



JSS25025816

Številka: 352-12/2025-6 3200
Datum: 28. 02. 2025



JAVNI
**STANOVANJSKI
SKLAD**
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

Na podlagi 6. in 7. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. [109/01](#), [18/08](#), [53/09](#), [24/15](#) in 50/16), Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (objavljeni dne 28. 4. 2021), 6. člena Pravilnika o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 48/03, v nadaljevanju: pravilnik) in Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 ter v skladu s soglasjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, danim na 15. seji dne 27. 2. 2025, objavlja

26. JAVNI RAZPIS ZA STANOVANJSKA POSOJILA za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah

I. Splošna določila

Upravičenci po tem razpisu so polnoletni državljani Republike Slovenije ali državljani članic Evropske unije, ki so na območju Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) lastniki večstanovanjskih stavb ali posameznih delov večstanovanjskih stavb (stanovanjskih enot) ali družinskih stanovanjskih hiš (v nadaljevanju: stanovanjska stavba).

Stanovanjska posojila so namenjena zgoraj navedenim upravičencem, ki izboljšujejo ali razrešujejo stanovanjsko vprašanje z rekonstrukcijo, rednimi vzdrževalnimi deli ali investicijskimi vzdrževalnimi deli v stanovanjskih stavbah, ki so starejše 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 Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL), kar izkažejo z ustrezno izjavo.

Rekonstrukcija ali vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah, 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, izvedbo toplotne izolacije in horizontalne hidroizolacije temeljev);
3. obnova ali zamenjava oken in zunanjih vrat;
4. obnova ali zamenjava dimnikov;
5. obnova ali zamenjava 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 (tudi vgradnja), strojnice za dvigala, hidroforne postaje in kotlovnice.

Sredstva, namenjena za posojila v skladu s 26. javnim razpisom za stanovanjska posojila JSS MOL za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah, se bodo črpala iz skupne razpisne vsote,



ki je namenjena tudi za izvajanje Javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtna služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente in znaša 300.000 EUR.

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 stavbi na območju MOL, katere lastniki oziroma solastniki so, in tako rešujejo lastno stanovanjsko vprašanje ali stanovanjsko vprašanje svojih ožjih družinskih članov, oziroma obnavljajo stanovanjske stavbe, v katerih oddajajo ali nameravajo oddajati stanovanjsko enoto najemnikom za neprofitno najemnino in za nedoločen čas oziroma za tržno najemnino, pri čemer ustrezno izkažejo lastništvo v stavbi;
2. imajo sklenjen dogovor lastnikov za rekonstrukcijo ali vzdrževalna dela na stavbi (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. stavba, na kateri izvajajo vzdrževalna dela ali rekonstrukcijo, mora biti starejša od 20 let;
4. imajo za rekonstrukcijo pridobljeno gradbeno dovoljenje;
5. izkažejo nujnost rekonstrukcije ali vzdrževalnih del z opisom potrebe po sanaciji in fotografijami trenutnega stanja ali z odločbo inšpekcijskih organov. Prosilec izbranih objektov v akciji Ljubljana moje mesto (v nadaljevanju: 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 solidarno odgovornimi plačniki posojilno 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 prosilcev bo JSS MOL pridobil od pristojnega državnega organa. V kolikor se prosilec s privolitvijo ne strinja, mora podatke, potrebne za obravnavo njegove vloge (dokazilo o državljanstvu, dokazila o lastništvu nepremičnin), priložiti sam. JSS MOL k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka prosilec ne vrača.

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.

Za posojilo lahko zaprosijo samo lastniki oziroma solastniki stanovanjskih stavb ali posameznih delov stavb (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 stavb, katerih lastnik oziroma solastnik je, vendar mora za vsako stavbo vložiti posebno vlogo. V kolikor bo prosilec ob izteku pogodbene plačilne dobe star več kot 75 let, mora skupaj z njim v pogodbeni posojilni odnos vstopiti tudi solidarni plačnik.

JSS MOL si pridržuje pravico do ogleda stanovanjske stavbe v času izvajanja rekonstrukcije oziroma vzdrževalnih del. Prosilec mora JSS MOL o izvedenih delih predložiti ustrezno dokazilo.

