

Ljubljana, 14. 3. 2022

## Odgovori na najpogostejša vprašanja (FAQ) na pilotna razpisa

**Javni razpis Krediti v breme rezervnega sklada in nepovratne finančne spodbude za pilotne projekte skupnih naložb celovite prenove starejših večstanovanjskih stavb**

in

**Javni razpis Nepovratne finančne spodbude za pilotne projekte skupnih naložb celovite prenove starejših večstanovanjskih stavb, sofinanciranih s strani podjetij za energetske storitve**

### UPRAVIČENE OSEBE

#### 1. Komu sta namenjena ta razpisa?

Razpisa sta namenjena etažnim lastnikom starejših večstanovanjskih stavb, ki le-te nameravajo celovito prenoviti.

#### 2. Kdo se lahko prijavi oziroma kdo je upravičen do sredstev?

Prijavijo se lahko stavbe z več kot 8 deli in več kot 8 različnimi etažnimi lastniki, pri čemer bo morala biti več kot polovica površine stavbe v stanovanjski rabi in več kot polovica vseh etažnih lastnikov fizičnih oseb (občanov). Vlogo na javni razpis lahko odda upravnik ali drug pooblaščenec etažnih lastnikov. Celovito prenovo stavbe bo treba izvesti kot:

- a) usklajeno izvedbo vsaj treh ukrepov energetske prenove stavbe (toplotna izolacija fasade je obvezna, ostale ukrepe izberejo etažni lastniki, tako da dosežejo zahtevano število točk v merilih in najmanj razred B2 energetske učinkovitosti stavbe po prenovi, kar je razvidno iz energetske izkaznice za stanje po prenovi) ali
- b) skoraj ničenergijsko prenovo, skladno s tehničnimi pogoji posameznega pilotnega razpisa.

## PRIJAVA IN POSTOPEK

### 1. Kakšen je postopek prijave?

Najprej je v času odprtja razpisov, to je do 30. 6. 2022, potrebno oddati vlogo na tisti javni razpis, na katerega se etažni lastniki želijo prijaviti. Vlogo na javni razpis odda upravnik ali druga oseba, ki jo pooblastijo etažni lastniki. Vloga mora biti oddana pred pričetkom izvajanja gradbenih, obrtniških in instalacijskih del. Če bo vloga na podlagi točkovanja skladno z merili na razpisu izbrana za sofinanciranje, bodo etažni lastniki oziroma njihov pooblaščenec prejeli odločbo o izboru in pogodbo z Eko skladom v podpis.

### 2. Kako poteka prijava na razpis in kdo se lahko prijavi?

Vlogo na javni razpis pred izvedbo naložbe odda upravnik ali oseba, ki jo pooblastijo etažni lastniki. Pogoji za dodelitev spodbude je pravočasna in popolna vloga (z vsemi prilogami). Vloga je vložena pravočasno, če jo Eko sklad prejme najkasneje do 30. junija 2022, oziroma je oddana na pošto priporočeno najkasneje do 30. junija 2022. Če se vloga odda fizično v Glavni pisarni Eko sklada, na naslovu Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana, se le ta šteje za pravočasno, če jo Eko sklad prejme do 30. junija 2022 do 14. ure. Vlagatelji morajo najkasneje do vključno 30. junija 2022 oddati tudi elektronsko verzijo vloge s prilogami na elektronski naslov [ekosklad@ekosklad.si](mailto:ekosklad@ekosklad.si).

### 3. Kakšen je postopek, ko so dela zaključena - dokazila o delu ...?

Predložiti je treba dokumentacijo o zaključku celotne naložbe, čemur sledi izplačilo nepovratnih sredstev na račun izvajalca. Vsebina dokumentacije o zaključku je podrobno določena v prilogi javnega razpisa Tehnični pogoji (npr. fotografije po izvedbi naložbe, računi, dokazila o plačilu...).

