

25. sprememba Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019

1. Naslednji odstavki v kazalu se spremenijo kot sledi:

„Oddelek 29a Pooblastilo

Oddelek 35a Pogoji za zagotovitev“

2. V točki 1 oddelka 1 se doda naslednja določba:

„, ki se ne nahajajo na območju posebnega stavbnega zemljišča.“

3. V odstavku 1 oddelka 1(11) se doda podtočka l:

„(l) Shranjevanje za fotovoltaične sisteme“.

4. V odstavku 2 oddelka 1(11) se doda podtočka w:

„(w) Shranjevanje za fotovoltaične sisteme“.

5. V oddelku 1 se doda naslednja točka 21:

„21. Obnova

Nova gradnja stanovanjske stavbe na istem zemljišču, na katerem je obstoječa stavba v celoti ali delno porušena.“.

6. Odstavek 2 oddelka 4 se nadomesti z naslednjim:

„(2)(a) Za letni družinski/gospodinjski dohodek

določene velikosti gospodinjstva veljajo naslednje omejitve:

1. za eno osebo 55 000 EUR,
2. za dve osebi 80 000 EUR.

Ta znesek se za vsako dodatno osebo poveča za 10 000 EUR.

(b) Za letni družinski dohodek za subvencioniranje stanovanjske hiše ali stanovanja v etažnem lastništvu za določeno velikost gospodinjstva

veljajo naslednje omejitve:

1. za eno osebo 60 000 EUR,
2. za dve osebi 90 000 EUR.

Ta znesek se za vsako dodatno osebo poveča za 10 000 EUR.“.

7. V oddelku 11 se doda naslednji odstavek 5:

„(5) Bivalna površina subvencionirane stanovanjske hiše ali stanovanja, v katerih bivajo lastniki

ne sme presegati 170 m².“.

8. Odstavek 1 oddelka 13 se nadomesti z naslednjim:

„(1) Projektna subvencija za enodružinske hiše in stanovanja

(stanovanja v večnadstropnih stanovanjskih stavbah) z bivalno površino do 170 m² vključuje odobritev posojil.

Znesek posojila se izračuna iz osnovne subvencije in dodatkov z ukrepi iz preglednice 1.

Ena točka ustreza 300 EUR za enodružinske hiše (odstavek 2) z bivalno površino do 150 m² ali 150 EUR za enodružinske hiše (odstavek 2) z bivalno površino 151 m² ali več, vendar ne več kot 170 m²; ali 200 EUR za stanovanja, v katerih bivajo lastniki (stanovanja v večnadstropnih stanovanjskih stavbah) (odstavek 3). Največje število točk za osnovno subvencijo in dodatke iz preglednice 1 je 100 točk.

Poleg tega se lahko dodelijo točke iz preglednice 2.“.

- 9. V odstavku 2 oddelka 13 se preglednica za stanovanja, v katerih bivajo lastniki, nadomesti s preglednico za stanovanja, v katerih bivajo lastniki, v skladu z Dodatkom A.**
- 10. V odstavku 3 oddelka 13 se preglednica za stanovanja, v katerih bivajo lastniki (stanovanja v večnadstropnih stavbah), nadomesti s preglednico za stanovanja, v katerih bivajo lastniki (stanovanja v večnadstropnih stavbah), v skladu z Dodatkom B.**

11. Odstavek 2 oddelka 15 se nadomesti z naslednjim:

„(2) Izplačilo zneskov posojila v skladu z odstavkom 1 in odstavkom 2 oddelka 13 ali odstavkom 3 oddelka 13 v povezavi z odstavki 5 in 6 ter oddelkom 14 se izvedejo ob:

- napredku gradnje kleti s stropom ali temeljno ploščo do 30 %;
 - dokončanju gradnje ogrodja s streho z nadaljnjih 60 %;
 - končni poravnavi 10 %
- zneska posojila.“.

