

Smernice Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019

Deželna vlada Spodnje Avstrije je 24. septembra 2019, ob upoštevanju razpoložljivih prihodnjih napovedi v skladu z oddelkom 7(1) do (3)

Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 (NÖ WFG 2005),

Deželni uradni list št. 8304, sprejela

Smernice Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019.

1. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije dne 22. oktobra 2019
2. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 31. marca 2020
3. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7(1) do (3)
in na podlagi oddelka 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 15. decembra 2020
4. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7(1) do (3)
Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 29. junija 2021
5. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7(1) do (3)
in oddelka 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 25. januarja 2022
6. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7(1) do (3)
Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 5. aprila 2022
7. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7(1) do (3)
Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 24. maja 2022
8. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7(1) do (3)
Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 13. septembra 2022
9. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7a
Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 22. novembra 2022
10. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7(1) do (3)
Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 29. novembra 2022

11. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7(1) do (3)
in oddelka 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 6. decembra 2022
12. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7(1) do (3)
in oddelka 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 20. decembra 2022
13. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7a
Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 17. januarja 2023
14. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7a
Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 6. junija 2023
15. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7a
Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 27. junija 2023
16. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelkov 7 in 7a
Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 28. novembra 2023
17. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelkov 7 in 7a
Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 30. januarja 2024
18. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7a
Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 5. marca 2024
19. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelkov 7 in 7a
Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 18. junija 2024
20. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7a
Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 2. julija 2024
21. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije na podlagi oddelka 7a
Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 15. oktobra 2024

22. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije v skladu z oddelkom 7

Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 17. decembra 2024

23. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije v skladu z oddelkom 7

Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 11. februarja 2025

24. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije v skladu z oddelkom 7

Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 6. maja 2025

25. Sprememba; sprejeta s strani deželne vlade Spodnje Avstrije v skladu z oddelkom 7

Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 25. novembra 2025

14. februarja 2024 je deželna vlada Spodnje Avstrije v skladu z oddelkom 2(2) V Zakonu Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 1977, Deželni uradni list št. 8300, je določeno, da Smernice Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019 v skladu z oddelkom 7 Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 (kakor je bil spremenjen) predstavljajo smernice Sklada za subvencioniranje stanovanj za zvezno deželo Spodnjo Avstrijo od 16. spremembe naprej.

Subvencionirana posojila morajo biti – po možnosti sorazmerno – zavarovana v zemljiški knjigi v korist sklada za subvencioniranje stanovanj zvezne dežele Spodnja Avstrija. Dovoljene so tudi druge ustrezne oblike zavarovanja, kot so občinska garancija, bančna garancija itd.

KAZALO

Oddelek I

Splošne določbe

- Oddelek 1 Opredelitev pojmov
- Oddelek 2 Izračun in dokazilo o dohodku
- Oddelek 3 Nepovratna sredstva
- Oddelek 4 Upravičenost do subvencij v skladu z oddelkoma II in VI
- Oddelek 5 Upravičenost do subvencij v skladu z oddelkoma III in VII
- Oddelek 6 Jamstvo
- Oddelek 7 Predčasna prekinitev subvencijske ureditve
- Oddelek 8 Prenos lastništva
- Oddelek 9 Obveznosti v okviru subvencij na strani ponudbe
- Oddelek 10 osnutek načrta za prenovo

ODDELEK II

Subvencija za gradnjo in prvo pridobitev individualne hiše in stanovanja

- Oddelek 11 Subvencija na strani ponudbe
 - Oddelek 11a Prezem odgovornosti za subvencionirano posojilo kot kapitalski vložek
 - Oddelek 11b Namenske subvencije zvezne vlade za obnovo stanovanjskih objektov za fizične osebe
- Oddelek 12 Vloge
- Oddelek 13 Znesek subvencije
- Oddelek 14 Družinska subvencija
- Oddelek 15 Zavarovanje in izplačilo subvencioniranega posojila
- Oddelek 16 Odplačilo in obresti na subvencionirano posojilo

ODDELEK III

Subvencija za prenovo individualne hiše

- Oddelek 17 Subvencija na strani ponudbe
- Oddelek 18 Vloge
- Oddelek 19 Znesek subvencije
- Oddelek 20 Subvencija za nakup
- Oddelek 21 Najvišji znesek subvencij na strani ponudbe
- Oddelek 22 Prenehanje veljavnosti

ODDELEK IV

Posebne subvencije

Oddelek 23 „Raus aus Gas und Öl in Niederösterreich“ [prenehanje uporabe plina in nafte v Spodnji Avstriji]

Oddelek 23a Socialna blažitev zamenjave kotlov

Oddelek 23b „Varno stanovanje“

ODDELEK V

Splošne določbe za gradnjo in prenovo stanovanj

Oddelek 24 Pooblaščen oseba

Oddelek 25 Pogoji za izdajo jamstva

Oddelek 26 Vsebina jamstva

Oddelek 27 Začetek gradnje

Oddelek 28 Končni obračun

ODDELEK VI

Subvencije za gradnjo stanovanj

Oddelek 29 Vloge

Oddelek 29a Odobritev

Oddelek 30 Znesek subvencije

Oddelek 31 Subvencija na strani ponudbe

Oddelek 31a Subvencije zvezne vlade za posebne namene za prenovo stanovanj

Oddelek 32 Povezava dveh stanovanj za velike družine

Oddelek 33 Promocija poslovnih prostorov in objektov,
ki se uporabljajo za zdravstveno varstvo

ODDELEK VII

Subvencije za prenovo stanovanj

Oddelek 34 Prosilec za subvencijo

Oddelek 35 Vloge

Oddelek 35a Pogoji za izdajo jamstva

Oddelek 36 Subvencija na strani ponudbe

Oddelek 36a Subvencije zvezne vlade za posebne namene za prenovo stanovanj

Oddelek 37 Znesek subvencije

ODDELEK VIII

Subvencije na strani povpraševanja

- Oddelek 38 Splošne določbe v zvezi s subvencijami na strani povpraševanja
- Oddelek 39 Prosilci za subvencije na strani povpraševanja
- Oddelek 40 Družinski dohodek za subvencije na strani povpraševanja
- Oddelek 41 Upravičenci do subvencij na strani povpraševanja
- Oddelek 42 Pogoji za subvencije na strani povpraševanja
- Oddelek 43 Stanovanjski izdatki za subvencije na strani povpraševanja
- Oddelek 44 Upravičenci do subvencij na strani povpraševanja
- Oddelek 44a Naknadno dodeljevanje subvencij na strani povpraševanja
- Oddelek 45 Sprememba subvencij na strani povpraševanja
- Oddelek 46 Stanovanjski dodatek
- Oddelek 47 Stanovanjska pomoč
- Oddelek 48 Stanovanjska pomoč „Vzorec 2009“
- Oddelek 49 Izredni stanovanjski dodatek
- Oddelek 49a Nadaljnje izplačevanje subvencij na strani povpraševanja v primeru škode zaradi poplav
- Oddelek 50 Izguba pravice do subvencij na strani povpraševanja
- Oddelek 51 Obveznosti prosilca za subvencijo proti zlorabi subvencij

ODDELEK IX

Končne določbe

- Oddelek 52 Ustrezne zakonske določbe
- Oddelek 53 IObdelava podatkov
- Oddelek 54 Začetek veljavnosti
- Prehodne določbe
- Oddelek 55 Prenehanje veljavnosti

ODDELEK I

Splošne določbe

Oddelek 1 Opredelitev pojmov

1. Stanovanjska hiša, v kateri biva lastnik

Stanovanjske hiše, v katerih bivajo lastniki, so stanovanjske nepremičnine, ki obsegajo največ dve stanovanji, ter vrstne hiše, **ki se ne nahajajo v posebni stavbni coni**.

2. Ocena energijske učinkovitosti (EPR)

Ocena energijske učinkovitosti je HWB_{Ref, RK} v skladu s smernico OIB 6 „Varčevanje z energijo in toplotna zaščita“ v različici Odloka o gradbeni tehnologiji Spodnje Avstrije 2014 (NÖ Bautechnikverordnung 2014).

3. Družinski dohodek/dohodek gospodinjstva

a) Družinski dohodek je vsota dohodka vseh oseb v tesnem sorodstvu, ki živijo v skupnem gospodinjstvu. V primeru zakonske zveze, registrirane partnerske skupnosti in civilne partnerske skupnosti je treba dohodek partnerja upoštevati pri družinskih dohodkih, tudi če se vzdržujejo ločena prebivališča.

Dohodki otrok, ki živijo v gospodinjstvu staršev, se ne upoštevajo, dokler ne dosežejo starosti, pri kateri zanje ni več mogoče prejemati družinskega dodatka v skladu z avstrijskim zakonom o družinskih dodatkih (Familienlastenausgleichsgesetz 1967, FLAG 1967).

b) Dohodek gospodinjstva v skupni stanovanjski skupnosti je vsota dohodka vseh oseb, ki živijo v skupnem gospodinjstvu.

c) Družinski dohodek ne vključuje dohodka zaposlenih v gospodinjstvu in negovalcev.

d) Določbe teh smernic se podobno uporabljajo za osebe, ki so oproščene ali v omejenem obsegu zavezane k plačilu davka v državi.

4. Skupni stroški gradnje

Skupni stroški gradnje so vsota izdatkov za gradnjo ali obnovo subvencionirane stavbe.

5. Zdravstvene ustanove

Objekti, namenjeni zagotavljanju zdravstvenih storitev, so prostori, ki se uporabljajo za ohranjanje ali izboljšanje zdravja ljudi; mednje spadajo zdravniške ordinacije in prostori, kjer se izvajajo terapevtska zdravljenja.

Ti prostori se lahko subvencionirajo v skladu z oddelkom VI in oddelkom VII.

6. Osebe v tesnem sorodstvu

Osebe v tesnem sorodstvu so zakonci, registrirani partnerji, civilni partnerji, neposredno povezani družinski člani, vključno s posvojenimi in rejniškimi otroki, odnosi v stranskem razmerju do tretjega kolena in neposredni zakonski odnosi.

7. Uporabna površina stanovanja

Uporabna tlorisna površina stanovanja je celotna uporabna tlorisna površina brez

- a) debeline sten in morebitnih vdolbin v stenah in stopniščih,
- b) kleteh in podstrešjih pod pogojem, da to niso bivalni prostori, vključno s pripadajočimi pomožnimi prostori.

Če ni prišlo do sprememb tlorisov teh stanovanj, se lahko dejansko uporabljena bivalna uporabna tlorisna prizna kot del prostora za prenovo (oddelek VII).

8. Nepremičnine za prenovo

a) Nepremičnine za prenovo, upravičene do subvencij, so:

- stanovanjske stavbe,
- stanovanja,
- nestanovanjske stavbe, spremenjene v stanovanjske namene,
- stanovanjske domove in
- zdravstvene ustanove s prenovo v skladu z oddelkom VII,

ki se uporabljajo za zdravstvene namene, in poslovni prostori, katerih gradbeno dovoljenje je bilo izdano pred najmanj 20 leti v času vložitve vloge in za katero obstaja pravica do uporabe.

b) Pogoj, da je gradbeno dovoljenje staro 20 let, ne velja, če je treba izvajati ukrepe za zvočno ali toplotno izolacijo, ukrepe za zmanjšanje porabe energije, ukrepe za invalide, gradnjo stanovanj z zgoščevanjem stavb, varnostne ukrepe, preventivne ukrepe za zaščito pred poplavami ali sanacijske in popravilne ukrepe zaradi škode zaradi poplav.

c) Ukrepi za obnovo hiše se subvencionirajo v obsegu, v katerem se hiša uporablja za stanovanjske namene, v primeru subvencij v skladu z oddelkom VII pa so dovoljeni objekti za zdravstveno varstvo (oddelek 1, točka 5).