Pri energetskega pogodbeništvu se bodo nepovratna sredstva nakazala izvajalcu oziroma pogodbeniku po zaključku celotne naložbe in predložitvi dokazil. Pri kreditu v breme rezervnega sklada pa se bo kredit črpal po situacijah (ustrezni deleži sredstev bodo izvajalcu nakazani po predložitvi zahtevanih dokumentov - pogodb, računov, predračunov, začasnih situacij dotlej opravljenih del idr.), nepovratna sredstva pa se bodo izvajalcu v celoti nakazala po zaključku celotne naložbe in predložitvi dokazil. Če vsota kredita in nepovratnih sredstev presega priznane stroške naložbe, se nepovratna sredstva izplačajo za delno poplačilo kredita.

### 4. Kako bo potekalo financiranje?

Najprej je v času odprtja razpisov, to je do 30. 6. 2022, potrebno oddati vlogo na tisti javni razpis, na katerega se etažni lastniki želijo prijaviti. Vlogo na javni razpis odda upravnik ali druga oseba, ki jo pooblastijo etažni lastniki. Vloga mora biti oddana pred pričetkom izvajanja gradbenih, obrtniških in instalacijskih del.

Če bo vloga na podlagi točkovanja skladno z merili na razpisu izbrana za sofinanciranje, bodo etažni lastniki oziroma njihov pooblaščenec prejeli odločbo o izboru in pogodbo z Eko skladom v podpis.

Pri energetskega pogodbeništvu se bodo nepovratna sredstva nakazala izvajalcu po zaključku celotne naložbe in predložitvi dokazil. Pri kreditu v breme rezervnega sklada pa se bo kredit črpal po situacijah (ustrezni deleži sredstev bodo izvajalcu nakazani po predložitvi zahtevanih dokumentov - pogodb, računov, predračunov, začasnih situacij dotlej opravljenih del idr.), nepovratna sredstva pa se bodo izvajalcu v celoti nakazala po zaključku celotne naložbe in predložitvi dokazil.

**Predvideno je, da bo zaradi omejenih sredstev na posameznem pilotnem razpisu lahko izbranih le nekaj vlog.** Višina nepovratnih sredstev za posamezen javni razpis znaša 500.000 EUR in 1.500.000 EUR za povratna sredstva – kredit v breme rezervnega sklada. Gre namreč za pilotna razpisa, s katerima želi Eko sklad testirati nove finančne instrumente. Javna razpisa tako le dopolnjujeta obstoječo ponudbo spodbud Eko sklada za večstanovanjske stavbe. Vsi obstoječi javni pozivi Eko sklada, namenjeni večstanovanjskim stavbam, ostajajo odprti. Bo pa spodbuda na pilotnih razpisih precej višja.

## POGOJI

### 1. Kakšni so pogoji, da do pomoči lahko pride?

Vloga mora biti izbrana na razpisu. Pogojev je več. Če povzamemo ključne pogoje, je pomembno:

- da se vloga odda v času odprtja razpisa, to je do 30. 6. 2022, in še pred pričetkom izvajanja gradbenih, obrtniških in instalacijskih del;
- da so upravičene le stavbe z več kot 8 deli in več kot 8 različnimi etažnimi lastniki, pri čemer bo morala biti več kot polovica površine stavbe v stanovanjski rabi in več kot polovica vseh etažnih lastnikov fizičnih oseb (občanov);
- da se bo celovita prenova stavbe izvedla kot usklajena izvedba treh ali več ukrepov energijske prenove stavbe ali kot skoraj ničenergjska prenova, skladno s tehničnimi pogoji razpisa.