12. V oddelku 17 se doda naslednji odstavek 1a:

„(1a) Obnova v skladu s točko 21 oddelka 1 pomeni subvencioniran ukrep prenove na zemljišču za stanovanjsko gradnjo. Nova stavba mora biti zgrajena v obliki nove stanovanjske enote na

lokaciji popolnoma porušene stare stavbe (v stavbnem kompleksu)

(to ne vključuje samostojnih zunanjih stavb), če

prenova obstoječe stavbe ni ekonomsko ali tehnično izvedljiva.

Gradnja nove stavbe v obliki enodružinske hiše

v skladu s točko 1 oddelka 1 se mora začeti v enem letu po zaključku rušenja.

Ob končnem obračunu je treba predložiti ustrezen dokaz o zgoraj navedenih točkah,

kot tudi dokazilo o primarnem prebivališču (lastniška uporaba) v smislu oddelka 5.“.

13. Na koncu odstavka 1 oddelka 19 se doda naslednja določba:

Če se ukrepi prenove izvajajo v skladu z odstavkom 1a oddelka 17 (Obnova) in se izda energetska izkaznica, se znesek subvencije določi v skladu z:
odstavkom 2 oddelka 19 „Prenova z energetske izkaznice“. Upoštevati je treba kazalnike energijske učinkovitosti v vrstici 3 preglednice.

Subvencije v skladu z odstavkom 1a oddelka 17 (Obnova) se lahko dodelijo za vloge, ki so bile v celoti vložene do konca leta 2026.

14. V odstavku 1 oddelka 19 se črta zadnji stavek.

15. V odstavku 2 oddelka 19 „Prenova z energetske izkaznice“ se preglednice nadomestijo s preglednicami iz Dodatka C.

16. V odstavku 2 oddelka 19 „Prenova brez energetske izkaznice“ se preglednica „Dodatne ponudbe subvencij iz spodnjih preglednic“ v preglednici 2 dopolni z naslednjim:

„Skladiščenje za fotovoltaične sisteme (3 P)
centralno prezračevanje stanovanjskih prostorov z rekuperacijo toplote (10 P)“

17. Oddelek 21 se nadomesti z naslednjim oddelkom:

„Oddelek 21
Najvišji znesek subvencij na strani ponudbe

„Najvišji upravičeni stroški prenove v skladu z odstavkoma 1 in 1a oddelka 17 (prenova stanovanja, v katerem biva lastnik) znašajo 600 EUR na m² bivalnega prostora za največjo uporabno tlorisno površino 130 m² za vsako stanovanjsko enoto.“

18. Oddelek 25 se nadomesti z naslednjim oddelkom:

„Oddelek 25

Pogoji za izdajo jamstva

„Jamstvo se lahko izda le, če so izpolnjeni pogoji iz oddelkov 29a in 35a.“.

19. Odstavka 1 in 2 oddelka 27 se nadomestita z naslednjima odstavkoma:

„(1) Na območju stanovanjske gradnje v skladu z oddelkom VI se gradnja lahko začne po

sprejetju jamstva. Po popolni predložitvi dokumentov v skladu z odstavkom 1 oddelka 26 v povezavi z oddelkom 25 se lahko gradnja začne pred sprejetjem jamstva s soglasjem državne vlade iz utemeljenih razlogov, ki niso finančne narave.

(2) Na območju prenove stanovanj v skladu z oddelkom VII se lahko gradnja začne po sprejetju jamstva.“.

20. V oddelku 27 se doda naslednji odstavek 5:

„(5) Gradnja se mora začeti najpozneje šest mesecev po izdaji jamstva.

O začetku gradnje je treba takoj pisno obvestiti deželno vlado Spodnje Avstrije. Iz nujnih razlogov se ta rok lahko podaljša na zahtevo vložnika.

21. Odstavek 1 oddelka 29 se nadomesti z naslednjim odstavkom:

„(1) Vloge za subvencije za gradnjo stanovanj (oddelek 1, točka 15) so predmet naslednjih pogojev:

ocenjene so bile s strani svetovalnega odbora za načrtovanje ali je bil izveden postopek izbora arhitekturnih in urbanističnih rešitev. Postopek izbora urbanističnega projekta se lahko organizira, če se med drugim načrtuje razvoj soseske. Po postopku izbora urbanističnega projekta je treba ustanoviti svetovalni odbor za načrtovanje.“.

