



Na podlagi 6. in 7. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01 s spremembami in dopolnitvami), Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 101/08 s spremembami), 6. člena Pravilnika o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 48/03, v nadaljevanju: pravilnik), na podlagi Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2020, ter v skladu s pozitivnim mnenjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, danim na 8. seji dne 20. 2. 2020, objavlja



21. 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 držav 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: stanovanjskih stavb).

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 ustrežno 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, izvedba 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, strojnice za dvigala, hidroforne postaje in kotlovnice.

Sredstva namenjena za posojila v skladu z 21. 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 dosmrtn

služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente in Javnega razpisa za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva 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, katere lastniki oziroma solastniki so, na območju MOL in tako rešujejo lastno stanovanjsko vprašanje ali stanovanjsko vprašanje svojih ožjih družinskih članov, oziroma obnavljajo stanovanjske stavbe, v katerih oddajajo ali nameravajo oddajati stanovanja najemnikom za neprofitno najemnino in za nedoločen čas, 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 izdelava 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.

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 oziroma lahko od prosilca zahteva, da predloži ustrezno dokazilo po izvedenih delih.

III. Višina posojila in posojilni pogoji

1. **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.**
2. 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.
3. 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) pa mora posojilojemalcu po odštetu 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 soplačnikov se ugotavlja na enak način kot za posojilojemalce ali poroke.
4. Obrestna mera za dodeljeno posojilo je **šestmesečni EURIBOR₃₆₅ + 1,5 %**. Na dan 27. 1. 2020 znaša referenčna obrestna mera -0,333 %. V primeru, da je referenčna obrestna mera negativna, se šteje, da le-ta znaša 0,00 %.
5. 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.
6. Efektivna obrestna mera (EOM) je izračunana v skladu z Zakonom o potrošniških kreditih (Uradni list RS, št. 77/16), 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	84,64	22,60	2,63 %
4.000	36	113,70	22,60	1,89 %
8.000	60	138,48	22,60	1,63 %
18.000	120	161,62	22,60	1,55 %
40.000	120	359,17	22,60	1,53 %

Izračunana efektivna obrestna mera (EOM) je informativne narave (uporabljena je vrednost 0,000%, ker je šestmesečni EURIBOR, ki velja na dan 27. 1. 2020, negativen, in sicer -0,333 %).

7. Zavarovanje dodeljenega posojila je obvezno z ustreznim zavarovanjem (dva posojilno sposobna poroka).

Posojilna sposobnost porokov se ugotavlja na enak način kot za posojilojemalce ali soplačnike.

Vsi posojilojemalci so dolžni kreditirano enoto oziroma stanovanjsko stavbo 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.

Posojila odobrena z zneskom nad 20.000 EUR morajo biti zavarovana 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.

Posojilodajalec 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. 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 15. 9. 2020.** 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 obrazec vloge od javne objave razpisa, skozi ves čas trajanja razpisa do porabe sredstev oziroma najdlje do vključno 15. 9. 2020**, v recepciji JSS MOL v pritličju stavbe na Zarnikovi ulici 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 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 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš). 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 75604-7111002-2020, za namen Občinske upravne takse, na naslov Mestna občina Ljubljana.

Prosilci, ki želijo pridobiti posojilo na tem razpisu, oddajo popolne vloge z dokazili o plačani upravni taksi priporočeno po pošti od dne objave tega razpisa do javne objave o porabi sredstev, **najkasneje pa do vključno 15. 9. 2020** 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.

Črpanje sredstev po tem razpisu je predvideno v letu 2020 in v letu 2021 do vključno 31. 5. 2021.

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 – 16.00
Sreda	8.00 – 12.00	in	13.00 – 17.00
Petek	8.00 – 12.00		

ter na telefonski številki: 01/306 43 22.

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