
POSEBNI POGOJI – KREDIT ZA URBANI RAZVOJ V VZHODNI SLOVENIJI

(oznaka dokumenta: PP-HSUR-V)
(verzija dokumenta: 0.1)

Uvodne določbe

- 1.1 »Posebni pogoji - kredit za urbani razvoj v Vzhodni Sloveniji« (**posebni pogoji**) urejajo pogoje za pridobitev kredita za urbani razvoj v Vzhodni Sloveniji (v nadaljevanju: **kredit**).
- 1.2 Izrazi in kratice, uporabljeni v posebnih pogojih, imajo naslednji pomen:
- (1) »**banka**« - je SID - Slovenska izvozna in razvojna banka, d.d., Ljubljana;
 - (2) »**CTN**« - pomeni mehanizem izvajanja evropske kohezijske politike, preko katerega se v Sloveniji podpira projekte trajnostnega urbanega razvoja mestnih občin;
 - (3) »**ESRR sredstva**« - sredstva, ki jih banka zagotovi za kredit iz Evropskega sklada za regionalni razvoj;
 - (4) »**EU**« - je Evropska unija;
 - (5) »**glavnica**« - je znesek financiranja (brez obresti, stroškov in nadomestil), ki ga s kreditno pogodbo medsebojno dogovorita banka in kreditojemalec;
 - (6) »**javna infrastruktura**« - infrastruktura, financirana iz javnih sredstev, ki je namenjena izvajanju javnih služb ali gospodarskih javnih služb, kot so te opredeljene z zakonom, ali pa njihova uporaba za namene v javnem interesu izhaja iz drugih aktov države ali lokalnih skupnosti;
 - (7) »**javna sredstva**« - so vsa sredstva (denarna in nedenarna), ki so pod neposrednim ali posrednim nadzorom države ali drugih javnih organov ali katerih uporaba je pripisljiva državi, ne glede na to, ali sredstva formalno izhajajo iz proračuna;
 - (8) »**kreditna pogodba**« - je pogodba, ki ureja pravice in obveznosti banke in kreditojemalca in katere sestavni del so posebni pogoji;
 - (9) »**MF**« - je ministrstvo, pristojno za finance;
 - (10) »**moratorij**« - je odlog začetka odplačevanja glavnice;
 - (11) »**nabavna vrednost**« - je nabavna vrednost iz računovodskih standardov;
 - (12) »**obvezne dajatve**« - so vsi davčni in nedavčni prihodki, ki so z zakoni in drugimi predpisi predpisani kot splošno obvezni (na primer: davki, prispevki za obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovanje, prispevki za obvezno zdravstveno zavarovanje);
 - (13) »**projekt**« - je naložbeni projekt iz člena 4.1 posebnih pogojev;
 - (14) »**RS**« - je Republika Slovenija;

- (15) »**sredstva banke**« - sredstva, ki jih za kredit zagotovi banka iz lastnih virov financiranja;
- (16) »**sredstva EU**« - so finančna sredstva EU, ki niso pod neposrednim ali posrednim nadzorom države članice;
- (17) »**TUS**« - je strategija iz 29. člena Uredbe (EU) 2021/1060, s katero si je posamezna mestna občina začrtala razvojne cilje razvoja mesta in opredelila prioriteta področja vlaganj v prihodnjem obdobju, kar je pogoj za koriščenje sredstev ESRR v okviru mehanizma Celostnih teritorialnih naložb (**CTN**);
- (18) »**Uredba (EU) 2021/1061**« - Uredba (EU) 2021/1060 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. junija 2021 o določitvi skupnih določb o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu plus, Kohezijskem skladu, Skladu za pravični prehod in Evropskem skladu za pomorstvo, ribištvo in akvakulturo ter finančnih pravil zanje in za Sklad za azil, migracije in vključevanje, Sklad za notranjo varnost in Instrument za finančno podporo za upravljanje meja in vizumsko politiko (UL L 231, 30.6.2021, pp. 159–706), zadnjič spremenjena z Delegirano Uredbo Komisije (EU) 2025/2190 o spremembi Priloge I k Uredbi z dne 22. septembra 2025 (EU) 2021/1060 Evropskega parlamenta in Sveta glede nomenklature za razsežnosti in kode za vrste ukrepov za ESRR, ESS+, Kohezijski sklad in SPP, (UL L 2025/2190, z dne 24.10.2025)...
- (19) »**Uredba 651/2014/EU**« - je Uredba Komisije (EU) št. 651/2014 z dne 17. junija 2014 o razglasitvi nekaterih vrst pomoči za združljive z notranjim trgov pri uporabi členov 107 in 108 Pogodbe (UL L 187 z dne 26.6.2014, str. 1- 78), zadnjič spremenjena z Uredbo Komisije (EU) 2023/1315 z dne 23. junija 2023 o spremembi Uredbe (EU) št. 651/2014 o razglasitvi nekaterih vrst pomoči za združljive z notranjim trgov pri uporabi členov 107 in 108 Pogodbe (UL L 167, z dne 30.6.2023);
- (20) »**vloga**« - je vloga za financiranje;
- (21) »**Vzhodna Slovenija**« - je kohezijska regija Vzhodna Slovenija, kot je opredeljena v predpisih RS in EU, ki urejajo teritorialno razdelitev RS na kohezijske regije, veljavnih na dan odobritve kredita.

