

**Priloga 1 – Posebni pogoji finančnega instrumenta »EKP posojila za urbani razvoj (2014-2020)« za financiranje končnih prejemnikov**

SID – Slovenska izvozna in razvojna banka, d. d., Ljubljana (v nadaljevanju: **SID banka; Izvajalec finančnega instrumenta ali kreditodajalec**) na podlagi določil Sporazuma o financiranju za operacijo »*Finančni instrumenti 2014-2020*« z dne 24. 11. 2017<sup>1</sup> in njegovega Dodatka št. 1<sup>2</sup> z dne 1. 3. 2019, objavlja dne 18. 12. 2019 sprejete in dne 21. 6. 2024 spremenjene:

**POSEBNE POGOJE  
FINANČNEGA INSTRUMENTA  
»EKP posojila za urbani razvoj  
(2014-2020)«  
za financiranje končnih  
prejemnikov**

**1. Uvodna določila**

1.1 »Posebni pogoji finančnega instrumenta EKP posojila za urbani razvoj« (**Posebni pogoji**) urejajo obvezne minimalne pogoje za pridobitev kredita, ki se sofinancira iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (**ESRR**). Kredit lahko kreditodajalec (**končni prejemnik**) porabi za projekte, katerih namen je povečati učinkovito rabo prostora z izvajanjem posegov fizične prenovne na prostih, opuščeni ali slabo izkoriščeni površinah in stavbah znotraj mest in mestnih območij oziroma z revitalizacijo urbanih območij in izboljšanjem kakovosti javnih površin iz popisa **degradiranih urbanih območij (DUO)**<sup>3</sup>. Projekti morajo biti zasnovani v skladu z razvojnimi cilji razvoja mest in prioritarnimi področji vlaganj, kot so jih opredelile slovenske mestne občine v

svojih Trajnostnih urbanih strategijah (**TUS**).

- 1.2 S kreditom se lahko financira izvedbo:
- projektov prenovne ali novogradnje stanovanj, ki so rezultat urbane prenovne s ciljem povečanja javnega stanovanjskega fonda, skladno z izkazanimi potrebami po posameznih mestnih občinah; ali
  - drugih projektov, katerih namen je izvajanje posegov fizične prenovne urbanih območij, ki so skladni s cilji TUS enajstih (11) mestnih občin<sup>4</sup>.
- 1.3 Vsak projekt mora hkrati izpolnjevati naslednje dodatne pogoje:
- (1) izvajati se mora na **nerrevitaliziranih površinah** v mestih iz popisa območij, ki so prepoznana kot DUO območja ali območja s sumom socialne in/ali okoljske degradacije;
  - (2) usmerjen mora biti v učinkovito rabo prostora in prenovno površin v mestu, z namenom zagotovitve celostnega pristopa k izvajanju teritorialnih naložb;
  - (3) prispevati mora k realizaciji ciljev, ki so opredeljeni v TUS posamezne mestne občine in v njenem Izvedbenem načrtu (IN TUS)<sup>5</sup>, kakor tudi k realizaciji ciljev prednostne naložbe 6.3 Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014-2020 (OP EKP)<sup>6</sup> ter k načelom notranjega razvoja urbanih območij;
  - (4) (če vključuje posege v okolje po merilih iz Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje<sup>7</sup>) v zvezi z njim je moral pristojni okoljski organ predhodno izvesti presojo vplivov na okolje;
  - (5) ne sme se izvajati v izključenem sektorju;

<sup>1</sup> Gre za sporazum, sklenjen med SID banko in Ministrstvom za gospodarski razvoj in tehnologijo (MGRT), na podlagi katerega je bil SID banki zaupan mandat za izvajanje Sklada skladov kot oblike upravljanja sredstev evropske kohezijske politike za izvajanje finančnih instrumentov v okviru sprejetega *Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020 (OP EKP)*.

<sup>2</sup> S sklenitvijo Aneksa št. 1 je SID banka dobila mandat za izvajanje zadevnega finančnega instrumenta.

<sup>3</sup> Popis degradiranih območij je izdelan na podlagi Naloga z naslovom: *Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij po posameznih mestnih občinah (DUO2 in NERUO)*, ki jo je po naročilu Ministrstva za okolje in prostor (MOP) izdelala Fakulteta za arhitekturo. Naloga DUO2, ki je dostopna na spletni strani

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Urbani-razvoj/33c2a93f51/studija\\_duo.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Urbani-razvoj/33c2a93f51/studija_duo.pdf), se osredotoča na območja, ki se nahajajo znotraj urbanih središč, kjer bi se lahko s sanacijskimi ukrepi zagotavljala racionalnejša raba, trajnostni razvoj in boljša učinkovitost prostora.