22. Za oddelkom 29 se vstavi naslednji oddelek 29a:

„Oddelek 29a
Odobritev

- (1) Vložnik vloge za financiranje mora pred odobritvijo pisno izjaviti, ali:
bodo stanovanja oddana v najem, najem z možnostjo nakupa, prodajo kot nepremičnine ali v uporabo za druge namene.
- (2) Pred odobritvijo subvencije mora vložnik z izjavo dokazati, da:
so izbrali najbolj gospodarno, stroškovno učinkovito in ustrezno storitev v zvezi z oddajo naročila. Naročila je treba dodeliti ločeno za vsako dejavnost, ob upoštevanju gospodarskih in/ali tehničnih vidikov. Izvajalec lahko odda naročila podizvajalcem le s soglasjem vložnika.
- (3) Pred odobritvijo subvencije mora vložnik predložiti finančni načrt:
kot dokaz, da je financiranje gradbenega projekta zagotovljeno.
- (4) Pred odobritvijo subvencije mora vložnik odpreti in razkriti ločen bančni račun za gradnjo za vsa
sredstva, potrebna za financiranje in obdelavo vseh plačil.
- (5) Pred odobritvijo subvencije mora vložnik imenovati pooblaščen osebo (oddelek 24), ki bo izvedla
celovit lokalni gradbeni nadzor.
Ne glede na oddelek 24 lahko lokalni gradbeni nadzor izvajajo tudi zaposleni pri vložniku ali njegov nadzornik ali pooblaščen zastopnik, če je zaposleni izpit za gradbenika ali gradbenega inženirja.
Ta imenovani lokalni gradbeni organ je skupaj z vložnikom odgovoren državi za spoštovanje in izpolnjevanje obveznosti, povezanih s pogodbo o dodelitvi subvencije.
- (6) Pred odobritvijo subvencije – in v primeru sprememb med
obdobjem gradnje – in tudi pred odobritvijo končnega računa mora vložnik predložiti strokovno dokazilo osebe, pooblaščen za pripravo energetske izkaznice, da se dokaže ocena energetske učinkovitosti.
- (7) Pred odobritvijo mora vložnik za financiranje predložiti izpisek iz zemljiške knjige,

da je lastnik, lastnik stanovanja, solastnik ali ima stavbne pravice v zvezi z nepremičnino ali nepremičninami.

V utemeljenih izjemnih primerih lahko začasno zadostuje skrbništvo notarja/odvetnika.

(8) Pred izdajo odobritve je treba pridobiti odobritev gradbenega nadzornega organa.

Pred odobritvijo je treba predložiti končno odločitev gradbenega organa o gradbenem dovoljenju, vključno z zapisnikom, ter gradbeni in lokacijski načrt, ki ju je odobril gradbeni organ, vključno z opisom objekta.

Poleg tega je treba predložiti seznam uporabne površine, ki ga preveri pooblaščen oseba (oddelek 24) ali lokalni gradbeni nadzornik (oddelek 29a, odstavek 5).“.

23. V odstavku 1 oddelka 30 se drugi odstavek nadomesti z naslednjim odstavkom:

„Upravičeni nominalni znesek:

število točk, doseženih na podlagi spodnjih preglednic, se pomnoži s številom kvadratnih metrov bivalne površine/površine stanovanjskega doma, pri čemer je 1 točka ocenjena na 16 EUR.“.

24. V odstavku 1 oddelka 30 se preglednice v točkah 1 (osnovna subvencija, dodatna subvencija do 100 točk) in 2 (dodatne subvencije – več kot 100 točk) nadomestijo s preglednicami iz Dodatka D.

25. V odstavku 1 oddelka 30 se v preglednici v točki 3(c) (Subvencije za posebne ciljne skupine – več kot 100 točk / Stanovanja za mlade) besedilo „finančni prispevek ne sme presegati 4 000 EUR“ nadomesti z besedilom

„finančni prispevek ne sme presegati 6 000,00 EUR“.