Primerni kreditorejmalci

2.1 Kreditorejmalec je lahko le mestna občina, ki je ustanovljena skladno z zakonom, ki ureja ustanovitev občin ter določitev njihovih območij in izpolnjuje vse naslednje pogoje:

- (1) ima veljaven TUS;
- (2) na dan odobritve kredita so mu dodeljena nepovratna sredstva, pri čemer je pristojno ministrstvo v okviru postopka dodelitve teh sredstev ugotovilo izpolnjevanje naslednjih pogojev:
 - projekt vključuje načela Novega evropskega Bauhausa;
 - projekt ne bo bistveno škodoval kateremukoli od šestih okoljskih ciljev, skladno z zadnjimi veljavnimi pravili DNSH (Tehnična merila za izbor projektov za izpolnjevanje načela, da se škoduje bistveno);
 - projekt izkazuje skladnost z Omilitvenimi ukrepi iz priloge 2 Meril za izbor operacij v okviru Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji;
 - projekt zagotavlja podnebno odpornost;

- (3) njegove zapadle neplačane obvezne dajatve na dan oddaje vloge znašajo največ 50,00 EUR, kar izkazuje s potrdilom davčnega organa po stanju, ki ne sme biti starejše od 30 dni pred oddajo vloge;
- (4) je predložil popolno vlogo in razkril vse dodatne podatke ter dal pojasnila, ki jih je morebiti banka naknadno zahtevala za presojo vloge.

Dopustni pogoji financiranja in nadomestila

- 3.1 Znesek glavnice je najmanj 500.000,00 EUR in največ 6.656.352,00 EUR.
- 3.2 Glavnica in druga javna sredstva, dodeljena za projekt, ne smejo presegati 100% vrednosti projekta ali vrednosti dela projekta, ki je predmet namena kredita.
- 3.3 Glavnica skupaj s sredstvi EU, ki so morebiti dodeljena za projekt, ne sme presegati stopnje financiranja, ki bi izhajala iz pravil EU, uporabljenih pri dodelitvi sredstev EU.
- 3.4 Valuta kredita je evro.
- 3.5 Pogodbena obrestna mera na sredstva banke je spremenljiva in je enaka seštevku referenčne obrestne mere 6-mesečni EURIBOR in nespremenljivega pribitka, ki ga določi banka glede na oceno kreditne kvalitete kreditjemalca po metodologiji banke in ostale parametre določanja zadevnega pribitka.
- 3.6 Pogodbena obrestna mera na sredstva ESRR znaša 0% p.a..
- 3.7 Za potrebe kreditne pogodbe se pogodbena obrestna mera izračuna kot tehtana obrestna mera obeh obrestnih mer iz členov 3.5 in 3.6 posebnih pogojev. Sredstva ESRR predstavljajo 83,95%glavnice, sredstva banke pa 16,05%glavnice.
- 3.8 Obrestno obdobje, za katerega se določi pogodbena obrestna mera, je šestmesečno.
- 3.9 Pogodbene obresti lahko zapadejo v plačilo mesečno, kvartalno, polletno ali letno.
- 3.10 Ročnost, vključno z moratorijem, je največ 25 (petindvajset) let. Ročnost se šteje od dneva veljavnosti kreditne pogodbe do dneva zapadlosti zadnjega obroka kredita.
- 3.11 Moratorij lahko traja največ polovico ročnosti kredita, vendar ne več kot 12,5 (dvanajst in pol) let. Moratorij teče od sklenitve kreditne pogodbe do začetka obračunskega obdobja iz člena 3.15 posebnih pogojev, na koncu katerega zapade v plačilo prvi obrok glavnice.
- 3.12 Kredit se lahko črpa v enkratnem znesku ali večkratno.
- 3.13 Črpanje se izvrši ob izpolnjevanju pogojev, opredeljenih v kreditni pogodbi.
- 3.14 Rok za črpanje je dan načrtovanega fizičnega zaključka tistega dela projekta, ki je predmet namena kredita, ali 31.12.2029, kar nastopi prej.
- 3.15 Glavnica se lahko odplačuje v enakih mesečnih obrokih, kvartalnih, polletnih ali letnih obrokih.
- 3.16 Banka lahko zaračuna nadomestila za sledeče storitve:
 - (1) sprememba kreditne pogodbe in zavarovanja (vključno z izdajo izbrisne pobotnice, če je ta posledica sprememb zavarovanja);
 - (2) predčasno vračilo kredita.