9. Nepremičnine za prenovo – prenova individualne hiše

Prenove individualnih hiš zajemajo vloge posameznikov:

- a) za obnovo nepremičnin z do 500 m² obstoječih bivalnih površin in bivalnih površin, ki jih je treba prenoviti;
- b) za največ dve stanovanji s priključitvijo, preoblikovanjem, širitvijo in namestitvijo v stanovanjskih stavbah in nestanovanjskih stavbah za povečanje gostote uporabe.

10. Nepremičnine za prenovo – preнове stanovanj

Prenove stanovanj zajemajo vloge posameznikov za subvencioniranje ukrepov prenove, ki jih izvajajo:

- a) fizične osebe za prenovo nepremičnin z več kot 500 m² obstoječe in (stanovanjske) uporabne tlorisne površine za prenovo.
- b) Pravne osebe

Zajema tako prenovo obstoječih stanovanjskih objektov kot tudi namestitvev stanovanj v stavbah, ki prej niso bile namenjene za stanovanjske namene. Če so

med takšno prenovo stanovanja zgrajena na istem zemljišču v smislu komasacije zemljišč, se lahko subvencija dodeli tudi kot del prenove stanovanj. Gradnja stanovanj na vrhu stavbe ali na podstrešju za povečanje gostote stavb se lahko prav tako subvencionira kot prenova nepremičnin.

11. Ukrepi za prenovu

(1) Ukrepi za prenovu, ki so upravičeni do subvencij v skladu z oddelkom VII, pomenijo izboljšave in vzdrževanje, vključno z zlasti naslednjimi:

- a) ukrepi za toplotno izolacijo in ukrepi za zmanjšanje porabe energije
- b) zvočna izolacija
- c) ukrepi za dostop invalidov;
- d) vzdrževalna dela za zagotovitev ohranitve nepremičnine
- e) združitev ali delitev stanovanj
- f) prenova ali gradnja prostorov ali sistemov za skupno rabo stanovalcev, kot so vodovodne, električne in sanitarne napeljave ter sistemi centralnega ogrevanja, bodisi s priključkom na daljinsko ogrevanje ali brez njega.
Prenova napeljav plinskih cevi.
- g) Gradnja ali preoblikovanje zunanjih površin in pomožnih stavb (npr. parkirišča za motorna vozila, skladišča), zamenjava in gradnja objektov in prostorov za souporabo (npr. pleskanje stopnišča) v povezavi z drugimi večjimi ukrepi prenove pri subvencionirani prenovi stanovanj.
- h) Varnostni paket
- i) Ogrevalni sistemi z oskrbo s toplo vodo in brez nje, ki uporabljajo obnovljive vire energije in/ali ekološko energijo;
- j) preventivni ukrepi za zaščito pred poplavami;
- k) ukrepi za obnovo in popravila po poplavni škodi na stanovanjskih stavbah, vključno s kletjo;
- l) shranjevanje za fotovoltaične sisteme.

(2) Upravičeni ukrepi prenove iz oddelka III vključujejo tako izboljševalna kot vzdrževalna dela:

- a) obnova strehe;
- b) toplotna izolacija stropa v najvišjem nadstropju;
- c) toplotna izolacija tal;
- d) toplotna izolacija za strop kleti;
- e) toplotna izolacija poševne strehe;
- f) popolna izolacija fasade;

- g) prenova fasade;
- h) zamenjava oken;
- i) obnova oken;
- j) drenaža;
- k) ukrepi za dostop invalidov;
- l) toplotna črpalka za ogrevanje;
- m) toplotna črpalka za toplo vodo;
- n) ogrevanje na podlagi biogenih goriv;
- o) priključek za daljinsko ogrevanje
- p) toplotni solarni sistemi;
- q) vmesno skladiščenje;
- r) fotovoltaični sistemi;
- s) prezračevanje bivalnih prostorov
- t) popravila po poplavih;
- u) preventivni ukrepi za zaščito pred poplavi;
- v) varnostne naprave;
- w) shranjevanje za fotovoltaične sisteme.

(3) Naslednji stroški niso upravičeni do subvencij:

- a) barvanje in obnova fasad, razen če je fasada pod spomeniškim varstvom ali če gre za zgodovinsko stavbo, ki je vredna ohranitve;
- b) vse napeljave, omare, škatle, držala za brisače, ogledala, posode za milo, itd.;
- c) svetlobna napeljava v stanovanjih;
- d) odprti kamini;
- e) ogrevalni sistem na nafto in plin;
- f) zamenjava obstoječega ogrevalnega sistema z električnim ogrevalnim sistemom;
- g) kotel na trdno gorivo (kotel z več gorivi);
- h) stroški naložb v hladilne sisteme, ki ne delujejo izključno na energijo iz obnovljivih virov ali na daljinsko hlajenje iz odpadne toplote.
- i) Za prostore brez klimatskih naprav, kot so zimski vrtovi in podobno, to velja le za ukrepe za prenovo v skladu z odstavkom 2.

Uporablja se samo za ukrepe za prenovo v skladu z odstavkom 1:

- j) površinska obdelava v stanovanjih, razen če je to potrebno zaradi spremembe razporeditve, prenove ali obnove konstrukcije posameznih delov stavbe ali zaradi naknadne vgradnje ali obnove različnih cevi/kablov;
- k) notranja vrata stanovanj, razen če je prenova ali novogradnja potrebna zaradi sprememb tlorisa, obnove ali novogradnje konstrukcije posameznih delov stavbe ali če vrata niso več uporabna.

12. Stanovanjska stavba

Stanovanjska stavba je stavba, ki je vsaj delno odobrena s strani gradbenega organa za stanovanjske namene.

13. Stanovanjski dom

Stanovanjski dom je stavba, ki so jo kot takšno odobrili gradbeni organi in ki vsaj delno služi za nastanitev

- invalidov,
 - oseb, ki potrebujejo nego, ali
 - socialno ogroženih oseb, ali pa se uporablja za namene
 - izobraževanja in usposabljanja,
 - strokovne prakse, npr. prilagodljivo bivanje,
 - rekreacije ali nego
- starejših občanov.

14. Stanovanje

Stanovanje je enota, ki jo sestavljajo bivalni prostori, dnevne sobe in pomožne sobe, z najmanj eno dnevno sobo in pomožno sobo, ki jo je organ za gradnjo odobril za uporabo kot stanovanje. Subvencija iz oddelka VII ne zahteva prisotnosti pomožnih prostorov. Oddelek 11(4) ostane nespremenjen.

15. Stanovanjske gradnje

Stanovanjska gradnja je gradnja stanovanjske stavbe (večdružinsko stanovanje), za katero se v skladu z oddelkom VI vloži vloga za subvencijo s strani

- a) pravnega subjekta (oddelek 3 Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005) ali
- b) s strani fizične osebe, ki v tem primeru vključuje več kot dve stanovanjski enoti za prenos v lastništvo (lastništvo etažne lastnine).

16. Visoko učinkoviti alternativni energetske sistemi

- a) Decentralizirani sistemi oskrbe z energijo, ki temeljijo na energiji iz obnovljivih virov; ogrevalne naprave, ki delujejo na nizkoemisijska biogoriva, bi bilo treba, kjer je to mogoče, kombinirati s sončnimi sistemi (toplotnimi ali fotovoltaičnimi).
- b) Sistemi daljinskega/lokalnega ogrevanja ali daljinskega/lokalnega hlajenja, ki v celoti ali delno (vsaj 80 %) temeljijo na energiji iz obnovljivih virov.
- c) Sistemi daljinskega ogrevanja ali daljinskega hlajenja iz obratov za soproizvodnjo toplote in električne energije z visokim izkoristkom, kakor so opredeljeni v Direktivi 2004/8/ES o spodbujanju soproizvodnje, ki temelji na rabi koristne toplote, na notranjem trgu z energijo, UL L 52, 21.2.2004, str. 50, in druga odpadna toplota, ki bo sicer ostala neporabljena.
- d) Toplotne črpalke, ki ob ustreznih prilagoditvah izpolnjujejo minimalne zahteve Sklepa 2014/314/EU (znak EU za okolje), pod pogojem, da je temperatura pretoka v sistemu za distribucijo toplote (stensko/talno ogrevanje) največ 55 °C; kjer je to mogoče, je treba toplotne črpalke kombinirati s sončnimi toplotnimi ali fotovoltaičnimi sistemi;
- e) Druge tehnologije in sistemi za oskrbo z energijo, če ti povzročijo nižje ravni emisij toplogrednih plinov v primerjavi s sistemi, navedenimi v točkah (b), (c) ali (d).

17. Stanovanja v večnadstropnih stanovanjskih stavbah

Stanovanja v večnadstropnih stanovanjskih stavbah so stanovanja v stavbi z vsaj tremi stanovanji, če so razporejena po več nadstropjih.

18. Skupna stanovanjska skupnost

Skupna stanovanjska skupnost obstaja, če nesorodne osebe uporabljajo stalno prebivališče skupaj.

19. Središče mesta

Središče mesta obsega zgodovinski razvoj naselij do približno leta 1960.

20. Dokazilo o znanju nemškega jezika

Dokazilo o znanju nemškega jezika se šteje za predloženo ob predložitvi:

- a) dokazila Avstrijskega sklada za integracijo o uspešno opravljenem preizkusu vključevanja v skladu z oddelkom 11 ali 12 zakona o integraciji (IntG);
- b) potrdila o opravljenem izpitu, ki ga izda izvajalec tečaja, potrjen s strani Avstrijskega sklada za integracijo, ki dokazuje znanje nemščine na stopnji A2 v skladu s skupnim evropskim referenčnim okvirom za jezike;
- c) potrdila o jezikovnem usposabljanju Avstrijskega sklada za integracijo na jezikovni ravni A2 v skladu s skupnim evropskim referenčnim okvirom za jezike;
- d) dokazila o najmanj petih letih obiskovanja obvezne šole v Avstriji z uspešno opravljenim predmetom „nemščina“ ali uspešno opravljenem predmetu „nemščina“ na ravni 9. razreda ali pozitivni oceni na izpitnem področju „nemščina – komunikacija in družba“ v okviru obveznega izpita ob zaključku šolanja v skladu z Zakonom o obveznem izpitu ob zaključku šolanja;
- e) dokazila o pozitivni oceni iz predmeta „nemščina“ po najmanj štirih letih pouka nemškega jezika na tuji srednji šoli;
- f) dokazila o zaključku šolanja, ki ustreza splošni kvalifikaciji za vpis na univerzo, kot je opredeljena v oddelku 64(1) Zakona o univerzah iz leta 2002, z dovoljenjem za študij v nemščini kot jeziku poučevanja, ali spričevalo iz poklicne srednje šole;
- g) dokazila o najmanj dveletnem vpisu na višješolsko izobraževalno ustanovo z vpisom na predmet z nemščino kot jezikom poučevanja in dokazila o ustreznem akademskem uspehu v višini najmanj 32 kreditnih točk po ECTS (16 semestrskih ur) ali ustrezni višješolski izobrazbi ali
- h) dokazila o zaključnem vajeniškem izpitu v skladu z zakonom o poklicnem usposabljanju ali izpitu za kvalificirane delavce v skladu z zakoni zveznih dežel o poklicnem usposabljanju v kmetijstvu in gozdarstvu.