26. V odstavku 1 oddelka 30 se v preglednici v točki 3(c) (Subvencije za posebne ciljne skupine – več kot 100 točk / Stanovanja za mlade) subvencijske točke povečajo z 20 na 25.

- 27. V točki 3(b) odstavka 1 oddelka 30 se črta besedilo „Subvencije se lahko dodelijo le v skladu z določbami stanovanjskega zakona in v skladu s sredstvi, dodeljenimi za to vrsto stanovanj.“.**
- 28. V točki 3(c) odstavka 1 oddelka 30 se črta besedilo „Subvencije se lahko dodelijo le v skladu s sredstvi, dodeljenimi za to vrsto stanovanj. Subvencija za ‚stanovanja za mlade‘ je časovno omejena do 31. decembra 2026.“.**
- 29. Odstavek 2 oddelka 30 se razveljavi.**
- 30. Oddelek 31 se nadomesti z naslednjim oddelkom 31:**

**„Oddelek 31
Subvencije na strani ponudbe**

- (1) Subvencija na strani ponudbe je sestavljena iz degresivno padajoče subvencije za posojilo ali prispevek s strani neprofitnega stanovanjskega združenja v višini 85 % nominalnega zneska, upravičenega do subvencije.
- (2) Subvencija za posojilo ali prispevek s strani neprofitnega stanovanjskega združenja se odobri za 20 let in se vsako leto izračuna na podlagi prvotno odobrenega upravičenega nominalnega zneska (85 %). Odstotek subvencije, dodeljene v okviru postopka za ugotavljanje upravičenosti za upravičen objekt, se vsako leto zmanjša za 10 % v primerjavi s prejšnjim letom. Znesek degresivne subvencije se določi vsako leto v decembru za jamstva v prihodnjem letu. Referenčna vrednost je UDRB (tehtana povprečna donosnost zveznih obveznic), ki je objavljena na spletni strani OeNB. Referenčna vrednost se določi v decembru tekočega leta kot povprečje prejšnjih 12 mesečnih povprečij. Tako določena referenčna vrednost, povečana za standardno bančno maržo v višini 1 %, predstavlja podlago za določitev obrestne mere za jamstva za naslednje koledarsko leto (največ 4 %) in znaša 4 % v letu 2027. Referenčna vrednost, določena na zgoraj opisani način ($\emptyset$ UDRB 12 mesecev), se za komercialne namene zaokroži na najbližji pol odstotka.

Da bi bilo posojilo ali kapitalski prispevek neprofitne stanovanjske zadruga upravičen do financiranja, mora imeti rok odplačevanja najmanj 35 let, odplačevanje pa mora potekati v postopno naraščajočih obrokih.

Povečanje skupnega letnega bremena financiranja (posojilo minus subvencija) bi moralo biti v razponu od 0 do 5 % letno in v povprečju ne sme presegati 2,5 % v celotnem obdobju trajanja (glede na najkrajše obdobje trajanja posojila, ki je 35 let).

Vsakršno dodatno povečanje stroškov (npr. stroški, obrestne mere za posojila s spremenljivo obrestno mero itd.) je treba izravnati z ustreznim podaljšanjem roka financiranja.

V primeru nakupa stanovanjske nepremičnine se za ustrezni del financiranja smiselno uporabljajo določbe oddelka 20 zakona o hipotekarnih in nepremičninskih kreditih (Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz) za predčasna odplačila.

V postopku za dodelitev subvencije je treba predložiti izjavo vložnika, da so pogoji posojila v skladu z zahtevami za subvencijo.

(3) V skladu z odstavkom 3 oddelka 11 zakona Spodnje Avstrije o gospodarskem razvoju iz leta 2005 (NÖ WFG 2005) je prodaja prepovedana za obdobje 25 let. Prepoved prodaje velja za tretje osebe in zavezuje tudi pravne naslednike. Če je vključena prepoved prodaje, se lastništvo (solastništvo, lastništvo stanovanjske nepremičnine, gradbena pravica) nepremičnine lahko prenese le s pravnim poslom med živimi osebami s pisnim soglasjem deželne vlade, dokler posojilo ni odplačano.