- 3.17 Višine nadomestil iz člena 3.16 posebnih pogojev se določi skladno z vsakokratno veljavno tarifo banke. Nadomestil za druge storitve, ki niso opredeljene v členu 3.16 posebnih pogojev, banka ne zaračuna, če tudi bi bile te predvidene s tarifo banke.

Primeren namen kredita

- 4.1 Kreditojemalec mora izvesti naložbeni projekt v nepremičnino, ki je del javne infrastrukture, katerega namen je eno ali več od naslednjega :

- (1) prenova in oživljanje praznih ter nezadostno izkoriščenih stavb v javnem interesu;
- (2) prenova stavb kulturne dediščine in drugih objektov;
- (3) prenova in oblikovanje novih odprtih javnih prostorov.

- 4.2 Vsak projekt mora hkrati izpolnjevati naslednje pogoje:

- (1) se nahaja v Vzhodni Sloveniji in je skladen s TUS;
- (2) skupni priznani upravičeni stroški znašajo najmanj 1.000.000,00 EUR;
- (3) ima zaprto finančno konstrukcijo;
- (4) ustvarja prihodke, ne glede na višino ali razmerje do vrednosti projekta;
- (5) za kritje stroškov obratovanja, vzdrževanja in nadomestitve projekta ima kreditojemalec zagotovljena zadostna finančna sredstva ali mehanizme;
- (6) ne pomeni gradnje na nepozidanih zemljiščih ter netrajnosti;
- (7) ne pomeni izgradnje garažne hiše, razen v primeru, če gre za nadomeščanje enakega števila obstoječih parkirnih mest na odprtih grajenih površinah (ulice, trgi, ipd.), ki se v sklopu prenove ukinejo; v primeru prenove garažne hiše, se kapacitete parkirnih mest lahko povečajo samo v obsegu nadomeščanja obstoječih parkirnih mest na odprtih grajenih površinah, ki se v sklopu prenove ukinejo;
- (8) ne zmanjšuje deleža zelenih površin;
- (9) je zasnovan v skladu z veljavnimi predpisi in pravili stroke;
- (10) zagotavlja nediskriminacijo ter enake možnosti pri dostopanju do uporabe predmeta financiranja, vključno z zagotavljanjem dostopnosti za invalide in druge ranljive skupine prebivalstva;
- (11) mora izpolnjevati vsaj enega od naslednjih pogojev:
 - nepremičnina se bo uporabljala zgolj za negospodarske dejavnosti (npr. za izvajanje javnih pooblastil ali zagotavljanje storitev, ki se v pretežnem delu financirajo po načelu solidarnosti ali iz javnih sredstev);
 - nepremičnina se bo uporabljala za negospodarske in gospodarske dejavnosti (mešana uporaba naložbe), vendar mora gospodarska uporaba (i) ostati zgolj pomožne narave, to je neposredno povezana z upravljanjem nepremičnine in potrebna za njeno upravljanje ali neločljivo povezana z njeno glavno negospodarsko rabo; (ii) uporabljati iste proizvodne dejavnike (npr. material, opremo, delovno silo ali osnovna sredstva) kot negospodarska dejavnost, in (iii) ne sme zasesti več kot 20 odstotkov njihove celotne letne zmogljivosti.