<sup>4</sup> SID banka je dolžna zagotoviti doseganje naslednjih ciljnih kazalnikov, in sicer okvirna vrednost stanovanja ne presega 100.000 € oz. pri drugih projektih okvirna vrednost investicije na m<sup>2</sup> ne presega 1.200 €. Financiranje projektov, ki presegajo prej navedene mejne vrednosti, lahko SID banka zavrne.

<sup>5</sup> Uvrstitev projekta, ki je predmet vloge za financiranje, na seznam projektov v Izvedbenem načrtu TUS ni pogoj za odobritev kredita.

<sup>6</sup> Dostopen na spletni strani <http://www.eu-skladi.si/sl/ekp/kljucni-dokumenti>.

<sup>7</sup> Ur.l.RS, št. 51/14, 57/15, 26/17 105/20 in 44/22 – ZVO-2

- (6) zasnovan mora biti v skladu z veljavnimi predpisi in pravili stroke;
- (7) lahko se je že začel, vendar se še ni zaključil<sup>8</sup>;
- (8) je po presoji Izvajalca finančnega instrumenta ekonomsko, tehnično in finančno izvedljiv.

1.4 **Upravičeni stroški** morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- (1) se nanašajo na projekt kreditojemalca na območju programskega območja Kohezijske regije Vzhodna Slovenija oziroma Kohezijske regije Zahodna Slovenija;
- (2) so podprti z dokumentarnimi dokazili, ki morajo biti razumljivi, podrobni in posodobljeni;
- (3) so prepoznavni in preverljivi in kot taki ustrezno knjiženi pri kreditojemalcu skladno z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP) oziroma s Slovenskimi računovodskimi standardi (SRS);
- (4) so tisti, ki na dan oddaje vloge za financiranje še niso starejši od dveh (2) let ter tisti, ki so nastali največ štiri (4) leta po odobritvi financiranja in so del projekta;
- (5) niso stroški, ki predstavljajo finančne naložbe ali kapitalske vložke v druga podjetja ali v podružnice,
- (6) če se krijejo tudi s sredstvi Evropske unije (EU), s katerimi ne upravlja Republika Slovenija ali druga država članica, višina teh sredstev skupaj s sredstvi kredita ne sme presegati najugodnejše stopnje financiranja, kot je določena z veljavnimi predpisi prava EU.

1.5 Kreditojemalec bo upravičen do sredstev tiste kohezijske regije, kjer bo naložba locirana.

1.6 Kredit se lahko porabi izključno za financiranje upravičenih stroškov in za **upravičen namen** iz točke 1.2 Posebnih pogojev.

## 2. Opredelitev pojmov

2.1 Izrazi, uporabljeni v Posebnih pogojih, imajo naslednji pomen:

- (1) **Kredit** pomeni s kreditno pogodbo dogovorjen znesek financiranja kreditojemalca (glavnica), ki je sestavljen iz največ 62,5% vira sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR) in iz najmanj 37,5% vira sredstev Izvajalca finančnega instrumenta;
- (2) **Projekt** pomeni opis izbranih ukrepov usmerjenih v učinkovito rabo prostora in prenovo površin oziroma v reaktivacijo prostih, opuščanih in slabo izkoriščenih površin in stavb znotraj mest in mestnih območij, vključno s podrobnim popisom predvidenih upravičenih stroškov<sup>9</sup> za izbrane ukrepe;
- (3) **Trajnostna urbana strategija (TUS)** je strategija, s katero si je posamezna mestna občina načrtala razvojne cilje razvoja mesta in opredelila prioriteta področja vlaganj v prihodnjem obdobju, kar je pogoj za črpanje Evropskih kohezijskih sredstev v okviru mehanizma Celostnih teritorialnih naložb (CTN);
- (4) **Izvedbeni načrt TUS (IN TUS)** je dokument, v katerem so mestne občine opredelile konkretne ukrepe, ki bodo prispevali k uresničevanju zastavljenih ciljev iz TUS, ključne projekte in predvideno financiranje le-teh;
- (5) **Degradirano urbano območje (DUO)** je tisto območje znotraj mestnih naselij, ki je po svojem stanju, značilnostih in podobi razvrsteno zaradi učinkovanja neprimerne ali opuščene rabe. Območje DUO lahko po fizičnih, funkcionalnih, okoljskih ali socialnih merilih izkazuje različne vrste in stopnje razvrstitev;
- (6) **Nerevitalizirana območja** vključujejo degradirana urbana območja (DUO), ki so kot DUO ocenjena skladno z merili funkcionalne in fizične degradacije ter območja, za katera je, skladno s kriteriji in merili, ugotovljen sum socialne in/ali okoljske degradacije;
- (7) **Izvajalec finančnega instrumenta** je v razmerju do kreditojemalca kreditodajalec;

<sup>8</sup> Pomeni, da je prvo pravno zavezujoče dejanje že nastalo, vendar projekt še ni zaključen ali celostno izveden.

