



2. javni razpis za izvajanje ukrepa Investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj

iz Mehanizma za okrevanje in odpornost, ki je finančna podpora Evropske unije za pospešitev izvajanja trajnostnih reform in naložb, kot izhajajo iz Uredbe (EU) 2021/241 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. februarja 2021 o vzpostavitvi Mehanizma za okrevanje in odpornost (UL L 057 z dne 18. 2. 2021), zadnjič spremenjene (UL L št. 795 z dne 29. 2. 2024). Podlaga za izvajanje mehanizma je Načrt za okrevanje in odpornost, ki je potrjen z Izvedbenim sklepom Sveta o odobritvi ocene načrta za okrevanje in odpornost za Slovenijo. Javni razpis na razvojnem področju: Zdravstvo in socialna varnost predstavlja Naložbo C, Komponente 16 Stanovanjska politika, naziv naložbe: Investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj.

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

KAZALO

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | NOSILNI ORGAN IN IZVAJALEC JAVNEGA RAZPISA | 3 |
| 2. | PREDMET IN NAČIN IZVEDBE JAVNEGA RAZPISA | 3 |
| 3. | NAMEN IN CILJ JAVNEGA RAZPISA | 4 |
| 4. | POGOJI ZA KANDIDIRANJE NA JAVNEM RAZPISU | 4 |
| 4.1 | Upravičeni prijavitelji | 5 |
| 4.2 | Splošni pogoji za vse prijavljene projekte | 5 |
| 4.3 | Specifični pogoji za vse prijavljene projekte | 6 |
| 5. | MERILA, S POMOČJO KATERIH SE MED TISTIMI, KI IZPOLNJUJEJO NAVEDENE POGOJE, IZBEREJO PREJEMNIKI SREDSTEV | 8 |
| 6. | FINANCIRANJE | 9 |
| 6.1 | Način financiranja | 9 |
| 6.2 | Omejitev višine odobrenih sredstev | 10 |
| 6.3 | Državna pomoč ali pomoč po pravilu »de minimis« | 10 |
| 7. | UPRAVIČENOST STROŠKOV | 11 |
| 7.1 | Upravičeni stroški | 11 |
| 7.2 | Dokazila za izkazovanje stroškov in izdatkov | 11 |
| 8. | VAROVANJE OSEBNIH PODATKOV IN POSLOVNIH SKRIVNOSTI | 11 |
| 9. | PRISTOJNOSTI, ODGOVORNOSTI IN NALOGE PRIJAVITELJEV, IZBRANIH NA JAVNEM RAZPISU | 13 |
| 10. | ZAHTEVE GLEDE HRANJENJA DOKUMENTACIJE TER ZAHTEVE GLEDE DOSTOPNOSTI DOKUMENTACIJE NADZORNIM ORGANOM | 14 |
| 11. | NADZOR MINISTRSTVA NAD IZVAJANJEM PROJEKTOV | 15 |
| 12. | INFORMIRANJE IN KOMUNICIRANJE Z JAVNOSTJO | 15 |
| 13. | POSLEDICE, ČE SE UGOTOVI, DA JE V POSTOPKU POTRJEVANJA ALI IZVRŠEVANJA PROJEKTOV PRIŠLO DO RESNIH NAPAK, NEPRAVILNOSTI, GOLJUFIJE ALI KRŠITVE OBVEZNOSTI | 15 |
| 14. | POSTOPEK IZBORA PRIJAVITELJEV | 16 |
| 14.1 | Rok in način oddaje vloge na javni razpis | 16 |
| 14.2 | Odpiranje, preverjanje formalne popolnosti vlog in ocenjevanje | 17 |
| 14.2.1 | Odpiranje vlog | 17 |
| 14.2.2 | Preverjanje formalne popolnosti vlog | 17 |
| 14.2.3 | Strokovni pregled in ocenjevanje popolnih vlog | 18 |
| 14.3 | Obveščanje o izbiri | 18 |
| 14.4 | Pravno varstvo | 19 |
| 14.5 | Pogoji za spremembo javnega razpisa | 19 |
| 15. | RAZPISNA DOKUMENTACIJA IN NAVODILA ZA IZPOLNJEVANJE | 19 |
| 15.1 | Navodila za izpolnjevanje | 19 |
| 15.2 | Seznam prijavnih obrazcev in prilog | 20 |
| 15.2.1 | Prijavni obrazci | 20 |
| 15.2.2 | Priloge, ki so del razpisne dokumentacije | 20 |
| 15.2.3 | Priloge, ki niso del razpisne dokumentacije in jih morajo prijavitelji priložiti sami | 20 |

1. NOSILNI ORGAN IN IZVAJALEC JAVNEGA RAZPISA

Republika Slovenija, Ministrstvo za solidarno prihodnost, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana v vlogi nosilnega organa oz. izvajalca ukrepa (v nadaljevanju: ministrstvo).

2. PREDMET IN NAČIN IZVEDBE JAVNEGA RAZPISA

Predmet javnega razpisa je sofinanciranje projektov novogradnje, nakupa, nakupa s prenovo stanovanj ali prenove obstoječe stavbe ali dela stavbe, ki je že v lasti prijavitelja, s katerimi se poveča fond javnih najemnih stanovanj prijavitelja in ki prispevajo k ciljem javnega razpisa.

Vrste projektov, ki so predmet javnega razpisa:

- gradnja novih stanovanj (gradbena, obrtniška in inštalacijska dela) in zunanje ureditve, ki bodo grajeni v skladu s sodobnimi gradbenimi standardi, uporabo trajnostnih materialov ter upoštevanjem zahtev za skoraj nič energijske objekte) ali
- nakup stanovanj ali
- nakup stanovanj 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.

Gradnja novih stanovanj se za namen tega javnega razpisa šteje gradnja novo zgrajenih samostojnih objektov – torej objekti, ki so zgrajeni popolnoma na novo in prej niso obstajali. Gradnja mora slediti 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 (tj. je tehnična oprema stavbe ali posameznega dela stavbe, ki omogoča ogrevanje in hlajenje prostorov, prezračevanje, pripravo sanitarne tople vode, vgrajeno razsvetljava, avtomatizacijo in nadzor stavbe, proizvodnjo električne energije na kraju samem ali kombinacijo navedenega, vključno s tistimi sistemi, ki uporabljajo energijo iz obnovljivih virov) in gradnjo polnilnih mest za električna vozila. Podprlo se bo gradnjo stanovanj v skoraj nič energijskih stavbah, s potrebno toploto za ogrevanje v razponu 0-25 kWh/m²a.

Nakup pomeni nakup stanovanj v skoraj nič energijskih stavbah, s potrebno toploto za ogrevanje v razponu 0-25 kWh/m²a.

Nakup stanovanj s prenovno 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 uporabljena 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.

Prijavitelj mora pripraviti in izvesti projekt skladno z zakonodajo s področja graditve objektov in urejanja prostora, kot so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24);
- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23);
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1);
- Zakon o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20;v nadaljevanju: ZURE);
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 70/22, 161/22 in 129/23;v nadaljevanju: PURES-3);
- Tehnična smernica TSG-1-004: 2022 Energijska učinkovitost stavb (v nadaljevanju TSG-1-004);
- Uredba (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb ter spremembi Uredbe (EU) 2019/2088;
- Tehnične smernice za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« v skladu z Uredbo o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost (UL L C 58 z dne 18. 2. 2021).

3. NAMEN IN CILJ JAVNEGA RAZPISA

Namen javnega razpisa je spodbujanje investiranja v zmanjšanje primanjkljaja javnih najemnih stanovanj na območju celotne Slovenije, v okviru katerih se bodo pridobila nova javna najemna stanovanja oz. s katerimi bo prijavitelj povečal svoj fond javnih najemnih stanovanj.

Načrtuje se novogradnja ali nakup stanovanj, objekti bodo grajeni po sodobnih gradbenih standardih, ki bodo izpolnjevale pogoje za skoraj nič energijske objekte. Prav tako se načrtuje nakup s prenovo stavbe ali dela stavbe oziroma prenova obstoječe stavbe. V okviru projektov se bo upoštevalo »načelo ne škoduj bistveno«.