21. Obnova

Gradnja nove stanovanjske stavbe na isti nepremičnini, na kateri je obstoječa stavba v celoti ali v večjem delu porušena.

Oddelek 2

Izračun in dokazilo o dohodku

(1) Dohodek je vsota vseh posameznikovih denarnih in nedenarnih prejemkov in se izračuna na naslednji način:

1. **Dohodek zaposlenih** je obdavčljivi dohodek v skladu s točko 245 letnega plačilnega lista (L 16), brez „prihodkov, obdavčenih po fiksnih stopnjah v skladu z oddelkom 67(3) do (8)“ Zakona o dohodnini iz leta 1988, ter z davčno oproščenimi prihodki v skladu z oddelkom 3(1)(3a) (izravnalni dodatek brez sorazmernih božičnih in počitniških dodatkov), 4a (tedenski dodatek), 4e (prehodni dodatek), 5a (nadomestilo za brezposelnost), 5b (dodatek za porodniški dopust), 5c (premostitveni dodatek za zvezne javne uslužbenke), 5d (dodatki v skladu z Zakonom o spodbujanju trga dela), 9, 10, 11 (prihodki iz zaposlitve v tujini), 22 (plačilo vojakov v skladu z Zakonom o plačah v vojski), 23 (plačilo tistih, ki opravljajo civilno službo) in 24 (dodatek za službo v tujini) Zakona o dohodnini iz leta 1988, nadomestilo za bolezen, rehabilitacijski dodatek, dajatve v okviru sistema minimalnega dohodka, odvisnega od premoženjskega stanja (Zakon o minimalnem dohodku Spodnje Avstrije, Deželni uradni list 9205 (v veljavni različici)), ali socialna pomoč – dohodkovna podpora (Zakon o socialni pomoči Spodnje Avstrije iz leta 2000, Deželni uradni list 9200), dodatek za čas, namenjen družini, v skladu z Zakonom o dodatku za čas, namenjen družini, z odbitkom odbitnega davka na plačo ali – če je vložena davčna napoved zaposlenega – davka na dohodek, oziroma z dodajanjem vračljivega negativnega davka.
2. **Dohodek, določen na podlagi obračuna dohodnine**, je skupni znesek dohodka brez dohodnine ali povračljiv negativni davek.

Pri izračunu družinskega dohodka se negativni dohodek ne odbije od pozitivnega dohodka za osebo, ki živi v skupnem gospodinjstvu, ampak se vpiše kot 0.

3. **Dohodek iz kmetijstva in gozdarstva**, če ocena ni bila opravljena, znaša 31 % standardne vrednosti samostojno obdelovalnega zemljišča, vključno z dodatno zakupljenimi zemljišči in prejetimi najemnini.

4. Pogodbeno ali sodno določena denarna **preživnina** mora biti vključena v dohodek prejemnika in jih mora upoštevati oseba, odgovorna za vzdrževanje.

V primeru prostovoljnih ali nedogovorjenih preživnin se uporabljajo povprečne stopnje (ki jih je objavilo višje civilno sodišče na Dunaju).

5. Naslednji zneski se **odbijejo** od dohodka, izračunanega na naslednji način:

a) dodatki za povečane izdatke, povezane z dohodki, če davčni urad razpolaga z ustreznim dokumentom (odmera osebne dodatka ali odmera dohodnine);

b) Dodatki v skladu z oddelkoma 34 in 35 EStG 1988 zaradi lastne invalidnosti ali invalidnosti sorodne osebe, ki živi v skupnem gospodinjstvu (oddelek 1(6)).

6. Če je bil prosilec za subvencijo v obravnavanem obdobju šolar ali študent, ocena dohodka temelji na 15 % dohodka staršev.

7. Če v teh smernicah ni drugače določeno, je EStG 1988 podlaga za izračun družinskega dohodka (oddelek 1(3)).

(2) Dokazilo o dohodku se zagotovi za

1. zaposlene s predložitvijo letnega plačilnega lista (L16) ali davčne odmere zaposlenega za koledarsko leto pred vložitvijo vloge za subvencijo;

2. samozaposlene osebe s predložitvijo najnovejše odmere dohodnine v času vložitve vloge za subvencijo;

3. kmete in gozdarje, če se ne predloži odmera dohodnine, s predložitvijo zadnjega prejetega obvestila o odmeri na enoto in/ali pogodb o zakupu s podrobnostmi o vrednosti na enoto.

4. Predložiti je treba tudi dodatna dokazila, zlasti o neobdavčenem dohodku v skladu z oddelkom 3 Zakona o dohodnini iz leta 1988 (EStG).

5. Dokazilo o dohodku se lahko predloži v zvezi z datumom začetka veljavnosti vloge za subvencijo ali datumom začetka veljavnosti vloge za sporazum o prenosu lastništva ali datumom sklenitve pogodbe, predpogodbe ali prejšnje najemne pogodbe.

Poleg tega se lahko dokazilo o dohodku predloži z mesečnim potrdilom o plačah v enem od 3 mesecev pred izbranim referenčnim datumom. Poleg tega se lahko zagotovi s predložitvijo odločb o odmeri dohodnine ali plačilnih listov za zadnja tri koledarska leta.

(3) V primeru subvencije na strani povpraševanja se uporablja oddelek 40.

Oddelek 3

Nepovratna sredstva

(1) Če te smernice predvidevajo subvencije v obliki nepovratnih sredstev, gre za nepovratna sredstva za redno odplačevanje posojil, nepovratna sredstva za uporabo lastniškega kapitala v skladu z Zakonom o neprofitnih stanovanjih (WGG) neprofitne stanovanjske zadruga ali enkratna nepovratna sredstva.

Anuiteta je periodična plačilna obveznost za vračilo obresti in običajno tudi glavnice.

Posojilo je predujem ali kredit, ki ga ni mogoče ponovno uporabiti, od kreditnih institucij ali zavarovalnic, pooblaščenih za dajanje kreditov v Avstriji, ki se odplačajo z anuitetami.

(2) Predčasna odplačila glavnice, ki ne zmanjšajo zneska anuitete, temveč skrajšajo trajanje, ne povzročijo znižanja trenutne stopnje subvencije; v primeru zmanjšanja zneska anuitete zaradi predčasnih odplačil je treba subvencijo ustrezno in trajno zmanjšati.

(3) Subvencije za tekoče anuitete posojil ali za prispevek lastniškega kapitala neprofitnega stanovanjskega združenja se izplačujejo polletno. Rok za odplačilo anuitete s strani upravičenca do subvencije mora biti prvi dan v mesecu.

Oddelek 4

Upravičenost do subvencij v skladu z oddelkoma II in VI

(1) Do subvencije je upravičena vsaka oseba, ki namerava prijaviti stalno prebivališče v subvencioniranem stanovanju, predloži dokazilo o tem in ga vzdržuje kot stalno prebivališče v času trajanja subvencije.

V primeru poročenih parov, registriranih partnerskih skupnosti ali civilnih partnerskih skupnosti morata obe osebi prijaviti stalno prebivališče v subvencioniranem stanovanju.

Odstavek 1 in določbe o osebah v tesnem sorodstvu se ne uporabljajo za bivališča za izobraževanje, usposabljanje in poklicno prakso.

(2) a) Zgornja meja letnega dohodka družine/dohodka gospodinjstva se upošteva za velikost gospodinjstva

1. za eno osebo 55 000 EUR

2. za dve osebi 80 000 EUR

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

b) Zgornja meja letnega družinskega dohodka v primeru subvencije za individualno hišo ali stanovanje v stanovanjski stavbi je

1 za eno osebo 60 000 EUR

2. za dve osebi 90 000 EUR

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

(3) Ne glede na odstavka 4 in 5 se subvencija dodeli pod pogojem, da se subvencionirana stanovanja prenesejo le na lastništvo avstrijskih državljanov, upravičenih do subvencij, ali enakopravnih oseb (odstavek 7).

„Oddelek 8 (odstavek 2) se uporablja smiselno.“.

V primeru katerega koli drugega prenosa pravice do uporabe stanovanja, subvencioniranega v skladu z oddelkom VI, je treba upoštevati oddelek 8(3) in (4), Zakona o neprofitnih stanovanjih (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG) (v različici, objavljeni v Zveznem uradnem listu I št. 85/2019), pri osebah, ki so upravičene do azila, osebah, ki so upravičene do subsidiarne zaščite, in državljanih tretjih držav pa preveriti dokazilo o znanju nemškega jezika. Dokazilo o znanju nemškega jezika se lahko opusti, če tega ni mogoče razumno pričakovati zaradi trajno slabega telesnega ali duševnega zdravstvenega stanja, pri čemer je treba dokazilo predložiti z uradnim zdravniškim potrdilom, pa tudi za osebe, ki so bile rojene pred 1. januarjem 1959 in prejemajo dajatve iz avstrijskega obveznega pokojninskega zavarovanja zaradi starosti, zmanjšane zmožnosti za zaslužek ali smrti.

Poleg tega se prosilcem za azil, osebam, ki uživajo subsidiarno zaščito, in državljanom tretjih držav nastanitev lahko dodeli le, če

1. so imeli stalno in zakonito glavno prebivališče v Avstriji več kot pet let
2. prejemajo dohodek, ki je obdavčen z dohodnino v Avstriji, ali so plačevali prispevke za obvezno socialno zavarovanje v Avstriji zaradi pridobitne dejavnosti in zdaj prejemajo prejemke iz tega sistema ter so prejemali navedeni dohodek ali prejemke 54 mesecev v zadnjih petih letih ali imajo skupaj 240 mesecev takih obdobj, in
3. zakonsko prebivališče vseh oseb, ki živijo v istem gospodinjstvu, se dokaže s predložitvijo dovoljenj za prebivanje.

Za namen dokazovanja referenčnega obdobja 54 mesecev v skladu s točko 2 se upoštevajo obdobja prejemanja dodatka za nego otroka ali v katerih se skrbi za osebo v tesnem sorodstvu, ki prejema dodatek za nego najmanj stopnje 3. Obdobja prejemanja pomoči za brezposelnost se ne upoštevajo.

Zahtev iz točke 2 ni treba izpolniti, če tega ni mogoče pričakovati zaradi trajnega slabega telesnega ali duševnega zdravja (kar mora biti potrjeno z uradnim zdravniškim poročilom), pa tudi v primeru oseb, ki so si glavno prebivališče v Avstriji prvič uredile po dopolnjenem 60. letu starosti ali ki prejemale dajatve iz obveznega avstrijskega pokojninskega zavarovanja zaradi zavarovalnega primera zmanjšane delovne zmožnosti.

(4) Če v stanovanju živijo osebe v tesnem sorodstvu, so do finančne pomoči upravičene le te.