(4) Za začetek izplačevanja subvencije je treba zaprositi v letu, navedenem v zavezi, po predložitvi sklepa o vključitvi prepovedi prodaje v skladu z odstavkom 3 oddelka 11 zakona o spodbujanju gospodarstva Spodnje Avstrije iz leta 2005.

(5) Subvencije na strani povpraševanja se lahko dodelijo za obdobje 35 let v skladu z oddelkom VIII.

(6) Deželna vlada prekliče subvencijo, če obstajajo razlogi za preklic v skladu s točkama 1 in 2 odstavka 1 oddelka 7. Subvencije se bodo prenehale izplačevati na dan prenehanja veljavnosti.

31. V odstavku 1 oddelka 34 se doda naslednji stavek:

„Subvencije za obnovitvene ukrepe v skladu s točko 21 oddelka 1 (Obnova) se lahko dodelijo priznanim neprofitnim gradbenim združenjem in občinam v skladu z zakonom o neprofitnih stanovanjskih dejavnostih (WGG).“.

32. Za oddelkom 35 se vstavi naslednji oddelek 35a:

„Oddelek 35a
Pogoji za izdajo jamstva

(1) Pred izdajo jamstva mora vložnik pisno izjaviti, ali bodo stanovanja oddana v najem, najem z možnostjo nakupa, prodajo kot nepremičnine ali v uporabo za druge namene.

(2) Pred izdajo jamstva mora vložnik z izjavo dokazati, da so izbrali najbolj gospodarno, stroškovno učinkovito in ustrezno storitev v zvezi z oddajo naročila. Naročila je treba dodeliti ločeno za vsako dejavnost, ob upoštevanju gospodarskih in/ali tehničnih vidikov. Izvajalec lahko odda naročila podizvajalcem le s soglasjem vložnika.

(3) Vložnik mora pred prejemom jamstva predložiti dokazilo o financiranju, kot dokaz, da je financiranje gradbenega projekta zagotovljeno.

(4) za stroške prenove, ki presegajo 360 EUR na kvadratni meter uporabne talne površine,

namerava odpreti in prijaviti ločen bančni račun za gradnjo za vsa sredstva, potrebna za financiranje in obdelavo vseh plačil.

(5) Pri vložitvi vloge za subvencije za obnovo stanovanj, katerih stroški obnove presegajo

stroške obnove v višini 360 EUR na kvadratni meter uporabne površine in, če je financiranje odvisno od predložitve energetske izkaznice, da se pooblaščen oseb (oddelek 24) pooblasti za izvedbo celovitega lokalnega nadzora gradnje pred prejemom jamstva.

Ne glede na oddelek 24 lahko lokalni gradbeni nadzor izvaja tudi zaposleni pri vložniku ali njegov nadzornik ali pooblaščen zastopnik, če je zaposleni uspešno opravil izpit za gradbenika ali gradbenega inženirja.

Ta imenovani lokalni gradbeni organ je skupaj z vložnikom odgovoren državi za spoštovanje in izpolnjevanje obveznosti, povezanih s pogodbo o dodelitvi subvencije.

(6) Pred odobritvijo subvencije – in v primeru sprememb med obdobjem gradnje – in tudi pred odobritvijo končnega računa mora vložnik predložiti strokovno dokazilo osebe, pooblaščen za pripravo energetske izkaznice, da se dokaže ocena energetske učinkovitosti.

(7) Pred odobritvijo mora vložnik za financiranje predložiti izpisek iz zemljiške knjige, da je lastnik, lastnik stanovanja, solastnik ali ima stavbne pravice v zvezi z nepremičnino ali nepremičninami.

V utemeljenih izjemnih primerih lahko začasno zadostuje skrbništvo notarja/odvetnika.