Z vidika skladnega regionalnega razvoja se spodbujajo tudi projekti na obmejnih problemskih območjih.

Doseganje cilja javnega razpisa se bo merilo z naslednjim **kazalnikom**:

- **število novo pridobljenih javnih najemnih stanovanj.**

V okviru enega sofinanciranega projekta je treba zagotoviti najmanj 4 nova javno najemna stanovanja za ciljno skupino javnega razpisa, pri čemer se v kazalnik šteje število vseh stanovanj, v katere bo investirano. Kazalnik je dosežen z datumom izdaje uporabnega dovoljenja. Skrajni rok za doseg kazalnika je 31. 12. 2025.

4. POGOJI ZA KANDIDIRANJE NA JAVNEM RAZPISU

Na javni razpis lahko kandidira samo prijavitelj, projektno partnerstvo ni predvideno.

Posamezni prijavitelj se lahko prijavi z več projekti nakupa ali novogradnje ali nakupa s prenovo. V okviru enega projekta se lahko pridobi stanovanja na eni, dveh ali več različnih lokacijah.

4.1 Upravičeni prijavitelji

Na javnem razpisu lahko kandidira prijavitelj, ki izpolnjuje vse spodaj naštetе pogoje.

1. Za pridobitev sredstev Sklada za okrevanje in odpornost lahko kandidirajo pravne osebe s sedežem v Republiki Sloveniji s pravno organizacijsko obliko:
 - javni stanovanjski sklad ali
 - neprofitna stanovanjska organizacija ali
 - lokalna skupnost.
2. Ima sposobnost vnaprejšnjega financiranja projekta ter sposobnost zagotavljanja tehničnih in kadrovskih zmogljivosti za izvedbo projekta.
3. Ima poravnane vse davke in druge obvezne dajatve, skladno z nacionalno zakonodajo, zapadle do vključno zadnjega dne v mesecu pred rokom, določenim za oddajo vlog na javni razpis.
4. Ni v stečajnem postopku, postopku prenehanja delovanja, postopku prisilne poravnave ali postopku likvidacije.
5. Na zadnji dan v mesecu pred rokom, določenim za oddajo vlog na javni razpis, nima neporavnanih obveznosti (iz naslova integralnih sredstev in namenskih sredstev kohezijske politike, načrta za okrevanje in odpornost) do ministrstva, pri čemer za ugotavljanje obstoja obveznosti do ministrstva ni pogoj, da bi bila le-ta že ugotovljena s pravnomočnim izvršilnim naslovom.
6. Za stroške, ki so predmet tega javnega razpisa, ni prejel drugih javnih sredstev, vključno s sredstvi Evropske unije.

Ministrstvo bo za potrebe tega javnega razpisa pridobilo potrdila glede izpolnjevanja pogojev iz uradnih evidenc. Za hitrejšo obravnavo vloge lahko prijavitelj navedeno potrdilo iz uradnih evidenc priloži sam. Ministrstvo bo izpolnjevanje pogojev presojalo glede na stanje na dan podpisa Obrazca št. 1, razen pri izpolnjevanju pogoja pod zaporedno št. 3 (presojanje potrdila Finančne uprave RS) in pogoja pod zaporedno št. 6 (presojanje Izjave glede dvojnega financiranja), iz poglavja 4.1, za katera se bo izpolnjevanje presojalo kot je navedeno pri posameznem pogoju.

V primeru dvoma glede izpolnjevanja pogojev za prijavitelja bo ministrstvo zahtevalo dodatna pojasnila ali dokazila.

Če prijavitelj ne izpolnjuje postavljenih pogojev javnega razpisa, bo takšna vloga zavrnjena.

4.2 Splošni pogoji za vse prijavljene projekte

Prijavljeni projekt mora za uvrstitev v izbor za dodelitev sredstev izkazovati izpolnjevanje naslednjih pogojev:

1. Za vsak projekt mora biti 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).
2. Podpisani in žigosani sklepi o potrditvi investicijske dokumentacije morajo vsebovati najmanj naziv projekta, vrsto investicijske dokumentacije, ki se potrjuje, številko in datum sklepa o potrditvi, ocenjeno vrednost investicije ter predvidene vire financiranja z navedbo zneskov za posamezne vire.
3. Zagotovljena lastna sredstva prijavitelja za izvedbo projekta. Prijavljen projekt mora imeti zaprto finančno konstrukcijo.
4. Iz investicijske dokumentacije je razvidno, da bodo na podlagi projekta pridobljena vsaj 4 stanovanja.

V primeru dvoma glede izpolnjevanja splošnih pogojev bo ministrstvo zahtevalo dodatna pojasnila ali dokazila.

Če projekt ne izpolnjuje vseh postavljenih pogojev javnega razpisa, bo takšna vloga zavržena.

4.3 Specifični pogoji za vse prijavljene projekte

1. Če je vsebina projekta novogradnja, mora biti vlogi prijavitelja priloženo:
 - pravnomočno gradbeno dovoljenje za objekt (*Priloga št. 3: Pravnomočno gradbeno dovoljenje*) in
 - podpisana izjava vodje projekta, da je projektna dokumentacija izdelana v skladu s predpisi.
2. Če je vsebina projekta nakup stanovanj, mora biti vlogi prijavitelja priloženo:
 - Veljavno sklenjena in notarsko overjena prodajna pogodba (*Priloga 4: Veljavno sklenjena in notarsko overjena prodajna pogodba*).
3. Če je vsebina projekta nakup stanovanj z rekonstrukcijo, mora biti vlogi prijavitelja priloženo:
 - 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.
4. Če je vsebina projekta prenova obstoječe stavbe ali dela stavbe, ki je že v lasti prijavitelja, mora biti vlogi prijavitelja priloženo:
 - Pravnomočno gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti ali rekonstrukcijo objekta (*Priloga št. 3: Pravnomočno gradbeno dovoljenje*).
 - Podpisana izjava vodje projekta, da je projektna dokumentacija izdelana v skladu s predpisi.
 - Dokazilo, da je stavba ali del stavbe, ki je predmet vloge, ob oddaji vloge v lasti prijavitelja (*Priloga št. 7: Zemljiškoknjižni izpisek*).
5. Če je vsebina projekta novogradnja ali nakup stanovanj, morajo biti objekti, v katerih se nahajajo stanovanja, ki so predmet sofinanciranja, v skladu z ZURE načrtovani in grajeni kot skoraj nič energijski objekti. Pri načrtovanju je treba upoštevati določila PURES-3 za stanovanjske objekte in v nadaljevanju TSG-1-004: 2022. Načrtovati se morajo objekti, ki omogočajo nižjo porabo energentov, nižje vzdrževalne stroške, manjše izpuste toplogrednih plinov, uporabo obnovljivih materialov, uporabo obnovljivih virov energije, zagotovitev optimalnega mikroklimatskega okolja. V času uporabe objekta mora načrtovanje oskrbe temeljiti na lokalnih virih. Dovoljena raba energije za ogrevanje objekta ($Q'_{H,nd,an}$) ne sme preseči 25 kWh/m²a letno, največja dovoljena vrednost primarne energije na enoto kondicionirane površine na leto (QP) pa ne sme presegati 75 kWh/m²a, pri čemer mora biti najmanj polovica potrebne energije proizvedene iz obnovljivih virov – objekti morajo biti načrtovani tako, da bodo glede energijske učinkovitosti ob zaključku objekta uvrščeni vsaj v razred B1.
Energijska učinkovitost objekta mora biti izkazana v projektni dokumentaciji v tehničnem poročilu o energijski učinkovitosti objekta, ki mora biti izdelano v skladu z zahtevami evropske direktive o energetski učinkovitosti stavb in nacionalne zakonodaje s področja energetske

učinkovitosti. Za objekt bo morala biti v skladu z zahtevami PURES-3 in v skladu s Pravilnikom o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 4/23) izdelana energetska izkaznica, ki mora izkazovati, da je objekt po izgradnji uvrščen vsaj v razred energijske učinkovitosti B1.

