

SID – Slovenska izvozna in razvojna banka, d. d., Ljubljana (v nadaljevanju: **SID banka**) na podlagi točke h), prvega odstavka, 11. člena Zakona o Slovenski izvozni in razvojni banki (Uradni list RS, št. 56/08, 20/09,25/15 – ZBan-2 in 61/20 - ZDLGPE) objavlja dne 31. 3. 2026 sprejeti

PROGRAM FINANCIRANJA GRADNJE IN OBNOVE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ ZA OBČINE, JAVNE STANOVANJSKE SKLADE IN PRAVNE OSEBE, VPISANE V REGISTER NEPROFITNIH STANOVANJSKIH ORGANIZACIJ

(z oznako »JNS«)

(v nadaljevanju: **program SID banke**), katerega namen je olajšati dostop občinam, javnim stanovanjskim skladom in pravnim osebam, vpisanim v register neprofitnih stanovanjskih organizacij, do dolžniškega financiranja za izvajanje naložb v gradnjo in/ali obnovo javnih najemnih stanovanj in/ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj po Zakonu o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (Uradni list št. 57/25 s spremembami, v nadaljevanju: **ZFSGJNS**).

1. Pogoji pridobitve kredita

Po programu SID banke lahko občine, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, občinski in medobčinski javni stanovanjski skladi in pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij (v nadaljevanju: **stranka**) pridobijo enega ali več kreditov s subvencijo obrestne mere za naložbe v skladu z ZFSGJNS. Pogoji pridobitve kredita za naložbe, vključno z dopustnimi pogoji financiranja, so urejeni s »Posebnimi pogoji za financiranja gradnje in obnove javnih najemnih stanovanj«, ki so v prilogi 1 k programu SID banke. Kredit za stranko pomeni državno pomoč po pravilih storitev splošnega gospodarskega pomena¹.

V nadaljevanju so zgoščeno in poenostavljeno ter informativno povzeti pogoji pridobitve kredita:

<i>Pogoji, ki jih mora stranka izpolnjevati že ob odobritvi kredita</i>	<p>Stranka mora izpolnjevati naslednje pogoje:</p> <ul style="list-style-type: none">- je občina v Republiki Sloveniji, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, občinski ali medobčinski javni stanovanjski sklad, pravna oseba, vpisana v register neprofitnih stanovanjskih organizacij;- ima ustrezna soglasja k zadolžitvi skladno s predpisi, ki urejajo njeno zadolževanje,- je predlagatelj naložbe, to je »projekt gradnje in/ali obnove javnih najemnih stanovanj in/ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj«, kot ta termin definira četrty odstavek drugega člena ZFSGJNS (v nadaljevanju: naložba);- ne nastopa kot (pod)izvajalec gradbenih del ali ponudnik blaga in storitev v zvezi z izvedbo naložbe. <p>Dodatni pogoji za neprofitne stanovanjske organizacije:</p> <ul style="list-style-type: none">- ni v postopku zaradi insolventnosti in hkrati niso izpolnjeni pogoji za uvedbo postopka zaradi insolventnosti na predlog upnikov;- na dan oddaje vloge za financiranje z isto davčno številko posluje najmanj dve polni poslovni leti;- podatek o številu zaposlenih iz finančnih izkazov zadnjega zaključenega poslovnega leta glede na dan oddaje vloge za financiranje pod AOP 188 je najmanj 2,0;- ima odprt poslovni račun pri ponudniku plačilnih storitev v Republiki Sloveniji, na katerega mu lahko SID banka nakaže sredstva kredita;- vodi poslovne knjige in sestavlja letna poročila, ki jih skladno z Navodilom o predložitvi letnih in zaključnih poročil ter drugih podatkov poslovnih subjektov² predloži na AJPES;- nima neporavnane naloge za izterjavo zaradi predhodne odločbe Evropske komisije, ki je pomoč razglasila za nezakonito in nezdružljivo z notranjim trgov;- na dan odobritve kredita ima neporavnanih obveznosti iz naslova obveznih dajatev.
<i>Namen kredita</i>	Izvedba naložbe na območju Republike Slovenije.
<i>Min. znesek kredita</i>	500.000 evrov, pri čemer njegova višina ne sme presegati 85 % upravičenih stroškov.

¹ Sklep Komisije (EI) 2025/2630 z dne 16. decembra 2025 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 in razveljavitvi Sklepa 2021/21/EU

² Uradni list RS, št. 86/16 z nadaljnimi spremembami.

