

POSEBNI POGOJI FINANCIRANJA GRADNJE IN OBNOVE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ (oznaka PP-JNS)

1. Uvodne določbe

1.1 Posebni pogoji financiranja gradnje in obnove javnih najemnih stanovanj na podlagi ZFSGJNS (**posebni pogoji**) urejajo pogoje za pridobitev kredita in subvencije Republike Slovenije za financiranje gradnje in obnove javnih najemnih stanovanj s subvencijo obrestne mere (z oznako: JNS) (**program SID banke**).

1.2 Posebni pogoji v prilogi 2 urejajo dodatne pogoje za pridobitev kredita iz vira sredstev EIB, v prilogi 3 pa pogoje za pridobitev kredita iz vira CEB, če SID banka sredstva zagotavlja iz naslova zadolžitve pri EIB in CEB.

1.3 Izrazi, uporabljeni v posebnih pogojih, imajo naslednji pomen:

- **AJPES** pomeni Agencijo Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve;
- **CEB** pomeni Razvojno banko Sveta Evrope;
- **EIB** pomeni Evropsko Investicijsko Banko, ki je finančna institucija Evropske unije, ustanovljena s 309. členom Pogodbe o delovanju Evropske unije, ki skupaj z lokalnimi finančnimi institucijami sodeluje pri financiranju investicijskih programov, ki so del ciljev Evropske unije;
- **ekvivalent tržne obrestne mere** pomeni referenčno obrestno mero, kakor je določena v Sporočilu Komisije o spremembi metode določanja referenčnih obrestnih mer in diskontnih stopenj ekvivalenta tržne obrestne mere¹;
- **finančni izkazi** pomenijo bilanco stanja in izkaz poslovnega izida;
- **investicijska dokumentacija** pomeni investicijsko dokumentacijo kakor je določena z Uredbo² o obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ³;
- **kredit** pomeni znesek financiranja, ki ga s kreditno pogodbo dogovorita SID banka in kreditojemalec;
- **kreditna pogodba** pomeni pogodbo, ki ureja pravice in obveznosti SID banke in kreditojemalca, katere sestavni del so posebni pogoji;
- **naložba** pomeni gradnjo, nakup ali obnovo javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v skladu z ZFSGJNS, pri čemer gre za novogradnjo ali obnovo obstoječih nepremičnin v skladu s pogoji ZFSGJNS in pomeni pridobitev ali obnovo opredmetenih osnovnih sredstev. V primeru nakupa in/ali obnove posameznih stanovanj mora naložba vključevati nakup in/ali obnovo vsaj štirih posameznih

stanovanj, pri čemer se lahko ta stanovanja nahajajo v različnih objektih;

- **nedovoljena pomoč** pomeni poraba kredita v nasprotju z določbami ZFSGJNS in v nasprotju z namenom in načinom, določenim v kreditni pogodbi;
- **obnova obstoječih nepremičnin** pomeni rekonstrukcijo, kot jo opredeljuje Gradbeni zakon⁴;
- **obvezne dajatve** pomenijo vse davčne prihodke in nedavčne prihodke, ki so z zakoni in drugimi predpisi predpisani kot splošno obvezne (npr. davki, prispevki za obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovanje, prispevki za obvezno zdravstveno zavarovanje);
- **poslovni račun** pomeni tisti transakcijski račun, katerega imetnik je kreditojemalec in katerega podatki se vodijo v poslovnem delu registra transakcijskih računov pri AJPES;
- **SKD 2025** pomeni standardno klasifikacijo dejavnosti, kakor je določena v Uredbi o standardni klasifikaciji dejavnosti⁵;
- **Smernice** pomenijo Smernice SID banke v zvezi s pravili o pomoči, ki je izvezta iz zahteve glede priglasitve člena 108(3) PDEU, objavljene na spletni strani SID banke;
- **subvencija** pomeni subvencijo obrestne mere za zadolžitev kreditojemalcev iz 2.1 člena teh pogojev, ki jo zagotovi Republika Slovenija v skladu z ZFSGJNS preko Ministrstva za solidarno prihodnost;
- **upravičeni stroški** pomenijo stroške opredmetenih osnovnih sredstev, ki morajo izpolnjevati pogoje, kot izhaja iz člena 1.4 teh pogojev;
- **začetek izvedbenih del** pomeni prvo pravno zavezujoče dejanje v zvezi z naložbo, zaradi katerega aktivnosti ni več možno preklicati. Pripravljalne aktivnosti (npr. ocena stroškov, identifikacija virov financiranja, ocena potreb, ocena tveganj, pridobitev dovoljenj) ne pomenijo začetka izvedbenih del;
- **zaključek del** pomeni izvedbo naložbe skladno z vlogo za financiranje in se dokazuje z datumom izročitve in prevzema opredmetenih osnovnih sredstev, ki je naveden v zadnjem primopredajnem zapisniku, v kolikor prevzemni dokumenti obstojijo; v nasprotnem primeru se za ta datum šteje datum izdaje zadnjega računa naložbe. Zaključek del mora biti izveden v roku 6 let od začetka izvedbenih del in je lahko izveden najprej v letu 2026 in
- **ZFSGJNS** pomeni Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj⁶.

