**Številka: 5440-14/2024-2720-32**

**Datum: 17. 2. 2025**

**Zadeva:** 2. javni razpis za izvajanje Investicije: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj (Ur. list RS, št. 5/25) – vprašanja in odgovori, 2. del

V nadaljevanju podajamo odgovore na prejeta vprašanja v povezavi z ***2. javnim razpisom za izvajanje Investicije: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj*** ***(Ur. list RS, št. 5/25)*** (v nadaljnjem besedilu: javni razpis).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Št. vprašanja** | **Datum prejema vprašanja** | **Vprašanje** | **Odgovor** |
| 6 | 7.2.2025 | Iz razpisne dokumentacije izhaja, da morajo vse gradbene investicije v okviru tega razpisa izpolnjevati tudi zahteve skladno s *Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1)* na način, da so objekti nediskriminatorni in dostopni vsem. V delu objekta, ki je del naselbinske kulturne dediščine in v katerega konstrukcijo ni dovoljeno posegati ter spreminjati zunanjega videza, nameravamo spremeniti namembnost iz enostanovanjskega v večstanovanjski objekt in izvesti dela v okviru manjše rekonstrukcije. V kolikor bi posegli v nosilno konstrukcijo objekta v taki meri, da bi zadovoljili zahtevam *Pravilnika o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1),* bi to predstavljalo nesorazmerne stroške (4. odstavek 32. člena GZ-1) in poseg v druge bistvene zahteve.  Ali je v tem primeru dovolj, da se zadosti zahtevam za notranje prostore objektov, dostopnih vsem ljudem po 6. členu *Pravilnika o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št.* [*41/18*](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2018-01-2044) *in* [*199/21*](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3972) *– GZ-1)* in sicer točki (2): Pri gradnji objektov, dostopnih vsem ljudem, ki se rekonstruirajo, je obvezna vgradnja mehanskih dvižnih naprav, razen če bi bil poseg tehnično neizvedljiv ali bi predstavljal nesorazmerni strošek. | Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1) v drugem odstavku 6. člena določa, da je pri gradnji objektov, dostopnih vsem ljudem, ki se rekonstruirajo, obvezna vgradnja mehanskih dvižnih naprav, razen če bi bil poseg tehnično neizvedljiv ali bi predstavljal nesorazmerni strošek ter da je v takšnem primeru dovoljena uporaba stopniščnih vzpenjalcev ali podobnih naprav. Glede na to, da mora prijavitelj pridobiti gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti objekta, se v tistem postopku izkazuje, ali ni možno zagotoviti univerzalne dostopnosti zaradi nastanka nesorazmernih stroškov. Posledično javni razpis upošteva tudi to izjemo in je dovolj, da je v takem primeru izpolnjen pogoj po drugem odstavku 6. člena navedenega pravilnika |
| 7 | 10.2.2025 | Naše vprašanje je, v katero vrsto projekta naj uvrstimo projekt, ki bo predmet prijave.  Leta 2023 smo sklenili prodajno pogodbo za nakup poslovnih prostorov, ki so bili zgrajeni do 3. podaljšane gradbene faze in z zavezo prodajalca, da prodajalec v določenem roku pridobi gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti teh poslovnih prostorov v oskrbovana stanovanja.  Prodajalec je svojo obveznost izpolnil. XY je zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin, ki so predmet prodajne pogodbe.  XY je leta 2024 na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja objavil javni razpis za izbiro izvajalca za izgradnjo oskrbovanih stanovanj.  Ali torej projekt izgradnje oskrbovanih stanovanj lahko uvrstimo v projekt prenove ali spremembe namembnosti obstoječe stavbe ali dela stavbe, ki je že v lasti prijavitelja? | Predmetni projekt izgradnje oskrbovanih stanovanj se lahko uvrsti v projekt nakupa s prenovo, saj prenova zajema rekonstrukcijo, spremembo namembnosti in vzdrževalna dela. |
| 8 | 11.2.2025 | V zvezi z 2. javnim razpisom za izvajanje Investicije: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj bi kot potencialni upravičenec prosili za odgovor v zvezi z oddajo vloge za pridobitev sredstev iz Načrta za okrevanje in odpornost (NOO).  Splošni pogoji za vse prijavljene projekte določajo, da mora biti za projekt izdelana in s strani pristojnega organa/osebe prijavitelja potrjena investicijska dokumentacija, v skladu z določili 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).  