Max. znesek kredita	85 % od vrednosti upravičenih stroškov.
Obrestna mera	Obrestna mera, ki jo plačuje kreditojemalec, je nespremenljiva in znaša 1%.
Najvišja dopustna pogodbeno obrestna mera	Najvišja dopustna pogodbeno obrestna mera znaša 4,3% za občino ali javni stanovanjski sklad ter 5,5% neprofitno stanovanjsko organizacijo. V kolikor pogodbeno obrestna mera presega najvišjo dopustno, SID banka vlogo zavrne. Pogodbeno obrestna mera je obrestna mera kredita, ki jo SID banka izračuna skladno z internimi pravili določanja obrestne mere in je osnova za izračun višine subvencije obrestne mere.
Min. ročnost kredita	60 mesecev, s tem da mora stranka za ročnost krajšo od 360 mesecev izrecno zaprositi v vlogi.
Max. ročnost kredita	360 mesecev.
Min. moratorij	0 mesecev.
Max. moratorij	24 mesecev.
Način črpanja	Enkratno.
Način odplačila kredita	V enakih kvartalnih, poletnih ali letnih obrokih.
Zavarovanje kredita	10 menic z menično izjavo. Stranka ni dolžna ponuditi za SID banko ustreznega zavarovanja, razen v kolikor bi ga SID banka zahtevala v okviru obravnave vloge.

2. Viri mednarodnih razvojnih finančnih institucij

SID banka bo za kredit namenila tudi sredstva iz virov Razvojne banke Sveta Evrope (CEB) in Evropske investicijske banke (EIB). Sredstva za črpanje kredita na podlagi teh dveh virov bodo strankam na voljo predvidoma od junija 2026 dalje.

3. Vloga za financiranje

Stranka odda izpolnjen prijavitni obrazec s prilogami (v nadaljevanju: **vloga za financiranje**) po e-pošti na naslov javnisektor@sid.si ali na naslov varnega elektronskega predala sid@vep.si.

Občine in javni stanovanjski skladi morajo k vlogi za financiranje priložiti naslednje priloge:

- s strani zakonitega zastopnika podpisano vlogo za financiranje v pdf obliki;
- izpolnjen obrazec SID banke »Podatki o pravni osebi ali samostojnem podjetniku«;
- izjavo za ugotavljanje skupine povezanih oseb na obrazcu SID banke;
- izjavo o identifikaciji za namene DDV in pravico do odbitne stopnje na obrazcu SID banke;
- zadnje letno poročilo;
- zadnji zaključni račun (priloži samo občina);
- veljavni proračun (priloži samo občina);
- veljavni načrt razvojnih programov (NRP) z uvrščenim projektom (priloži samo občina);
- zadnji letni finančni načrt (priloži samo javni stanovanjski sklad);
- revizijsko poročilo Računskega sodišča v zvezi s poslovanjem stranke in/ali naložbe oziroma poročilo drugega pristojnega revizijskega organa oziroma organizacije skladno z zakonodajo po sedežu kreditojemalca (če obstaja);
- vsa soglasja in ostala dokazila glede izpolnjevanja pogojev, ki izhajajo iz predpisov, ki urejajo njeno zadolževanje;
- overjeno izjavo (na obrazcu SID banke), da v postopku prostorskega načrta ni predlagal gradnje nestanovanjskih prostorov³ v kolikor so v okviru projekta predvideni tudi nestanovanjski prostori, namenjeni za spremljajoče dejavnosti ali splošne dejavnosti družbenega pomena;
- veljavno investicijsko dokumentacijo skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ⁴;
- veljavna soglasja, ki so v skladu s predpisi potrebna v zvezi z investicijsko dokumentacijo;
- veljavna dovoljenja, ki so v skladu s predpisi potrebna za izvedbo naložb (npr. pravnomočno gradbeno dovoljenje, okoljevarstveno soglasje ipd);

³ Omejitev po četrtem odstavku 2. člena ZFSGJNS. Stranka je lahko predlagatelj investicijske dokumentacije, iz katere izhaja, da bo v okviru izgradnje javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj zgrajeno do največ 15% nestanovanjskih prostorov, namenjenih za spremljajoče poslovne dejavnosti ali splošne dejavnosti družbenega pomena.

⁴ Uradni list RS, št. 60/06 in nadaljnje spremembe.

- sklep o potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (18. člen) (v kolikor je DIIP zahtevan);
- sklep o odobritvi izvedbe investicije (IP) za naložbe nad 500.000,00 EUR skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (20. člen) (v kolikor je IP zahtevan).