1.4 Upravičeni stroški morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- (1) se nanašajo na naložbo/-e kreditojemalca, kot je definirana s temi pogoji;

¹ UL C 14, 19. 1. 2008, str. 6-9

³ Uradni list RS, št. 60/06 in nadaljnje spremembe

⁴ Uradni list RS, št. 199/21 in nadaljnje spremembe

⁵ Uradni list RS, št. 27/24 in nadaljnje spremembe

⁶ Uradni list RS, št. 57/25 in nadaljnje spremembe

- (2) jih kreditojemalec skladno z računovodskimi standardi in računovodsko prakso upošteva pri nabavni vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva, vključujoč nevračljivi DDV;
- (3) so podprti z dokumentarnimi dokazili, ki morajo biti razumljiva, podrobna in posodobljena;
- (4) so prepoznavni in preverljivi in kot taki ustrezno knjiženi pri kreditojemalcu skladno z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP) ali Slovenskimi računovodskimi standardi (SRS) in
- (5) se nanašajo na naložbo/e, pri kateri/h je zaključek del lahko izveden najprej v letu 2026.

1.5 Pojmi **nabavna vrednost, opredmeteno osnovno sredstvo, uvozne in nevračljive nakupne dajatve in stroški izposojanja** se uporabljajo enako kakor se uporabljajo za merjenje in izkazovanje gospodarskih kategorij v računovodskih izkazih in računovodskih razvidih skladno s Slovenskimi računovodskimi standardi (2024).⁷

2. Primerni kreditojemalci

2.1 Kreditojemalec po posebnih pogojih je lahko le občina, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, občinski in medobčinski javni stanovanjski skladi in pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki izpolnjujejo vse naslednje pogoje:

- za občine: je občina, ustanovljena skladno z Zakonom o ustanovitvi občin ter določitvi njihovih območij⁸;
- za pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij: na dan odobritve kredita je gospodarska družba, ki je ustanovljena in deluje po Zakonu o gospodarskih družbah⁹ ali zadruga, ki je ustanovljena in deluje po Zakonu o zadrugah¹⁰ in vpisana v register neprofitnih stanovanjskih organizacij v skladu s Stanovanjskim zakonom¹¹;
- za Stanovanjski sklad Republike Slovenije, občinske in medobčinske javne stanovanjske sklade: na dan odobritve kredita je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, občinski ali medobčinski javni stanovanjski sklad, ki je ustanovljen in deluje na podlagi Stanovanjskega zakona ter Zakona o javnih skladih¹² in je uvrščen na informativni seznam subjektov javnega sektorja razreda 1 in 2;
- ima ustrezna soglasja k zadolžitvi skladno s predpisi, ki urejajo njegovo zadolževanje;
- ne sme imeti neporavnanih obveznosti iz naslova obveznih dajatev¹³;
- ne nastopa kot (pod)izvajalec gradbenih del ali ponudnik blaga in storitev v zvezi z izvedbo naložbe;

- je predložil investicijsko dokumentacijo in veljavno gradbeno dovoljenje v primeru gradnje in/ali obnove oziroma kupoprodajno pogodbo v primeru nakupa;
- je predložil popolno vlogo za financiranje in razkril vse naknadne podatke in dal pojasnila, ki jih je SID banka dodatno zahtevala za presojo vloge za financiranje.

2.2 Pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij, morajo poleg pogojev, navedenih v členu 2.1, izpolnjevati še vse naslednje pogoje:

- na dan odobritve kredita ni v postopku zaradi insolventnosti in hkrati niso izpolnjeni pogoji za uvedbo postopka zaradi insolventnosti na predlog upnikov po določbah Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju – ZFPPIPP¹⁴;
- na dan oddaje vloge za financiranje z isto davčno številko posluje najmanj dve polni poslovni leti;
- na dan oddaje vloge za financiranje ima po podatkih zadnjega zaključenega poslovnega leta povprečno število zaposlenih najmanj 2,0 (op. podatek iz finančnih izkazov pod AOP 188);
- 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 subjektov¹⁵ predloži na AJPES;
- na dan odobritve kredita nima neporavnane naloge za izterjavo zaradi predhodne odločbe Evropske komisije, ki je pomoč razglasila za nezakonito in nezdružljivo z notranjim trgovom.

3. Dopustni pogoji financiranja

3.1 Najvišji znesek kredita ne presega 85 % vrednosti (vključno z nevračljivim DDV) upravičenih stroškov. Najnižji znesek kredita je 500.000 evrov s tem, da njegova višina ne presega 85 % upravičenih stroškov. Valuta kredita je evro.

3.2 Obrestna mera, ki jo določa ZFSGJNS in jo plačuje kreditojemalec, je nespremenljiva in znaša 1% letno, kar se zapiše v kreditni pogodbi.

3.3 Subvencija predstavlja razliko med obrestno mero v višini 1% in pogodbeno obrestno mero, ki jo za posamezen kredit izračuna SID banka in jo namesto kreditjemalca poravnava Republika Slovenija.