<sup>9</sup> Kreditojemalec lahko predloži isti projekt, kot ga je predložil pristojnemu ministrstvu za sofinanciranje operacije, ki se izvaja v

okviru mehanizma Celostnih teritorialnih naložb (CTN) za trajnostni urbani razvoj.

- (8) **Končni prejemnik** je kreditojemalec;
- (9) **Enotno podjetje** pomeni vsa podjetja, ki so med seboj neposredno ali preko enega ali več drugih podjetij najmanj v enem od naslednjih razmerij:
- (i) podjetje ima večino glasovalnih pravic delničarjev ali družbenikov drugega podjetja;
  - (ii) podjetje ima pravico imenovati ali odpoklicati večino glasov članov upravnega, poslovnega ali nadzornega organa drugega podjetja;
  - (iii) podjetje ima pravico izvrševati prevladujoč vpliv na drugem podjetju na podlagi pogodbe, sklenjene z navedenim podjetjem, ali določbe v njegovi družbeni pogodbi ali statutu;
  - (iv) podjetje, ki je delničar ali družbenik drugega podjetja, na podlagi dogovora z drugimi delničarji ali družbeniki navedenega podjetja samo nadzoruje večino glasovalnih pravic delničarjev ali družbenikov navedenega podjetja.
- (10) **Shema pomoči** pomeni Oddelek 1, Poglavlja IV »Smernic SID banke v zvezi s pravili o državni pomoči, ki je izvzeta iz zahteve glede priglasitve iz člena 108(3) PDEU«, ki ga ministrstvo, pristojno za finance, vodi kot shemo pomoči de minimis z nazivom »Posebne določbe za trženje produktov SID banke po Uredbi 2023/2831/EU (pomoč de minimis)« pod MSSI številko M001-5665493-2024;
- (11) **Nedovoljena pomoč** pomeni dodeljena pomoč (nezakonita pomoč, zlorabljen pomoč), ki ni izvzeta iz zahteve glede priglasitve iz člena 108(3) Pogodbe o delovanju EU in je bila dodeljena brez takšne priglasitve. Za nedovoljeno pomoč se šteje tudi, če se sredstva kredita ne porabljajo za namen in na način določen v kreditni pogodbi;
- (12) **Neprofitne stanovanjske organizacije** so organizacije, ustanovljene skladno s Stanovanjskim zakonom – SZ-1<sup>10</sup>, ki so v 100 % občinski lasti in registrirane v registru

- ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve;
- (13) **Datum začetka izvajanja financiranega projekta** je datum, ki ga v projektu navede kreditojemalec;
- (14) **Predvideni datum konca izvajanja financiranega projekta** pomeni v projektu predvideni datum zaključka izvedbe projekta;
- (1) **Kohezijska regija Vzhodna Slovenija in Kohezijska regija Zahodna Slovenija:** Razdelitev slovenskih občin na kohezijski regiji Vzhodna oz. Zahodna Slovenija je razvidna iz: [www.stat.si/doc/reg/skte/kohezijske\\_%20statisticne\\_obcine.xls](http://www.stat.si/doc/reg/skte/kohezijske_%20statisticne_obcine.xls) (povzeto dne 20. 9. 2017);
- (15) Za **podjetje v težavah** se šteje pravna oseba, za katero velja katerakoli izmed naslednjih okoliščin:
- a. je v postopku zaradi insolventnosti oziroma so izpolnjeni pogoji za uvedbo postopka zaradi insolventnosti na predlog upnikov po določbah Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP);<sup>11</sup>
  - b. je veliko podjetje (ne izpolnjuje pogojev za status MSP) ali MSP, ki posluje več kot tri (3) polna poslovna leta, če ima v zadnjem zaključenem poslovnem letu razmerje med celotnim in vpoklicanim kapitalom manjše od 0,5<sup>12</sup> oziroma se je zaradi nakopičenih izgub v osebni družbi kapital zmanjšal za več kot polovico;<sup>13</sup>
  - c. je prejemnica pomoči za reševanje in posojila še ni vrnila ali prekinila jamstev oziroma je še vedno predmet načrta prestrukturiranja;
  - d. je veliko podjetje in ima v zadnjih dveh (2) zaključenih poslovnih letih razmerje med dolgom in kapitalom večje od 7,5<sup>14</sup> ter razmerje med poslovnih izidom iz poslovanja, povečanim za odpise

<sup>10</sup> Ur.l.RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US)

<sup>11</sup> Ur.l. RS, št. 176/21 – UPB, 178/21 – popr., 196/21 – odl. US, 157/22 – odl. US, 35/23 – odl. US, 102/23.

<sup>12</sup> Gre za količnik po podatkih iz zadnjih računovodskih izkazov:  $\frac{AOP056}{AOP057}$

<sup>13</sup> **Osebna družba** je družba z neomejeno odgovornostjo ali komanditna družba oziroma druga vrsta pravne osebe s sedežem v katerikoli drugi državi članici Evropske unije iz Priloge II k Direktivi 2013/34EU Evropskega parlamenta in Sveta.