III. Višina posojila in posojilni pogoji

- Upravičenec lahko dobi po tem razpisu posojilo v višini največ do 80 % predračunske vrednosti, preračunane na prosilčev lastniški delež v objektu obnove, skladno s točko II./6. tega razpisa, vendar ne manj kot 2.000 EUR in ne več kot 40.000 EUR.**
- V primeru, da je posamezen prosilec upravičen do posojila za več stavb, se spodnja meja upošteva za vsako stavbo posebej, zgornja pa tako, da skupna vsota odobrenih posojil enemu prosilcu ne presega 40.000 EUR.
- Odplačilna doba je različna, odvisno od zneska odobrenega posojila, vendar največ do 10 let. Posojilojemalec posojilo vrača v mesečnih anuitetah, ki ne smejo biti nižje od 60 EUR in ne višje od prostega dela 1/3 povprečnih rednih dohodkov v zadnjih treh mesecih. Skladno z Zakonom o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 121/07, 45/08 - ZArbit, 37/08 - ZST-1, 28/09, 51/10, 26/11, 14/12, 17/13 - odl. US, 45/14 - odl. US, 58/14 - odl. US, 53/14, 50/15, 54/15, 76/15 - odl. US, 11/18, 53/19 - odl. US, 66/19 - ZDavP-2M, 23/20 - SPZ-B, 49/20 - ZIUZEOP, 61/20 - ZIUZEOP-A, 13/21, 36/21, 81/22 - odl. US, 81/22 - odl. US, 117/23 - ZIUOPZP-A, 131/23 - ZORZFS, 136/23 - ZIUZDS) pa mora posojilojemalec po odštetju anuitete ostati najmanj znesek v višini 76 % minimalne plače, zmanjšane za plačilo davkov in obveznih prispevkov. V kolikor je posojilojemalec sposoben le za delni znesek anuitete, lahko v posojilni odnos vstopi poleg posojilojemalca tudi solidarno odgovorni plačnik, ki sočasno s posojilojemalcem podpiše posojilno pogodbo in je tudi odgovoren za odplačilo posojila. Posojilna sposobnost soplečnikov se ugotavlja na enak način kot za posojilojemalce ali poroke.
- Obrestna mera za dodeljeno posojilo je **šestmesečni EURIBOR₃₆₅ + 1,5 %**. Na dan 7. 2. 2025 znaša referenčna obrestna mera 2,468 %. V primeru, da je referenčna obrestna mera negativna, se šteje, da le-ta znaša 0,00 %.
- Sprememba referenčne obrestne mere neposredno vpliva na spremembo pogodbene obrestne mere, v primeru njenega dviga se lahko znatno spremeni mesečna anuiteta in s tem tudi skupni znesek, ki ga mora plačati posojilojemalec.
- Efektivna obrestna mera (EOM) je izračunana v skladu z Zakonom o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 77/16, 92/21 - ZBan-3, 95/23 - ZIUOPZP, 12/24 - ZKSNKB), vključuje pa skupne stroške, kar predstavlja upravno takso v zdajšnji višini 22,60 EUR, niso pa vključeni stroški ceditve, overovitve, ipd.

Ob upoštevanju točk III/1., 2., 3. in 4. so okvirni izračuni anuitet za posojila po tem razpisu naslednji:

Višina posojila	Odplačilna doba	Anuiteta	Taksa	EOM
2.000	24	86,82	22,60	5,20%
4.000	36	118,04	22,60	4,44%
8.000	60	147,22	22,60	4,17%
18.000	120	181,97	22,60	4,08%
40.000	120	404,37	22,60	4,06%

Izračunana efektivna obrestna mera (EOM) je informativne narave (uporabljen je 6m EURIBOR, ki velja na dan 7. 2. 2025, v višini 2,468 %).

- Zavarovanje dodeljenega posojila je obvezno z ustreznim zavarovanjem. Posojila, odobrena z zneskom v višini od 2.000 EUR do 10.000 EUR, je potrebno zavarovati z 1 porokom, za posojila, odobrena z zneskom nad 10.000 EUR do 20.000 EUR pa je potrebno zavarovati z 2

porokoma. Posojila, odobrena z zneskom nad 20.000 EUR, morajo biti zavarovana z 2 porokoma in z zastavo nepremičnine v obliki notarskega zapisa in z vknjižbo zastavne pravice v zemljiško knjigo ter vknjižbo prepovedi odtujitve in obremenitve v korist JSS MOL. V zavarovanje ponujena nepremičnina mora biti prosta vseh bremen. Posojilna sposobnost porokov se ugotavlja na enak način kot za posojilojemalce ali soplačnike.