### Pri kreditu v breme rezervnega sklada:

- je obvezno 100 % soglasje (torej soglasje vseh) etažnih lastnikov;
- na povprečni letni ravni ne sme biti več kot 5 % neplačil v rezervni sklad;
- etažni lastniki morajo za čas odplačevanja kredita povečati vplačila v rezervni sklad za namen odplačevanja kredita tako, da bo po plačilu obveznosti, ki izhajajo iz kredita, v rezervnem skladu ostalo dovolj sredstev za plačilo ostalih obveznosti, ki se plačujejo iz rezervnega sklada, ter ne smejo sprejeti sklepa o zmanjšanju prispevkov v rezervni sklad za čas odplačevanja kredita;
- upravnik ali drug pooblaščenec v imenu in za račun etažnih lastnikov ali skupnosti etažnih lastnikov z Eko skladom sklene kreditno pogodbo (kredit lahko znaša 20-100 % priznanih stroškov naložbe, obrestna mera je **trimesečni EURIBOR + 1,3 %**, **odplačilna doba pa znaša od 2 do 10 let**);
- kredit se poplačuje iz sredstev, ki se zbirajo na ločenem fiduciarnem transakcijskem računu rezervnega sklada;

- potrebna so ustrezna zavarovanja kredita (zastava depozita, trajnik za bremenitev računa rezervnega sklada, zastava prilivov na račun rezervnega sklada, odstop terjatev v zavarovanje iz naslova vseh vplačil v rezervni sklad, zavarovalna polica stavbe, zavarovana proti vsem nevarnostim oziroma najmanj požar in izliv vode, vinkulirana v korist Eko sklada).

Poleg tega mora biti **pri energetskega pogodbeništvu** vsaj tretjina priznanih stroškov naložbe financirana s strani pogodbenika. Naložba se mora pogodbeniku poplačevati bodisi po računih za energijo bodisi na osnovi računov za storitve energetske učinkovitosti, skladno s pogodbo med etažnimi lastniki oziroma njihovim pooblaščenecem in izbranim pogodbenikom. Ročnost financiranja poplačila pogodbenih obveznosti s strani pogodbenika mora znašati vsaj 5 (pet) let. Iz pogodbe mora biti razvidno, da pogodbenik garantira dogovorjene prihranke energije. Pooblaščenec, ki zastopa etažne lastnike pri oddaji vloge itd., ne sme biti v nikakršnem poslovnem razmerju s pogodbenikom.

## 2. Je obvezno, da je vzpostavljena etažna lastnina?

Oba pilotna javna razpisa določata, da mora stavba, ki bo celovito prenovljena, imeti več kot 8 (osem) različnih etažnih lastnikov, več kot 8 (osem) posameznih delov, namembnost več kot polovice površine stavbe mora biti stanovanjska in več kot polovica vseh etažnih lastnikov stavbe mora biti fizičnih oseb (občanov). Kot upravičene osebe so v 2. točki javnega razpisa navedeni samo etažni (so)lastniki starejše večstanovanjske stavbe. Obvezno je torej, da je vzpostavljena etažna lastnina, skladno s 107. členom Stvarnopravnega zakonika pa etažna lastnina nastane na podlagi pravnega posla ali z odločbo sodišča in z vpisom v zemljiško knjigo. Tako javni razpis določa še, da bo Eko sklad podatke o etažnih lastnikih preveril z vpogledom Zemljiško knjigo.

## 3. Ali morajo biti etažni lastniki vpisani v ZK?

V javnem razpisu je določeno, da bomo etažne lastnike preverili z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo. Dalje Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20) v 49. členu (Pridobitev lastninske pravice s pravnim poslom) določa:

(1) Za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini s pravnim poslom se zahteva vpis v zemljiško knjigo.

(2) Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo.

Glede na navedeno bo potreben vpis v Zemljiško knjigo. Predlagamo, da če postopek vpisa v ZK še poteka, predložite kupoprodajno pogodbo in dokazilo o začetku postopka vpisa v ZK. Če bo vpis v ZK opravljen na podlagi sodbe, pa pravnomočno sodbo.