3.4 Za pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij, znesek skupne subvencije ne sme presegati 20% prejetih sredstev za subvencijo

⁷ Uradni list RS, št. 129/23 in nadaljnje spremembe

⁸ Uradni list RS, št. 108/06 in nadaljnje spremembe

⁹ Uradni list RS, št. 65/2009 in nadaljnje spremembe

¹⁰ Uradni list RS, št. 97/09 in nadaljnje spremembe

¹¹ Uradni list RS, št. 69/03 in nadaljnje spremembe

¹² Uradni list RS, št. 77/08 in nadaljnje spremembe

¹³ Štejejo vse obvezne dajatve in druge denarne nedavčne obveznosti v skladu z zakonom, ki ureja finančno upravo, ki

jih pobira davčni organ (v višini 50,00 EUR ali več na dan oddaje vloge za financiranje). Šteje se, da kreditojemalec, ki je gospodarski subjekt, ne izpolnjuje obveznosti tudi, če na dan oddaje vloge ni imel predloženih vseh obračunov davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih petih let do dne oddaje vloge.

¹⁴ Uradni list RS, št. 176/21 in nadaljnje spremembe

¹⁵ Uradni list RS, št. 86/16 in nadaljnje spremembe

obrestne mere v okviru posameznega nakazila teh sredstev.

- 3.5 Najvišja dopustna pogodbeno obrestna mera znaša 4,3% za kreditojemalce, ki so občine ali javni stanovanjski skladi ter 5,5% za kreditojemalce, ki so neprofitne stanovanjske organizacije. V kolikor pogodbeno obrestna mera presega najvišjo dopustno pogodbeno obrestno mero, SID banka vlogo zavrne.
- 3.6 Ročnost kredita, vključno z moratorijem na odplačilo glavnice kredita, se šteje od dneva začetka veljavnosti kreditne pogodbe do dneva zapadlosti zadnjega obroka kredita, ter znaša najmanj 5 (pet) let in največ 30 (trideset) let. Za ročnost, krajšo od 30 let, mora kreditojemalec v vlogi izrecno zaprositi.
- 3.7 Moratorij na odplačilo glavnice kredita je lahko največ 2 (dve) leti.
- 3.8 Kredit se lahko črpa v enkratnem znesku. Skrajni rok za črpanje kredita je najkasneje šest mesecev od dneva sklenitve kreditne pogodbe. Kredit se nakaže na poslovni račun kreditojemalca oziroma po pravilih poslovanja proračunskih uporabnikov.
- 3.9 Kredit se odplačuje v enakih kvartalnih, polletnih ali letnih obrokih, skladno z določili kreditne pogodbe.
- 3.10 Kreditojemalec ni dolžan ponuditi zavarovanja, razen v kolikor bi ga SID banka zahtevala v okviru obravnave vloge. SID banka lahko od kreditojemalca zahteva izročitev blanco podpisanih menic oziroma menice z nepreklicno menično izjavo in nalogom za plačilo menic v predpisani obliki in vsebini.
- 3.11 SID banka lahko od kreditojemalca zahteva, da v času trajanja naložbe zavaruje sredstva financiranja pri prvovrstnih zavarovalnicah na njihovo dejansko vrednost, proti rizikom in pod pogoji, ki so običajna v Republiki Sloveniji pri zavarovanju tovrstnih sredstev.
- 3.12 Višina in vrste nadomestil za opravljene storitve SID banke se določijo v kreditni pogodbi.
- 3.13 Drugi kreditni pogoji in finančne zaveze se določijo v kreditni pogodbi.

4. Primeren namen kredita

- 4.1 Kreditojemalec sme kredit porabiti le za naložbo na območju Republike Slovenije, ki izpolnjuje pogoje po ZFSGJNS in je namenjena gradnji in/ali obnovi javnih najemnih stanovanj in/ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.
- 4.2 Izpolnjevanje pogojev iz členov 4.1, 4.3, 4.4 in 4.5 posebnih pogojev za naložbe, za katere sme kreditojemalec porabiti kredit, mora biti razvidno iz investicijske dokumentacije, ki jo mora kreditojemalec predložiti SID banki.
- 4.3 Naložba v skladu z ZFSGJNS vključuje stroške nakupa zemljišča ali nepremičnine, stroške obnove, komunalne in prometne ureditve (komunalni prispevek), stroške natečaja, strokovnih podlag in izdelave prostorskih aktov, stroške priprave investicijske dokumentacije,

stroške projektiranja, stroške nadzora in drugih inženirskih storitev, stroške izvedbe gradbeno-obrtniških in instalacijskih del ter vgrajene opreme. Termin »zemljišče«, ki ga uporablja ZFSGJNS, za potrebe izvajanja ZFSGJNS in posebnih pogojev predstavlja nepremičnino brez objekta, »nepremičnina« pa predstavlja objekt ali najmanj štiri stanovanja, ki se lahko nahajajo v različnih objektih.

