

VZOREC POGODBE

Na podlagi Odloka o proračunu Občine Tolmin za leto 2026 (Uradni list RS, št. 109/25 in 614/26) in pravnomočnega sklepa o dodelitvi stanovanjske pomoči št: 352-____/2026-__ z dne _____ 2026 ter skladno s Pravilnikom o dodeljevanju pomoči za spodbujanje stanovanjskih naložb v občini Tolmin (Uradni list RS, št. 102/20) in Javnim razpisom za dodelitev pomoči za spodbujanje stanovanjskih naložb v občini Tolmin v letu 2026

OBČINA TOLMIN, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin, ki jo zastopa župan Alen Červ, matična številka: 5881455000, identifikacijska številka za DDV: SI19588976, številka transakcijskega računa: 01328-0100014970 (Banka Slovenije)

(v nadaljevanju: **občina**)

in

_____,
/Ime in priimek, Ulica/Naselje in hišna številka; Poštna številka, Pošta/

EMŠO: _____, davčna številka: _____ (v nadaljevanju: **upravičenec**)

skleneta naslednjo

P O G O D B O **o dodelitvi stanovanjske pomoči** **v občini Tolmin za leto 2026**

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je občina na spletni strani občine dne 24. avgusta 2026 objavila Javni razpis za dodelitev pomoči za spodbujanje stanovanjskih naložb v občini Tolmin v letu 2026 (v nadaljevanju: *javni razpis*),
- da je upravičenec na javni razpis oddal formalno popolno in pravno formalno ustrezno vlogo za dodelitev stanovanjske pomoči v občini Tolmin za leto 2026, ki jo je na sejah, opravljenih _____ 2026, obravnavala Komisija za stanovanjsko pomoč (v nadaljevanju: *komisija*),
- da je upravičenec z vlogo, oddano na javni razpis, zaprosil za dodelitev pomoči za stanovanjsko naložbo / fazo stanovanjske naložbe » _____«,
- da je Oddelek za gospodarstvo, negospodarstvo in finance Občine Tolmin (v nadaljnjem besedilu: pristojni organ občinske uprave) na podlagi predloga komisije z dne _____. _____ 2026 dne _____. _____ 2026 izdal sklep, s katerim se upravičencu dodeli stanovanjska pomoč za stanovanjsko naložbo / fazo stanovanjske naložbe » _____« v višini _____ EUR.

2. člen

S to pogodbo se **občina zavezuje sofinancirati, upravičenec pa izvesti** stanovanjsko naložbo / fazo stanovanjske naložbe » _____«, ki je bila izbrana na podlagi javnega razpisa.

Upravičenec se zavezuje, da bo stanovanjsko naložbo / fazo stanovanjske naložbe, ki je predmet sofinanciranja po tej pogodbi, izvedel v skladu z vsebinskim, finančnim in terminskim načrtom ter izjavami, kot je navedel in potrdil v vlogo na javni razpis, ki je kot priloga sestavni del te pogodbe.

Upravičenec se zavezuje, da bodo **upravičeni stroški** stanovanjske naložbe / faze stanovanjske naložbe, ki je predmet sofinanciranja po tej pogodbi, naslednji:

1. stroški nakupa stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanja,
2. stroški komunalnega prispevka iz naslova gradnje stanovanja,
3. stroški izdelave projektne dokumentacije za gradnjo stanovanja,
4. stroški gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del, povezanih z gradnjo stanovanja,
5. stroški nadzora, povezanega z gradnjo stanovanja,
6. stroški nakupa stanovanja,

in bodo **skupaj dosegli najmanj** _____ **EUR.**

3. člen

Občina in upravičenec se dogovorita, da bo občina za izvedbo stanovanjske naložbe / faze stanovanjske naložbe iz prvega odstavka prejšnjega člena zagotovila sredstva v obliki stanovanjske pomoči v višini _____ **EUR.**

Preostali del sredstev, potrebnih za zaprtje finančne konstrukcije stanovanjske naložbe / faze stanovanjske naložbe, zagotovi upravičenec v skladu s finančnim načrtom, kot je bil naveden v vlogi na javni razpis.