Neprofitne stanovanjske organizacije morajo k vlogi za financiranje priložiti naslednje priloge:

- s strani zakonitega zastopnika podpisano vlogo za financiranje v PDF obliki;
- izpolnjen obrazec SID banke »Podatki o pravni osebi ali samostojnem podjetniku«;
- izpolnjen obrazec SID banke »Predstavitev kreditojemalca«;
- izjavo o identifikaciji za namene DDV in pravico do odbitne stopnje na obrazcu SID banke;
- projekcije računovodskih izkazov na obrazcu SID banke (velja samo za neprofitne stanovanjske organizacije, ki so gospodarske družbe);
- S.BON-1 ali S.BON-1/P⁵, ki ne sme biti starejši od 1 meseca (velja samo za neprofitne stanovanjske organizacije, ki so zadruga);
- overjeno izjavo (na obrazcu SID banke), da v postopku prostorskega načrta ni predlagal gradnje nestanovanjskih prostorov⁶ v kolikor so v okviru projekta predvideni tudi nestanovanjski prostori, namenjeni za spremljajoče dejavnosti ali splošne dejavnosti družbenega pomena;
- veljavno investicijsko dokumentacijo skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ⁷;
- veljavna soglasja, ki so v skladu s predpisi potrebna v zvezi z investicijsko dokumentacijo;
- veljavna dovoljenja, ki so v skladu s predpisi potrebna za izvedbo naložb (pravnomočno gradbeno dovoljenje, okoljevarstveno soglasje ipd);
- revizijsko poročilo Računskega sodišča v zvezi s poslovanjem stranke in/ali naložbe oziroma poročilo drugega pristojnega revizijskega organa oziroma organizacije skladno z zakonodajo po sedežu kreditojemalca (če obstaja);
- sklep o potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (18. člen) (v kolikor je DIIP zahtevan);
- sklep o odobritvi izvedbe investicije (IP) za naložbe nad 500.000,00 EUR skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (20. člen) (v kolikor je IP zahtevan).

Vsi navedeni obrazci SID banke so objavljeni na spletnem naslovu <https://www.sid.si>. Stranka za dostop do obrazcev v formatu, primernem za izpolnjevanje, piše na e-naslov javnisektor@sid.si.

Vse stroške priprave in oddaje vloge za financiranje nosi stranka sama.

Javni stanovanjski sklad lahko vedno na spletni strani Banke Slovenije⁸ preveri, ali se nahaja na informativnem seznamu subjektov javnega sektorja razreda 1 in 2.

Stranka lahko vedno na spletni strani Evropske komisije⁹ preveri, ali ima neporavnan nalog za izterjavo zaradi predhodne odločbe Evropske komisije, ki je pomoč razglasila za nezakonito in nezdržljivo z notranjim trgovom.

4. Obravnava vloge za financiranje

SID banka odobrava kredite po programu SID banke samostojno in neposredno.

SID banka sprejema vloge za financiranje od dneva objave programa SID banke dalje do zaključka porabe subvencije Republike Slovenije oziroma do datuma, ki ga SID banka objavi na svoji spletni strani.

⁵ S.BON-1 ali S.BON-1/P pomeni bonitetno informacijo zunanjega bonitetnega vira AJPES.

⁶ Omejitev po četrtem odstavku 2. člena ZFSGJNS. Stranka je lahko predlagatelj investicijske dokumentacije, iz katere izhaja, da bo v okviru izgradnje javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj zgrajeno do največ 15% nestanovanjskih prostorov, namenjenih za spremljajoče poslovne dejavnosti ali splošne dejavnosti družbenega pomena.

⁷ Uradni list RS, št. 60/06 in nadaljnje spremembe.

⁸ Povezava do spletne strani Banke Slovenije: <https://www.bsi.si/denarna-politika/izvajanje-denarne-politike/vsebinska-za-nasprotne-stranke/zavarovanje-posojil-denarne-politike/uporaba-posebnega-pravila-za-bonitetne-ocene-subjektov-javnega-sektorja>

⁹ Povezava do spletne strani Evropske komisije: https://ec.europa.eu/competition-policy/state-aid/procedures/recovery-unlawful-aid_en

Stranka lahko vlogo za financiranje dopolni v roku 8 dni, šteto od datuma posredovanja dopisa SID banke za dopolnitev vloge za financiranje. SID banka lahko obravnavo vloge za financiranje zavrne, če stranka vloge za financiranje ne dopolni v postavljenem roku.