Vsi posojilojemalci so dolžni kreditirano enoto oziroma stanovanjsko stavbo pred črpanjem posojila zavarovati za običajne rizike 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.

Posojilojemalec je dolžan vrniti celotno posojilo skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi in vsemi stroški, ki so pri tem nastali, 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. JSS MOL v takem primeru ustavi nadaljnje črpanje posojila.

IV. Kriteriji za dodelitev posojil

Prosilec 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 vključno 30. 10. 2025.** Vloge, ki bodo oddane po tem datumu oziroma po objavi o porabi sredstev, bodo zavržene kot prepozne.

Posojila se bodo na predlog Komisije za stanovanjska posojila, ki jo imenuje Mestni svet MOL, in na podlagi odločbe direktorja JSS MOL dodeljevala kontinuirano.

V. Razpisni postopek

Prosilci, 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 vključno **30. 10. 2025** v recepciji JSS MOL, v pritličju stavbe na Zarnikovi ulici 3, Ljubljana, 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 MOL (www.ljubljana.si).

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v znesku 22,60 EUR za vlogo in izdajo odločbe glede dodelitve posojila skladno s tarifnima številka 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo, 14/15 - ZUJFO, 84/15 - ZZelP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20 - ZFRO). 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 75604-7111002-2025, za namen Občinske upravne takse, na naslov Mestna občina Ljubljana.

Prosilci, ki želijo pridobiti posojilo na tem razpisu, oddajo popolne vloge z dokazilom o plačani upravni taksi priporočeno po pošti od dne objave tega razpisa do javne objave o porabi sredstev, **najkasneje pa do vključno 30. 10. 2025** na naslov: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana. Vloge lahko prosilci oddajo tudi osebno v času uradnih ur Glavne pisarne JSS MOL:

Ponedeljek	8.00 – 16.00
Torek	8.00 – 15.00
Sreda	8.00 – 17.00
Četrtek	8.00 – 15.00
Petek	8.00 – 14.00

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 strinja, ima zoper odločbo možnost pritožbe v roku 15 dni po prejemu na zgoraj navedeni naslov JSS MOL. O pritožbi odloča župan MOL. Odločitev župana o pritožbi je dokončna. Ob vložitvi pritožbe mora biti plačana upravna taksa za pritožbo v znesku 18,10 EUR.

JSS MOL bo kot upravljavec osebnih podatkov obdeloval osebne podatke prosilca na podlagi njegove privolitve z namenom ugotovitve upravičenosti do dodelitve stanovanjskega posojila in morebitne sklenitve posojilne pogodbe. Osebni podatki se bodo hranili dokler je hramba potrebna za doseg namena obdelave, zaradi katerega so se osebni podatki zbirali. Po izpolnitvi namena obdelave se bodo osebni podatki izbrisali, uničili ali anonimizirali oziroma se bo izvedel drug postopek, ki bo onemogočal identifikacijo posameznika, na katerega se nanašajo osebni podatki, zlasti omejevanje dostopa do njih, njihovo blokiranje ali arhiviranje. Osebni podatki ne bodo posredovani tretjim osebam ali v tretje države. Prosilec, na katerega se osebni podatki nanašajo, ima pravico, da zahteva popravek ali izbris, omejitev obdelave osebnih podatkov, ugovarja obdelavi oziroma zahteva, da se netočne podatke popravi, nepopolne osebne podatke pa se dopolni. Prosilec ima pravico, kadar meni, da so kršene pravice do varstva osebnih podatkov, vložiti pritožbo pri nadzornem organu.

Črpanje sredstev po tem razpisu je predvideno v letu 2025 in v letu 2026 do vključno 30. 6. 2026.

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.

Vse informacije lahko prosilci dobijo osebno na sedežu JSS MOL, Zarnikova ulica 3, Ljubljana, v času uradnih ur strokovne službe:

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 telefonskih številkah 01/306 43 22 in 01/306 15 91.

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).



Sašo Rink
Direktor