**Številka: 5440-14/2024-2720-29**

**Datum: 10. 2. 2025**

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

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** |
| 1 | 3. 2. 2025 | Zanima nas, ali mora overjena pogodba za nakup stanovanj že vsebovati ZK dovolilo. Podpisane kupoprodajne pogodbe ZK dovolila nimajo, to se prilaga šele po vpisu nepremičnine v ZK, ko je vpisana etažna lastnina. | V javnem razpisu je v točki *»4.3 Specifični pogoji za vse prijavljene projekte«* zapisana zahteva, da prijavitelj, v primeru projektov nakupa stanovanj, vlogi priloži tudi »Veljavno sklenjeno in notarsko overjeno prodajno pogodbo«. Javni razpis ne določa katere posamezne elemente vključuje veljavno sklenjena in notarsko overjena prodajna pogodbe.  Zahteva javnega razpisa je, da ima na javnem razpisu izbrani končni prijavitelj, s katerim bo sklenjena pogodba o sofinanciranju, ob oddaji vloge za izplačilo urejeno lastništvo stanovanj, kar pomeni, da so kupljena stanovanja na končnega prijavitelja vpisana v zemljiško knjigo. |
| 2 | 4. 2. 2025 | Vezano na objavo javnega razpisa iz NOO za pridobivanje javnih najemnih stanovanj vas prosimo za pojasnila glede načina financiranja in rokov izvedbe:   1. V 1. odstavku 6. člena razpisa je navedeno, da so sredstva zagotovljena iz proračunske postavke NOO-MOP-MSP-posojilo. Zanima nas, ali so sredstva iz tega razpisa nepovratna sredstva ali gre v tem razpisu za posojilo? 2. V 4. odstavku je navedeno, da je obdobje upravičenosti javnih izdatkov do najkasneje 31.6.2026, medtem ko 5. odstavek navaja, da mora prijavitelj pridobiti uporabno dovoljenje do 31. 12. 2025. Roka nista usklajena in menimo, da bi bilo smiselno, da se rok za pridobitev uporabnega dovoljenja podaljša vsaj do konca obdobja upravičenosti, torej do 30. 6. 2026. | K 1.t.) Za končnega prijavitelja so sredstva nepovratna, medtem ko so za državo povratna (od tod ime proračunske postavke »C4K16IB Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj-NOO-MOP-MSP-posojilo«). V drugem odstavku poglavja 6.1 Način financiranja je zapisano, da se »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)* sredstva za namen financiranja ukrepov iz načrta izplačajo za opravljena dela, storitve in dobave blaga oziroma kot **nepovratna finančna podpora** za sofinanciranje projektov.  K 2.t.) Obdobje, do katerega mora končni prijavitelj pridobiti uporabno dovoljenje za stanovanja, je določeno z Načrtom za okrevanje in odpornost in je najkasneje 31. 12. 2025. Obdobje javnih izdatkov se nanaša na obdobje, v katerem mora ministrstvo izplačati upravičene stroške končnim prijaviteljem, po odobritvi njihovih vlog za izplačilo. |
| 3 | 6. 2. 2025 | V okviru **2. javnega razpisa za izvajanje investicije: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj** se želimo prijaviti s projektom prenove obstoječe stavbe in bi želeli pridobiti vaše mnenje glede izpolnjevanja pogojev za prijavo.  **Opis projekta:**   * **Gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti** iz poslovne v stanovanjsko rabo na naslovu je bilo izdano **3. 3. 2020**, uporabno dovoljenje pa **19. 3. 2021**. Pretežna večina stroškov povezanih s spremembo namembnosti je nastala po 1.2.2020. * V sklopu prenove smo uredili 7 **bivalnih enot za začasno namestitev socialno ogroženih oseb**. * **Energetska sanacija** stavbe v letu 2020 ni bila izvedena; načrtujemo jo do konca letošnjega leta. Za ta namen bo izdelana dokumentacija na nivoju izvedbenega načrta, brez pridobitve novega gradbenega dovoljenja. Pričakujemo da bo objekt po zaključku del uvrščen v razred energijske učinkovitosti B1.   **Vprašanja:**   1. **Ali naš projekt v trenutnem stanju izpolnjuje pogoje za prijavo na razpis?** 2. **Ali je sprejemljivo, da se investicija izvede v dveh sklopih – najprej sprememba namembnosti in nato energetska sanacija?** | Namen javnega razpisa je zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, pri čemer morajo biti v okviru projekta zagotovljena najmanj 4 stanovanja. Glede na to, da ste v sklopu prenove uredili 7 bivalnih enot za začasno namestitev socialno ogroženih oseb, s tega vidika ne izpolnjujete pogojev javnega razpisa. |