4. člen

Kot upravičeni stroški stanovanjske naložbe / faze stanovanjske naložbe, ki je predmet dodelitve stanovanjske pomoči po tej pogodbi, štejejo stroški, naštet v tretjem odstavku 2. člena te pogodbe, ki nastanejo od 1. januarja 2026 do vključno 27. novembra 2026.

Vsi nastali stroški izvedene stanovanjske naložbe / faze stanovanjske naložbe morajo biti opredeljivi, preverljivi in dokazljivi z računi, s pogodbami in/ali drugimi verodostojnimi knjigovodskimi listinami zunanjih izvajalcev storitev in/ali dobaviteljev blaga (v nadaljnjem besedilu: knjigovodska listina), ki glasijo na ime upravičenca in/ali njegovega zakonca ali zunajzakonskega partnerja.

5. člen

Upravičenec se zavezuje **občini najkasneje do vključno 27. novembra 2026 predložiti:**

- **ZAHTEVK ZA IZPLAČILO,**
- **POROČILO O STANOVANJSKI NALOŽBI,** ki obsega:
 - VSEBINSKO IN FINANČNO POROČILO O IZVEDBI STANOVANJSKE NALOŽBE / FAZE STANOVANJSKE NALOŽBE, za katero je stanovanjska pomoč po tej pogodbi dodeljena, in sicer na **Obrazcu za poročanje** »Sofinanciranje stanovanjskih naložb 2026«, ki je bil sestavni del razpisne dokumentacije, in
 - **OBVEZNE PRILOGE:**
 1. kopije računov, pogodb in drugih verodostojnih knjigovodskih listin za vse nastale stroške izvedene (faze) stanovanjske naložbe, navedene v finančnem poročilu v preglednici »IV.1. Realizirani stroški izvedene (faze) stanovanjske naložbe«, ki glasijo na ime upravičenca do dodelitve stan. pomoči ali/in njegovega zakonca ali zunajzakonskega partnerja,

2. kopije dokazil, ki izkazujejo plačila vseh stroškov, navedenih v finančnem poročilu v preglednici »IV.1. Realizirani stroški izvedene (faze) stanovanjske naložbe«, ki glasijo na ime upravičenca do dodelitve stan. pomoči ali/in njegovega zakonca ali zunajzakonskega partnerja,
3. dokazilo, da je upravičenec do dodelitve stanovanjske pomoči lastnik ali solastnik zemljišča in/ali objekta (stanovanja), ki je predmet izvedene stanovanjske naložbe (zemljiškoknjižni izpisek),
4. pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje, če je vsebina izvedene stanovanjske naložbe gradnja, za katero je skladno s predpisom o graditvi objektov zahtevano gradbeno dovoljenje,
5. izjavo upravičenca do dodelitve stanovanjske pomoči, da je stanovanjska naložba zaključena, če je vsebina izvedene stanovanjske naložbe gradnja, za katero skladno s predpisom o graditvi objektov gradbeno dovoljenje ni zahtevano,
6. dokazilo o vpisu lastninske pravice upravičenca do dodelitve stanovanjske pomoči na stanovanju v zemljiško knjigo, če je vsebina izvedene stanovanjske naložbe nakup stanovanja (zemljiškoknjižni izpisek),
7. mnenje pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva po izvedeni manjši rekonstrukciji (Priloga 20E Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov), če je vsebina izvedene stanovanjske naložbe manjša rekonstrukcija,
8. druga dokazila na zahtevo pristojnega organa občinske uprave, potrebna za razjasnitev izvedene stanovanjske naložbe / faze stanovanjske naložbe.