Ob prijavi na javni razpis je treba predložiti dokument, iz katerega bo razvidno, v kateri razred energijske učinkovitosti bo uvrščen objekt (Priloga št. 5: Izkaz o energijskih lastnostih objekta ali energetska izkaznica v skladu s PURES-3):

- **Pisna izjava vodje projekta, da so vse nove stavbe skladne s 25. členom Zakona o učinkoviti rabi energije in hkrati izkaz energijskih lastnosti, če gradnja ali prenova še poteka ali**
- **energetsko izkaznico, če je gradnja že zaključena ali nakup že izveden.**

6. Skladno s Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18 in 199/21 – GZ-1) za vse nove objekte, pa tudi pri rekonstrukcijah in vzdrževanju obstoječih objektov, veljajo tehnične zahteve, s katerimi se objekti prilagodijo tako, da so nediskriminatorni do vseh oblik začasne ali trajne hendikepiranosti. Zato morajo vse gradbene investicije v okviru tega javnega razpisa izpolnjevati tudi zahteve navedenega predpisa.
7. Izbrani prijavitelj bo moral cilje projekta uresničevati v skladu z načelom trajnostnega razvoja in ob spodbujanju cilja Evropske Unije o ohranjanju, varovanju in izboljšanju kakovosti okolja, ob upoštevanju načela onesnaževalec plača in v skladu z »načelom ne škoduj bistveno« (DNSH). Izbrani prijavitelj mora pri pripravi projekta upoštevati »načelo ne škoduj bistveno«, kar pomeni, da se ne podpirajo ali izvajajo gospodarske dejavnosti, ki bistveno škodujejo kateremu koli od okoljskih ciljev v smislu 17. člena Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb ter spremembi Uredbe (EU) 2019/2088. Projekt mora biti v skladu z Uredbo 2021/241/EU in v skladu s Tehničnimi smernicami za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno«, ki so na voljo na spletni strani: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SL/TXT/?uri=CELEX:52021XC0218\(01\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SL/TXT/?uri=CELEX:52021XC0218(01)). Pri tem se upoštevata tako okoljski vpliv same dejavnosti kot okoljski vpliv proizvodov in storitev, ki jih ta dejavnost zagotavlja, v njihovem celotnem življenjskem ciklu, pri čemer se zlasti upošteva proizvodnja, uporaba in konec življenjske dobe teh proizvodov in storitev.

Šteje se, da dejavnost bistveno škoduje:

- (a) blažiti podnebnih sprememb, kadar dejavnost privede do znatnih emisij toplogrednih plinov;
- (b) prilagajanju podnebnim spremembam, kadar dejavnost privede do povečanega škodljivega vpliva na sedanje podnebje in pričakovano prihodnje podnebje, na dejavnost samo ali na ljudi, naravo ali sredstva;
- (c) trajnostni uporabi in varstvu vodnih in morskih virov, kadar dejavnost škoduje: (i) dobremu stanju ali dobremu ekološkem potencialu vodnih teles, vključno s površinskimi in podzemnimi vodami, ali (ii) dobremu okoljskemu stanju morskih voda;
- (d) krožnemu gospodarstvu, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem, kadar: (i) dejavnost privede do znatne neučinkovitosti pri uporabi materialov ali neposredne ali posredne rabe naravnih virov, kot so neobnovljivi viri energije, surovine, voda in zemlja, v eni ali več fazah življenjskega cikla proizvodov, vključno z vidika trajanja, popravljivosti, nadgradljivosti, možnosti ponovne uporabe ali recikliranja proizvodov; (ii) dejavnost privede do znatnega povečanja nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov, razen sežiganja nevarnih odpadkov, ki jih ni mogoče reciklirati, ali (iii) lahko dolgoročno odlaganje odpadkov bistveno in dolgoročno škoduje okolju;

(e) preprečevanju in nadzoru onesnaževanja, kadar dejavnost privede do znatnega povečanja emisij onesnaževal v zrak, vodo ali zemljo v primerjavi s stanjem pred začetkom izvajanja te dejavnosti;

(f) varstvu in obnovi biotske raznovrstnosti in ekosistemov, kadar je dejavnost: (i) znatno škodljiva za dobro stanje in odpornost ekosistemov ali (ii) škodljiva za stanje ohranjenosti habitatov in vrst, vključno s tistimi, ki so v interesu Unije.

Prijavitelj bo moral utemeljiti upoštevanje »načela ne škoduj bistveno« v prijavnem obrazcu, ki je del razpisne dokumentacije, na javni razpis in o tem poročati v končnem poročilu po zaključku projekta.

V primeru dvoma glede izpolnjevanja pogojev za prijavitelja bo ministrstvo zahtevalo dodatna pojasnila ali dokazila.

Če projekt ne izpolnjuje katerega izmed specifičnih pogojev javnega razpisa, bo takšna vloga zavržena.

Če bodo v času od objave javnega razpisa sprejeti novi strateški dokumenti in spremembe zakonodaje (npr. spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVETL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18-23 – ZDU-1=, 77/23 – odl. US in 61/24; v nadaljevanju: SZ-1), Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu, pravilniki ali uredbe, ki posegajo na področje javnih najemnih stanovanj), je treba pri pripravi projekta upoštevati tudi te dokumente.

5. MERILA, S POMOČJO KATERIH SE MED TISTIMI, KI IZPOLNJUJEJO NAVEDENE POGOJE, IZBEREJO PREJEMNIKI SREDSTEV

Strokovna komisija bo za izvedbo tega javnega razpisa pravočasno prispele in formalno popolne vloge, ki bodo izpolnjevale vse pogoje za kandidiranje na javnem razpisu, ocenila po merilih za ocenjevanje vlog.

Podrobnejše opredelitve meril, s pomočjo katerih se med tistimi, ki izpolnjujejo navedene pogoje, izberejo prejemniki sredstev, so predstavljene v nadaljevanju.

| Zap. št. | Merila | Maksimalno št. točk |
|-----------------|--|----------------------------|
| 1. | Projekti na obmejnih problemskih območjih. | 20 |
| 2. | V okviru projekta se bo pridobilo 10 ali več novih javnih najemnih stanovanj. | 20 |
| 3. | Ravni središč glede na poselitveni, gospodarski in prometni potencial skladno s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije. | 20 |
| 4. | Energetska učinkovitost ob zaključku projekta | 30 |

Podrobnejše opredelitve meril, po katerih se bodo razvrščale pravočasne in popolne vloge:

1. Obmejna problemska območja

Z vidika spodbujanja skladnega regionalnega razvoja se dodatne točke dodeljujejo projektom, ki zagotavljajo javno najemna stanovanja na obmejnih problemskih območjih. Merila za določitev obmejnih problemskih območij in seznam občin podrobneje določa Uredba o določitvi obmejnih problemskih območij (Uradni list RS, št. 22/11, 97/12, 24/15, 35/17, 101/20 in 112/22).

- 20 točk v primeru, da se stanovanja pridobiva na obmejno problemskih območjih.
 - 0 točk v primeru, da stanovanja pridobiva izven na obmejno problemskih območji.
2. V okviru projekta se bo pridobilo 10 ali več novih javnih najemnih stanovanj.
- 20 točk v primeru, da se pridobi 10 ali več javnih najemnih stanovanj.
 - 0 točk v primeru, da se pridobi od 4 do 9 novih javnih najemnih stanovanj.
3. Strategija prostorskega razvoja Slovenije opredeljuje štiri ravni središč glede na poselitveni, gospodarski in prometni potencial.
- 20 točk v primeru, da je lokacija projekta v ravni 1 ali 2.
 - 10 točk v primeru, da je lokacija projekta v ravni 3 ali 4.
 - 0 točk v primeru, da je drugo naselje, ki ne spada v ravni od 1 do 4.
4. Energetska učinkovitost ob zaključku projekta:
- 30 točk v primeru, da se pridobi razred A1 (od 0 do vključno 10 kWh/m²a).
 - 20 točk v primeru, da se pridobi razred A2 (od 10 do vključno 15 kWh/m²a).
 - 10 točk v primeru, da se pridobi razred B1 (od 15 do vključno 25 kWh/m²a).
 - 0 točk v primeru, da se pridobi razred B2, C, D, E, F, G (od 25 kWh/m²a do 300 kWh/m²a ali več).

Največje skupno možno število doseženih točk je 90.

