,56	20.213,76	1,80%	363,85	65	22,66	451,51	5,77%
21.000,00	96	264,75	25.416,00	1,80%	457,49	65	22,66	545,15	5,74%
21.001,00	108	240,76	26.002,08	1,80%	468,04	65	22,66	555,70	5,68%
33.400,00	108	382,89	41.352,12	1,80%	744,34	65	22,66	832,00	5,64%
33.401,00	120	352,46	42.295,20	1,80%	761,31	65	22,66	848,97	5,59%
40.000,00	120	422,10	50.652,00	1,80%	911,74	65	22,66	999,40	5,58%

V izračunu je upoštevana obrestna mera EURIBOR + 1,1 % oziroma fiksna obrestna mera 5 %, ob predpostavki, da je najmanjša možna anuiteta 60,00 €.

7. Zavarovanje dodeljenega posojila in kreditirane stanovanjske enote je obvezno in je možno na sledeče načine:
 - Posojilo 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.
 - **Vsi** posojilojemalci so dolžni **kreditirano enoto** oziroma stanovanjsko hišo **zavarovati** za običajne rizike 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.
8. Stroške zavarovanja in sklepanja posojilne pogodbe plača posojilojemalec.

IV. KRITERIJI ZA DODELITEV POSOJIL

Prošilec 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 najdlje do 28.09.2012.** 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 najdlje do 28.09.2012,** v recepciji JSS MOL v pritličju stavbe na Zarnikovi 3 v Ljubljani, vsak delovni dan od 8. ure do 17. ure, v petek pa od 8. ure do 14. ure. Obrazec vloge bo na voljo tudi na spletni strani JSS MOL www.jssmol.si in Mestne občine Ljubljana www.ljubljana.si.

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v znesku 22,66 € za vlogo in izdajo odločbe glede dodelitve posojila skladno s tarifnima števkama 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (ZUT- UPB5, Ur. list RS, št. 106/2010). Upravno takso v navedenem znesku lahko plačajo s plačilno kartico v glavni pisarni JSS MOL, elektronskim plačilom ali s plačilnim nalogom na račun številka: 01261-4610309121 sklic 11 75604-7111002-2012, 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, najkasneje pa do 28.09.2012 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 za dodelitev posojila bo obravnavana šele tedaj, ko bo dopolnjena oziroma popolna.

O vlogi bo odločeno z odločbo.

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 župan Mestne občine Ljubljana. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Ob vložitvi pritožbe mora biti plačana upravna taksa za pritožbo v znesku 18,12 €.

Črpanje sredstev po tem razpisu je predvideno v letu 2012 in v letu 2013 do vključno 31. maja 2013.

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 izstavljenih faktur.** Posojilojemalci morajo imeti z izvajalci sklenjeno pogodbo o izvajanju del že pred sklenitvijo posojilne pogodbe.

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 prosilci dobijo 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.

Razpis je objavljen na oglasni deski JSS MOL, poleg tega sta razpis in obrazec vloge objavljena tudi na spletni strani JSS MOL: www.jssmol.si in MOL: www.ljubljana.si.

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