<sup>14</sup> Gre za količnik po podatkih iz zadnjih računovodskih izkazov:  $\frac{(AOP055-AOP056)}{AOP056}$

vrednosti (EBITDA) in finančnimi odhodki iz finančnih obveznosti manjše od 1,0<sup>15</sup>;

(16) **Izključeni sektor** pomeni:

(1) dejavnost, ki spada v naslednje ravni SKD2008<sup>16</sup> oziroma NACE Rev. 2<sup>17</sup>:

- A: kmetijstvo in lov, gozdarstvo, ribištvo
  - B 05: Pridobivanje premoga
  - C 10.2: Predelava in konzerviranje rib, rakov in mehkužcev
  - C 11.01: Proizvodnja žganih pijač
  - C 12: Proizvodnja tobačnih izdelkov
  - C 20.51: Proizvodnja razstreliv
  - C 24.46: Proizvodnja jedrskega goriva
  - C 25.4: Proizvodnja orožja in streliva
  - C 30.4: Proizvodnja bojnih vozil
  - E 38.12: Zbiranje in odvoz nevarnih odpadkov
  - E 38.22: Ravnanje z nevarnimi odpadki
  - G 46.35: Trgovina na debelo s tobačnimi izdelki
  - G 46.39: Nespecializirana trgovina na debelo z živili, pijačami, tobačnimi izdelki
  - G 47.23: Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z ribami, raki, mehkužci
  - G 47.26: Trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah s tobačnimi izdelki
  - G 47. 81: Trgovina na drobno na stojnicah in tržnicah z živili, pijačami in tobačnimi izdelki
  - K: Finančne in zavarovalniške dejavnosti
  - M 69: Pravne in računovodske dejavnosti
  - M 70: Dejavnost uprav podjetij; podjetniško in poslovno svetovanje
  - R 92: Prirejanje iger na srečo
- (2) projekte/naložbe na področju:
- Informacijskih tehnologij (IT):

- raziskave, razvoj ali tehnične aplikacije, povezane z elektronskimi programi podatkov in rešitvami, ki podpirajo katerikoli zgoraj omenjen prepovedan sektor, na področju internetnih iger na srečo in spletnih igralnic ali na področju pornografije;

- ki naj bi omogočila/-e nezakonit vstop v elektronske baze podatkov ali prenos podatkov v elektronski obliki;

○ Bioznanosti:

- pri zagotavljanju podpore k financiranju raziskav, razvoja ali tehničnih aplikacij, ki se nanašajo na kloniranje ljudi, na raziskave ali v terapevtske namene in gensko spremenjene organizme;

- druge dejavnosti z živimi živalmi za poskusne in znanstvene namene, če ni zagotovljena skladnost s »Konvencijo Evropskega Sveta za zaščito vretenčarjev, ki se uporabljajo v poskusne in ostale znanstvene namene;
- dejavnosti s škodljivimi vplivi na okolje, ki jih ni mogoče ublažiti in/ali popraviti, druge dejavnosti, ki veljajo za etično ali moralno sporne oz. so prepovedane z nacionalno zakonodajo RS.

○ letališke infrastrukture, razen če so povezane z varstvom okolja ali jih spremljajo naložbe, potrebne za blažitev ali zmanjšanje njenega negativnega vpliva na okolje.

○ naložb za zmanjšanje emisij toplogrednih plinov, ki izhajajo iz dejavnosti, navedenih v Prilogi I k Direktivi 2003/87/ES.

(17) **Vloga za financiranje** pomeni izpolnjen prijavitni obrazec Izvajalca finančnega instrumenta z obveznimi prilogami:

a. izjava za ugotavljanje skupine povezanih strank,

<sup>15</sup> Gre za količnik po podatkih iz zadnjih računovodskih izkazov: (AOP151 – AOP152 + AOP144)

<sup>16</sup> Ur.l. RS, št. 69/07, 17/08 in 27/24

<sup>17</sup> Uredba (ES) št. 1893/2006 (UL L 393, 30.12.2006, str. 1) s spremembami