Če je stanovanjska pomoč s to pogodbo dodeljena za izvedbo posamezne faze stanovanjske naložbe in bo stanovanjska naložba v celoti zaključena po 27. 11. 2026, lahko upravičenec dokazilo(a), navedena pod točkami 3., 4., 5., 6. in 7. prejšnjega odstavka, pristojnemu organu občinske uprave predloži tudi kasneje, v vsakem primeru pa najkasneje na dan zaključka stanovanjske naložbe v celoti.

Ob oddaji poročila mora upravičenec na zahtevo pristojnega organa občinske uprave na vpogled predložiti tudi originalne izhode računov, pogodb, potrdil o plačilih stroškov in drugih dokazil.

Ne glede na morebitne spremembe termina izvedbe stanovanjske naložbe / faze stanovanjske naložbe, ki se dogovorijo skladno z 8. členom te pogodbe, je **skrajni rok za oddajo zahtevka za izplačilo in poročila o stanovanjski naložbi 27. november 2026.**

Upravičenec se zavezuje občini **najkasneje na dan zaključka stanovanjske naložbe v celoti, tj. najkasneje do vključno _____, predložiti poročilo o izvedbi stanovanjske naložbe v celoti**, ki obsega:

1. finančno poročilo o realiziranih stroških stanovanjske naložbe v celoti (točka »IV.3. Realizirani stroški stanovanjske naložbe v celoti« na **Obrazcu za poročanje** »Sofinanciranje stanovanjskih naložb 2026«, ki je bil sestavni del razpisne dokumentacije),
2. dokazilo(a), navedena pod točkami 3., 4., 5., 6. in 7. prvega odstavka tega člena,
3. druga dokazila na zahtevo pristojnega organa občinske uprave, potrebna za razjasnitev izvedene stanovanjske naložbe v celoti.

6. člen

Občina bo stanovanjsko pomoč za sofinanciranje stanovanjske naložbe / faze stanovanjske naložbe, ki je predmet te pogodbe, v dogovorjeni višini nakazala na transakcijski račun upravičenca s številko _____, ki je odprt pri banki _____.

Stanovanjsko pomoč bo občina izplačala 30. dan po prejemu zahtevka za izplačilo in popolnega poročila o stanovanjski naložbi.

Občina bo stanovanjsko pomoč iz prvega odstavka 3. člena te pogodbe dodelila kot nepovratna sredstva iz proračuna Občine Tolmin za leto 2026, kjer so sredstva za ta namen zagotovljena na proračunski postavki 041631 »Sofinanciranje stanovanjskih naložb«.

Davčna osnova in način obdavčitve za fizične osebe se določi na podlagi Zakona o dohodnini.

7. člen

Občina se zavezuje, da bo v roku osem dni od prejema poročila o stanovanjski naložbi pregledala in pisno obvestila upravičenca o svoji morebitni zahtevi za spremembo in/ali dopolnitev poročila o stanovanjski naložbi. Rok za spremembo in/ali dopolnitev poročila o stanovanjski naložbi je 15 dni od dneva prejema zahteve za spremembo in/ali dopolnitev poročila o stanovanjski naložbi.

Če upravičenec v roku iz prejšnjega odstavka poročila o stanovanjski naložbi ne spremeni in/ali dopolni ali ga spremeni in/ali dopolni neustrezno, občina enostransko odstopi od te pogodbe, s čimer upravičenec izgubi pravico do koriščenja s to pogodbo dodeljene stanovanjske pomoči.

V primeru, da upravičenec s poročilom o stanovanjski naložbi izkaže nižjo višino upravičenih stroškov, kot je določena v tretjem odstavku 2. člena te pogodbe, se dodeljena stanovanjska pomoč upravičencu izplača v sorazmerno nižji višini od določene v prvem odstavku 3. člena te pogodbe, upošteva razmerje med višino upravičenih stroškov stanovanjske naložbe, določeno s to pogodbo, in višino doseženih upravičenih stroškov stanovanjske naložbe, izkazano s poročilom o stanovanjski naložbi.