Za sofinanciranje bodo predlagani projekti, ki bodo na osnovi ocenjevanja dosegli minimalni kakovostni kriterij, t.j. bodo na osnovi ocenjevanja dosegli skupaj **najmanj 20 točk**. Prednost pri sofinanciranju bodo imeli projekti, ki bodo dosegli višje število točk. V primeru, da več prijaviteljev doseže enako število točk in bi bila z njihovo uvrstitvijo na predlog prejemnikov sredstev presežena skupna razpoložljiva sredstva, se bo upošteval vrstni red evidentiranega prejema vlog na ministrstvu.

6. FINANCIRANJE

6.1 Način financiranja

Projekti bodo sofinancirani iz Sklada za okrevanje in odpornost. Sredstva do višine **2.839.391,07 EUR** se zagotavljajo iz Sklada za okrevanje in odpornost oz. proračunske postavke 221459 – C4K16IB Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj-NOO-MOP-MSP-posojilo.

V skladu s Priročnikom o načinu financiranja iz sredstev Mehanizma za okrevanje in odpornost (Urad RS za okrevanje in odpornost, avgust 2022, zadnjič spremenjen oktobra 2024) se sredstva za namen financiranja ukrepov iz načrta izplačajo za opravljena dela, storitve in dobave blaga oziroma kot nepovratna finančna podpora za sofinanciranje projektov. Izplačila iz sklada NOO se izvršijo na podlagi dokumentacije, ki jo končni prejemnik, skupaj s potrebnimi dokazili, posreduje po zaključku projekta pristojnemu ministrstvu, ki je nosilni organ. Dinamiko pošiljanja dokumentacije za zagotavljanje sredstev mehanizma oziroma za izplačilo iz sklada NOO bo ministrstvo podrobneje določilo v pogodbi s končnim prejemnikom.

Ministrstvo dopušča možnost spremembe predvidene finančne dinamike sofinanciranja izbranih projektov, skladno s potrjenimi vlogami izbranih vlagateljev ter v okviru razpoložljivih proračunskih sredstev.

Obdobje, za katero so namenjena razpisana sredstva, so proračunska leta 2025 in 2026. Obdobje upravičenosti javnih izdatkov (izplačil iz proračuna) je od datuma podpisa pogodbe o sofinanciranju do najkasneje 31. 6. 2026.

Če prijavitelj do 31. 12. 2025 ne pridobi pravnomočnega uporabnega dovoljenja in s tem ne doseže predpisanega kazalnika, ministrstvo s končnim prejemnikom prekine pogodbo o sofinanciranju zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti.

6.2 Omejitev višine odobrenih sredstev

Ministrstvo bo posamezni projekt sofinanciralo v višini do največ 50 % skupnih upravičenih stroškov projekta, navedenih v točki 7.1 tega javnega razpisa, vendar do največ zneska 700.000 EUR.

Neupravičene stroške krije prijavitelj sam.

6.3 Državna pomoč ali pomoč po pravilu »de minimis«

Na podlagi mnenj Ministrstva za finance št. 4490-66/2024/2, z dne 13. 1. 2025 in št. 4490-66/2024/4, z dne 20. 1. 2025 sredstva za sofinanciranje iz predmetnega javnega razpisa za lokalno skupnost ne predstavljajo državne pomoči oziroma pomoči po pravilu »de minimis«. Za javne stanovanjske sklade in neprofitne stanovanjske organizacije pa sredstva za sofinanciranje iz predmetnega javnega razpisa predstavljajo »de minimis« pomoč oz. nadomestilo za opravljanje storitve splošnega gospodarskega pomena (v nadaljevanju: SSGP).

Sredstva za sofinanciranje se lahko kot državna pomoč javnim stanovanjskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam dodeli:

- a) na podlagi Uredbe Komisije (EU) 2023/2832 z dne 13. decembra 2023 o uporabi členov 107 in 108 Pogodbe o delovanju Evropske unije pri pomoči de minimis za podjetja, ki opravljajo SSGP, če skupni znesek pomoči dodeljen enotnemu podjetju (na prejemnika sredstev), ne presega 750.000,00 EUR v kateremkoli triletnem obdobju. Za namene te uredbe se kot enotno podjetje šteje pravne subjekte, ki so med seboj v enem od razmerij iz 2. člena te uredbe. Pomoč dodeljena na podlagi te uredbe se ne kumulira z nikakršnim nadomestilom v zvezi z opravljanjem iste storitve (npr. v okviru točke 6.4.), ne glede na to ali pomeni državno pomoč v luči 107(1) PDEU ali ne.
- b) na podlagi Sklepa Komisije z dne 20. decembra 2011 o uporabi člena 106(2) Pogodbe o delovanju Evropske unije za državno pomoč v obliki nadomestila za javne storitve, dodeljenega nekaterim podjetjem, pooblaščenim za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena (v nadaljevanju: Sklep o SGEI), med katere se uvršča tudi zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj. Prijavitelj mora imeti ustrezno pooblastilo za opravljanje SSGP (vsebina akta o pooblastitvi) in višina sredstev ne sme preseči zneska, ki je nujen za pokrivanje neto stroškov, nastalih pri izpolnjevanju obveznosti javnih storitev, vključno z zmernim dobičkom. Celotno nadomestilo prejemniku ne sme preseči več kot 15 milijonov EUR letno in pokrivati vrzel v financiranju (znesek, nujen za pokrivanje neto stroškov z zmernim dobičkom).

V sklenjeni pogodbi o sofinanciranju se natančno opredeli, na podlagi katere državne pomoči se dodelijo sredstva za sofinanciranje iz tega javnega razpisa.

7. UPRAVIČENOST STROŠKOV

7.1 Upravičeni stroški

Stroški so upravičeni v primeru, če so:

- s projektom neposredno povezani, potrebni za njegovo izvajanje in so v skladu s cilji projekta,
- dejansko nastali za dela, ki so bila opravljena, za blago, ki je bilo dobavljeno, oziroma za storitve, ki so bile izvedene,
- pripoznani v skladu s skrbnostjo dobrega gospodarja,
- nastali in so bili plačani v obdobju upravičenosti,
- dokazljivi z verodostojnimi knjigovodskimi listinami in drugimi listinami enake dokazne vrednosti,
- v skladu z veljavnimi pravili Evropske unije in nacionalnimi predpisi.

Upravičeni stroški po tem javnem razpisu so naslednji:

- nakup zemljišča ali stanovanja;
- gradbena, obrtniška, strojna in elektro dela, vključno s stroški gradbišča ter zunanjo ureditev s komunalno infrastrukturo;
- komunalni prispevek;
- stroški storitev zunanjih izvajalcev (projektna in investicijska dokumentacija, nadzor v skladu z gradbeno zakonodajo);
- izvajanje ukrepa umetniškega deleža v javnih investicijskih projektih v skladu z določili zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo.

Davek na dodano vrednost, davek na promet z nepremičninami, stroški posredovanja in cenitev, odvetniški in notarski stroški, drugi stroški pravnih storitev, stroški geometra (vezani na prenos zemljišča na upravičenega končnega prejemnika, kot so ureditev mej, parcelacija, urejanje služnosti ali stavbne pravice, stroški vpisa lastništva v zemljiško knjigo), stroški informiranja in komuniciranja, drugi davki, dajatve in takse, niso upravičeni strošek. Neupravičene stroške krije končni prejemnik sam.

Ministrstvo bo sofinanciralo navedene upravičene stroške, ki bodo pri prijavitelju nastali v obdobju od **1. 2. 2020 do 31. 12. 2025**. Izdatki za stroške iz prejšnjega stavka pa morajo prijavitelju nastati do **31. 3. 2026**.

7.2 Dokazila za izkazovanje stroškov in izdatkov

Podrobneje so vrste stroškov in dokazila za izkazovanje stroškov in izdatkov določena s Priročnikom o načinu financiranja iz sredstev Mehanizma za okrevanje in odpornost (Urad RS za okrevanje in odpornost, avgust 2022, zadnjič spremenjen oktobra 2024) ter Priročnikom o načinu izvajanja Mehanizma za okrevanje in odpornost (Urad RS za okrevanje in odpornost, avgust 2022, zadnjič spremenjen oktobra 2024) in so jih končni prejemniki dolžni dosledno upoštevati.