(5) Stanovanja, katerih gradnja je podprta v skladu z oddelkom VI ali podobnimi prejšnjimi določbami v zvezi s tem:

- a) se lahko pridobijo tudi od
 1. neprofitnega stanovanjskega združenja,
 2. lokalnih organov,
 3. nepremičninskih družb, v katerih imajo lokalne oblasti večinski delež (nepremičninske družbe lokalnih oblasti), vsaj deset let, vendar le, če se bodo prenesle na osebe, ki so v trenutku začetka uporabe nepremičnine upravičene do podpore.
- b) Prav tako jih je mogoče pridobiti od
 1. avstrijskih državljanov ali enakopravnih oseb ali
 2. pravnih oseb s sedežem v Avstriji ali v drugi državi članici EGP, vendar le, če se te ugodnosti prenesejo na zaposlene.

Tudi pravne osebe iz točke (a) in oddelka 3(1)(4) NÖ WFG 2005 lahko pridobijo stanovanjske domove.

(6) Odstavka 1 in 2 se ne uporabljata za stanovanja zaposlenih, ki so subvencionirana v skladu z oddelkom VI.

- (7) Avstrijski državljani se obravnavajo kot enakovredni:
1. tujcem, ki so po 6. marcu 1933 izgubili avstrijsko državljanstvo, so se morali izseliti iz Avstrije iz političnih, rasnih ali verskih razlogov, so se vrnili v Avstrijo in se nameravajo trajno naseliti v Avstriji;
 2. državljanom države članice EGP;
 3. prosilcem za azil in upravičencem do subsidiarne zaščite, ki lahko predložijo dokazilo o znanju nemškega jezika;
 4. švicarskim državljanom v skladu s sporazumom o prostem gibanju oseb.

Oddelek 5

Upravičenost do subvencij v skladu z oddelkoma III in VII

Upravičenost do subvencij se odobri le, če je glavno prebivališče subvencionirano stanovanje, kar se dokaže in ohrani med trajanjem subvencije.

V primeru poročenih parov, registriranih partnerskih skupnosti ali civilnih partnerskih skupnosti morata obe osebi prijaviti stalno prebivališče v subvencioniranem stanovanju.

Ta zahteva ne velja za stanovanja za zaposlene in stanovanjske domove, subvencionirane v skladu z oddelkom VII.

Oddelek 6

Jamstvo

(1) Jamstvo vključuje pogoje in obveznosti, potrebne za uskladitev z določbami Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 in določbami teh smernic.

(2) V primeru subvencije v skladu z oddelkom II, VI ali VII je načrt subvencioniranja del subvencijske pogodbe.

(3) V tej pogodbi bi morali biti navedeni razlogi, na podlagi katerih se subvencija lahko prekliče ali ukine (oddelek 7).

Poleg tega je treba zagotoviti začasno ukinitve subvencij, če in dokler prosilec ne izpolni ali ne izpolnjuje obstoječih obveznosti.

(4) Jamstvo bi moralo vključevati določbe o ustreznem dodatnem jamstvu za subvencionirano posojilo.

(5) Jamstva se odobrijo pod pogojem, da se nepovratna sredstva (oddelek 3), ki presegajo znesek anuitetnih plačil, uporabijo za plačilo glavnice.

(6) Nadaljnja posebna vsebina subvencijske pogodbe je navedena v naslednjih oddelkih.

Oddelek 7

Predčasna prekinitev subvencijske ureditve

(1) Deželna vlada določi, da je treba subvencijo ukiniti kot pogoj iz subvencijske pogodbe,

1. če upravičenec:

a) ne izpolni svojih obveznosti odplačila, ki izhajajo iz subvencije, ki jo je treba vrniti, kljub pisnim opominom in primernim dodatnim rokom, ne da bi to vplivalo na morebitni odlog plačila, in brez utemeljenega razloga;

če obveznost odplačila za vračljiva nepovratna sredstva presega dejansko prejeta najemnino ali najemnino, ki jo je treba prenesti v skladu z določbami Zakona o neprofitnih stanovanjih (WGG), se obveznost odplačila ali rok podaljša na podlagi utemeljene vloge za zneske, ki presegajo najemnino, ki jo je treba prenesti v skladu z Zakonom o neprofitnih stanovanjih ali je bila dejansko prejeta;

b) ne izpolni ali ne upošteva pogojev subvencije (subvencijska pogodba, zadolžnica); v primeru dodatne namestitve sistemov ogrevanja in tople vode, ki niso v skladu z določbami oddelka 1(16), ne bo prišlo do prekinitve, če so ti sistemi nameščeni kot rezervni sistem za nujne primere;

c) ne uporablja subvencioniranega posojila ali posojila, podprtega z nepovratnimi sredstvi, kot je bilo predvideno;

d) brez dovoljenja deželne vlade spremeni stanovanje ali subvencionirani življenjski prostor, čeprav le delno, v prostore druge vrste, jih uporablja, združuje ali deli v nasprotju z njihovim namenom ali bistveno ali z zmanjšanjem vrednosti spremeni stavbo ali dovoli njeno spremembo; trgovanje je dovoljeno v manjšem obsegu;

e) brez soglasja deželne vlade, če osebe, ki niso v tesnem sorodstvu, živijo v subvencioniranem stanovanju. Osebe, ki niso v tesnem sorodstvu, si lahko delijo subvencionirano stanovanje kot skupno stanovanjsko skupnost, če subvencionirano stanovanje najamejo skupaj ali če drugi uporabniki oddajajo subvencionirano stanovanje v podnajem za kritje stroškov. Vsi uporabniki morajo utemeljiti stalno prebivališče v subvencioniranem stanovanju;

f) je goljufivo pridobil financiranje ali odobritev za prenos lastništva na podlagi nepopolnih ali nepravilnih informacij;

2. če uporabnik ne predloži dokazila o svojem stalnem prebivališču, ne da bi bilo to potrebno iz nujnih razlogov, kot so določen poklic, zdravstveno varstvo, poklicno usposabljanje ali pokojninsko zavarovanje. Če je bila subvencija obljubljena v skladu z Zakonom o subvencioniranju stanovanj iz leta 1968, Zvezni uradni list 280/1967, se prenehanje lahko opusti, če stalno prebivališče ni dokazano.

3. če

a) je bilo posojilo, podprto z nepovratnimi sredstvi (oddelek 3), odplačano

b) zavezanec ne izpolnjuje pravočasno svojih plačilnih obveznosti v zvezi s posojilom, podprtim z nepovratnimi sredstvi.

(2) Prenehanje subvencije lahko vključuje preklic vračljive subvencije ali prenehanje nepovratnih sredstev ali oboje.

Na področju gradnje stanovanj in prenove v skladu s sedanjimi ali prejšnjimi določbami lahko prenehanje subvencije vključuje bodisi prenehanje vračljive subvencije in prenehanje nepovratnih sredstev bodisi samo prenehanje nepovratnih sredstev.

Nepovratna sredstva, ki zmanjšujejo obveznosti odplačila subvencioniranega posojila, se bodo prenehale izplačevati šele ob prenehanju subvencioniranega posojila. Subvencije se ustavijo, ko je subvencionirano posojilo odplačano. Nepovratna sredstva se lahko izterjajo od datuma nastanka razloga za prenehanje.

- (3) Ob preklicu vračljive subvencije mora deželna vlada dovoliti odpovedni rok najmanj šestih mesecev.
- (4) Če prosilec ali upravičenec do nepovratnih sredstev umre, subvencije ni treba ukiniti.
- (5) Subvencija za stalno prebivališče delavca ne preneha, če delodajalec po prenehanju delovnega razmerja pusti nekdanjega zaposlenega ali njegove preživele osebe v stanovanju.
- (6) Razveljavitev pravice do subvencije na strani povpraševanja in njena izterjava se obravnavata v skladu z oddelkom 50.

Oddelek 8

Prenos lastništva

- (1) Če je za prenos lastništva subvencionirane nepremičnine potrebna odobritev deželne vlade, je treba to zavrnilo, če kupec ali prihodnji uporabnik ni upravičen do subvencije v skladu z oddelkom 4 ali 5.

Pri prenosu lastništva subvencioniranih nepremičnin, ki so bile financirane s posojili v skladu z Zakonom o subvencioniranju stanovanj iz leta 1968, Zvezni uradni list. Če so vloge podprte v skladu z Uredbo (EU) 280/1967, se lahko opusti ocena upravičenosti iz oddelka 4(1) (stalno prebivališče) in oddelka 4(2) (dohodek).

Oddelek 26(2)(c) ostaja nespremenjen.
- (2) V primeru zakoncev ali drugih povezanih oseb, opredeljenih v oddelku 1, točka 6, mora biti vsaj polovica nepremičnine v lasti avstrijskih državljanov ali enakopravnih oseb v skladu z oddelkom 4(7).
- (3) Po končnem obračunu se ne preverjajo prihodki,
 - a) če lastnik prenese deleže v nepremičnini na osebo v tesnem sorodstvu,
 - b) če prejšnji uporabnik pridobi deleže v nepremičnini in brez te pridobitve preverjanje upravičenosti do subvencije ni potrebno.
- (4) Če je bilo subvencionirano posojilo v celoti odplačano ali se nepovratna sredstva ukinejo, se dežela strinja s prenosom lastništva s preklicem prepovedi prodaje.
- (5) Z vključitvijo lastninske pravice v zemljiško knjigo je prenosni lastnik, če gre za neprofitno stanovanjsko združenje, oproščen osebne odgovornosti v zvezi s subvencijo na strani ponudbe. To se retroaktivno uporablja tudi za odobritve, podeljene v skladu s prejšnjimi predpisi.

(6) Od načela, da so lahko solastniki subvencionirane nepremičnine samo sorodne osebe, je mogoče odstopati, če se med sorodnimi osebami brezplačno prenesejo solastniški deleži.

(7) Osebe, ki niso v tesnem sorodstvu, ne morejo biti solastnice subvencioniranega stanovanja, tudi če so si stanovanje pred tem delile kot stanovanjsko skupnost.

(8) Tudi najemna stanovanja se lahko ponovno najamejo po končnem obračunu, če prosilec za subvencijo za največ 20 % preseže zgornje meje letnega dohodka družine/dohodka gospodinjstva iz oddelka 4(2)(a). Soglasje za prenos lastništva se lahko odobri tudi, če prosilec za subvencijo preseže zgornje meje letnega dohodka družine iz oddelka 4(2)(b) za največ 20 %.

Oddelek 9

Obveznosti v okviru subvencij na strani ponudbe

(1) Jamstvo se izda le, če se prosilec za nepovratna sredstva

1. pred jamstvom zaveže, da bo uporabljal izključno gradbene materiale, ki ne bodo sproščali halogeniranih plinov v ozračje, ki škodujejo podnebjju v njihovem življenjskem ciklu,
2. pisno strinja s spremljanjem gradnje in nadzorom energetske izkaznice s strani dežele ali organov, ki jih imenuje dežela. Ta inšpekcijski pregled se lahko opravi tudi kot naključni pregled.

(2) V zvezi z začetno namestitvijo sistemov ogrevanja in tople vode je uporaba visoko učinkovitih alternativnih energetskih sistemov v novih stavbah pogoj za dodelitev subvencije.

Oddelek 10

osnutek načrta za prenovo

Za subvencije v skladu z oddelkom III ali VII mora prosilec za subvencijo deželni vladi predložiti osnutek načrta za prenovo, ki vsebuje predvidena dela za prenovo. Spremembe osnutka načrta za prenovo se lahko upoštevajo v končnem obračunu.