- 4.4 SID banka za primerno porabo sredstev kredita prizna vse, kar tvori nabavno vrednost novo pridobljenega (op. ki pri lastniku predmeta financiranja še ne obstaja) opredmetenega osnovnega sredstva v knjigovodskih razvidih (t.j. ob aktiviranju sredstva), ter vse, kar tvori povečanje nabavne vrednosti obstoječega opredmetenega osnovnega sredstva v knjigovodskih razvidih. SID banka za primerno porabo sredstev kredita prizna tudi opredmetena osnovna sredstva, ki so bila pred pridobitvijo že aktivirana pri drugem subjektu.
- 4.5 Kredit se ne sme porabiti za:
- naložbe, ki niso v skladu z ZFSGJNS;
 - naložbe, v katerih delež nestanovanjskih prostorov, namenjenih spremljajoči poslovni dejavnosti ali splošni dejavnosti družbenega pomena, presega 15% celotne neto uporabne površine nadzemnega dela naložbe;
 - naložbe, katerih zaključek del je bil izveden pred letom 2026;
 - naložbe, za katere je kreditojemalec prejel druge kredite iz virov SID banke in/ali druga javna sredstva, če bi znesek teh sredstev skupaj s kreditom presegel 100% vrednosti naložbe;
 - pridobitev kmetijskih zemljišč;
 - pridobitev zemljišč za namen, ki ni povezan z izvedbo naložbe;
 - premostitveno financiranje naložb.
- 4.6 Kreditojemalec porabo sredstev kredita dokazuje z verodostojnimi dokumentarnimi dokazili, ki morajo biti razumljiva in podrobna.
- 4.7 Računi in računom enakovredne knjigovodske listine za naložbe morajo biti izdani od začetka izvedbenih del do pripoznanja opredmetenega sredstva v knjigovodskih razvidih (t.j. ob aktiviranju sredstev) ali do pripoznanja povečanja nabavne vrednosti v knjigovodskih razvidih, če gre za obnovo opredmetenega sredstva. Računi in računom enakovredne knjigovodske listine za pripravljalne aktivnosti so lahko izdani tudi pred začetkom izvedbenih del.
- 4.8 Kreditojemalec je dolžan SID banki poročati o primerni porabi sredstev kredita, in sicer mora:
- na zahtevo posredovati kumulativno poročilo o finančnem in vsebinskem napredku naložbe v obdobju od začetka izvedbenih del do 31. 12. preteklega koledarskega leta skupaj s kumulativnim poročilom o porabi sredstev kredita; ter
 - v roku 3 (treh) mesecev od zaključka del posredovati poročilo o finančnem in vsebinskem zaključku naložbe v obdobju od začetka izvedbenih del do zaključka del skupaj s

(kumulativnim) poročilom o porabi sredstev kredita.

Morebitne dodatne zahteve glede poročanja v primeru financiranja naložbe iz virov EIB in CEB določata prilogi 2 in 3.

- 4.9 Kreditodajalec poročila iz člena 4.8 posebnih pogojev pripravlja na obrazcih SID banke, ki so dostopni kreditodajalcu elektronsko in se jih posreduje na brezpapiren način.
- 4.10 Po sklenitvi kreditne pogodbe mora kreditodajalec na zahtevo SID banke v roku, ki ga določi SID banka, posredovati tudi dokazila o porabi sredstev kredita. Rok za posredovanje teh dokazil je najmanj 7 (sedem) dni. V Prilogi 1 k posebnim pogojem so informativno navedena dokazila, ki se lahko štejejo za primerna.
- 4.11 Ne glede na določbo iz druge alineje člena 4.8 posebnih pogojev, je dolžan kreditodajalec, ki je z deli zaključil pred sklenitvijo kreditne pogodbe, poročilo o finančnem in vsebinskem zaključku naložbe za obdobje od začetka izvedbenih del do zaključka del skupaj s (kumulativnim) poročilom o porabi sredstev kredita posredovati najkasneje v roku 3 (treh) mesecev po sklenitvi kreditne pogodbe.
- 4.12 Po sklenitvi kreditne pogodbe mora kreditodajalec poslati poročila z vsebino skladno z določili iz prve in druge alineje člena 4.8 posebnih pogojev, in sicer v roku, ki mu ga za to določi SID banka. Rok za posredovanje izrednega poročila je najmanj 7 (sedem) dni od posredovanja zahteve SID banke.

5. Status državne pomoči

- 5.1 Z dnem odobritve kredita je kreditodajalcu dodeljena pomoč po pravilih storitev splošnega gospodarskega pomena¹⁶ in sicer pomoč v obliki subvencije obrestne mere, v kolikor pa je pogodbeno obrestna mera nižja od referenčne obrestne mere, kot jo določa Sporočilo komisije o spremembi metode določanja referenčnih obrestnih mer in diskontnih stopenj¹⁷, kreditodajalec ob odobritvi kredita prejeme tudi državno pomoč v obliki ugodnega kredita. SID banka o dodeljeni pomoči poroča ministrstvu, pristojnemu za stanovanjsko politiko, skladno s predpisi, ki urejajo državne pomoči in Sklepom Komisije (EU) 2025/2630.
- 5.2 Višino pomoči v obliki subvencije obrestne mere SID banka izračuna na podlagi razlike med pogodbeno obrestno mero in subvencionirano obrestno mero in sicer kot bruto ekvivalent nepovratnih sredstev s smiselno uporabo metodologije, opredeljene v Smernicah.
- 5.3 Višino pomoči v obliki ugodnega kredita SID banka izračuna na podlagi razlike med ekvivalentom tržne obrestne mere in pogodbene obrestne mere in sicer kot bruto ekvivalent nepovratnih sredstev z uporabo

metodologije, opredeljene v Smernicah. Če je ekvivalent tržne obrestne mere enak ali nižji od pogodbene obrestne mere (all-in), znaša višina pomoči 0 (nič) evrov.