8. VAROVANJE OSEBNIH PODATKOV IN POSLOVNIH SKRIVNOSTI

Varovanje osebnih podatkov, ki jih ministrstvu posredujejo prijavitelji, bo zagotovljeno v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja varovanje osebnih podatkov.

Prijavitelj se s predložitvijo vloge na javni razpis strinja, da se v primeru izbora vloge, javno objavijo osnovni podatki o projektu, prejemniku sredstev ter odobrenih in izplačanih denarnih sredstvih, skladno z zakonom, ki ureja dostop do informacij javnega značaja, in zakonom, ki ureja varstvo osebnih podatkov.

Vsi podatki iz vlog, ki jih strokovna komisija odpre, so informacije javnega značaja, razen osebnih podatkov in izjeme iz 6. člena Zakona o dostopu do informacij javnega značaja (ZDIJZ, Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 117/06 – ZDavP-2, 23/14, 50/14, 19/15 – odl. US, 102/15, 7/18 in 141/22), ki niso javno dostopne in tako ne smejo biti razkrite oz. dostopne javnosti. Končni prejemniki morajo pojasniti, zakaj posamezen podatek ne sme biti dostopen javnosti kot informacija javnega značaja. Če končni prejemnik ne označi in razloži takšnih podatkov v vlogi, bo ministrstvo lahko domnevalo, da vloga po stališču končnega prejemnika ne vsebuje izjem iz 6. člena ZDIJZ.

Člani strokovne komisije, ki bodo sodelovali pri odpiranju in ocenjevanju vlog, bodo morali predhodno podpisati izjavo o zaupnosti.

Podatke, navedene v vlogi, lahko ministrstvo in drugi organi, ki so vključeni v spremljanje izvajanja, upravljanja, nadzora in revizije javnega razpisa, uporabijo za evidenco oziroma sezname in analize. Namen obdelave osebnih podatkov, ki jih ministrstvu posredujejo prijavitelji, je torej izvedba javnega razpisa, vodenje podatkov, evidenc, analiz in drugih zbirk za ministrstvo in nadzorne organe o izidu javnega razpisa in izvajanju pogodbe o sofinanciranju. Nadalje je namen obdelave osebnih podatkov tudi izdelava študij in vrednotenij, sodelovanje in priprava oziroma izdelava vlog v postopkih pred pristojnimi organi (postopki pred sodnimi, preiskovalnimi ali drugimi organi). Osebnih podatkov se bodo obdelovali tudi za namene učinkovitega delovanja informacijskih sistemov ali pripomočkov, ki jih uporablja ali jih je dolžno uporabljati ministrstvo.

Končni prejemniki se zavezujejo k varovanju osebnih podatkov, pridobljenih med izvajanjem, v skladu z veljavnim Zakonom o varstvu osebnih podatkov, Splošno uredbo o varstvu podatkov, določili druge veljavne področne zakonodaje ter navodili ministrstva.

Podatki o sofinanciranih projektih, za katere je tako določeno s predpisi ali so javnega značaja, se bodo objavili. Objavljen bo seznam končnih prejemnikov, ki bo obsegal navedbo končnega prejemnika, naziv projekta in znesek javnih virov financiranja projekta. Objave podatkov o projektih in končnih prejemnikih do sredstev bodo izvedene v skladu z Zakonom o dostopu do informacij javnega značaja.

Na podlagi Uredbe (EU) 2021/241, Uredbe o izvajanju Uredbe (EU) o Mehanizmu za okrevanje in odpornost ter na tej osnovi sprejetih aktov za izvajanje NOO koordinacijskega organa, ministrstvo pridobiva, evidentira, obdeluje in hrani osebne podatke. Zbiranje in obdelava osebnih podatkov se izvaja izključno za namen revizije, nadzora in za zagotovitev primerljivih informacij o porabi sredstev v zvezi z ukrepi za izvajanje reform in naložb v okviru Mehanizma za okrevanje in odpornost.

V okviru postopkov dodeljevanja in porabe sredstev iz Mehanizma za okrevanje in odpornost se bodo zbirali in obdelovali naslednji osebni podatki: ime, priimek in rojstni datum dejanskih lastnikov prejemnika sredstev ali izvajalca. Kategorije posameznikov, na katere se nanašajo osebni podatki pri izvajanju projektov NOO, so končni prejemniki oz. lastniki končnih prejemnikov/izvajalcev (podatke skladno z 22. členom Uredbe EU 2021/241 ime, priimek in rojstne podatke), ki so pravne osebe javnega ali zasebnega prava, in s prijavitelji povezane fizične osebe, kadar te sodelujejo pri nalogah prijavitelja.

Prijavitelj mora pred prijavo na javni razpis obvestiti z njim povezane fizične osebe, ki bodo sodelovale pri prijavi in izvajanju operacije, da bo obdeloval njihove osebne podatke. Poleg tega mora v skladu z Uredbo (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES (Splošna uredba o varstvu podatkov), zagotoviti ustrezno pravno podlago za obdelavo.

Obvestilna dolžnost prijavitelja in zagotovitev ustrezne pravne podlage od z njim povezanih fizičnih oseb velja za prijavitelja za celotno obdobje izvajanja projekta NOO in tudi za obdobje hranjenja dokumentacije, navedenem v 28. členu Uredbe o izvajanju Uredbe (EU) o Mehanizmu za okrevanje in odpornost. Ob upoštevanju rokov za hranjenje dokumentacije, določenih s strani EK, je treba upoštevati tudi veljavne nacionalne predpise.

Prijavitelj mora o obdelavi osebnih podatkov obvestiti vse z njim povezane fizične osebe, ki bodo k izvajanju projekta NOO pristopile po začetku izvajanju projekta NOO ter od teh oseb zagotoviti ustrezne pravne podlage za obdelavo.

Ministrstvo bo osebne podatke hranilo in obdelovalo izključno za namen pridobitve in koriščenje sredstev za izvajanje NOO, dodelitve sredstev NOO, izvedbe administrativnega preverjanja in drugih preverjanj pri izvajanju NOO.

Končni prejemnik, ki je skladno z zakonom, ki ureja preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma, zavezan k vpisu podatkov v Register dejanskih lastnikov, ki ga vodi Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES), bo s podpisom pogodbe o dodelitvi sredstev zavezan, da na poziv agencije ali ministrstva in v roku, postavljenem v pozivu, agenciji oz. ministrstvu posreduje podatke o svojih dejanskih lastnikih, ki jih je agencija oz. ministrstvo kot izvajalec ukrepa dolžna zagotavljati po predpisih, ki urejajo izvajanje Mehanizma za okrevanje in odpornost.

9. PRISTOJNOSTI, ODGOVORNOSTI IN NALOGE PRIJAVITELJEV, IZBRANIH NA JAVNEM RAZPISU

Bistvene pristojnosti, odgovornosti in naloge končnih prejemnikov bodo naslednje:

- izvajanje ustreznih postopkov za namen pridobitve novih javnih najemnih stanovanj;
- pridobitev pravnomočnega uporabnega dovoljenja in zapisnika o sprejemu in izročitvi izvedenih del v skladu s Posebnimi gradbenimi uzancami 2020 (Dostopno na povezavi: https://www.gzs.si/Portals/Panoga-Gradbenistvo/Vsebine/novice-priponke/gr_uzance_notranjost_v1.pdf) najkasneje do 31. 12. 2025;
- vodenje ločenega knjigovodstva za projekt oziroma ustrezne knjigovodske evidence ter zagotavljanje revizijske sledi in hrambe dokumentacije v skladu s poglavjem 9 Priročnika o načinu izvajanja Mehanizma za okrevanje in odpornost (Urad za okrevanje in odpornost, avgust 2022, zadnjič spremenjen aprila 2024). O natančnem datumu za hrambo dokumentacije bo končni prejemnik po končanem projektu pisno obveščen s strani ministrstva. Prav tako je končni prejemnik dolžan hraniti dokumentacijo za potrebe nadzora in spremljanja projekta v skladu z navodili ministrstva in koordinacijskega organa;
- izpolnjevanje zahteve glede komuniciranja z javnostjo in uporabe logotipov v skladu z 12. točko tega razpisa;
- izpolnjevanje zahteve glede spremljanja doseganja ciljev in kazalnikov. Končni prejemnik je za namen spremljanja in vrednotenja projekta dolžan spremljati in ministrstvu zagotavljati podatke o doseganju ciljev in kazalnikov projekta.