ODDELEK II

Subvencija za gradnjo in prvo pridobitev individualne hiše in stanovanja

Oddelek 11 Subvencija na strani ponudbe

(1) Subvencioniranje individualnih hiš zajema dodeljevanje posojil posameznikom, ki so avstrijski državljani ali so enakopravni,

1. za prenovo individualnih hiš,
 2. za prvo pridobitev zasebnih domov ali stanovanj, z drugimi besedami, prenos lastništva novozgrajenih nepremičnin z nosilca projekta gradnje na prosilca,
 3. za gradnjo stanovanj z dozidavo, preoblikovanjem, širitvijo in namestitvijo.
- V vsakem primeru morajo biti prihodnji uporabniki upravičeni do subvencije v trenutku, ko vložijo vlogo.

(2) Najemniki so lahko subvencionirani le, če so zadevne nepremičnine v lasti korporacij, združenj oseb in posestev z izključnimi in neposrednimi javnimi ali cerkvenimi nameni.

(3) Do subvencij je upravičen tudi začetni nakup individualnih hiš in stanovanj, če je stanovanje že uporabno.

V teh primerih je treba prvi nakup in vlogo za subvencijo izvesti v 3 letih od ugotovljene uporabnosti.

Oddelek 12(4) ostane nespremenjen.

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

(5) Življenjski prostor subvencioniranega doma ali stanovanja ne sme presegati 170 m².

Oddelek 11a

Prevzem odgovornosti za subvencionirano posojilo kot kapitalski vložek

(Odločba na podlagi oddelka 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 20. decembra 2022)

(1) Za prvo gradnjo doma, prvi nakup hiše ali stanovanja od nosilca projekta gradnje, prvo gradnjo stanovanj z dozidavami, širitvami, predelavami in vgradnjami ali prvi nakup nepremičnine, ki jo je treba obnoviti, zvezna dežela Spodnja Avstrija kot porok in plačnik (oddelek 1357 avstrijskega civilnega zakonika) za največ 35 let prevzame odgovornost za izterjavo terjatve od kreditne institucije za subvencijsko posojilo v višini 5 % skupnih stroškov nakupa nepremičnine do največ 30 000 EUR, kar pomeni kapitalski vložek:

1. Zahteva po največjem razmerju med vrednostjo kredita in vrednostjo zastavljenih nepremičnin v višini 90 % v skladu z uredbo o ukrepih financiranja nepremičnin za kreditne institucije (KIM-V), Zvezni uradni list II 230/2022, prosilec ne more kriti (20 % skupnih stroškov nakupa nepremičnine).

Na voljo je potrdilo financirajoče banke.

2. To se nanaša na prvo gradnjo novega doma, prvi nakup doma ali etažne lastnine pri nosilcu projekta gradnje, prvo gradnjo stanovanj z dozidavami, širitvami, predelavami in vgradnjami ali prvi nakup nepremičnine za obnovo za lastno uporabo.

3. V primeru prve gradnje hiše, prvega nakupa doma ali stanovanja pri nosilcu projekta gradnje ali prvo gradnjo stanovanj z dozidavami, širitvami, predelavami in vgradnjami je treba hkrati vložiti vlogo za subvencioniranje lastništva stanovanja v skladu z oddelkom 11.

4. V primeru prvega nakupa nepremičnine, ki jo je treba prenoviti, je treba predložiti načrt za prenovo.

5. Pogoji za pridobitev subvencije iz oddelka 4 se uporabljajo smiselno.

(2) Terjatev povračila dežele Spodnje Avstrije, ki izhaja iz odgovornosti za subvencionirano posojilo, mora biti vpisana v zemljiško knjigo v skladu s z oddelkom 11, odstavek 2, Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005; poleg tega je treba v skladu z oddelkom 11, odstavek 3, Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 vpisati prepoved odtujitve v korist zvezne dežele Spodnja Avstrija.

Varščina mora biti vpisana v zemljiško knjigo s prednostjo pred vsemi vpisanimi zastavnimi pravicami za največje zneske.

(3) Določbe oddelkov I, II in III se uporabljajo ustrezno.

(4) Vloge za prevzem odgovornosti v skladu z oddelkom 11a se lahko vložijo v obdobju od 1. januarja 2023 do 30. junija 2025.

Oddelek 11a začne veljati pod pogojem, da ga prizna Organ za finančne trge (FMA).

Oddelek 11b

Subvencije zvezne vlade za posebne namene za prenovu stanovanj

(Odločba na podlagi oddelka 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 2. julija 2024 o izvajanju oddelka 29a zakona o fiskalni izravnavi iz leta 2024)

(1) Fizičnim osebam, ki jim je dodeljena finančna pomoč v zvezi z nepremičninami v skladu z oddelkom 11 (Podpora za gradnjo in prvi nakup lastniških domov in stanovanj), se lahko odobri enkratna nepovratna subvencija obresti za posojilo kreditne institucije za kritje plačljivih obresti; ta subvencija znaša 5 % ustreznega zneska posojila do največ 200 000 EUR. Kakršen koli obseg posojila, ki presega ta znesek, ostane nespremenjen.

Nepovratna sredstva bodo izplačana po sprejetju jamstva.

(2) Vloge za dodelitev subvencije iz odstavka 1 lahko vložijo posamezniki, ki so do 18. aprila 2024 že vložili vlogo v skladu z oddelkom 12 (Podpora za gradnjo in prvi nakup lastniških domov in stanovanj) ali ki nameravajo to storiti.

Vloge se lahko nanašajo le na pogodbe o posojilih, sklenjene od leta 2022 naprej. Obdobje veljavnosti mora trajati do konca leta 2028.

Jamstvo za nepovratna sredstva se zagotovi skupaj s poroštvom za subvencionirano posojilo v skladu z oddelkom 11.

(3) V zavezi je treba v skladu z oddelkom 29a(10) zakona o fiskalni izravnavi iz leta 2024 vključiti naslednji pogoj:
ukrep proti špekulacijam, določen v oddelku 15h Zakona o neprofitnih stanovanjih, se bo smiselno uporabljal v obdobju 25 let od dneva sprejetja zaveze.

(4) „Oddelek 29a(6) do (10) in (12) Zakona o fiskalni izravnavi iz leta 2024 je sestavni del posebne sheme „Oddelek 11b: Zvezna nepovratna sredstva za stanovanjsko podporo fizičnim osebam.“

Oddelek 12

Vloge

- (1) Vloga (obrazec) mora vsebovati vse dokumente, potrebne za oceno upravičenosti do subvencij, zlasti
1. gradbena dovoljenja, vključno z odobrenimi gradbenimi in lokacijskimi načrti
 2. energetske izkaznice, vključno z dokumentacijo,
 3. finančne načrte,
 4. dokazilo o dohodku,
 5. osebne dokumente, potrebne za dokazovanje podatkov prosilca za subvencijo.
- (2) Zemljišče, na katerem naj bi se gradil subvencionirani objekt, mora biti bodisi v lasti, solastništvu ali stanovanje v lasti prosilca, ali pa mora biti prosilec upravičen do gradnje ali najemnik. Dokazati je treba lastništvo ali stavbne pravice.
Na začetku zadostuje ponudba za nakup nepremičnine ali ponudba pravice do gradnje na zemljišču v najemu.
- (3) Najemniki (oddelek 11(2)) morajo dokazati, da bo najem trajal vsaj med trajanjem subvencije (najemna pogodba).
- (4) Vlogo je treba vložiti pred dokazljivo uporabnostjo stanovanja, razen v primerih prve pridobitve s strani nosilca projekta gradnje (oddelek 11(1)(2)).
- (5) Pred prejemom financiranja mora prosilec predložiti finančni načrt kot dokazilo, da je financiranje gradbenega projekta zagotovljeno.

Oddelek 13

Znesek subvencije

- (1) projektna subvencija za enodružinske hiše in etažno lastnino (stanovanja v večnadstropnih stavbah) z uporabno bivalno tlorisno 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 uporabno bivalno tlorisno površino do 150 m² ali 150 EUR za enodružinske hiše (odstavek 2) z uporabno bivalno tlorisno površino od 151 m² do 170 m² ali 200 EUR za etažno lastnino (stanovanja v večnadstropnih 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.“.

(2) Preglednica za individualne hiše
(Individualne hiše z največ dvema stanovanjskima enotama, vrstne hiše, stanovanja s prizidkom, predelavo, širitvijo in montažo)

Osnovna subvencija

SKORAJ NIČ-ENERGIJSKE STAVBE z optimiziranim ovojem stavbe												
Kompaktnost stavbe glede na geometrijo												Točke
A/V ⁸	> 1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	< 0,50	65
HWB _{ref,RK} ⁴	40	39	37	36	34	33	31	30	28	27	25	
Visoko učinkovit ogrevalni sistem	Ogrevalni sistemi: ☐ toplotna črpal ali ☐ biogeni ogrevalni sistem ali ☐ priključek na daljinsko ogrevanje ali ☐ neposredna električna + visoko učinkovita WRL ² + fotovoltaični sistem ³ > 2,0 kWp											
ALI												
SKORAJ NIČ-ENERGIJSKE STAVBE z optimizirano tehnologijo stavbe												
Kompaktnost stavbe glede na geometrijo												Točke
A/V ⁸	> 1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	< 0,50	65
HWB	53	51	49	47	45	43	41	39	38	36	34	
Visoko učinkovit ogrevalni sistem	☐☐☐ Ogrevalni sistemi: toplotna črpal ali biogeni ogrevalni sistem ali priključek za daljinsko ogrevanje					Dodatno zahtevano: ☐ PV sistem ³ ≥ 2,0 kWp ali ☐ solarni sistem > 4 m ² AP ¹ ali ☐ prezračevanje bivalnih prostorov						

Legenda:

AP ¹	Območje odprtine sončnega sistema
WRL ²	prezračevanje bivalnih prostorov
PV sistem ³	Fotovoltaična namestitve
HWB _{Ref, RK} ⁴	Referenčna potreba po energiji za ogrevanje ^{Referenčni podnebni pogoji}
WET ⁵	Vhodna vrata v stanovanje
RC ⁶	Razred odpornosti (evropski standard za razrede zaščite)
7	Dodatna subvencija je na voljo le, če ni bila izbrana kot dodatno merilo v osnovni subvenciji.
Razmerje A/V ⁸	Izraz za geometrijo stavbe – izraženo z razmerjem med površino ovoja stavbe A in zaprto prostornino V

(3) Preglednica za etažno lastnino (stanovanja v večnadstropnih blokih)

Osnovna subvencija

SKORAJ NIČ-ENERGIJSKE STAVBE z optimiziranim ovojem stavbe												
Kompaktnost stavbe glede na geometrijo												Točke
A/V ⁸	> 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	< 0,30	65
HWB _{ref,RK} ⁴	34	33	31	30	28	27	25	24	22	21	19	
Visoko učinkovit ogrevalni sistem	☐ Ogrevalni sistemi: ☐ toplotna črpala ali ☐ biogeni ogrevalni sistem ali priključek za daljinsko ogrevanje											
ALI												
SKORAJ NIČ-ENERGIJSKE STAVBE z optimizirano tehnologijo stavbe												
Kompaktnost stavbe glede na geometrijo												Točke
A/V ⁸	> 0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	< 0,30	65
HWB _{ref,RK} ⁴	45	43	41	39	38	36	34	32	30	28	26	
Visoko učinkovit ogrevalni sistem	☐ Ogrevalni sistemi: ☐ toplotna črpala ali ☐ biogeni ogrevalni sistem ali priključek za daljinsko ogrevanje	☐ Dodatno zahtevano ☐ PV sistem ³ ≥ 0,5 kWp na stanovanjsko enoto ali ☐ Solarni sistem > 1 m² AP ¹ na stanovanjsko enoto ali ☐ prezračevanje bivalnih prostorov										

Legenda:

WP ¹	Območje odprtine sončnega sistema
WRL ²	prezračevanje bivalnih prostorov
PV sistem ³	Fotovoltaična namestitve
HWB _{Ref, RK} ⁴	Referenčna potreba po energiji za ogrevanjeReferenčni podnebni pogoji
WET ⁵	Vhodna vrata v stanovanje
RC ⁶	Razred odpornosti (evropski standard za razrede zaščite)
7	Dodatna subvencija je na voljo le, če ni bila izbrana kot dodatno merilo v osnovni subvenciji
Razmerje A/V ⁸	Izraz za geometrijo stavbe – izraženo z razmerjem med površino ovoja stavbe A in zaprto prostornino V

(4) Prva vloga za subvencijo na strani ponudbe za stanovanje ali vrstno hišo je odločilna za to, katere tehnične določbe je treba uporabiti za subvencijo na strani ponudbe za preostala stanovanja stanovanjske nepremičnine.