| 4 | 7.2.2025 | 1. Skladno z Zakonom o uresničevanju javnega interesa za kulturo izvedba ukrepa umetniškega deleža v javnih investicijskih projektih za investitorja, ki je lokalna skupnost (tja občina), velja zgolj priporočilo in ne obveza. Ali prav razumemo, da v primeru, ko je prijavitelj na javni razpis občina, izvedba tega ukrepa ni obvezna? V javnem razpisu namreč nikjer izrecno ta zahteva ni določena, zato razumemo, da tudi za primer javnega razpisa velja le prej omenjeno zakonsko priporočilo.  2. Ob predpostavki, da velja, da občina ukrepa iz prejšnje točke ni obvezna izvesti, in da se za ta ukrep vseeno odloči, pa nas zanima naslednje: ali je uveljavljanje upravičenih stroškov, nastalih iz naslova ukrepa umetniškega deleža v javnih investicijskih projektih, možno le v primeru, da ukrep izvede skladno z določbami Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo (tja temu nameni najmanj 1,25 % stroškov GOI del, izvede postopek javnega natečaja...) oziroma ali je moč te stroške na javnem razpisu uveljavljati kot upravičene tudi če ukrep izvede v manjšem od zakonsko določenega minimalnega obsega stroškov ali pa občina ne izvede javnega natečaja, se pravi, ukrepa ne izvede v celoti z zahtevanimi omenjenega zakona, saj je občini ta ukrep le priporočljiv?  3. Ob prijavi na javni razpis je potrebno predložiti dokument, iz katerega je razvidno, v kateri razred energijske učinkovitosti bo uvrščen objekt. Kaj šteje kot zaključek gradnje? Je to zaključek gradnje objekta s plačilom vseh gradbenih situacij ali pridobljeno (pravnomočno) gradbeno dovoljenje za objekt? V našem primeru je gradnja fizično zaključena, gradbene situacije izvajalcu v celoti poravnane, trenutno smo v postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja, ki ga bomo lahko pridobili tik pred oddajo ali takoj po oddaji vloge na javni razpis?  4. Ali je potrebno pri določitvi neto tlorisne površine stanovanj pripadajoče dele stanovanj (shramba) pomnožiti s korekcijski faktorji (npr, standard SISTISO 9836: 2011 kazalnik 51.7. Uporabna površina, Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb). Javni razpis tega nikjer izrecno ne zahteva, zato razumemo, da se tudi neto tlorisna površina pripadajočih delov stanovanj upošteva v celoti, brez upoštevanja faktorjev redukcije. | **K 1 in 2)** Javni razpis ne določa pogoja izvedbe ukrepov umetniškega deleža v vseh projektih:   * gradnje 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 * nakupa stanovanj ali * nakupa stanovanj s prenovo ali * prenove obstoječe neuporabne stavbe ali dela stavbe, ki je že v lasti prijavitelja.   Predmetni stroški so določeni kot upravičeni stroški, pri čemer se ne pogojuje, da morajo biti izvedeni v določenem deležu.  **K 3)** Javni razpis ne operira s terminom zaključek gradnje, temveč predstavlja zahtevo po pridobitvi uporabnega dovoljenja najkasneje 31. 12. 2025. Ob prijavi na javni razpis uporabno dovoljenje ni zahtevano, posredovali ga boste skupaj z vlogo za izplačilo, če bo sklenjena pogodba o sofinanciranju projekta.  Če imate že pridobljeno energetsko izkaznico, predložite slednjo, v nasprotnem pa izkaz energijskih lastnosti stavbe s priloženo pisno izjavo vodje projekta, da so vse nove stavbe skladne s 25. členom Zakona o učinkoviti rabi energije.  **K 4)** Pri določitvi neto tlorisne površine stanovanj ne upoštevate faktorjev redukcije. |