(8) Odobritev gradbenega nadzornega organa je treba pridobiti pred pridobitvijo jamstva.

Pred zagotovitvijo jamstva je treba predložiti končno odločitev gradbenega organa o gradbenem dovoljenju, vključno z zapisnikom, ter gradbeni in lokacijski načrt, ki ju je odobril gradbeni organ, vključno z opisom objekta.

Poleg tega je treba predložiti seznam uporabne površine, ki ga preveri pooblaščen oseba (oddelek 24) ali lokalni gradbeni nadzornik (oddelek 35a, odstavek 5).

(9) V primeru obnove (oddelek 1, točka 21) se dela na novi stanovanjski stavbi izvedejo na isti nepremičnini, kjer se obstoječa stavba poruši (v celoti ali delno), brez možnosti (stanovanjske) prenove ali dograditve novih stanovanj. Nadaljnja zazidava na tej nepremičnini je dovoljena.“.

33. V oddelku 36 se doda naslednji odstavek 1(c):

„(1)(c) Če se ukrepi prenove izvajajo v skladu s točko 21 oddelka 1 (Obnova) in se izda energetska izkaznica, subvencija za projekt obsega stalno nepovratno subvencijo v višini do 4 % letno za obroke posojil ali kapitalski prispevek neprofitnega stanovanjskega združenja.

Nominalna vrednost, upravičena do subvencije, se določi v skladu z oddelkom 37 (Prenova stanovanj). Ena točka se vrednoti na 1 % stroškov prenove. Priznani stroški prenove se povečajo za največ 1 200 EUR/m² izključno za kakovost lokacije in regionalno kompenzacijsko premijo v skladu s pododstavkom 2 odstavka 1 oddelka 30 (1 točka = 1 % upravičenih stroškov prenove), vendar za največ 100 % dejanskih stroškov prenove.

Možna je nadaljnja zazidava na istem zemljišču, pri čemer pri določanju upravičene nazivne vrednosti ni mogoče povečati priznanih stroškov prenove nad 1 200 EUR/m² za te enote.“.

34. Odstavek 2 oddelka 36 se nadomesti z naslednjim:

„(2) Za stroške prenove, priznane v času jamstva, v višini 360 EUR na kvadratni meter uporabne talne površine in v primeru subvencij v skladu z odstavkom 1(a) je subvencija veljavna za obdobje 10 let.

Če stroški prenove, odobreni v času jamstva, znašajo več kot 360 EUR/m² bivalnega prostora, se ta subvencija na strani ponudbe dodeli neobvezno za 10 ali 15 let. Če se izbere rok 10 let, znaša letna subvencija 5 %.

Za stroške prenove, priznane v času jamstva, v višini 1 000 EUR na kvadratni meter uporabne talne površine; ta subvencija za nepremičnino se dodeli za 10, 15 ali 20 let. Če se namesto 20 let izbere obdobje 10 ali 15 let, znaša letna subvencija 5 %.

Pri subvencioniranju prenove stanovanj z različnimi stroški prenove na m² uporabne površine bivalnega prostora je treba pri oceni trajanja upoštevati povprečne stroške.“.

35. Odstavek 3 oddelka 36 se nadomesti z naslednjim:

„(3) Upravičena zgornja meja prepoznavnih stroškov prenove znaša 1 200 EUR na m² uporabne tlorisne površine.

Subvencije v skladu z odstavkom 1(c) (obnova) in nepovratna sredstva v višini 5 % v skladu z odstavkom 2 se lahko dodelijo za vloge, ki so v celoti vložene do konca leta 2026 v smislu oddelka 35a.“.

36. V odstavku 5 oddelka 36 se besedilo „posojilodajalec ali upnik“ nadomesti z besedo „upnik“.

37. V odstavku 1 oddelka 37 se preglednici „Model subvencije WS z energetske izkaznico“ in „Dodatna subvencija do največ 100 točk“ nadomestita s preglednicama iz Dodatka E.