(5) Za hišo z dvema stanovanjema se 40 % zneska, določenega v skladu z odstavki 1 do 3 in oddelkom 14, odobri kot posojilo za drugo stanovanje.

(6) Subvencionirano posojilo se lahko poveča, dokler stanovanja niso dokazano uporabna.

Oddelek 14

Družinska subvencija

Subvencija na strani ponudbe se poveča za naslednje zneske:

1. za mlade družine

To so družine z vsaj enim vzdrževanim otrokom, ki pripada gospodinjstvu, v katerem partner ob vložitvi vloge še ni dopolnil 35 let, in posamezniki do 35. leta starosti z vsaj enim vzdrževanim otrokom v gospodinjstvu

R	10 000 EU
2.za vsakega vzdrževanega otroka v gospodinjstvu	10 000 EU
R	
3. za vsakega vzdrževanega invalidnega otroka v gospodinjstvu , za katerega se uveljavlja višji družinski dodatek	10 000 EU
R	
4. če obstaja zmanjšanje sposobnosti zaslužka za najmanj 55 % , kot je opredeljeno v oddelku 35 EstG 1988, ali upravičenost do dodatka za nego od stopnje II navzgor v skladu z zveznim zakonom o nadomestilu za nego iz leta 1993 (Bundespflegegeldgesetz) ali Spodnjeavstrijskim zakonom o nadomestilu za nego iz leta 1993 (NÖ Pflegegeldgesetz)	10 000 EU
R	

5. kot **dodatna subvencija za zaposlene**

3000 EUR

za upravičene uporabnike, ki so bili v zadnjih 15 mesecih zaposleni v odvisnem razmerju – prejem nadomestila za brezposelnost, nujne pomoči ali pokojnine se šteje za zaposlitev – in ki lahko dokažejo, da imajo stalno prebivališče v Spodnji Avstriji že vsaj tri leta.

Oddelek 15

Zavarovanje in izplačilo subvencioniranega posojila

(1) Posojila za subvencije, razen dodatkov, se odobrijo pod pogojem, da so zavarovani v zemljiški knjigi s prednostjo pred vsemi vpisanimi zastavnimi pravicami z največjim zneskom.

(2) Zneski posojila se izplačajo v skladu z oddelki 13(1) in (2) ali (3) v povezavi z odstavkoma 5 in 6 ter oddelkom 14 v naslednjih primerih:

- Napredek pri gradnji: klet in strop ali temeljna plošča v višini 30 %
- zaključek ogrodja z dokončano streho za nadaljnjih 60 %
- Končni obračun zneska posojila. 10 %

(3) Strokovnjaki, ki jih je najela dežela Spodnja Avstrija, lahko preverijo izvedbo, pri čemer se njihovo delo obravnava kot stanovanjsko raziskovanje.

Oddelek 16

Odplačilo in obresti na subvencionirano posojilo

(1) S sprejetjem jamstva se prosilec za subvencijo zaveže, da bo posojilo odplačal postopoma, pri čemer se odplačilo glavnice in obresti na subvencionirano posojilo začnejo na naslednji datum odplačila po datumu izplačila posojila za „zaključek ogrodja z dokončano streho“ (oddelek 15(2)).

Odplačilo se izvede vsakih šest mesecev 1. aprila in 1. oktobra.

(2) Preferenčno posojilo ima rok odplačevanja 27,5 leta in je predmet zamudnih obresti v višini 1 % na leto.

Anuitetna plačila v prvih 5 letih znašajo 2 % posojila.

Od 6. leta odplačevanja se bodo vsakih 5 let povečala za 1 % zneska posojila (npr. od 6. do 10. leta odplačevanja 3 % itd.).

(2a) Namesto tega se lahko zaprosi za subvencionirano posojilo s 34,5-letnim obdobjem odplačevanja in 1-odstotno obrestno mero.

Letni obroki znašajo 1,4 % zneska posojila v prvih petih letih, od 6. do 20. leta pa se povečujejo. Odplačilo v petletnih obrokih. Letne anuitete se zato izračunajo na naslednji način:

Šesto – deseto leto odplačevanja 2,2 % zneska posojila

11.–15. leto odplačevanja: 3,2 % zneska posojila

16.–20. leto odplačevanja: 4,2 % zneska posojila

Od 21. leta odplačevanja do konca obdobja anuitete znašajo:

4,6 % zneska posojila.

(3) Odplačilo preferenčnih posojil poteka prek banke Hypo NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG.

ODDELEK III

Subvencija za prenovu individualne hiše

Oddelek 17 Subvencija na strani ponudbe

(1) Subvencije na strani ponudbe za prenovu individualnih hiš se nanašajo na ukrepe prenove (odstavek 2 točke 11 oddelka 1), ki se izvajajo za prenovu nepremičnin v skladu s točko 9 oddelka 1.

V primeru stanovanjskih stavb z več kot dvema stanovanjema se prenova ovoja subvencionira le, če lastnik stavbe zaprosi za subvencijo.

(1a) Obnova v skladu s točko 21 oddelka 1 pomeni subvencioniran ukrep prenove na zemljišču stanovanjske stavbe, Nova stavba mora biti zgrajena kot nova stanovanjska enota na mestu stare stavbe (znotraj stavbnega kompleksa), ki je bila v celoti porušena (samostojna pomožna poslopja v to niso vključena), razen če je prenova stare stavbe ekonomsko ali tehnično izvedljiva.

Gradnja nove stanovanjske stavbe se mora začeti v roku enega leta od zaključka rušenja, v skladu s točko 1 oddelka 1.

Dokazilo o zgoraj navedenih točkah in dokazilo o stalnem prebivališču (za osebno uporabo) v smislu oddelka 5 je treba predložiti ob pripravi končnega obračuna.

(2) Shema subvencij na strani ponudbe vključuje dodelitev fiksnih nepovratnih sredstev (oddelek 3) za letna odplačila posojil, najetih za obnovitvena dela, ne glede na to, ali se zahteva energetska izkaznica ali ne. Nepovratna sredstva se priznajo za obdobje 10 let v višini 4 % višine subvencije v skladu z oddelkoma 19 in 20 na leto.

(3) Znesek subvencioniranega posojila mora ustrezati znesku upravičenih stroškov prenove, ki bo usklajen s številom točk subvencioniranja (1 točka ustreza 1 %), z zgornjo mejo 100 %.

Če se vzame manjši znesek posojila, se subvencija anuitete sorazmerno zmanjša. Posojilo se lahko dopolni z nesubvencioniranim delom.

Oddelek 18

Vloge

Vključiti je treba vse dokumente, potrebne za oceno zahtev v skladu s tem oddelkom in oddelkom I, zlasti

1. osnutek načrta za prenovo
2. gradbena dovoljenja, vključno z odobrenimi gradbenimi in lokacijskimi načrti in
3. Podatkovni list za prenovo stanovanj za energetska izkaznico, razen za ukrepe prenove v skladu s preglednico „Prenova brez energetske izkaznice“ iz odstavka 2 oddelka 19. V vlogi je treba navesti vse ukrepe za prenovo, ki so vključeni v projekt prenove in so v njem predvideni, ter pričakovane stroške.

Oddelek 19

Znesek subvencije

- (1) Znesek subvencije je podlaga za izračun subvencije anuitete v skladu z oddelkom 17.

Znesek subvencije se določi na podlagi upravičenih stroškov prenove v skladu z oddelkom 21 in preglednico ocen točk.

Prvič, upravičeni stroški prenove se določijo v skladu z oddelkom 21.

Ti se nato določijo glede na število točk, dobljenih v skladu z naslednjimi preglednicami ocen točk, pri čemer 1 točka pomeni 1 % zneska upravičenih stroškov prenove. Število točk lahko tudi preseže 100 točk. V skladu s tem lahko znesek subvencije preseže tudi 100 % upravičenih stroškov prenove.

Če se ukrepi za prenovo 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 energetska izkaznico 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.

Poleg tega lahko subvencija nakupa v skladu z oddelkom 20 poveča raven subvencije.

Ukrepi za invalide se subvencionirajo s 100 % upravičenih stroškov prenove v skladu z oddelkom 21. Ukrepi se morajo izvesti za osebe z zmanjšano delovno sposobnostjo vsaj 55 % v smislu oddelka 35 Zakona o dohodnini iz leta 1988 ali s pravico do dodatka za pomoč in postrežbo od višine stopnje II v skladu z Zveznim zakonom o dodatku za pomoč in postrežbo iz leta 1993 oziroma Zakonom Spodnje Avstrije o dodatku za pomoč in postrežbo iz leta 1993, ki imajo v subvencioniranem objektu stalno prebivališče.