8. člen

Če nastopijo okoliščine, ki utegnejo vplivati na vsebinski, finančni in/ali terminski načrt stanovanjske naložbe, je upravičenec dolžan najkasneje v roku 15 dni po nastopu spremenjenih okoliščin pisno obvestiti pristojni organ občinske uprave, z obrazložitvijo nastalih sprememb in s predlogom spremembe in/ali dopolnitve te pogodbe, ki ga pristojni organ občinske uprave pisno potrdi ali zavrne.

Če upravičenec o nastopu spremenjenih okoliščin v roku iz prejšnjega odstavka pristojnega organa občinske uprave ne obvesti ali če pristojni organ občinske uprave ugotovi, da izvedba stanovanjske naložbe zaradi spremenjenih okoliščin ni več mogoča, občina enostransko odstopi od te pogodbe, s čimer upravičenec izgubi pravico do koriščenja s to pogodbo dodeljene stanovanjske pomoči.

9. člen

Upravičenec potrjuje oziroma se zavezuje, da:

- bo stanovanjsko pomoč porabil za namen, za katerega je s to pogodbo dodeljena;
- se je stanovanjska naložba / faza stanovanjske naložbe, za katero je stanovanjska pomoč po tej pogodbi dodeljena, začela izvajati v letu 2026, in sicer dne _____, kot izhaja iz terminskega načrta stanovanjske naložbe, navedenega v vlogi na javni razpis;
- bo stanovanjsko naložbo / fazo stanovanjske naložbe, za katero je stanovanjska pomoč po tej pogodbi dodeljena, zaključil najkasneje do vključno _____ 2026, kot izhaja iz terminskega načrta stanovanjske naložbe, navedenega v vlogi na javni razpis;

- bo stanovanjsko naložbo v celoti zaključil najkasneje do vključno _____, kot izhaja iz terminskega načrta stanovanjske naložbe, navedenega v vlogi na javni razpis; *(če je na razpis prijavil le posamezno fazo stanovanjske naložbe)*
- bo najkasneje na dan zaključka celotne stanovanjske naložbe lastnik ali solastnik zemljišča in/ali objekta, ki je predmet stanovanjske naložbe;
- je cilj stanovanjske naložbe rešitev stanovanjskega vprašanja, tj. je pridobitev in/ali ureditev primerne stanovanja, ki bo zadoščalo njegovim stanovanjskim potrebam in stanovanjskim potrebam njegovih ožjih družinskih članov, za katere rešuje stanovanjsko vprašanje, in bo doseglo ali preseglo površinski normativ, ki opredeljuje »primerno stanovanje«;
- bo stanovanjsko naložbo izvedel v skladu z veljavnimi predpisi o graditvi objektov, urejanju prostora, varstvu kulturne dediščine, ohranjanju narave in varstvu okolja;
- se stanovanjska naložba izvaja na območju občine Tolmin;
- je finančna konstrukcija stanovanjske naložbe / faze stanovanjske naložbe, za katero je stanovanjska pomoč po tej pogodbi dodeljena, zaprta;
- sam in njegovi ožji družinski člani, za katere rešuje stanovanjsko vprašanje, z izjemo stanovanja, ki je predmet stanovanjske naložbe, nimajo v lasti drugega primerne stanovanja na območju občine Tolmin;
- je stanovanje, ki je predmet stanovanjske naložbe v vzdrževanje stanovanja, v letu 2026 starejše od 20 let; *(če je predmet naložbe (tudi) vzdrževanje stanovanja)*
- mu za iste upravičene stroške stanovanjske naložbe, kot jih bo z namenom črpanja s to pogodbo dodeljene stanovanjske pomoči uveljavljal na podlagi predložitve poročila o stanovanjski naložbi iz 5. člena te pogodbe, sredstva iz drugih javnih virov financiranja niso bila in ne bodo dodeljena.;
- da sam in njegovi ožji družinski člani, za katere rešuje stanovanjsko vprašanje, v razmerju do prodajalca stanovanja, ki je predmet stanovanjske naložbe v nakup stanovanja, in/ali prodajalca stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanja, ki je predmet stanovanjske naložbe, niso v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do vštetega prvega kolena. *(če je predmet naložbe (tudi) nakup stanovanja ali nakup stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanja)*