- b. če vlogo oddaja mestna občina:
- izpisek iz Načrta razvojnih programov (NRP);
  - soglasje Ministrstva za finance k zadolžitvi (občina lahko to soglasje predloži kasneje, do podpisa kreditne pogodbe);
- c. če vlogo oddaja pravna oseba javnega prava:
- letni program dela oziroma finančni načrt;
  - izjava in posredovanje podatkov v zvezi s seštevanjem *de minimis* pomoči v zvezi s spoštovanjem pravil o intenzivnosti državnih pomoči, če je kredit predmet državnih pomoči;
- d. če vlogo oddaja pravna oseba zasebnega prava:
- bilanca stanja, izkaz poslovnega izida in izkaz bilančnega dobička/bilančne izgube, vsi zadnji oddani na Agencijo Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES) na poenoteni obrazci za državno statistiko, predpisanih z Navodilom o predložitvi letnih in zaključnih poročil ter drugih podatkov poslovnih subjektov<sup>18</sup> (zadnji računovodski izkazi),
  - zadnja razpoložljiva medletna bilanca stanja in izkaz poslovnega izida ter primerljiva medletna bilanca stanja in izkaz poslovnega izida za predhodno leto,
  - revidirano in konsolidirano letno poročilo (pogoj velja, če kreditatelj k izdelavi teh poročil zavezuje zakon ali drug predpis, poročilo pa še ni objavljeno na spletni strani AJPES);
  - potrdilo Finančne uprave Republike Slovenije (FURS) o plačanih davkih in prispevkih,
  - izjava in posredovanje podatkov v zvezi s seštevanjem *de minimis* pomoči v zvezi s spoštovanjem pravil o intenzivnosti državnih pomoči,
- če je kredit predmet državnih pomoči;
- izjava, da podjetje ob oddaji vloge posluje najmanj šest (6) mesecev z isto davčno številko;
  - Izjava, da podjetju v zadnjih 5 letih ni bila pravnomočno izrečena globa za prekršek iz pete alineje prvega odstavka 23. člena Zakona o preprečevanju dela in zaposlovanja na črno zaradi nezakonite zaposlitve državljanov tretje države;
- e. poslovno-finančni in terminski načrt izvedbe projekta za čas ročnosti kredita, iz katerega je jasno razvidno, da gre za projekt usmerjen v učinkovito rabo prostora in prenovo površin v mestih in urbanih nerevitaliziranih območjih;
- f. mnenje Združenja mestnih občin Slovenije (ZMOS) o skladnosti investicije s TUS, kot je določeno v 2. točki 4. odst. 10.b člena Uredbe o porabi sredstev evropske kohezijske politike v Republiki Sloveniji v programskem obdobju 2014–2020 za cilj naložbe za rast in delovna mesta<sup>19</sup>;
- g. izjava o umestitvi projekta v eno izmed naslednjih kod domen ukrepov:
- 054 – Stanovanjska infrastruktura;
  - 089 – Sanacija industrijskih območij in kontaminiranih zemljišč;
  - 094 – Varstvo, razvoj in spodbujanje javnega kulturnega bogastva in dediščine;
- h. če se za kredit daje zavarovanje:
- predlog zavarovanj na obrazcu Izvajalca finančnega instrumenta;
  - dokazila o vrednosti v zavarovanje predlaganega premoženja;
- i. izjavo o prispevku projekta k doseganju kazalnikov uspešnosti prednostne naložbe OP EKP 2014-2020 pod šifro CO39<sup>20</sup> in CO40<sup>21</sup>;

<sup>18</sup> Ur.l. RS, št. 86/16 in 76/17.

<sup>19</sup> Ur.l. RS, št. 29/15, 36/16, 58/16, 69/16 – popr., 15/17, 69/17, 67/18, 51/21 in 208/21)

<sup>20</sup> Kazalnik učinka – Tlorisna površina (kvadratura) na novo zgrajenih ali prenovljenih javnih ali poslovnih stavb na urbanih območjih v m<sup>2</sup>.

<sup>21</sup> Kazalnik učinka – Število saniranih stanovanj na urbanem območju..

- j. če kreditojemalca omejujejo predpisi, ki urejajo javne finance:
  - o izdelano projektno in investicijsko dokumentacijo glede na vrsto in namen investicije po Uredbi o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (UEM)<sup>22</sup> in po pravilih stroke;
- k. dokazilo, da se projekt izvaja na območju CTN, kot je opredeljeno v TUS mestne občine;
- l. dokazilo, da se projekt izvaja na nerevitaliziranem območju iz popisa nerevitaliziranih območij DUO2;
- m. veljavno gradbeno dovoljenje oziroma izjava odgovornega projektanta, da gradbeno dovoljenje ni potrebno;
- n. veljavno okoljevarstveno soglasje (po postopku presoje vplivov na okolje), v kolikor izdaja gradbenega dovoljenja in postopek presoje vplivov na okolje nista združena;
- o. izjava kreditojemalca, da so oziroma bodo pridobljena vsa druga potrebna dovoljenja in soglasja za izvedbo projekta;
- p. če vlogo oddaja neprofitna stanovanjska organizacija:
  - o potrdilo o vpisu v register neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki ga vodi ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

### **3. Primerni kreditojemalci**

- 3.1 SID banka lahko odobri kredit:
  - mestni občini, ki je ustanovljena skladno z Zakonom o ustanovitvi občin ter o določitvi njihovih območij – ZUODNO<sup>23</sup>,
  - občinskemu javnemu stanovanjskemu skladu,
  - drugi pravni osebi javnega ali zasebnega prava, ki upravlja s stavbam in/ali z javnimi površinami,

- stanovanjski kooperativi (sem sodi tudi neprofitna stanovanjska organizacija, ki je ustanovljena skladno s SZ-1 in je v 100 % občinski lasti).