6. Vračilo pomoči

- 6.1 Kreditodajalec je dolžan v primeru nenamenske porabe kredita ali njegove odobritve v nasprotju s pravili o državni pomoči na zahtevo SID banke vrniti nedovoljeno pomoč v obliki subvencije obrestne mere in v obliki ugodnega kredita (vračilo nedovoljene pomoči).
- 6.2 Višina nedovoljene pomoči iz naslova subvencije obrestne mere se izračunava kot višina porabljene subvencije za nenamenski del kredita za čas od sklenitve kreditne pogodbe do njegove predčasne zapadlosti.
- 6.3 Višina nedovoljene pomoči iz naslova prejetega ugodnega kredita se izračunava na enak način kot ob odobritvi kredita, le da se za glavnico kredita upošteva znesek, glede katerega je bila ugotovljena nenamenska poraba ter čas od odobritve kredita do njegove predčasne zapadlosti.
- 6.4 Če kreditodajalec delno ali v celoti prostovoljno predčasno odplača kredit, ne da bi za predčasno odplačani kredit uspel izkazati njegovo namensko porabo, se višina nedovoljene pomoči izračuna kot izhaja iz členov 6.2 in 6.3. posebnih pogojev.
- 6.5 Če je končni upravičenec prejel čezmerno nadomestilo v smislu Sklepa Komisije (EU) 2025/2630, ga mora kot nedovoljeno pomoč vrniti SID banki v višini, kot jo določi ministrstvo, pristojno za stanovanjsko politiko.
- 6.6 Na terjatev za vračilo nedovoljene državne pomoči iz člena 6.3 in 6.5 SID banka obračuna obresti v višini izhodiščne obrestne mere, kot jo določa Sporočilo Komisije o spremembi metode določanja referenčnih obrestnih mer in diskontnih stopenj, povečane za 100 bazičnih točk. Za izhodiščno obrestno mero se vzame vrednost veljavna na dan dodelitve državne pomoči. Obresti se obračunajo na vrednost bruto ekvivalenta nepovratnih sredstev izračunanega za posamezno obdobje plačila obresti.

7. Obveščanje o spremembah

- 7.1 Po oddaji vloge za financiranje mora kreditodajalec vse spremembe, ki se nanašajo na naložbo, upravičene stroške in pogoje pridobitve kredita, nemudoma, vendar ne več kot 5 delovnih dni od nastanka spremembe, pisno sporočiti SID banki. Vse spremembe in njihov vpliv na poslovanje kreditodajalca morajo biti obrazložene.
- 7.2 Dopustnost načrtovanih sprememb iz člena 7.1 posebnih pogojev po oddaji vloge za financiranje SID

¹⁶ Sklep Komisije (EU) 2025/2630: Sklep Komisije 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

¹⁷ UL C 14, 19. 1. 2008, str. 6-9

banka presoja na podlagi skladnosti z določbami ZFSGJNS, določbami državnih pomoči, določbami posebnih pogojev, v času sklenjenega pogodbenega razmerja pa tudi na podlagi ostalih določil kreditne pogodbe. V kolikor ni prostih sredstev za subvencijo, spremembe kreditne pogodbe, ki pomenijo povišanje subvencije, niso mogoče. V kolikor bi spremembe kreditne pogodbe pomenile povišanje pogodbene obrestne mere nad najvišjo mogočo pogodbeno obrestno mero, določeno v členu 3.5 posebnih pogojev, spremembe kreditne pogodbe niso mogoče.

- 7.3 SID banka lahko s spremembami soglaša v obliki enostranske izjave ali predlaga sklenitev dodatka h kreditni pogodbi, v kolikor se spreminjajo parametri naložbe, ki so dogovorjeni v kreditni pogodbi. Spremembe iz člena 7.1 posebnih pogojev brez predhodnega soglasja SID banke predstavljajo kršitev kreditne pogodbe, zaradi katerih lahko SID banka predčasno odpokliče kredit.
- 7.4 V primeru spremembe identifikacije za namene DDV in pravice do odbitne stopnje po oddaji vloge za financiranje mora kreditojemalec posredovati novo izjavo o identifikaciji za namene DDV in pravice do odbitne stopnje na obrazcu SID banke.

8. Hramba dokumentacije

- 8.1 Kreditojemalec je dolžan vso dokumentacijo o kreditu in namenski porabi kredita hraniti še 10 (deset) let od dokončnega poplačila obveznosti po kreditni pogodbi.