## 4. Kot upravniki večstanovanjske stavbe v zvezi z razpisom spodbude za pilotne projekte celovite preнове večstanovanjskih stavb prosimo za povratno informacijo glede izpolnjevanja pogojev po omenjenem razpisu: 6 stanovanj in 3 skupni prostori (po podatkih GURS je 9 delov stavbe) – ali se pod število delov upoštevajo tudi skupni

**prostori ali samo stanovanjske enote? V stavbi je 9 etažnih lastnikov – solastnikov (posameznega stanovanja sta 2 lastnika, vsak do 1/2) – vsi so fizične osebe.**

Kaj se lahko smatra kot posamezni del stavbe, določa Stanovanjski zakon:

4. člen (posamezni deli)

(1) Stanovanjske enote v dvo ali večstanovanjski stavbi (v nadaljnjem besedilu: večstanovanjska stavba) so stanovanja. Stanovanjske enote v stanovanjski stavbi za posebne namene so bivalne enote.

(2) Stanovanje po tem zakonu je skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to ali so prostori v stanovanjski stavbi ali drugi stavbi.

(3) Individualni prostori, ki pripadajo določenim posameznim delom, so lahko atriji, kleti, drvarnice kot tudi garaže, balkoni, terase, lože, če niso sestavni del posameznega dela.

5. člen (skupni deli)

(1) Skupni prostori v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi za posebne namene so: stopnišča, vhodni vetrolovi, hodniki, kolesarnice, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklonišča, delavnice za hišnike, hišniška stanovanja, prostori za odlaganje odpadkov in drugi prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov (dovozi, klančnine in podobno) ter zemljišče, na katerem stavba stoji, lahko pa tudi drugo zemljišče, na katerem so izpolnjeni pogoji lastništva.

(2) Skupni gradbeni elementi v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi za posebne namene so temelji, nosilni zidovi in druge vrste konstrukcij, stropi, streha, fasada, dimniki, prezračevalne tuljave, svetlobni jaški, jaški dvigal in druge podobne konstrukcije.

(3) Skupne inštalacije, naprave in oprema v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi za posebne namene so notranja električna, vodovodna, plinovodna in toplovodna napeljava, ki je za hišnimi priključki in se nahaja v skupnih prostorih, dvigala, kanalizacija, naprave za ogrevanje, televizijske in druge sprejemne antene, strelovodi, naprave za gašenje, odkrivanje in javljanje požara, varnostna razsvetljava in vsi komunalni priključki, ki so namenjeni skupni rabi.

(4) Kadar služi določen gradbeni element tako posameznemu delu kot skupnim delom, se šteje za skupni del, če se z njim zagotavlja funkcija večstanovanjske stavbe kot celote (toplotna in hidro izolacija pohodne terase, zunanja stran balkona, ki predstavlja hkrati fasado hiše in podobno).

Vaša stavba ima po podatkih GURS 6 posameznih delov (stanovanj) in tri skupne dele. Glede na navedeno ugotavljamo, da stavba žal ne izpolnjuje pogoja, da mora imeti stavba več kot 8 posameznih delov stavbe.

**5. Ali se morajo na javni razpis prijaviti vsi etažni lastniki ali lahko samo posamezniki? Skratka ali je vezano, da se vsi vključijo v to sofinanciranje in morajo vsi izpolnjevati pogoje? Kdo potem to običajno izvaja, koordinira, upravnik?**

Skladno z veljavnimi predpisi je za najem kredita, ki se poplačuje iz rezervnega sklada, zahtevano 100 % soglasje oz. soglasje vseh (etažnih) lastnikov. Tako tudi javni razpis za najem kredita v breme rezervnega sklada zahteva 100 % soglasje. Določa pa tudi: »Če kateri izmed etažnih lastnikov ni upravičena oseba, spodbuda ne more biti dodeljena nobenemu od etažnih lastnikov.«

Vlogo na javni razpis lahko odda upravnik ali drug pooblaščenec et. lastnikov. Le-ta v imenu in za račun (vseh) etažnih lastnikov tudi sklene kreditno pogodbo.