- 3.2 Hkrati mora kreditojemalec izpolnjevati vse naslednje pogoje:

- (1) ne sme imeti nepravilnih obveznosti iz naslova obveznih dajatev<sup>24</sup>;
- (2) nima nepravilnega naloga za izterjavo zaradi predhodne odločbe Evropske Komisije, ki je pomoč razglasila za nezakonito in nezdržljivo z notranjim trgov;
- (3) v zadnjih 5 letih mu ni bila pravnomočno izrečena globa za prekršek iz pete alineje prvega odstavka 23. člena Zakona o preprečevanju dela in zaposlovanja na črno<sup>25</sup> zaradi nezakonite zaposlitve državljana tretje države;
- (4) ob oddaji vloge za financiranje z isto davčno številko posluje najmanj šest (6) mesecev;
- (5) je predložil popolno vlogo za financiranje in razkril vse naknadne podatke in dal pojasnila, ki jih je Izvajalec finančnega instrumenta dodatno zahteval za presojo vloge za financiranje.

### **4. Dopustni pogoji financiranja**

- 4.1 Najnižji kredit znaša 500.000 evrov, najvišji kredit pa 7.000.000 evrov, ki se lahko koristi za financiranje 100% upravičenih stroškov, vendar ne več, kot je maksimalni razpoložljiv znesek za posamezno kohezijsko regijo. Valuta kredita je evro (EUR).
- 4.2 Pogodbena obrestna mera je sestavljena in je enaka seštevku referenčne obrestne mere 6-mesečnega EURIBOR<sup>26</sup>, ki se obračunava od sredstev Izvajalca finančnega instrumenta, in nespremenljivega pribitka.

<sup>22</sup> Ur.l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16

<sup>23</sup> Ur.l.RS, št. 108/06 – UPB, 9/11, 31/18 in 181/21.

<sup>24</sup> 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 končni prejemnik, 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.

<sup>25</sup> Ur.l.RS, št. 32/14, 47/15 ZSDT, 55/2016, 21/2017, 18/2018, 17/2019, 43/2019, 16/2020, 42/2021, 121/2021 - ZJN-3B, 35/2022, 32/2023, 78/2023 - ZORR, 19/2024

<sup>26</sup> V primeru, da je EURIBOR manjši od nič, se šteje, da je EURIBOR enak nič.

4.3 Nespremenljivi pribitek iz prejšnjega odstavka predstavlja tehtano vrednost pribitka sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj (sredstva ESRR), ki znaša 0% ter pribitka sredstev Izvajalca finančnega instrumenta, in sicer po naslednji formuli:

$$\text{Nespremenljivi pribitek} = \max. 62,5\% \text{ pribitka sredstev ESRR} + \min. 37,5\% \text{ pribitka sredstev Izvajalca finančnega instrumenta}^{27}.$$

4.4 Če je višina pribitka sredstev ESRR ob odobritvi kredita nižja od ekvivalenta tržne obrestne mere<sup>28</sup> in je kredit potrjen pravilom o državnih pomočeh, ima kredit status pomoči *de minimis*. Višino dodeljene pomoči *de minimis* izračuna Izvajalec finančnega instrumenta kot bruto ekvivalent nepovratnih sredstev v skladu s shemo pomoči.

4.5 Višina pomoči *de minimis* skupaj z

(1) drugimi pomočmi *de minimis*, ki so bile v prejšnjih 3 (treh) letih glede na dan dodelitve pomoči (na primer, če je kredit odobren 8.8.2024 se upoštevajo vse pomoči *de minimis* dodeljene od 8.8.2021 do 8.8.2024) dodeljene enotnemu podjetju s strani dajalcev pomoči *de minimis* v Republiki Sloveniji, ne sme preseči 300.000 evrov (prag pomoči). Med druge pomoči *de minimis* iz prejšnjega stavka, se ne šteje pomoč *de minimis* v zvezi z opravljanjem storitev splošnega gospodarskega pomena, ki je bila dodeljena po predpisih EU za pomoč *de minimis* v zvezi z opravljanjem storitev splošnega gospodarskega pomena;

(2) drugo pomočjo *de minimis* in državno pomočjo, ki sta bili predhodno dodeljeni za upravičene stroške, ki se deloma ali v celoti prekrivajo s stroški, ki so osnova za določitev kredita, ne sme preseči maksimalne državne pomoči po predpisih EU, ki so se uporabili za dodelitev državne pomoči.