(2) Prenova z energetske izkaznice

Izboljšanje potrebe po energiji za ogrevanje ($HWB_{REF, RK}$) na referenčni lokaciji stavbe	točke
za 40 % ali več	50

ALI

Potreba po energiji za ogrevanje ($HWB_{REF, RK}$) stavbe glede na njeno geometrijo												
Z ukrepi toplotne izolacije na ovoju stavbe je treba doseči naslednje najmanjše vrednosti. Če toplotno stanje stavbe pred izvedbo ukrepov toplotne izolacije že ustreza spodnjim najmanjšim vrednostim, je naslednja boljša kategorija glede na geometrijo stavbe (razmerje A/V) pomembna za subvencijo.												
A/V – razmerje ⁸ lt. Energetska izkaznica	> 1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	< 0,50	Točke
Sklic $H_{wb, RK4}$	74	71	68	66	63	60	58	55	52	50	47	50
Sklic $H_{wb, RK4}$	60	57	55	53	51	49	47	45	43	40	38	65
Sklic $H_{wb, RK4}$	53	51	49	47	45	43	41	39	38	36	34	80

Dodatne ponudbe subvencij iz spodnjih preglednic			
Preglednica 1 Visoko učinkoviti ogrevalni sistemi	15 točk za spremembo na: ☐ biogenem ogrevalnem sistemu ali ☐ toplotno črpalko ali ☐ daljinsko ogrevanje	poleg tega 5 točk za vsako spremembo iz: ☐ decentraliziranih na centralne instalacije in/ali ☐ fosilnih na obnovljive vire energije	do 25
Preglednica 2 Energijska učinkovitost, ekologija, udobje, varnost	☐ PV sistem ³ ≥ 2 kWp (10 točk) ☐ PV sistem ³ ≥ 4 kWp (15 točk) ☐ sanitarna toplotna črpalka, SCOP 9 ≥ 3 (10 točk) ☐ uporaba obnovljivih surovin (do 10 točk) ☐ ekologizacija stavb (do 5 točk)	☐ solarni sistem > 4 m² AP ¹ (10 točk) ☐ solarni sistem > 10 m² AP ¹ (15 točk) ☐ skladiščenje za fotovoltaične sisteme (3 točke) ☐ pasivna senčila (5 točk) ☐ varnostni alarmni sistem (5 točk) ☐ centralno prezračevanje stanovanj (10 točk)	do 35
Preglednica 3 Kakovost lokacije	☐ Gradnja do dveh dodatnih stanovanjskih enot – na stanovanjskem zemljišču (15 točk) ☐ Revitalizacija mestnega jedra – stavba bo prenovljena v mestnem jedru, osrednjem območju ali na stavbnem zemljišču jedrnega območja v skupnostih z upadom prebivalstva (od 2,5 %) (20 točk) ☐ Revitalizacija mestnega jedra – stavba bo prenovljena v mestnem jedru, osrednjem območju ali na stavbnem zemljišču jedrnega območja stavbnega zemljišča (10 točk) ☐ Kompenzacijski dodatek za posamezno regijo – upad prebivalstva 2,5 %–4,9 % (10 točk) ☐ Kompenzacijski dodatek za posamezno regijo – izguba prebivalstva ≥ 5,0 % (20 točk)		do 55

Preglednica 4 Ohranjanje zgodovinske dediščine	☐ prenovljena nepremičnina je stavba pod spomeniškim varstvom	30
Preglednica 5 Obnova	☐ rušenje, odlaganje in novogradnja stanovanjske stavbe	65

ALI

Prenova brez energetske izkaznice

Upravičeni ukrepi brez energetske izkaznice:		
Splošni strukturni ukrepi	obnova strehe;	25
	Drenaža/zaščita pred vlago	
	Obnova oken v primeru spomeniškega varstva	
	Obnova fasade v primeru spomeniškega varstva	
Konstrukcijski ukrepi za toplotno izolacijo	Zamenjava oken z zaščito pred soncem ali brez nje	
	Izolacija fasade/popolna toplotna zaščita	
	Izolacija stropa najvišje etaže	
	Izolacija sedlaste strehe (v primeru preureditve podstrešja)	
	Izolacija kletnega stropa	
	Izolacija delov zgradbe v stiku z zemljo	
Ogrevanje	Visoko učinkovit ogrevalni sistem (biogeni, toplotna črpalka, daljinsko ogrevanje)	
	Solarni in/ali fotovoltaični sistem	
Varnostni ukrepi	Vgradnja alarmne naprave	
	Varnostna vrata v stanovanjih v stanovanjski stavbi (varnostni razred RC ⁶ 3)	
Visok vodostaj	Zaščita pred poplavami – preventivni ukrepi	
	Zaščita pred poplavami – vzdrževalni ukrepi po poplavih	
ukrepi za dostop invalidov;		100

Dodatne ponudbe subvencij iz spodnjih preglednic			
Preglednica 1 Visoko učinkoviti ogrevalni sistemi	15 točk za spremembo na: ☐ ogrevanje na les; ali ☐ toplotno črpalko ali ☐ daljinsko ogrevanje	polet tega 5 točk za vsako spremembo iz: ☐ decentraliziranih na centralne instalacije in/ali ☐ fosilnih na obnovljive vire energije	do 25
Preglednica 2 Energijska učinkovitost, udobje, varnost	☐ PV sistem ³ ≥ 2 kWp (10 točk) ☐ PV sistem ³ ≥ 4 kWp (15 točk) ☐ skladiščenje za fotovoltaične sisteme (3 točke) ☐ centralno prezračevanje stanovanjskih prostorov z rekuperacijo toplote (10 točk) ☐ pasivna senčila (5 točk)	☐ solarni sistem ≥ 4 m ² AP 1 (10 točk) ali ☐ vroča voda – toplotna črpalka – SCOP ≥ 3 (10 točk) ☐ solarni sistem ≥ 10 m ² AP 1 (15 točk) ☐ varnostni paket (do 5 točk)	25
Preglednica 3 Ohranjanje zgodovinske	☐ prenovljena nepremičnina je stavba pod spomeniškim varstvom		30

Legenda:

WP ¹	Območje odprtine sončnega sistema
PV sistem ³	Fotovoltaična namestitve
HWB _{Ref, RK} ⁴	Referenčna potreba po energiji za ogrevanjeReferenčni podnebni pogoji
RC ⁶	Razred odpornosti (evropski standard za razrede zaščite)
Razmerje A/V ⁸	Izraz za geometrijo stavbe – izraženo z razmerjem med površino ovoja stavbe A in zaprto prostornino V
SCOP ⁹	koeficient učinkovitosti (izražanje učinkovitosti toplotne črpalke)

- (3) V primeru obnove ali zamenjave posameznih komponent toplotnega ovoja stavbe je treba izpolniti naslednje minimalne energetske standarde:

Preglednica o prenovi posameznih komponent

Zahteve glede vrednosti U za subvencioniranje obnove posameznih komponent	
Okna ob zamenjavi celotnega elementa (okvir in steklo)	1,00 W/(m ² K)
Zunanja stena	0,25 W/(m ² K)
Najvišje nadstropje, streha	0,14 W/(m ² K)
Strop kleti, tla v stiku z zemljo	0,29 W/(m ² K)

Oddelek 20

Znesek subvencije za nakup

- (1) Subvencija za plačano pridobitev nepremičnin za prenovu na stanovanjskih gradbenih zemljiščih (točke 1, 2, 5 in 7 oddelka 16(1) NÖ ROG 2014) v zvezi s celotno toplotno prenovu se izvaja v skladu z oddelkom 17
- (2): Subvencija za nakup se dodeli poleg subvencije v skladu z oddelkom 19.

Pridobitev lastništva nepremičnine za prenovo s plačilom se ne sme zgoditi več kot 3 leta pred vložitvijo vloge za subvencijo za celotno toplotno prenovo.

(2) subvencija za nakup znaša 20 000 EUR. Subvencija za nakup se bo povečala za naslednji znesek:

- pridobitev nepremičnine s plačilom in uporaba s strani mlade družine
10 000 EUR

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.

Oddelek 22

Tok

(1) Ukrepi za prenovo, za katera se dodeljujejo subvencije, se lahko začnejo eno leto pred prejemom vloge.

(2) V subvencijski pogodbi mora biti določeno, da se po opravljeni prenovi dokažejo računi in dokazilo o plačilu ter uporaba kot stalno prebivališče in da je končni obračun pripravljen za odobritev s strani deželne vlade.

Na podlagi predloženih računov se določijo in odobrijo dejanski stroški prenove, upravičeni do subvencije (oddelek 1(4)).

Ni treba predložiti potrditve uporabnosti.

(3) Nepovratna sredstva se lahko izplačajo za obdobja po vložitvi vloge šele po odobritvi končnega obračuna. Odobreni končni obračun se pošlje prosilcu za subvencijo.

ODDELEK IV

Posebne subvencije

Oddelek 23

„Raus aus Gas und Öl in Niederösterreich“ [prenehanje uporabe plina in nafte v Spodnji Avstriji]

(Odločba na podlagi oddelka 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj (NÖ WFG) iz leta 2005 z dne 30. aprila 2019, 24. septembra 2019, 15. decembra 2019, 6. decembra 2022 in 6. junija 2023)

(1) Za zamenjavo ogrevalnih sistemov na fosilna goriva z naslednjimi ogrevalnimi sistemi, ki uporabljajo obnovljive vire energije, se za novogradnjo dodeli nepovratna subvencija v višini do 3000 EUR:

- ogrevalni sistemi na osnovi trdnih biogenih goriv z avstrijsko smernico za znak za okolje UZ 37
- električni sistemi ogrevanja z reverznim ciklom s pečatom kakovosti EHPA Združenja evropskih toplotnih črpalk,
- priključki na daljinsko ogrevanje, pri katerih vsaj 80 % toplote prihaja iz obnovljivih virov.

(2) Za zamenjavo neučinkovitih ogrevalnih sistemov z energijo iz obnovljivih virov (kotli na trdno gorivo/kombinirani kotli) se dodeli nepovratna subvencija v višini do 1 000 EUR za novogradnjo ogrevalnih sistemov, ki uporabljajo obnovljive vire energije v skladu z (1).

(3) Skupna subvencija ne sme presegati 20 % odobrenih stroškov.

(4) Vlogo lahko vložijo fizične osebe za vgradnjo ogrevalnih sistemov in priključkov za daljinsko ogrevanje v enodružinske ali dvodružinske hiše in vrstne hiše. Prosilec za subvencijo je lahko lastnik ali uporabnik prebivališča. V primeru vloge s strani uporabnika mora dovoljenje za vlogo dati lastnik.

(5) Stanovanjska hiša, v kateri se subvencionira ogrevalni sistem, mora biti stalno prebivališče.

(6) Ogrevalni sistem na podlagi fosilnih goriv, ki ga je treba zamenjati, ali neučinkovit sistem ogrevanja na podlagi obnovljivih virov energije, ki ga je treba zamenjati, je treba v celoti odstraniti in dokazljivo oddati na ustreznem zbirališču.

(7) Vloge se lahko predložijo do 31. decembra 2023.

Naložbe, ki so bile ali bodo izvedene med 1. januarjem 2022 in 31. decembrom 2023, so upravičene do subvencije. Vloga se lahko vloži najprej po dokončanju in začetku obratovanja ogrevalnega sistema.

Oddelek 23a

Socialna blažitev zamenjave kotlov

(Odločba na podlagi oddelka 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 25. januarja 2022, 17. januarja 2023, 28. novembra 2023 in 30. januarja 2024)

(1) Deželna vlada Spodnje Avstrije dodeli dodatne subvencije iz obsega podpore v skladu z oddelkom 6(2)(f)(1c) Zakona o okoljski podpori za podporo vložnikom, ki izpolnjujejo pogoje zveznega ministra za varstvo podnebja, energijo, mobilnost, inovacije in tehnologijo v skladu z oddelkom 6(2)(f)(1c) Zakona o okoljski podpori. Ti pogoji so določeni v informativnem listu „Čisto ogrevanje za vse“ 2024, eno-/dvodružinska hiša/vrstna hiša in morajo biti izpolnjeni.

(Priloga E)

dodatne subvencije se dodelijo, če se subvencija dodeli v skladu z odstavkom 2.

(2) Za zamenjavo ogrevalnih sistemov na fosilna goriva z ogrevalnimi sistemi na energijo iz obnovljivih virov v skladu z informativnim listom „Čisto ogrevanje za vse“ 2024: Eno-/dvodružinska hiša/vrstna hiša (Priloga E) se za nove naprave dodelijo nepovratna sredstva v višini 3500 EUR.

(3) Vlogo za gradnjo ogrevalnih sistemov in priključkov na daljinsko ogrevanje v enodružinskih hišah, dvojčkih in vrstnih hišah lahko vložijo fizične osebe.

(4) Stanovanjska hiša, v kateri se subvencionira ogrevalni sistem, mora biti stalno prebivališče.