9. Nadzor nad porabo sredstev

- 9.1 Kreditojemalec je dolžan do poteka deset let po izpolnitvi vseh finančnih obveznosti iz kredita, s predhodno najavo omogočiti SID banki oziroma vsakemu pristojnemu organu¹⁸ dostop do prostorov in opreme pod nadzorom kreditojemalca ter podatkov in celotne dokumentacije, če je to potrebno za nadzor nad izvajanjem njegovih obveznosti na podlagi sklenjene kreditne pogodbe.

10. Končne določbe

- 10.1 Kreditojemalec soglaša, da lahko SID banka javno objavi informacije o tem, da je bila naložba financirana po teh posebnih pogojih.
- 10.2 Šteje se, da je pomoč dodeljena kreditojemalcu z dnem odobritve kredita s strani organa odločanja SID banke. Slednji v kreditni pogodbi kreditojemalca seznani o vrsti pomoči, njeni višini in za katere stroške mu je dodeljena. V primeru, da kreditna pogodba po odobritvi kredita ni sklenjena in SID banka o dodelitvi pomoči še ni poročala, se šteje, da pomoč ni bila dodeljena.
- 10.3 Posebni pogoji veljajo od dne 21. 7. 2026.

¹⁸ Pristojni organ pomeni Ministrstvo za solidarno prihodnost, Ministrstvo za finance, Računsko sodišče Republike Slovenije, EIB, CEB in vsak organ Republike Slovenije ali Evropske Unije, pristojen za izvajanje,

upravljanje, nadzor ali revizijo izvajanja ukrepa, kar vključuje vse morebitne pravne naslednike navedenih organov.

PRILOGA 1 K POSEBNIM POGOJEM

INFORMATIVNI SEZNAM PRIMERNIH DOKAZIL O PORABI SREDSTEV KREDITA

Nabavna vrednost opredmetenega osnovnega sredstva	pogodba, računi, dobavnice za nakup strojev, opreme, zgradb...
	ZK izpisek iz katerega je razvidno ustrezno lastništvo
	pogodba z izvajalci gradbenih del
	kopija ustreznih dovoljenj za gradnjo (gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, primopredajni zapisnik)
	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 (kartica opredmetenih osnovnih sredstev, izpis iz registra osnovnih sredstev, ipd.)
	zapisnik o aktivaciji osnovnega sredstva
	zapisnik o izročitvi in sprejemu izvedenih del / osnovnega sredstva
	poročilo o finančnem in vsebinskem napredku/zaključku projekta

SID banka si pridržuje pravico od kreditorejmalca zahtevati tudi drugo dokumentacijo.

PRILOGA 2 K POSEBNIM POGOJEM**DODATNI POGOJI PRIDOBITVE KREDITA PO PROGRAMU SID BANKE, ČE SID BANKA SREDSTVA ZAGOTAVLJA IZ NASLOVA ZADOLŽITVE PRI EIB**

- (1) Delež sredstev EIB znaša največ 50 % celotnih stroškov naložbe, kot so definirani v členu 4.3 in 4.4. posebnih pogojev (v nadaljevanju: celotni stroški naložbe) in je lahko namenjen izključno stroškom izgradnje in/ali obnove javnih najemnih stanovanj in/ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Delež sredstev EIB skupaj z drugimi sredstvi EU ne sme presegati 90% celotnih stroškov naložbe.
- (2) Do financiranja s sredstvi EIB je upravičena le naložba, katere začetek izvedbenih del je po 1. 1. 2025. V kolikor se je naložba pričela po 1. 1. 2025, se lahko s sredstvi EIB financira le naložba, katere napredek fizičnih del ob trenutku presoje njene upravičenosti ni presegel 50% celotnih stroškov naložbe, kar se potrdi z izjavo kreditojemalca, danega na obrazcu, ki ga v ta namen pripravi SID banka.
- (3) Naložba mora biti zaključena najkasneje do 31. 12. 2030, v nasprotnem primeru je to razlog za predčasni odpoklic oziroma odpoved kreditne pogodbe brez dodatnega 14 dnevnega roka za izpolnitev.
- (4) Kreditojemalec se zavezuje, da bo v svojih objavah na spletnih straneh, družbenih omrežjih, v sporočilih za javnost in drugih komunikacijskih materialih, ki se nanašajo na financiranje naložbe iz vira EIB, na viden način navedel podporo EIB (npr. »s podporo EIB«) in uporabil logotip EIB, ki se nahaja na spletni strani: <https://www.eib.org/en/about/at-a-glance/logo>. Na objektu oziroma lokaciji naložbe mora namestiti trajno tablo, plaketo ali drugo vidno oznako, iz katere je razvidna podpora EIB.
- (5) Poleg prepovedi kreditiranja iz člena 4.5 posebnih pogojev, se kredit ne sme porabiti niti za:
 - (a) naložbe s skupno vrednostjo celotnih stroškov naložbe nad 80.000.000,00 EUR;
 - (b) pridobitev oziroma nakup zemljišč, stavb ali posameznih stanovanj;
 - (c) uvozne in druge nakupne dajatve, vključno z DDV, ter stroške izposojanja v zvezi z naložbo;
 - (d) gradnjo nove stavbe ali obnovo obstoječe stavbe, ki ni v skladu z nacionalnimi energetske standardi;
 - (e) naložbe, za katere je zahtevana presoja vplivov na okolje oziroma ustreza presoja, če zahtevana soglasja niso bila pridobljena oziroma zahtevana dokumentacija ni zagotovljena;
 - (f) naložbe, h katerim SID banka ne pridobi soglasja EIB, v kolikor je predhodno soglasje po pravilih EIB potrebno.
- (6) Za namene financiranja iz vira EIB:
 - (a) EIA pomeni presojo vplivov naložbe na okolje oziroma drug enakovreden postopek presoje okoljskih vplivov naložbe, kot ga določa Direktiva 2011/92/EU in Direktiva 2014/52/EU;
 - (b) ESIA pomeni presojo okoljskih in socialnih vplivov naložbe oziroma drug enakovreden postopek presoje okoljskih in socialnih vplivov naložbe, kadar jo zahtevajo predpisi, pristojni organ ali pravila, relevantna za financiranje iz vira EIB, vključno z veljavnimi okoljskimi in socialnimi standardi EIB.