Končni prejemnik se s pogodbo o sofinanciranju zaveže, da bo pridobljena stanovanja oddal na javnem razpisu za neprofitno najemnino, določeno v skladu s SZ-1 in Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21). Na javnem razpisu mora določiti prednostne skupine skladno s 87. členom SZ-1, ki kot prednostne skupine določa mlade, mlade družine, družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, socialno ogrožene, marginalizirane skupine (npr. etnične manjšine), invalide in družine z invalidnim članom, državljane z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, prosilce, ki so glede na poklic ali dejavnost, ki jo opravljajo, pomembni za skupnost in starejše od 65 let. Končni prejemnik se tudi zavezuje, da bo za potrebe revizij v obdobju 10 (deset) let po zaključku projekta zagotovil ustrezna poročila o doseganju kazalnikov in izjave, da rezultati projekta ne bodo in niso bili odtujeni, prodani ali uporabljeni za namen, ki ni v povezavi s sofinanciranim projektom, in sicer v skladu z določili te pogodbe.

Vloga končnega prejemnika in javni razpis sta ključna dokumenta, ki določata način izvajanja projekta. Vsako odstopanje od zahtev javnega razpisa, potrjene vloge ali določil podpisane pogodbe, ne glede na spremenjene okoliščine in nepredviden obseg del, ni dopustno (npr. povečevanje dodeljenih sredstev, podaljšanje obdobja izvajanja ipd.).

Podrobneje so pristojnosti, odgovornosti in naloge končnih prejemnikov določene v pogodbi o sofinanciranju, ki je del razpisne dokumentacije tega javnega razpisa (*Priloga št. 1: Vzorec pogodbe o sofinanciranju*).

Končni prejemnik bo s pogodbo o sofinanciranju zavezan k spremljanju in doseganju ciljev in vrednosti kazalnikov, ki si jih bo zastavil v vlogi na javni razpis. Nedoseganje kazalnikov v pogodbeno določenem roku predstavlja bistveno kršitev pogodbe. V primeru bistvene kršitve pogodbe s strani končnega prejemnika lahko ministrstvo odstopi od pogodbe in zahteva vračilo vseh izplačanih sredstev, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki so obračunane od dneva nakazila na transakcijski račun končnega prejemnika do dneva nakazila v dobro proračuna RS.

Končni prejemnik, ki zahteva spremembo projekta/pogodbe o sofinanciranju, se ne more sklicevati na spremenjene okoliščine, višjo silo ali izjemne okoliščine, ki so nastale po izteku roka, določenega za izpolnitev njegove obveznosti.

10. ZAHTEVE GLEDE HRANJENJA DOKUMENTACIJE TER ZAHTEVE GLEDE DOSTOPNOSTI DOKUMENTACIJE NADZORNIM ORGANOM

Končni prejemnik bo dolžan zagotavljati dostopnost in hrambo celotne originalne dokumentacije, ki se nanaša na projekt, tako, da je vsak čas možna izvedba nadzora projekta ter vpogled v dokumentacijo v vsaki točki projekta. Končni prejemnik se zavezuje, da bo za potrebe nadzora, revizij projekta in spremljanja dodelitve sredstev ter doseganja zastavljenih ciljev nadzornim organom predložil vse dokumente, ki izkazujejo resničnost, pravilnost in skladnost upravičenih stroškov projekta in zagotavljal ministrstvu ter drugim nadzornim organom vpogled v navedeno dokumentacijo za potrebe preverjanj skladno s pravili Evropske unije in zakonodaje Republike Slovenije še deset (10) let po zaključku projekta.

Končni prejemnik mora omogočiti tehnični, administrativni in finančni nadzor nad izvajanjem projekta, katerega sofinanciranje se izvaja na podlagi predmetnega javnega razpisa. Nadzor se izvaja s strani ministrstva, koordinacijskega organa (Urad MF za okrevanje in odpornost – URSOO), nacionalnega koordinatorskega organa za revizijo (Urad za nadzor nad proračunom – UNP), nacionalnega koordinatorskega organa za stroške (Ministrstvo za finance) in/ali drugih domačih ali evropskih nadzornih institucij (v nadaljevanju: nadzorni organi).

Končni prejemnik bo moral nadzornim organom predložiti vse dokumente, ki izkazujejo resničnost, pravilnost in skladnost upravičenih stroškov sofinanciranega projekta. V primeru preverjanja na kraju samem bo končni prejemnik moral omogočiti vpogled v računalniške programe, listine in postopke v zvezi z izvajanjem projekta ter rezultate projekta. Končni prejemnik bo o izvedbi preverjanja na kraju samem predhodno pisno obveščen, nadzorni organ pa lahko opravi pregled na terenu tudi brez predhodne najave. Končni prejemnik bo dolžan ukrepati skladno s priporočili iz poročil nadzornih organov in redno obveščati ministrstvo o izvedenih ukrepih.

11. NADZOR MINISTRSTVA NAD IZVAJANJEM PROJEKTOV

Ministrstvo bo spremljalo in nadziralo izvajanje sofinanciranih projektov ter namensko porabo sredstev, odstopanja in napovedi. Ministrstvo lahko za spremljanje, nadzor in evalvacijo projektov ter porabo proračunskih sredstev angažira zunanje izvajalce ali pooblasti druge organe ali institucije. Ministrstvo si pridržuje pravico, da v času izvajanja projektov izvaja supernadzor nad investicijo in revizijo projektne dokumentacije pred objavo javnega naročila in sklenitvijo pogodbe z izbranim zunanjim izvajalcem. Ministrstvo lahko po dogovoru s končnim prejemnikom kadarkoli opravi pregled na kraju samem, če oceni, da je to potrebno.

12. INFORMIRANJE IN KOMUNICIRANJE Z JAVNOSTJO

Končni prejemniki morajo pri izvajanju projektov spoštovati zahteve EU in nacionalne zahteve glede informiranja in obveščanja javnosti. Skladno s 34. členom Uredbe (EU) 2021/241 Evropskega parlamenta in Sveta o vzpostavitvi mehanizma za okrevanje in odpornost morajo zagotavljati skladne, učinkovite in sorazmerne informacije različnim ciljnim skupinam, tudi medijem in javnosti, tako da navedejo izvor in zagotovijo prepoznavnost sredstev Unije, tudi tako, da po potrebi na vidnem mestu prikažejo emblem Unije in ustrezno izjavo o financiranju z napisom »Financira Evropska unija - NextGeneration EU«. Vir sofinanciranja morajo začeti navajati takoj, ko začnejo izvajati projekt.

V vsak dokument, ki se nanaša na izvajanje projekta in je namenjen javnosti ali udeležencem, vključno s pogodbami, dodatki k pogodbam in sklepi, mora biti vključen emblem EU in navedba »Financira Evropska unija – NextGeneration EU«. Prav tako morajo biti označene z emblemom EU pogodbe in naročilnice z zunanjimi izvajalci (pogodbe o medsebojnem sodelovanju, avtorske, podjemne pogodbe ...).

Podrobneje se pravice in obveznosti končnih prejemnikov v zvezi z informiranjem in obveščanjem javnosti razložene v poglavju 10 Priročnika o načinu izvajanja Mehanizma za okrevanje in odpornost (Urad za okrevanje in odpornosti, avgust 2022, zadnjič spremenjen aprila 2024), obveznosti glede označevanja ter uporabe logotipov in emblemov Evropske unije ter Republike Slovenije pa v poglavju 10.6 istega dokumenta.