4.6 Za namen točke (1) odstavka 4.5 se upošteva tudi vse pomoči *de minimis*, ki so bile dodeljene katerikoli pravni osebi, ki je bila predhodno v obdobju 3 (treh) let iz točke (1) odstavka 4.5 udeležena v

statusnem preoblikovanju kreditorejmalca ali druge osebe, ki skupaj s kreditorejmalcem tvori enotno podjetje

4.7 Spoštovanje kumulacije (seštevanja) pomoči iz odstavka 4.5 se presoja na podlagi

(a) pisnih izjav kreditorejmalca o (i) enotnem podjetju, (ii) statusnem preoblikovanju kreditorejmalca ali druge osebe, ki skupaj s kreditorejmalcem tvori enotno podjetje in (iii) že dodeljenih pomočeh iz odstavka 4.5. ter (b) podatkov iz javne evidence ministrstva, pristojnega za finance, o dodeljenih pomočeh *de minimis* iz točke (1) odstavka 4.5, ki jih Izvajalec finančnega instrumenta pridobi sam.

4.8 Če bi imel pribitek sredstev ESRR iz odstavka 4.3 za posledico presejanje še dopustnih pragov kumulacije ali praga pomoči, se višina pribitka zviša za največ toliko, kolikor je nujno potrebno, da se teh pragov ne preseže.

4.9 Dopustnost sprememb kreditne pogodbe se presoja na podlagi skladnosti z določbami kreditne pogodbe in pravili o pomoči.

4.10 Izvajalec finančnega instrumenta kreditorejmalcu ne bo zaračunal nobenih nadomestil za odobritev in obdelavo kreditov ter drugih stroškov, povezanih z najemom kredita, zavarovanjem kredita, ipd.

4.11 Ne glede na prejšnji odstavek lahko Izvajalec finančnega instrumenta od kreditorejmalca zahteva plačilo morebitnih nadomestil ter dejanskih stroškov, ki so ji nastali pri spremembah kreditne pogodbe. Višina tovrstnih stroškov je določena z Internimi pravili izvajalca finančnega instrumenta.

4.12 Obrestno obdobje, za katerega se določi pogodbeno obrestna mera, je 6-mesečno.

4.13 Pogodbene obresti se obračunavajo skladno z določili kreditne pogodbe.

4.14 Ročnost kredita, vključno z moratorijem na odplačilo kredita, je najmanj tri (3) leta in

<sup>27</sup> Pribitek sredstev SID banke se določi glede na razvrstitev kreditorejmalca v ustrezni bonitetni razred po pravilih SID banke in ostale parametre določanja zadevnega pribitka (npr. kvaliteta zavarovanja ipd.).

<sup>28</sup> **Ekvivalent tržne obrestne mere** pomeni referenčno obrestno mero, ki se določi skladno s Sporočilom Evropske komisije o spremembi metode določanja referenčnih obrestnih mer in diskontnih stopenj (UL C 14, 19.1.2008 str. 6).

največ petindvajset (25) let in se šteje od dneva veljavnosti kreditne pogodbe do dneva zapadlosti zadnjega obroka kredita.

- 4.15 Kredit se lahko odobri zgolj za ročnosti polnih let.
- 4.16 Moratorij na odplačilo kredita (glavnice) lahko traja največ do 1/2 ročnosti kredita in se za potrebe izračuna de minimis pomoči šteje od dneva veljavnosti kreditne pogodbe.
- 4.17 Kredit se lahko črpa v eni ali več tranšah. Kredit se nakaže na račun kreditojemalca, ki mora biti odprt pri finančni instituciji s sedežem v državi članici EU oziroma v primeru oseb javnega sektorja se kredit nakaže po pravilih poslovanja proračunskih uporabnikov (EZR).
- 4.18 Črpanje kredita se izvrši ob izpolnjevanju pogojev, ki so opredeljeni v kreditni pogodbi.
- 4.19 Skrajni rok za črpanje kredita je načrtovani zaključek projekta oziroma najkasneje šest (6) mesecev od dneva odobritve kredita, če je ta rok pred načrtovanim zaključkom projekta.
- 4.20 Kredit se odplačuje v enakih obrokih skladno z določili kreditne pogodbe.
- 4.21 Za zavarovanje kredita lahko Izvajalec finančnega instrumenta zahteva vpis zastavne pravice na predmetu financiranja. Kredit se lahko odobri tudi brez vsakršnih zavarovanj.
- 4.22 Poleg zavarovanj iz prejšnjega odstavka lahko Izvajalec finančnega instrumenta od kreditojemalca zahteva še druga zavarovanja.
- 4.23 Izvajalec finančnega instrumenta lahko od kreditojemalca zahteva izročitev blanco podpisane menice oziroma menice z nepreklicno menično izjavo in nalogom za plačilo menic v predpisani obliki in vsebini.
- 4.24 Izvajalec finančnega instrumenta lahko od kreditojemalca zahteva, da v času trajanja projekta 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. Drugi

kreditni pogoji in finančne zaveze se opredelijo s kreditno pogodbo.