| 5 | 8.2.2025 | Vprašanje št. 5 glasi:  Naša investicija v javna najemna stanovanja obsega spremembo namembnosti in rekonstrukcijo obstoječega objekta v lasti prijavitelja, ki je bil pred gradbenimi deli prazen in neizkoriščen, v preteklosti poslovnega namena. Skladno z napotilom javnega razpisa ga po vrsti projekta uvrstimo med »**prenovo obstoječe neuporabne stavbe ali dela stavbe, ki je že v lasti prijavitelja.«**  Iz našega vprašanja št. 3, poslanega vam 7. 2. 2025 izhaja, da smo izdelavo energetske izkaznice za objekt, ki je predmet prenove in prijave na javni razpis, že naročili, prav s ciljem, da ga po potrebi priložimo vlogi na javni razpis.  Iz obrazca št. 5: Kontrolni list pa izhaja, da v primeru ko je vrsta projekta »prenova obstoječe neuporabne stavbe ali dela stavbe, ki je že v lasti prijavitelja« prilogo k vlogi, ki glasi: »**Izkaz energijskih lastnosti stavbe in pisna izjava vodje projekta, da so vse nove stavbe skladne s 25. členom Zakona o učinkoviti rabi energije oziroma energetska izkaznica**« ni potrebno priložiti na javni razpis.  Sprašujemo, ali prav razumemo, da naši vlogi Izkaza energijskih lastnosti stavbe in pisne izjave vodje projekta, da so vse nove stavbe skladne s 25. členom Zakona o učinkoviti rabi energije ni potrebni priložiti in prav tako tudi energetske izkaznice **ni potrebno priložiti**?  V primeru, da menite, da nam nič od tega ni potrebno priložiti, pa sprašujemo, ali bo narobe, če bodisi izkaz energijskih lastnosti z izjavo vodje projekta bodisi energetsko izkaznico vlogi vseeno priložimo?  Vprašanje št. 6 glasi:  V obrazcu št. 5 Kontrolni list je pri navedbi zahtevane investicijske dokumentacije napisana tudi možnost »DIIP, PZI in IP«. Zanima nas, ali je s kratico PZI mišljena predinvesticijska zasnova? Kratica PZI se namreč uporablja za poimenovanje projektne (in ne investicijske) dokumentacije, konkretno projekta za izvedbo. Ali to pomeni, da je **vlogi na javni razpis potrebno priložiti tudi projektno dokumentacijo, konkretno projekt za izvedbo (PZI)?**  Vprašanje št. 7 glasi:  Naša investicijska dokumentacija obsega DIIP, IP in novelacijo IP, ki jo bomo priložili vlogi na javni razpis. Ali v tem primeru v obrazcu št. 5 Kontrolni list označimo možnost  **DIIP in IP** ter poleg pripišemo »**in novelacija IP«.**  Vprašanje št. 8 glasi:  Ali se kot vodja projekta razume **projektant** in posledično zahtevani pisni izjavi vodje projekta (prilogi k vlogi) izda in podpiše projektant? Ali je potrebno/zaželjeno, da poleg projektanta izjavi podpiše tudi npr. odgovorna oseba prijavitelja in »vodja projekta«, zaposlena pri prijavitelju, ki sicer celostno skrbi za projekt – tj. za prijavo, koordinacijo, spremljanje projekta? | **K 5)** V tem primeru je dovolj samo energetska izkaznica.  **K 6)** PZI je projektna dokumentacija za izvedbo gradnje. Projektne dokumentacije se vlogi na javni razpis ne prilaga.  Kratica PIZ se nanaša na predinvesticijsko zasnovo projekta/investicije. Vlogi na javni razpis priložite investicijsko dokumentacijo skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. List RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16), ki v 4. členu določa mejne vrednosti za pripravo določene investicijske dokumentacije.  V kontrolnem listu je prišlo do tipkarske napake, ki jo bomo odpravili in objavili popravljen kontrolni list. Pravilna navedba je »DIIP, PIZ in IP«.  **K 7)** V kolikor imate novelacijo IP lahko poleg označbe IP, pripišete, da prilagate še novelacijo IP. K 8) Kot odgovorni vodja projekta se razume projektant, ki je hkrati tudi oseba, ki je pristojna za izdelavo projektne in druge dokumentacij (kot npr. DPP, DGD, PZI, PZO, PID, DL, DNZO, DSN, DZO …) na podlagi *Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Ur. list RS, št. 30/23).* |