13. POSLEDICE, ČE SE UGOTOVI, DA JE V POSTOPKU POTRJEVANJA ALI IZVRŠEVANJA PROJEKTOV PRIŠLO DO RESNIH NAPAK, NEPRAVILNOSTI, GOLJUFIJE ALI KRŠITVE OBVEZNOSTI

Če se ugotovi, da je v postopku potrjevanja ali izvajanja projektov prišlo do resnih napak, nepravilnosti ali kršitve obveznosti, ali pa končni prejemnik ministrstva ni seznanil z vsemi dejstvi

in podatki, ki so mu bili znani ali bi mu morali biti znani, oziroma, da je posredoval neresnične, nepopolne podatke oziroma dokumente ali prikril informacije, ki bi jih bil v skladu s tem javnim razpisom dolžan razkriti, ker bi lahko vplivali na odločitev ministrstva o odobritvi sredstev, ali da je neupravičeno pridobil sredstva po tem javnem razpisu na nepošten način, na podlagi ponarejene listine ali kaznivega dejanja, bo končni prejemnik dolžan vrniti neupravičeno prejeta sredstva skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od dneva nakazila na transakcijski račun končnega prejemnika do dneva vračila sredstev v Sklad NOO oz. v proračun Republike Slovenije, skladno s pozivom ministrstva. Če je takšno ravnanje namerno, se bo obravnavalo kot sum goljufije.

Če se ugotovi, da aktivnosti na projektu niso bile skladne s pravom Unije in pravom Republike Slovenije, bo ministrstvo odstopilo od pogodbe, končni prejemnik pa bo dolžan vrniti neupravičeno prejeta sredstva skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od dneva nakazila na transakcijski račun končnega prejemnika do dneva vračila sredstev v Sklad NOO oz. v proračun Republike Slovenije, skladno s pozivom ministrstva.

Dvojno uveljavljanje stroškov in izdatkov, ki so že bili povrnjeni iz katerega koli drugega vira, ni dovoljeno. Če se ugotovi dvojno uveljavljanje stroškov in izdatkov, lahko ministrstvo odstopi od pogodbe in zahteva vračilo že izplačanih sredstev skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od dneva nakazila na transakcijski račun končnega prejemnika do dneva vračila sredstev v Sklad NOO oz. v proračun Republike Slovenije, skladno s pozivom ministrstva. Če je dvojno uveljavljanje stroškov in izdatkov namerno, se bo obravnavalo kot goljufija.

14. POSTOPEK IZBORA PRIJAVITELJEV

14.1 Rok in način oddaje vloge na javni razpis

Javni razpis bo odprt do **7. 3. 2025 do 23.59**. Predviden je en rok za oddajo vlog v skladu z navodili iz razpisne dokumentacije.

Postopek se začne z vložitvijo vloge po elektronski poti na prijavnih obrazcih, ki so del razpisne dokumentacije, in mora vsebovati vse zahtevane obvezne priloge in podatke, določene v javnem razpisu in razpisni dokumentaciji. Razpisna dokumentacija s predpisanimi obrazci bo objavljena na spletni strani ministrstva. Če so datoteke večjega obsega, jih je treba oddati z uporabo odložišča velikih datotek SOVD. Za vse tabele, ki so vključene v investicijsko dokumentacijo, mora biti omogočena možnost računskih kontrol.

Prijavitelji vlogo na javni razpis vložijo **po elektronski poti** na naslov: **gp.msp@gov.si**.

Šteje se, da je vloga pravočasna, če je dospela v elektronski poštni nabiralnik prejemnika do **7. 3. 2025 do 23.59**. Vloga, ki ni vložena do navedenega roka iz prejšnjega stavka, se kot prepozna zavrne.

V elektronski prijavi se v polje ZADEVA navede: **»VLOGA NA JAVNI RAZPIS ZA INVESTICIJO: ZAGOTAVLJANJE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ«**.

Oddaja vloge pomeni, da se prijavitelj strinja s pogoji razpisa in merili za ocenjevanje, ki so navedeni v tem javnem razpisu.

Ministrstvo dopušča možnost razpisa dodatnega roka v primeru, da razpoložljiva sredstva javnega razpisa ne bodo v celoti podeljena. Obvestilo o morebitnem dodatnem roku bo objavljeno

na spletni strani ministrstva: <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-solidarno-prihodnost/javne-objave> in v Uradnem listu RS.

14.2 Odpiranje, preverjanje formalne popolnosti vlog in ocenjevanje

14.2.1 Odpiranje vlog

Ministrstvo bo izbralo predloge projektov po postopku, kot ga določa Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23) oziroma Uredba o postopku, merilih in načinih dodeljevanja sredstev za spodbujanje razvojnih programov in prednostnih nalog (Uradni list RS, št. 56/11). Postopek javnega razpisa za dodelitev sredstev bo vodila strokovna komisija, imenovana s strani predstojnika ministrstva.

Odpiranje vlog bo potekalo dne **10. 3. 2025 ob 10.00** v prostorih **Ministrstva za solidarno prihodnosti, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana** in bo javno.

V primeru prevelikega števila prejetih vlog lahko strokovna komisija odloči, da odpiranje vlog ne bo javno. O tem bodo prijavitelji obveščeni preko spletnega naslova <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-solidarno-prihodnost/javne-objave>.

Odpirale se bodo samo v roku dostavljene vloge, in sicer po vrstnem redu njihovega prispetja.

O odpiranju vlog bo strokovna komisija sproti vodila zapisnik.

14.2.2 Preverjanje formalne popolnosti vlog

Strokovna komisija bo v roku 8 (osmih) dni od odpiranja vlog preverila formalno popolnost predloženih vlog.

Za formalno nepopolno se šteje vloga, ki ne vsebuje vseh ustrezno izpolnjenih prijavnih obrazcev, obveznih prilog ter podatkov, zahtevanih v besedilu javnega razpisa in razpisni dokumentaciji, ali ne vsebuje zahtevanih podpisov odgovornih oseb, kjer je to predvideno.

Če prijavitelj posluje z žigom, je le-ta obvezen podatek na obrazcih in prilogah. Če z njim ne poslujejo, na mesta, določena za žig, navedejo: »Ne poslujemo z žigom«. Vloga, priloge in obrazci se lahko podpišejo z elektronskim podpisom in v tem primeru žig ni potreben. V nasprotnem primeru bo vloga formalno nepopolna, prijavitelj pa bo pozvan k dopolnitvi.

V primeru formalno nepopolnih vlog bo strokovna komisija v roku **8 (osmih) dni** od zaključka odpiranja prijavitelje pozvala, da vloge dopolnijo. Če bo strokovna komisija po pregledu formalno nepopolne vloge presodila, da bi bila vsakršna dopolnitev vloge v nasprotju z dopustno dopolnitvijo vloge (v nadaljevanju je navedeno, česa prijavitelj v dopolnitvi vloge ne sme spreminjati), bo takšna vloga zavržena. Komisija lahko od prijavitelja zahteva dopolnitev njegove vloge le v primeru, če določenega dejstva ne more sama preveriti. Poziv za dopolnitev vloge bo posredovan po elektronski pošti na elektronski naslov prijavitelja, naveden v prijavnih dokumentaciji. Prijavitelji morajo biti v tem času dostopni za prejem pošte.

Prijavitelj v dopolnitvi vloge ne sme spreminjati:

- višine zaprosenih sredstev,
- dela vloge, ki se veže na tehnične specifikacije predmeta vloge,

- elementov vloge, ki vplivajo ali bi lahko vplivali na drugačno razvrstitev prijaviteljeve vloge glede na preostale vloge, ki jih je ministrstvo prejelo v okviru tega javnega razpisa.

Prijavitelj sme le ob pisnem soglasju ministrstva popraviti očitne računске napake, pri čemer se višina zaprosenih sredstev ne sme spreminjati.

Dopolnitve mora prijavitelj posredovati ministrstvu po elektronski pošti do vključno **8 (osmega) dne od datuma, navedenega na dopisu/pozivu za dopolnitev**, in sicer na naslov: **gp.msp@gov.si**, z navedbo zadeve: **»Dopolnitev vloge na Javni razpis za investicijo: zagotavljanje javnih najemnih stanovanj«**.

Vloge, ki jih prijavitelji ne bodo dopolnili v roku in v skladu s pozivom za dopolnitev vlog, bodo zavržene s sklepom predstojnika ministrstva.

V nadaljnji postopek ocenjevanja se bodo uvrstile le vloge, ki bodo formalno popolne.