- 4.25 V primeru nedovoljene pomoči, v kolikor kredit predstavlja pomoč *de minimis*, mora kreditojemalec na zahtevo Izvajalca finančnega instrumenta zagotoviti vračilo pomoči. Višina nedovoljene pomoči se izračuna skladno s shemo pomoči. Nalog za izterjavo zaradi sklepa Evropske Komisije o vračilu nedovoljene pomoči, lahko vračilo nedovoljene pomoči v konkretnem primeru uredi drugače.
- 4.26 Če se obdobje iz točke (1) odstavka 4.5 posebnih pogojev izteče na dan, ki ne obstaja, se takšen dan zamakne na zadnji dan tega meseca (na primer, če je kredit odobren 29.2.2024 se upoštevajo vse pomoči de minimis dodeljene od 28.2.2021 do 29.2.2024).

## **5. Obveščanje o spremembah**

- 5.1 Po oddaji vloge za financiranje morajo biti naslednje načrtovane spremembe nemudoma pisno sporočene Izvajalcu finančnega instrumenta: statusne spremembe kreditojemalca, sprememba aktivnosti povezanih s projektom, sprememba višine in strukture upravičenih stroškov, sprememba virov financiranja projekta ali sprememba terminske izvedbe projekta. Vse spremembe in njihov vpliv na poslovanje morajo biti obrazložene.
- 5.2 Izvajalec finančnega instrumenta dopustnost načrtovanih sprememb iz prejšnje točke presoja na podlagi skladnosti z določbami kreditne pogodbe in Posebnih pogojev.
- 5.3 Izvajalec finančnega instrumenta s spremembami iz točke 5.1 soglaša v obliki enostranske izjave. Spremembe brez predhodnega soglasja Izvajalec finančnega instrumenta predstavljajo kršitev kreditne pogodbe, zaradi katerih lahko Izvajalec finančnega instrumenta kreditojemalcu predčasno odpokliče kredit.

## **6. Hramba dokumentacije**

- 6.1 Kreditojemalec je dolžan še deset let od dokončnega poplačila obveznosti po kreditni pogodbi hraniti vso dokumentacijo



o kreditu in upravičenih stroških, ter Izvajalcu finančnega instrumenta posredovati vse podatke, dokumentacijo in poročila, ki jih ta potrebuje zaradi izpolnjevanja svojih obveznosti.

kot ta pravila določajo za upravljavca sheme pomoči.

8.5 V skladu z Uredbo Komisije (EU) 2023/2831 Izvajalec finančnega instrumenta lahko zadnji kredit odobri 31.12.2030.

## **7. Nadzor nad porabo sredstev**

7.1 Kreditojemalec je dolžan do poteka deset let po izpolnitvi vseh finančnih obveznosti iz kredita, s predhodno najavo omogočiti Izvajalcu finančnega instrumenta oziroma vsakemu Pristojnemu organu<sup>29</sup> 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.

Objavljeno na <http://www.sid.si>, dne 1. 7. 2024

## **8. Končne določbe**

8.1 Kreditojemalec soglaša, da Izvajalec finančnega instrumenta ali Pristojni organ lahko javno objavi informacije o tem, da je bil projekt financiran po teh Posebnih pogojih.

8.2 Kreditojemalec soglaša s prenosom pravic in obveznosti iz kreditne pogodbe na drugega Izvajalca finančnega instrumenta, če to zahteva in takšnega izvajalca določi SID banka kot upravljavca Sklada skladov.

8.3 Šteje se, da je pomoč *de minimis* dodeljena kreditojemalcu z dnem odobritve kredita s strani organa odločanja Izvajalca finančnega instrumenta. Slednji v kreditni pogodbi kreditojemalca seznaniti o vrsti pomoči, njeni višini in za katere stroške mu je dodeljena. V primeru, da kreditna pogodba po odobritvi kredita ni sklenjena in Izvajalec finančnega instrumenta o dodelitvi pomoči še ni poročal, se šteje, da pomoč *de minimis* ni bila dodeljena.

8.4 Izvajalec finančnega instrumenta o odobreni *de minimis* pomoči poroča ministrstvu, pristojnemu za finance, skladno z Zakonom o spremljanju državnih pomoči<sup>30</sup> in Uredbo o posredovanju podatkov in poročanju o dodeljenih državnih pomočeh in pomočeh po pravilu "*de minimis*"<sup>31</sup>, tako

<sup>29</sup> Pristojni organ pomeni vsak organ Republike Slovenije ali Evropske Unije, ki je v skladu s pravili pristojen za izvajanje, upravljanje, nadzor ali revizijo izvajanja Operativnega programa.

<sup>30</sup> Ur.l. RS, št. 37/2004.

<sup>31</sup> Ur.l. RS, št. 61/04, 22/07 in 50/14.