SID banka vloge za financiranje pregleda sama ali po pooblaščenih osebah ter oceni njihovo skladnost s programom SID banke, internimi akti in politikami SID banke s področja upravljanja tveganj. Če podatki iz vloge za financiranje po oceni SID banke niso zadostni, lahko SID banka stranko zaprosi za dodatne podatke, dokumentacijo in pojasnila ter določi rok za posredovanje dodatnih podatkov. Če ti podatki niso razkriti v opredeljenem roku, SID banka odloča o odobritvi kredita na podlagi informacij iz prvotne vloge za financiranje. SID banka zavrne vlogo za financiranje, če ta ni skladna s pogoji ZFSGJNS in/ali če niso izpolnjeni pogoji pridobitve kredita in/ali če ni zagotovljena skladnost z internimi akti in/ali s politikami SID banke s področja upravljanja tveganj.

Stranka mora vse spremembe podatkov iz vloge za financiranje nemudoma pisno sporočiti SID banki, najkasneje pa v 8 dneh od nastanka teh sprememb.

Stranka lahko v kateremkoli trenutku do odobritve kredita umakne vlogo za financiranje, tako da o tem pisno obvesti SID banko.

SID banka bo stranki posredovala informativno ponudbo, po sprejemu in potrditvi ponudbe s strani stranke ter odobritvi kredita pa še kreditno pogodbo z rokom za sklenitev kreditne pogodbe. V kolikor stranka po sprejemu in potrditvi informativne ponudbe in prejemu kreditne pogodbe, katere pogoji so skladni s pogoji iz potrjene informativne ponudbe, podpis le-te zavrne ali kreditne pogodbe ne podpiše v določenem roku, je dolžna poravnati nadomestilo za odobritev kredita v višini 0,5% od zneska odobrene glavnice kredita. Če SID banka ne odobri kredita, ali če kreditna pogodba ni sklenjena v roku, se obravnava vloge zaključí in SID banka stranko o tem obvesti.

Stranka se lahko pisno v 8 dneh, štetih do datuma posredovanja poziva za sklenitev kreditne pogodbe, pritoži na ponudbo, če je le-ta v nasprotju z dopustnimi pogoji odobritve kredita. V tem primeru lahko SID banka po proučitvi pritožbe pripravi novo ponudbo za sklenitev kreditne pogodbe. Pritožba ni utemeljena na podlagi dejstev in okoliščin, (i) ki so bile stranki znane že v času obravnave vloge za financiranje in jih ta ni pravočasno sporočila SID banki, v času obravnave pritožbe pa niso več izpolnjeni pogoji za pridobitev kredita, ali (ii) ki so nastopile po odobritvi kredita, pa bi zaradi njih stranka kršila kreditno pogodbo, če bi jo podpisala.

SID banka stranko pisno obvesti o zavrtni vlogi za financiranje. Stranka, ki odpravi razloge za zavrtnitev vloge za financiranje, lahko vloži novo vlogo za financiranje, ko odpravi razloge za zavrtnitev.

Stranka mora vsako spremembo, ki se nanaša na pogoje pridobitve kredita, po odobritvi kredita takoj pisno z obrazložitvijo sporočiti SID banki in pridobiti njeno soglasje. Stranka je po odobritvi kredita dolžna SID banki pisno sporočiti vse spremembe drugih relevantnih dejstev nemudoma, najpozneje pa v roku petih delovnih dni od njihovega nastanka.

SID banka lahko javno objavi informacijo o prejeti vlogi za financiranje in statusu njene obravnave na svoji spletni strani.

SID banka o prejetih vlogah za financiranje poroča pristojnim institucijam skladno s predpisi in svojimi pogodbenimi obveznostmi.

5. Pravna narava programa SID banke

Objava programa SID banke ni ponudba zavezujoče narave in SID banka ne zavezuje k sklenitvi kreditne pogodbe s katerokoli stranko.

SID banka si pridržuje pravico do spremembe programa SID banke. Spremembe programa SID banke imajo učinek le za nove vloge, prejete po objavi spremembe programa SID banke na spletni strani banke.

6. Kontakt

Stranka lahko za dodatne informacije in pojasnila pokliče SID banko na telefonsko številko 01 2007 480 ali piše na elektronski naslov javnisektor@sid.si.

7. Veljavnost programa SID banke

Program SID banke začne veljati z dnem objave na spletni strani.

8. Priloge k programu SID banke

Priloga 1: Posebni pogoji financiranja gradnje in obnove javnih najemnih stanovanj

Priloga 2: Informativni vzorec kreditne pogodbe

Objavljeno na <https://www.sid.si> dne 8. 4. 2026.