Kot zaključek stanovanjske naložbe šteje:

- pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje, če je vsebina stanovanjske naložbe gradnja, za katero je skladno s predpisom o graditvi objektov zahtevano gradbeno dovoljenje;
- izjava upravičenca, da je stanovanjska naložba zaključena, če je vsebina stanovanjske naložbe gradnja, za katero skladno s predpisom o graditvi objektov gradbeno dovoljenje ni zahtevano;
- vpis lastninske pravice na stanovanju v zemljiško knjigo, če je vsebina stanovanjske naložbe nakup stanovanja.

10. člen

Upravičenec se zavezuje, da vsaj še pet let po zaključku stanovanjske naložbe:

- bo predmet stanovanjske naložbe ohranil v uporabi za isti namen, za katerega je stanovanjska pomoč po tej pogodbi dodeljena,
- predmeta stanovanjske naložbe ne bo prodal, brezplačno ali na drug način odtujil ali oddal v najem,
- bo hranil celotno dokumentacijo v zvezi s stanovanjsko naložbo, za katero je stanovanjska pomoč po tej pogodbi dodeljena,

- bo zagotovil dostop do dokumentacije iz prejšnje alineje vsem organom, ki so vključeni v spremljanje izvajanja, nadzora in revizije javnega razpisa.

11. člen

Občina in upravičenec se dogovorita, da bosta izvajanje določil te pogodbe spremljala:

- na strani občine: **Janja Bičič**, vodja Oddelka za gospodarstvo, negospodarstvo in finance,
- na strani upravičenca: _____.

12. člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe se dogovorijo v obliki pisnih dodatkov k tej pogodbi.

13. člen

Nadzor nad namensko porabo stanovanjske pomoči, upravičencu dodeljene s to pogodbo, opravljata pristojni organ občinske uprave in komisija. Pristojni organ občinske uprave in komisija lahko resničnost navedb upravičenca v vlogi na javni razpis in v poročilu o stanovanjski naložbi preverita tudi na terenu.

V primeru, da se ugotovi, da upravičenec:

- stanovanjske pomoči delno ali v celoti ni porabil za namen, za katerega je bila dodeljena, ali
- mu je bila stanovanjska pomoč dodeljena na podlagi neresničnih navedb, ali
- je kršil druga določila te pogodbe,

je upravičenec dolžan občini vrniti dodeljeno stanovanjsko pomoč v celoti, skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki se obračunajo od dneva nakazila do dneva vračila stanovanjske pomoči.

V primerih iz prejšnjega odstavka upravičenec izgubi pravico do pridobitve stanovanjske pomoči za naslednje leto.

14. člen

Pogodbeni stranki sta seznanjeni, da je v skladu s 14. členom Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije nična pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

Pogodbeni stranki s podpisom na tej pogodbi potrjujeta, da v zvezi s sklenitvijo te pogodbe ni podan nobeden od zgoraj navedenih razlogov za ničnost pogodbe.

15. člen

Morebitne spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. V primeru, da stranki sporazumne rešitve ne bi mogli doseči, je za reševanje sporov pristojno sodišče.

16. člen

Ta pogodba stopi v veljavo z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, in je sestavljena v treh enakih in izvirnih izvodih, od katerih prejme občina dva izvoda, upravičenec pa enega.

Kraj in
datum:

Številka:

352-____/2026-__

Kraj in

datum:

Tolmin,

Upravičenec:

OBČINA TOLMIN

Alen Červ,
župan