Kreditojemalec mora SID banko obvestiti, v kolikor naložba zahteva EIA in/ali ESIA in na njeno zahtevo predložiti vso dokumentacijo v zvezi z EIA in/ali ESIA, ki obstaja ali bi jo glede na naravo naložbe moral imeti, ter SID banko brez nepotrebnega odlašanja obvestiti o vsaki spremembi, dopolnitvi ali novi zahtevi pristojnega organa v zvezi z okoljskimi ali socialnimi vplivi naložbe. Kreditojemalec mora naložbo izvajati v skladu z vsemi zahtevami, pogoji, omejitvami in ukrepi, ki izhajajo iz takšne dokumentacije oziroma iz odločitev pristojnih organov.
- (7) Za stavbe z bruto tlorisno površino nad 5.000 m² mora kreditojemalec SID banki na njeno zahtevo predložiti podatke o izvedenih testih toplotne integritete in testih zrakotesnosti, kadar so takšni testi zahtevani ali kadar predstavljajo alternativno dokazilo o sledljivem zagotavljanju kakovosti v procesu gradnje.
- (8) Kreditojemalec mora ob vložitvi vloge SID banki predložiti vso dokumentacijo, vezano na okoljsko skladnost naložbe, zlasti:
 - a) odločitev pristojnega organa glede presoje vplivov na okolje,
 - b) poročilo o presoji vplivov na okolje ali njegov netehnični povzetek, kadar je presoja zahtevana,
 - c) dokumentacijo v zvezi z zahtevami po Direktivi o Sveta 92/743/ESG z dne 21. maja 1992 o ohranjanju naravnih habitatov ter prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst (Direktiva o habitatih) in Direktivi 2009/147/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 30. novembra 2009 o ohranjanju prostoživečih ptic (Direktiva o pticah), vključno z ustreznimi obrazci oziroma enakovrednimi potrdili pristojnega organa, kadar je to relevantno,
 - d) druga okoljska, podnebna ali socialna soglasja, odločbe, poročila in študije, ki jih zahteva pristojni organ ali SID banka zaradi financiranja iz vira EIB.

Če naložba spada med projekte iz priloge II k Direktivi EIA in presoja vplivov na okolje ni zahtevana, mora kreditojemalec predložiti odločitev pristojnega organa v zvezi z navedenim.

Če je za naložbo potrebna predhodna presoja vplivov na okolje, se lahko financira preko vira EIB pod naslednjimi kumulativno izpolnjenimi pogoji:

- a) kreditorejemalec je SID banki predložil odločbo pristojnega organa;
 - b) EIB je k naložbi podal predhodno soglasje.
- (9) Kreditorejemalec mora SID banki letno poročati o napredku naložbe na obrazcu, ki ga za ta namen pripravi SID banka. Letno poročilo o napredku mora SID banki predložiti najpozneje do konca meseca februarja vsakega leta za stanje na dan 31. decembra preteklega leta in mora vsebovati najmanj:
- kratek opis tehničnih značilnosti naložbe in pojasnilo morebitnih pomembnih sprememb,
 - stopnjo finančnega in fizičnega napredka naložbe,
 - datum zaključka posamezne faze oziroma podprojekta ter razloge za morebitne zamude,
 - opis pomembnih okoljskih vplivov ali okoljskih vprašanj, povezanih z naložbo,
 - podatke o uporabi oziroma povpraševanju po naložbi, kadar so na voljo,
 - opis pomembnih tveganj, sporov, postopkov ali drugih pomembnih vprašanj, ki lahko vplivajo na izvedbo ali obratovanje naložbe,
 - za zaključene dele naložbe, kjer je to relevantno, podatke o nameščenih zmogljivosti obnovljivih virov energije (v kW in po vrsti),
 - podatke o sistemu upravljanja ali spremljanja rabe energije, če obstaja,
 - kazalnike spremljanja iz točke (10) te priloge.
- (10) Kreditorejemalec mora spremljati in SID banki v okviru letnega poročila o napredku naložbe poročati najmanj o naslednjih kazalnikih, če so glede na naravo naložbe relevantni:
- številu zgrajenih oziroma obnovljenih stanovanjskih enot,
 - skupni površini (m²) zgrajenih oziroma obnovljenih stanovanj,
 - številu uporabnikov oziroma upravičencev, ki bodo uporabljali stanovanja,
 - energetskih kazalnikov naložbe,
 - drugih kazalnikov, ki jih zaradi poročanja EIB zahteva SID banka.
- (11) Kreditorejemalec mora SID banki predložiti zaključno poročilo o naložbi v roku 3 (treh) mesecev od zaključka del, na obrazcu, ki ga za ta namen pripravi SID banka. Zaključno poročilo mora vsebovati najmanj:
- končni opis tehničnih značilnosti naložbe in pojasnilo pomembnih sprememb,
 - datum zaključka naložbe in razloge za morebitne zamude,
 - končno vrednost naložbe in pojasnila glede morebitnega povečanja stroškov,
 - podatke o novoustvarjenih delovnih mestih med izvedbo in po zaključku naložbe, kadar so takšni podatki relevantni,
 - opis pomembnih okoljskih vplivov ali vprašanj,
 - podatke o uporabi naložbe,
 - podatke iz točke (9) in kazalnike iz točke (10) te priloge.