38. V tretjem pododstavku odstavka 1 oddelka 37 se besedilo Dodatka A nadomesti z novim v skladu z Dodatkom F.

39. V odstavku 1 oddelka 37 se za besedilom „1 točka se ovrednoti kot 1 % stroškov obnove“ vstavijo naslednji stavki:

To ne velja za stavbe pod spomeniškim varstvom in zgodovinske stavbe, ki jih je treba ohraniti. Za te je treba v okviru celovite prenove izvesti toplotno optimizacijo in predložiti energetska izkaznica.

Za stavbe pod spomeniškim varstvom in zgodovinske stavbe, ki jih je treba ohraniti, znaša osnovna subvencija 75 točk.“.

40. V odstavku 1 oddelka 37 se črta naslednji stavek:

Za stavbe pod spomeniškim varstvom ali zgodovinske stavbe, ki jih je treba ohraniti, se dejanski kazalnik energijske učinkovitosti za namen izračuna subvencije zmanjša za 65 kWh/m².a, ob upoštevanju referenčnih podnebnih pogojev, če toplotne izboljšave niso dovoljene.“. Če je mogoče izolirati vse komponente ovoja stavbe, se uporabi zmanjšanje za 15 kWh/m².a. Zmanjšanje se določi v razmerju med izoliranimi in neizoliranimi območji ovoja stavbe, brez upoštevanja najnižjega stropa tal, in v razmerju novih stanovanj zunaj območij ovoja stavbe do stanovanj znotraj območij ovoja stavbe v skladu z izračunom iz Dodatka A.

41. Odstavek 2 oddelka 37 se nadomesti z naslednjim:

„(2)(a) Če bivalna površina novih stanovanj, ki bodo zgrajena, presega 20 % bivalne površine stanovanja, ki ga je treba prenoviti, se za novozgrajena stanovanja uporabljata odstavka 1 in 2 oddelka 3 NÖ WFG 2005 ter oddelek 5. Nepremičninska podjetja, ki so v večinski lasti občin (občinska nepremičninska podjetja), se obravnavajo enako kot neprofitna stanovanjska združenja in občine.

Pri postavljanju toplotno ločenih novih stavb morajo te izpolnjevati minimalne zahteve glede energetske učinkovitosti za nove stavbe.

Prenovljene nepremičnine in vsa novozgrajena stanovanja se morajo nahajati na istem zemljišču (številka v zemljiški knjigi) najpozneje v času prevzema obveznosti.

(b) Bivalna površina novozgrajenih stanovanj med prenovo mora biti vsaj 40 m².

Vsako stanovanje mora biti samostojno in mora imeti vsaj dnevno sobo, kuhinjo (kuhalni prostor), kopalnico s prho ali kadjo in straniščem.“.

42. Odstavek 3 oddelka 37 se nadomesti z naslednjim:

„(3) Jamstvo se zagotovi pod pogojem, da bo vložnik, če bo prejel financiranje z nepovratnimi sredstvi v skladu z oddelkom 36, sposoben upravljati z zneski financiranja, določenimi v času jamstva.“.

43. Odstavek 4 oddelka 37 se nadomesti z naslednjim odstavkom 4 oddelka 37 in preglednico „Preglednica za obnovo posameznih komponent“ v Dodatku G:

„(4) V primeru obnove ali zamenjave posameznih komponent toplotnega ovoja stavbe je treba izpolniti naslednje minimalne energetske standarde:“.

44. Odstavka 5 in 6 oddelka 37 se črtata.

45. V odstavku 4 oddelka 46 se besedilo Dodatka B nadomesti z novim besedilom v skladu z Dodatkom H.

46. V odstavku 1 oddelka 47 se besedilo Dodatka C nadomesti z novim v skladu z Dodatkom I.

47. Odstavek 4 oddelka 48 se nadomesti z naslednjim:

„(4) Dopustni stanovanjski stroški znašajo: za 1 osebo

z letnim dohodkom do	14 600,00 EUR	0,0	%
	do 16 000,00 EUR	5,0	%
	do 16 350,00 EUR	7,5	%
	do 16 700,00 EUR	10,0	%
	do 17 200,00 EUR	12,5	%

do	17 700,00 EUR	15,0	%
do	20 150,00 EUR	17,5	%
do	22 600,00 EUR	20,0	%
od	22 600,01 EUR	25,0	%

Za enočlanska in dvočlanska gospodinjstva z (zakonskimi) partnerji se lahko upoštevajo razumni stroški stanovanja v višini 17,5 % do dohodka v višini 22 600,00 EUR, če je vsaj en stanovalec mlajši od 24 let.