Samo en etažni lastnik tako npr. ne more oddati vloge na pilotni razpis za kredit v breme rezervnega sklada.

**6. Optimizacija sistema ogrevanja je skladno z javnim razpisom eden od možnih ukrepov, če se celovita prenova izvaja z usklajeno izvedbo posameznih ukrepov. Ali je pri ukrepu optimizacija sistema ogrevanja potrebno zamenjati vse ventile?**

Ukrep optimizacija sistema ogrevanja se lahko izvede tudi tako, da se ohrani obstoječe termostatske ventile, če so le-ti ustrezni (skladni z veljavnimi predpisi), kar mora izhajati iz projektne dokumentacije. Iz projekta mora biti razvidna prednastavitev novih oziroma tudi obstoječih ustreznih termostatskih ventilov. Izvedba hidravličnega uravnoveženja v okviru ukrepa je obvezna.

**7. Ali je pri izvedbi celovite prenove z usklajeno izvedbo treh ali več ukrepov kot del projektne dokumentacije, ki jo je treba priložiti v vlogi, obvezen PZI?**

Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje je del projektne dokumentacije, ki jo je treba priložiti v vlogi. Stroški izdelave projektne dokumentacije, vključno z elaboratom gradbene fizike, izkazom energetskih lastnosti stavbe in energetsko izkaznico stavbe ter stroški nadzora so priznani stroški naložbe.

## VIŠINA SPODBUDE

**1. Kolikšna bo finančna spodbuda?**

Predvidena višina nepovratne finančne spodbude:

- do 40 % priznanih stroškov naložbe za celovito prenovu z usklajeno izvedbo treh ali več ukrepov energetske prenove stavbe;
- do 50 % priznanih stroškov naložbe za skoraj ničenergijsko prenovu.

Če bo v okviru celovite prenove izvedena tudi statična sanacija (protipotresna utrditev), se bo dodelila dodatna nepovratna finančna spodbuda v višini do 50 % s tem

povezanih stroškov, vendar ne več kot 225 EUR na m<sup>2</sup> neto ogrevane površine stavbe pred prenovo.

## VLOGA

### 1. Katere dokumente mora oseba priložiti?

Potrebno je priložiti izpolnjen obrazec Vloga in obvezne priloge, ki so podrobno določene v posameznem javnem razpisu ter prilogi Tehnični pogoji (npr. projektno dokumentacijo, predračune, fotografije pred izvedbo naložbe itd.).

### 2. Ali je lahko gradbeno dovoljenje pravnomočno šele po oddaji vloge?

Odpiranje vlog bo 7. julija 2022. V primeru formalno nepopolne vloge bo Eko sklad najkasneje v roku 30 dni od odpiranja vlog pisno pozval vlagatelja, da v določenem roku 15 dni vlogo dopolni. Če vlagatelj nepopolne vloge v navedenem roku ne dopolni, ali če bo nepopolna tudi po zahtevani dopolnitvi, se njegova vloga s sklepom zavrže.

Če je za celovito prenovo oz. protipotresno utrditev, ki je del celovite prenove, potrebno novo gradbeno dovoljenje, bo morala biti kopija gradbenega dovoljenja, opremljenega z žigom o pravnomočnosti, predložena najkasneje do tega roka za dopolnitev vloge. Pravnomočnost novega gradbenega dovoljenja lahko nastopi tudi po 30. juniju 2021, vendar mora biti kot navedeno kopija gradbenega dovoljenja, opremljenega z žigom o pravnomočnosti, predložena najkasneje do izteka 15-dnevnega roka za dopolnitev vloge.

## INFORMACIJE, KONTAKT

### 1. Na koga se lahko obrnejo, če potrebujejo pomoč pri prijavi?

Informacije o pilotnih razpisih so na voljo na telefonski številki 01 241 48 25 ali po elektronski pošti na [ekosklad@ekosklad.si](mailto:ekosklad@ekosklad.si).