PRILOGA 3 K POSEBNIM POGOJEM**DODATNI POGOJI PRIDOBITVE KREDITA PO PROGRAMU SID BANKE, ČE SID BANKA SREDSTVA ZAGOTAVLJA IZ NASLOVA ZADOLŽITVE PRI CEB,**

- (1) V kolikor se je naložba pričela pred 16. 3. 2026, se lahko s sredstvi CEB financira le naložbo, katere napredek fizičnih del do 16. 3. 2026 ni presegel 40% celotnih stroškov naložbe, kot so definirani v členu 4.3 in 4.4. posebnih pogojev (v nadaljevanju: celotni stroški naložbe).

Delež sredstev iz vira CEB ne znaša več kot 50 % upravičenih stroškov, kot so opredeljeni v členu 1.3 posebnih pogojev, pri čemer stroški pripravljalnih del, študij in pridobitve dovoljenj (brez taks) in stroški tehničnega nadzora in drugih svetovalnih storitev za izvedbo naložbe ne smejo preseči 5% celotnih stroškov naložbe.

- (2) Kreditojemalec se zavezuje, da bo v svojih objavah na spletnih straneh, družbenih omrežjih, v sporočilih za javnost in drugih komunikacijskih materialih, ki se nanašajo na financiranje naložbe iz vira CEB, na viden način navedel podporo CEB (npr. »s podporo CEB«). Na objektu oziroma lokaciji naložbe mora namestiti trajno tablo, plaketo ali drugo vidno oznako, iz katere je razvidna podpora CEB.

- (3) Za namene financiranja iz vira CEB:

- (a) EIA pomeni presojo vplivov naložbe na okolje oziroma drug enakovreden postopek presoje okoljskih vplivov naložbe kot ga določa Direktiva 2011/92/EU in Direktiva 2014/52/EU;
- (b) ESIA pomeni presojo okoljskih in socialnih vplivov naložbe oziroma drug enakovreden postopek presoje okoljskih in socialnih vplivov naložbe, kadar jo zahtevajo predpisi, pristojni organ ali pravila, relevantna za financiranje iz vira CEB, vključno z veljavnimi okoljskimi in socialnimi standardi CEB.

Kreditojemalec mora SID banko obvestiti, v kolikor naložba zahteva EIA in/ali ESIA in na njeno zahtevo predložiti vso dokumentacijo v zvezi z EIA in/ali ESIA, ki obstaja ali bi jo glede na naravo naložbe moral imeti, ter SID banko brez nepotrebnega odlašanja obvestiti o vsaki spremembi, dopolnitvi ali novi zahtevi pristojnega organa v zvezi z okoljskimi ali socialnimi vplivi naložbe. Kreditojemalec mora naložbo izvajati v skladu z vsemi zahtevami, pogoji, omejitvami in ukrepi, ki izhajajo iz takšne dokumentacije oziroma iz odločitev pristojnih organov.

- (4) Kreditojemalec mora ob vložitvi vloge za financiranje naložbe SID banki posredovati naslednje podatke oziroma ocene o:
- številu uporabnikov najetih stanovanj,
 - procentu ranljivih družbenih skupin med uporabniki,
 - tipih ranljivih družbenih skupin in
 - vrsti nameščenih sistemov obnovljive energije (npr. sončne celice) in drugih energetske lastnosti naložbe.

V kolikor kreditojemalec ob vložitvi vloge za financiranje naložbe ne posreduje podatkov za prve tri alineje iz prejšnjega odstavka, jih je dolžan posredovati po oddaji zadnjega stanovanja, ki je bil financiran v okviru naložbe, v najem oziroma, v kolikor vsa stanovanja niso oddana v najem, v roku 6 mesecev od pridobitve uporabnega dovoljenja.