- gospodarska raba nepremičnine je namenjena zagotavljanju običajnih storitev (kot so restavracije, trgovine ali plačljiva parkirišča) znotraj javne infrastrukture, ki se uporablja skoraj izključno za negospodarske dejavnosti, ter ni verjetno, da bi te storitve pritegnile stranke iz drugih držav članic in da bi njihovo financiranje imelo več kot zanemarljiv učinek na čezmejne naložbe ali ustanavljanje;
- nepremičnina zadeva gospodarsko dejavnost, ki (i) je predmet pravnega monopola, vzpostavljenega skladno s pravom EU, (ii) ta monopol ne izključuje samo konkurence na trgu, ampak tudi konkurenco za trg in (iii) dejavnost ne pomeni proizvodnje/zagotavljanje blaga ali storitev, ki bi kot substitut lahko konkuriral (-e) drugim dejavnostim;
- nepremičnina zadeva gospodarsko dejavnost, vendar (i) ne konkurira drugim infrastrukturam, ki ponujajo storitve z veliko stopnjo zamenljivosti oziroma neposredno takšne storitve; (ii) je zasebno financiranje v sektorju oziroma v takšno infrastrukturo po državi zanemarljivo; in (iii) ne daje selektivne prednosti posameznemu podjetju ali sektorju.

(12) ne sme vključevati nepremičnine:

- s katero bi se zmanjševalo emisije toplogrednih plinov iz dejavnosti, navedenih v Prilogi I k Direktivi 2003/87/ES;
- ki je del letališke infrastrukture, in bi pomenila (i) ukrep za ublažitev vplivov na okolje ali (ii) sistem varnosti, zaščite in upravljanja zračnega prometa, ki izhaja iz raziskave o upravljanju zračnega prometa v okviru enotnega evropskega neba, če je del letališke infrastrukture obstoječega regionalnega letališča, kot ga opredeli točka 153. člena 2 Uredbe (EU) št. 651/2014;
- odlagališču odpadkov, razen nepremičnine izključno za razgradnjo, pretvorbo ali zavarovanje obstoječih odlagališč odpadkov, pod pogojem, da ne gre za povečajo obstoječih zmogljivosti;
- s katero se povečujejo zmogljivosti v objektih za obdelavo ostankov odpadkov, razen če se bo uporabljalo izključno tehnologije za predelavo materialov iz ostankov odpadkov za namene krožnega gospodarstva.

- 4.3 Za negospodarsko in gospodarsko dejavnost iz točke (11) člena 4.2 posebnih pogojev mora kreditojemalec voditi ločene računovodske evidence od ostalih gospodarskih dejavnosti, v kolikor le-te opravlja, in sicer na način, kot da bi se vsaka takšna dejavnost opravljala v pravno samostojni organizaciji.
- 4.4 Predmet namena kredita so lahko samo elementi projekta, ki na dan odobritve kredita še niso fizično zaključeni.
- 4.5 Nakup pozidanega zemljišča se upošteva v vrednosti projekta, če njegova nabavna vrednost ne presega 10% kredita. Če gre za propadajočo lokacijo in za nekdanjo industrijsko lokacijo, ki vključujejo stavbe, se odstotek poveča na 15%.
- 4.6 Za vrednost projekta se upošteva nabavna vrednost nepremičnine, ki jo ob aktiviranju po izvedbi projekta izkazujejo knjigovodski razvidi kreditojemalca.
- 4.7 Kreditojemalec mora projekt, njegovo vrednost ter da elementi projekta iz člena 4.4 posebnih pogojev še niso fizično zaključeni izkazovati z verodostojnimi listinami, ki morajo biti razumljive in podrobne.