14.2.3 Strokovni pregled in ocenjevanje popolnih vlog

Strokovna komisija bo po izteku roka za dopolnitev nepopolnih rok opravila strokovni pregled in ocenjevanje formalno popolnih vlog, ki bodo prispele do zahtevanega roka. Preverila bo izpolnjevanje pogojev za kandidiranje na javni razpis, določenih v 4. poglavju tega razpisa, in ocenila formalno popolne vloge na podlagi meril, določenih v 5. poglavju tega razpisa.

Če bo strokovna komisija ugotovila, da projekt ne izpolnjuje vseh pogojev iz 4. poglavja tega razpisa, bo vloga zavrnjena in ni predmet ocenjevanja na podlagi meril iz 5. poglavja tega razpisa.

Ocenjevanje popolnih vlog bodo ločeno opravili trije člani strokovne komisije. Končna ocena strokovne komisije se bo oblikovala na podlagi povprečja podeljenih končnih ocen posameznih ocenjevalcev.

Za sofinanciranje bodo predlagani projekti, ki bodo dosegli minimalni kakovostni kriterij, tj. bodo na osnovi ocenjevanja dosegli **najmanj 20 točk**. Če bo skupna vrednost sofinanciranja predlaganih projektov v skladu s pogoji iz 6. in 7. poglavja preseгла razpoložljiva sredstva, **bodo imeli prednost projekti z višjim številom točk**.

V primeru, da več prijaviteljev doseže enako število točk in bi bila z njihovo uvrstitvijo na predlog prejemnikov sredstev presežena skupna razpoložljiva sredstva, se bo upošteval **vrstni red evidentiranega prejema vlog na ministrstvu**. V primeru, da so za sofinanciranje projekta, ki je kot zadnji uvrščen na predlog prejemnikov sredstev, razpoložljiva sredstva v nižjem znesku, kot je zaproseno v vlogi, si ministrstvo pridržuje pravico, da financira projekt v nižjem znesku oz. deležu.

14.3 Obveščanje o izbiri

Ministrstvo bo prijavitelje o izidu razpisa obvestilo najkasneje v 60-ih dneh po zaključku odpiranja vlog. Rezultati razpisa so informacije javnega značaja in bodo objavljeni na spletnih straneh ministrstva www.gov.si in na spletnem mestu noo.gov.si.

O dodelitvi sredstev po tem javnem razpisu bo na predlog strokovne komisije s sklepom o izboru odločil predstojnik ministrstva oziroma oseba, ki je od njega pooblaščena za sprejetje odločitve o dodelitvi sredstev.

S končnimi prejemniki bodo na podlagi sklepa o izboru sklenjene pogodbe o sofinanciranju projektov. Ministrstvo bo s končnimi prejemniki sklenilo pogodbe o sofinanciranju (*Priloga št. 1: Vzorec pogodbe o sofinanciranju*) za celotno obdobje trajanja projekta. Vzorec pogodbe o sofinanciranju se bo po potrebi pred podpisom ustrezno dopolnil ali spremenil. Namreč ministrstvo in končni prejemnik bosta v pogodbi, na podlagi navedb iz vloge končnega prejemnika, opredelila način in dinamiko črpanja sredstev ter opredeljene cilje projekta.

V primeru, da se končni prejemnik v roku 8 (osmih) dni od prejema poziva za podpis pogodbe o sofinanciranju projekta nanj ne odzove, oziroma če končni prejemnik pisno zavrne podpis pogodbe, ker se z dopolnitvijo ali spremembo ne strinja, se v tem primeru šteje, da je končni prejemnik odstopil od kandidature na javnem razpisu in izgubi pravico do sredstev, odobrenih s sklepom o izboru.

14.4 Pravno varstvo

Zoper odločitev ministrstva o vlogi za dodelitev sofinanciranja je dopusten upravni spor. Tožba se vložijo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije, Fajfarjeva 33, 1000 Ljubljana, v roku 30 dni od dneva vročitve sklepa, in sicer pisno neposredno na sodišču ali po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto. Tožba se vložijo v toliko izvodih, kolikor je strank v postopku. Tožbi je treba priložiti sklep, ki se izpodbija, v izvorniku, prepisu ali kopiji.

Tožba ne ovira izvršitve sklepa, zoper katerega je vložena, oziroma ne zadrži podpisa pogodbe o sofinanciranju z izbranimi končnimi prejemniki sredstev.

14.5 Pogoji za spremembo javnega razpisa

Pred potekom roka za oddajo vlog lahko ministrstvo spremeni razpisno dokumentacijo z izdajo sprememb oziroma dopolnitev. Vsaka taka sprememba oziroma dopolnitev bo sestavni del razpisne dokumentacije in bo objavljena tudi na spletnem naslovu: <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-solidarno-prihodnost/javne-objave>.

15. RAZPISNA DOKUMENTACIJA IN NAVODILA ZA IZPOLNJEVANJE

Razpisno dokumentacijo lahko prijavitelji v razpisnem roku pridobijo na spletni strani Ministrstva za solidarno prihodnost <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-solidarno-prihodnost/javne-objave>.

Dodatne informacije o javnem razpisu lahko prijavitelji dobijo izključno po elektronski pošti na naslov: gp.msp@gov.si s pripisom: **»Javni razpis za investicijo: zagotavljanje javnih najemnih stanovanj«**. Odgovori na pogosto zastavljena vprašanja v zvezi z javnim razpisom bodo objavljeni na spletnem naslovu: <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-solidarno-prihodnost/javne-objave/>. Vprašanja je možno posredovati do **23. 2. 2025**. Zadnji odgovori bodo objavljeni najkasneje do **28. 2. 2025**.

15.1 Navodila za izpolnjevanje

Prijavne obrazce in priloge je treba v skladu z navodili na posameznem dokumentu izpolniti, podpisati in ožigosati. Obrazci in priloge so sestavni del vloge prijavitelja in jih je treba priložiti k prijavi, po vrstnem redu v skladu s spodnjim seznamom prijavnih obrazcev in prilog.

Priloge, ki niso priložene razpisni dokumentaciji, pridobi oziroma pripravi prijavitelj sam in so prav tako obvezni sestavni del vloge na javni razpis.

Vsa zahtevana razpisna dokumentacija mora vidno označena – priloge si sledijo po vrstnem redu v skladu s spodnjim seznamom.

15.2 Seznam prijavnih obrazcev in prilog

15.2.1 Prijavni obrazci

Razpisni dokumentaciji so priloženi obrazci, ki morajo biti izpolnjeni v skladu z navodili na posameznem obrazcu in so sestavni del vloge:

- Obrazec št. 1: Podatki o prijavitelju in projektu.
- Obrazec št. 2: Izjave prijavitelja.
- Obrazec št. 3: Izjava o DNSH.
- Obrazec št. 4: Tlorisna površina stanovanj.
- Obrazec št. 5: Kontrolni list.
- Obrazec št. 6: Spisek že odobrenih »de minimis« pomoči oz. sredstev po sklepu o SSGP.

15.2.2 Priloge, ki so del razpisne dokumentacije

Razpisni dokumentaciji so priložene priloge, ki morajo biti izpolnjene v skladu z navodili na posamezni prilogi in so sestavni del vloge:

- Priloga št. 1: Vzorec pogodbe o sofinanciranju (ni potrebno priložiti k vlogi).

15.2.3 Priloge, ki niso del razpisne dokumentacije in jih morajo prijavitelji priložiti sami

- Priloga št. 2: Investicijska dokumentacija s podpisanimi in žigosanimi sklepi o potrditvi investicijske dokumentacije (DIIP/PIZ/IP).
- Priloga št. 3: Sklepi o potrditvi investicijske dokumentacije (DIIP/PZI/IP).
- Priloga št. 4: Pravnomočno gradbeno dovoljenje.
- Priloga št. 5: Podpisana izjava vodje projekta, da je projektna dokumentacija izdelana v skladu s predpisi.
- Priloga št. 6: Veljavno sklenjena in notarsko overjena prodajna pogodba.
- Priloga št. 7: Izkaz o energijskih lastnostih objekta ali energetska izkaznica v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije.
- Priloga št. 8: Pisna izjava vodje projekta, da so vse nove stavbe skladne s 25. členom Zakona o učinkoviti rabi energije.
- Priloga št. 9: Zemljiškoknjižni izpisek (v primeru prenove stavbe ali dela stavbe, ki je že v lasti prijavitelja).