V spodaj navedenih primerih se znesek letnega dohodka, ki se uporablja kot faktor izračuna, zmanjša za naslednje utežne faktorje:

Utežni faktor se poveča za

1. (zakonskega) partnerja za 50 %;
2. vzdrževane otroke, ki živijo v gospodinjstvu (med prejemanjem družinskega dodatka), za 30 % za prvega otroka, 35 % za drugega otroka in za 40 % od tretjega otroka naprej;
3. prosilce za subvencijo, ki so samohranilci in so upravičeni do davčne olajšave za samohranilce na podlagi določb zakona o dohodnini iz leta 1988, za 10 %;
4. vse druge sorodne osebe, ki živijo v gospodinjstvu, za 10 %;
5. člane gospodinjstva, za katere se prejema višji družinski dodatek, ki izkazujejo zmanjšano sposobnost zaposljivosti za 55 % v smislu oddelka 35 zakona o dohodnini iz leta 1988 ali pravico do dodatka za nego nad stopnjo II v skladu z zveznim zakonom o nadomestilu za nego iz leta 1993 in/ali zakonom Spodnje Avstrije o nadomestilu za zdravstveno nego iz leta 1993, za 10 %.

Če so v sporazumih o ločitvi določene obveznosti skupnega skrbništva in vzdrževanja, se utežni faktor poveča:

1. za 15 % za prvega otroka,
2. za 17,5 % za drugega otroka,
3. za 20 % za vsakega naslednjega otroka.

Otrok lahko prebiva v stanovanju, ki je njegovo primarno ali sekundarno prebivališče. Te določbe se uporabljajo samo za otroke, na katere vplivajo sporazumi o ločitvi.“.

48. V oddelku 54 se doda naslednji odstavek 32:

„(32) 25. sprememba Smernic Spodnje Avstrije za spodbujanje stanovanjske gradnje, ki jo je

leta 2025 sprejela deželna vlada Spodnje Avstrije, začne veljati v skladu z naslednjimi določbami:

Odstavek 5 oddelka 11 in odstavek 1 oddelka 13 začneta veljati 1. januarja 2027.

Odstavka 2 in 3 oddelka 13, odstavek 1a oddelka 17, odstavka 1 in 2 oddelka 19, oddelek 21, odstavek 4 oddelka 46, odstavek 1 oddelka 47 in odstavek 4 oddelka 48 začnejo veljati 1. januarja 2026.

Dodatki h kazalu vsebine (oddelka 29a in 35a), točka 1 oddelka 1, točka 11(1)(l) in točka 11(2)(w) oddelka 1, točka 21 oddelka 1, odstavek 2(a) in (b) oddelka 4, odstavek 2 oddelka 15, oddelek 25, odstavki 1, 2 in 5 oddelka 27, odstavek 1 oddelka 29, oddelek 29a, oddelek 30, oddelek 31, odstavek 1 oddelka 34, oddelek 35a, odstavek 1(c), 2, 3 in 5 oddelka 36, oddelek 37 in odstavek 32 oddelka 54 začnejo veljati s sklepom vlade.

Vloge za subvencije v skladu z oddelkoma V in VI, kakor sta bila spremenjena s 24. spremembo Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jih je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 6. maja 2025, se lahko vložijo do 31. decembra 2026.

Subvencije v skladu z oddelkoma V in VI, kakor sta bila spremenjena s 25. spremembo Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jih je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela leta 2025, se lahko odobrijo od 1. januarja 2027.“.