Pogoji za finančno, vsebinsko ali časovno spremembo projekta

5.1 Kreditojemalec sme brez soglasja banke:

- (1) spremeniti vire financiranja projekta iz vloge, če zaradi takšne spremembe ni prekoračen delež javnih sredstev financiranja projekta iz člena 3.2 posebnih pogojev in/ali stopnja financiranja iz člena 3.3 posebnih pogojev;
- (2) povečati vrednost projekta iz vloge,
 - če ni nobene druge spremembe projekta in za takšno povečanje obstajajo objektivni zunanji razlogi, ali
 - zaradi druge dopustne spremembe iz tega člena;
- (3) zmanjšati vrednost projekta iz vloge,
 - če ni nobene druge spremembe projekta in za takšno zmanjšanje obstajajo objektivni zunanji razlogi, ali
 - zaradi druge dopustne spremembe iz tega člena, vendar največ na vrednost, pri kateri ni prekoračen delež javnih sredstev financiranja projekta iz člena 3.2 posebnih pogojev in/ali stopnja financiranja iz člena 3.3 posebnih pogojev;
- (4) hitreje začeti z deli, kot je navedel v vlogi, vendar ne pred dnevom oddaje vloge;
- (5) kasneje začeti z deli, kot je navedel v vlogi, če za takšno spremembo obstajajo objektivni zunanji razlogi;
- (6) hitreje zaključiti z deli, kot je navedel v vlogi, vendar ne pred dnevom odobritve kredita;
- (7) kasneje zaključiti z deli, kot je navedel v vlogi, če za takšno spremembo obstajajo objektivni zunanji razlogi.

5.2 Zaradi sprememb projekta iz člena 5.1 posebnih pogojev kreditojemalec in banka ne sklepata dodatka h kreditni pogodbi, četudi so spremenjeni parametri projekta predmet zapisa kreditne pogodbe (na primer vrednost projekta).

5.3 Za spremembe projekta, ki niso zajete v členu 5.1 posebnih pogojev, mora kreditojemalec pridobiti predhodno soglasje banke. Če to soglasje zadeva vsebino, ki je določena v kreditni pogodbi, kreditojemalec namesto soglasja zaprosi za spremembo kreditne pogodbe.

Poročanje o projektu

6.1 Do poteka roka iz člena 7.1 posebnih pogojev mora kreditojemalec na zahtevo banke predložiti v roku, ki mu ga za to določi banka:

- (1) poročilo o projektu za obdobje od začetka del do dneva poročila;
- (2) seznam dokazil o realizirani vrednosti projekta;
- (3) dokazila o realizirani vrednosti projekta.

6.2 V Prilogi 1 k posebnim pogojem so informativno navedena dokazila, ki se lahko štejejo za primerna.

- 6.3 Rok iz člena 6.1 posebnih pogojev za posredovanje izrednega poročila je najmanj 7 (sedem) dni od posredovanja zahteve banke.
- 6.4 Kreditojemalec poročilo o projektu pripravlja na obrazcih banke, ki so dostopni na način, kot mu ga sporoči banka.

Hramba dokumentacije

- 7.1 Kreditojemalec je dolžan vso dokumentacijo o kreditu in projektu (vključno z dokazili o realizirani vrednosti projekta) hraniti še 10 (deset) let od dokončnega poplačila obveznosti po kreditni pogodbi.

Končne določbe

- 8.1 Posebni pogoji veljajo od dne 15.9.2026.

Priloga 1 k posebnim pogojem

»Informativni seznam primernih dokazil o realizirani vrednosti projekta«

1.Nabavna vrednost opredmetenih sredstev	pogodba, računi, dobavnice za nakup strojev, opreme, zgradb, potrdila o plačilu
	zemljiško-knjižni izpisek, iz katerega je razvidno ustrezno lastništvo
	pogodba z izvajalci gradbenih del
	kopija ustreznih dovoljenj za gradnjo (gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje)
	potrjene posamezne gradbene situacije (s specifikacijami, fakture o opravljenih delih, o porabljenem materialu)
	končno poročilo in izjava nadzorne osebe pooblaščne za nadzor gradnje
	izpisi iz knjigovodskih evidenc (na primer kartica dobaviteljev, kartica opredmetenih osnovnih sredstev, izpis iz registra osnovnih sredstev)
	zapisnik o aktivaciji opredmetenega osnovnega sredstva
Velja za vse zgoraj navedene stroške	zapisnik o izročitvi in sprejemu izvedenih del, opredmetenega sredstva
	poročilo o projektu

* Banka lahko od kreditojemalca zahteva tudi drugo dokumentacijo.

** Kot dokazilo o plačilih računov se upoštevajo na primer: potrdilo o izvedenem plačilu; bančni izpisek o prometu na transakcijskem računu kreditojemalca; potrditev banke o izvršitvi plačila v tujino; knjigovodska kartica obveznosti do dobaviteljev/izvajalcev (po posameznem računu dobavitelja/izvajalca). V primeru plačila stroškov plač se predložijo dokazila, iz katerih je razvidno izplačilo plač na osebni račun in plačila drugih stroškov dela.