Zanima nas, ali je potrjena investicijska dokumentacija zahtevana tudi pri nakupu novih javnih najemnih stanovanj, saj v prejšnjem razpisu pri nakupu pod vnaprej znanimi merili in pogoji, predložitev le -te ni bila potrebna. Stanovanjski sklad RS javna najemna stanovanja z nakupom pridobiva na podlagi objavljenih javnih pozivov, po cenah, ki so vnaprej opredeljene in ki sledijo cenam gradbeno obrtniških del, ki jih določajo indeksi GZS, splošni situaciji na gradbenem in nepremičninskem trgu in ob pogoju upoštevanja vse relevantne zakonodaje na gradbenem področju. Konkretno se je nakup stanovanj izvedel pod pogoji Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj.  V kolikor zahteva po potrjeni investicijski dokumentaciji ostaja kot pogoj za prijavo, imamo dodatno vprašanje, in sicer ali za prijavo na 2. javni razpis zadošča izdelava Investicijskega programa, brez predhodnih DIIP in PIZ faz. | Investicijska dokumentacija se pripravi glede na Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16). Uredba v prvem odstavku 1. člena navaja, da določa pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije za vse investicijske projekte in druge ukrepe, ki se financirajo po predpisih, ki urejajo javne finance. Nadalje uredba v 3. členu navaja področja uporabe, da se uredba uporablja pri pripravi in obravnavi investicijske dokumentacije ter načrta razvojnih programov, na tej podlagi pa se sprejemajo odločitve med drugim o investicijah v nakup.  Mejne vrednosti za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije so navedene v 4. členu omenjene uredbe. V kolikor bo investicijska dokumentacija pomanjkljiva tudi po postopku formalne dopolnitve, bo takšna vloga zavržena. |
| 9 | 12.2.2025 | Navedeni 2. javni razpis kot predmet razpisa med drugim določa nakup stanovanj s prenovo.  V točki 4.3 (specifični pogoji za prijavljene projekte) ta možnost ni navedena, pač pa nakup stanovanj z rekonstrukcijo, ki zahteva naslednje listine:  - Veljavno sklenjena in notarsko overjena prodajna pogodba (Priloga 4: Veljavno sklenjena in notarsko overjena prodajna pogodba).  - Pravnomočno gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo objekta (Priloga št. 3: Pravnomočno gradbeno dovoljenje).  - Podpisana izjava vodje projekta, da je projektna dokumentacija izdelana v skladu s predpisi.  Naše vprašanje se glasi, ali je nakup s klasično obnovo stanovanja (ne z rekonstrukcijo), ki vključuje, nova tla (vinil), novo inštalacijo, stavbno pohištvo (nova plastična okna), lahko predmet razpisa ali ne ter kakšno dokumentacijo je potrebno priložiti?  Odgovor bi zaradi kratkih rokov prosili v najkrajšem možnem času in ne šele 28.2.2025. | Vrsti projekta, ki sta predmet javnega razpisa v skladu z 2. točko javnega razpisa, sta tudi:  - nakup s prenovo ali  - prenova obstoječe neuporabne stavbe ali dela stavbe, ki je že v lasti prijavitelja.  **Prenova za namene tega javnega razpisa** predstavlja spremembo namembnosti, rekonstrukcijo in vzdrževanje, kot jih določa *Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A).* Predmet tega javnega razpisa ni prenova obstoječih javnih najemnih stanovanj ali zgolj nakup zemljišča.  **Nakup stanovanj s prenovo** se nanaša na nakup stanovanj, ki prej niso bila uporabljena kot javna najemna stanovanja, in se jih rekonstruira oz. izvede vzdrževanje. Z vidika racionalne rabe prostora in ohranjanja zelene infrastrukture se spodbujajo investicije v prenove obstoječih objektov. **Prenova odkupljenih stanovanj** bo sledila racionalni in tehnološko obvladljivi gradnji, z materiali, ki so trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje ter ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja. Podprlo se bo rabo trajnostnih materialov, npr. lesa, vgradnjo sodobnih energijsko učinkovitih tehničnih stavbnih sistemov in gradnjo polnilnih mest za električna vozila.  **Prenova ali sprememba namembnosti obstoječe stavbe ali dela stavbe**, ki je že v lasti prijavitelja, se nanaša na stavbo, ki je bila pred gradbenimi deli uporabljana za druge namene in ni imela stanovanjske namembnosti oziroma ima stanovanjsko namembnost, vendar ni bila uporabna. Z vidika racionalne rabe prostora in ohranjanja zelene infrastrukture se spodbujajo investicije v prenove obstoječih stavb. **Prenova stavbe** bo sledila racionalni in tehnološko obvladljivi gradnji, z materiali, ki so trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje ter ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja. Podprlo se bo rabo trajnostnih materialov, npr. lesa, vgradnjo sodobnih energijsko učinkovitih tehničnih stavbnih sistemov in gradnjo polnilnih mest za električna vozila.  **Klasična obnova stanovanja kot ste jo omenili, ki bi npr. vključevala nova tla (vinil), novo inštalacijo, stavbno pohištvo (nova plastična okna), ni predmet javnega razpisa. Posledično bi lahko uveljavljali stroške nakupa stanovanja.** |