(5) Ogrevalni sistem, ki ga je treba zamenjati in ki temelji na fosilnih gorivih, je treba popolnoma odstraniti in dokazano odstraniti.

(6) Če se subvencionirana naprava preda neupravičenim osebam v skladu s Prilogo E v 5 letih od datuma izdaje jamstva, se subvencija vrne v skladu z oddelkom 23a(1).

Oddelek 23b

Varno stanovanje

(1) Fizične osebe lahko zahtevajo enkratno nepovratno subvencijo v višini 30 % odobrenih naložbenih stroškov za namestitve naslednjih ukrepov za zaščito pred vlomom, vendar z naslednjimi najvišjimi ravni:

1. a) mehanska zaščita za stanovanje v stanovanjski stavbi:

varnostna vhodna vrata z razredom odpornosti RC

(Resistance Class) najmanj 3

do 1000 EUR

b) Mehanska zaščita za individualno hišo (enodružinska ali dvodružinska hiša, vrstna hiša):

Varnostna vhodna vrata z razredom odpornosti RC (Razred Class) najmanj 3, če je zagotovljena popolna zaščita (npr. obstoječa varnostna okna, alarmni sistem)

do 1000 EUR

2. Elektronska zaščita za zasebno hišo (enodružinska hiša ali dvodružinska hiša, vrstna hiša) ali v primeru stanovanja:

Alarmni sistemi

do 1000 EUR

(2) Varnostna vhodna vrata morajo ustrezati avstrijskemu standardu ÖNORM B 5338 ali EN 1627. Alarmni sistemi morajo izpolnjevati smernice avstrijskega združenja zavarovalcev [VSÖ] ali Združenja zavarovalcev nepremičnin [VDS], standard EN 50130 ali EN 50131 ali smernice avstrijskega združenja za elektrotehniko R2 [OVE Richtlinie R2].

Pooblaščen podjetje mora potrditi pravilno namestitvev in skladnost z zgoraj navedenimi standardi.

(3) Vloge se lahko vložijo od 1. decembra 2022 do 31. decembra 2023. Naložbe so upravičene do subvencije, če bodo izvedene v obdobju od 1. januarja 2022 do 31. decembra 2023.

Vloge je dovoljeno oddati šele po namestitvi in usposobitvi za uporabo varnostnih naprav.

(4) Stanovanje mora biti zasedeno kot stalno prebivališče od datuma vložitve vloge.

ODDELEK V

Splošne določbe glede Stanovanjske gradnje in prenove stanovanj

Oddelek 24 Pooblaščen oseba

Pooblaščen oseb so lahko, če so ustrezno pooblaščen, naslednje osebe:

- a) civilni tehnik ali civilnotehnična družba,
- b) urad za tehnični inženiring (strokovni inženir) kot posameznik ali kot družba, vpisana v register podjetij (za zadevno tehnično področje), ali
- c) graditelj kot fizična ali pravna oseba.

Oddelek 25 Pogoji za izdajo jamstva

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

Oddelek 26

Vsebina jamstva

(1) Če je vloga odobrena s strani deželne vlade, mora prosilec po popolni predložitvi in preverjanju dokumentov dobiti potrdilo (pisno jamstvo kot ponudba) o nameravanem subvencioniranju.

(2) Poleg določb oddelka 6 mora jamstvo vsebovati tudi naslednje:

- a) Za projekte gradnje stanovanj in prenove stanovanj, pri katerih stroški prenove presegajo 360 EUR na kvadratni meter bivalnega prostora v stavbah, mora prosilec odpreti ločen bančni račun za gradnjo za vsa sredstva, potrebna za financiranje in obdelavo vseh plačil.
- b) obveznost, da se stanovanja dodelijo samo upravičenim osebam in da se to preveri. Če je prosilec za subvencijo neprofitno stanovanjsko združenje ali občina ali ga upravljajo ti subjekti ali komercialno pooblaščen upravitelj, mora o izidu pregledov obvestiti deželno vlado v obliki izjave kot del končnega obračuna.
- c) če to še ni bilo del pogodbenega dogovora, mora jamstvo vključevati tudi pogoji v primeru subvencije za gradnjo stanovanj, v skladu s katerim – če prosilec za subvencijo ponudi prenos lastništva/etažne lastnine subvencioniranega stanovanja na najemnika subvencioniranega stanovanja najpozneje 5 let po vselitvi ali je k temu prisiljen po zakonskih določbah – morata kupec in prodajalec v času prvega pogodbenega sporazuma pisno določiti, da se nakupna cena določi le v skladu s pogoji Zakona o neprofitnih stanovanjih (WGG) in da mora biti kupec obveščen o izračunu prihodnje nakupne cene in, v primeru dogovorjene nakupne cene v skladu z oddelkom 15 d WGG, najvišjo ceno v kontekstu te cene.
- d) Na zahtevo najemnika ali katere koli druge osebe, upravičene do uporabe nepremičnine, pred sklenitvijo pogodbe o prvi uporabi stanovanja, razen vrstnih hiš, se lahko poleg najemnine zagotovi enkratno plačilo (prispevek za financiranje) v višini največ 200 EUR na kvadratni meter uporabne površine.
- e) Jamstvo določa najvišji znesek upravičene nominalne vrednosti ali subvencije.

(3) Jamstvo lahko določa, da mora biti poraba subvencij v obdobju podpore označena s paneli na vidnem mestu v nepremičninah (objektih), ki so podprte v skladu s temi smernicami.

Opozoriti je treba, da se stavba subvencionira z deželnimi sredstvi.

(4) Jamstvo lahko določa, da bo neprofitno stanovanjsko združenje dodelilo vsako četrto subvencionirano stanovanje osebam, ki jih je določila dežela Spodnja Avstrija.

Ustanovljen bo svetovalni odbor, ki bo deželni vladi pomagal z izdajanjem strokovnih mnenj o predlogih, ki so mu bili predloženi v zvezi z osebami, dodeljenimi za stanovanje. Strokovna poročila morajo upoštevati socialna merila in regionalne stanovanjske zahteve Spodnje Avstrije. Podrobnosti o sestavi, resolucijah in upravljanju svetovalnega odbora se uredijo v obliki notranjih predpisov.

(5) Jamstvo lahko določa pogoje, pod katerimi se lahko uveljavljajo posebne ugodnosti zavarovanja v skladu z oddelkom 7(6)(3) Zakona o pogodbah za nosilce projektov gradnje (BTVG).

(6) Z jamstvom se lahko določi zgornja meja stroškov za gradnjo. Znesek zgornje meje določi deželna vlada, razčlenjeno glede na število stanovanj, obliko stanovanja, pravno obliko itd.

(7) Jamstvo lahko določa, da je treba stanovanja priključiti na širokopasovno omrežje, če so lokalno dostopna in ekonomsko razumna.

(8) Jamstvo lahko določa, da morajo biti zunanja parkirna mesta za motorna vozila izdelana na okolju prijazen in podnebju prijazen način, kolikor je to tehnično mogoče. Merila raziskovalnega projekta na področju stanovanj „Parkirna mesta, odporna na podnebne spremembe“ je treba upoštevati, kjer koli je to mogoče.

(9) Podjetje lahko določi, da je sklenitev subvencijske pogodbe odvisna od razpoložljivosti sredstev v skladu z oddelkom 2(1) Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005, ob upoštevanju razpoložljivosti sredstev, kot je določeno v oddelku 5(1) navedenega zakona.

Oddelek 27

Začetek gradnje

(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 področju prenove stanovanj v skladu z oddelkom VII se lahko gradnja začne po sprejetju jamstva.

(3) Pri subvencioniranju nepremičnine, ki služi predvsem javnim namenom, ali pri izvajanju obnovitvenih del, za katera obstaja odredba gradbenega organa, se lahko vsa dela začnejo takoj, ko vlada v celoti prejme vlogo, vključno z zahtevanimi prilogami in drugimi potrebnimi dokumenti v skladu s smernicami (med drugim dokazilo o energetski izkaznici z uradnim obrazcem, ki vključuje dokumente o načrtovanju, nalog pooblaščenim osebam, odprtje gradbenega bančnega računa itd.).

(4) V primeru prenov v skladu z oddelkom 1(11)(1)(k) se lahko obnovitvena dela začnejo 1 leto pred vložitvijo vloge.

(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 prosilca.

Oddelek 28

Končni obračun

(1) Prosilec za subvencijo mora predložiti končni obračun v 1 letu od predložitve dokazila, da je dovoljena uporaba gradnje v skladu z določbami Gradbenega zakonika Spodnje Avstrije iz leta 2014, ali od zaključka obnovitvenih del.

1. Končni obračun mora vsebovati dokazilo o skupnih stroških gradnje v obliki izjave prosilca za subvencijo. Ta obračun je treba potrditi v obliki strokovnega mnenja posameznika, imenovanega za izvajanje popolnega lokalnega nadzora gradnje (oddelek 25(5)), vsaj v zvezi s storitvami, ki jih izvedejo lastniki podjetja.
2. Za subvencije v zvezi s prenovo nepremičnin, kjer prosilec za subvencijo ni niti neprofitni nosilec projekta gradnje ali občina niti ni zastopan z njimi ali upraviteljem, pooblaščenim v skladu s trgovinskim pravom, bo treba predložiti dokumente, kot so neto računi in dokazila o stroških.

(2) Subvencija se dodeli pod pogojem, da prosilec hrani vso dokazno dokumentacijo (račune, bilanco stanja, dokumentacijo o nepremičninskem računu) za posamezni pregled za obdobje 7 let in jo predloži na podlagi vloge.

(3) Odobritev končnega računa je odvisna od tega, ali prosilec za subvencijo deželni vladi razkrije skupne stroške gradnje in njihovo financiranje za vsako posamezno stanovanje, zdravstveno ustanovo ali poslovni prostor. Zadevne nastale stroške je treba upoštevati kot osnovo za upravičeni znesek subvencij. Stroški nesubvencioniranih področij se ne upoštevajo.

ODDELEK VI

Subvencije za gradnjo stanovanj

Oddelek 29 Vloge

(1) Vloge za subvencije za gradnjo stanovanj (oddelek 1(15)) so odvisne od ocene svetovalnega odbora za projektiranje ali od postopka izbire arhitekture in načrtovanja. 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.

(2) Svetovalni odbor za projektiranje je skupina strokovnjakov, ki so povezani izključno s pristojnim svetovalcem za pravilnike.
Sestava in mandat se določita v poslovniku svetovalnega odbora za projektiranje. Dejavnost in prizadevanja svetovalnega odbora za projektiranje se pripisujejo raziskavam stanovanj.

(3) Izvedba izbirnega postopka za urbanistično načrtovanje, arhitekturnega in načrtovalnega izbirnega postopka ali ocena svetovalnega odbora za projektiranje ne pomeni pravne upravičenosti do subvencij.

Oddelek 29a

Odobritev

(1) Preden se odobrijo nepovratna sredstva, mora prosilec pisno navesti, ali bodo stanovanja oddana v najem, oddana v najem z možnostjo odkupa, v lasti ali pa bodo uporabljena za druge namene.

(2) Preden se subvencija odobri, mora prosilec predložiti izjavo, s katero dokaže, da je za izvedbo naročila izbral najbolj ekonomično, stroškovno učinkovito in najprimernejšo storitev. Naročila je treba dodeliti ločeno za vsako dejavnost, ob upoštevanju ekonomičnih in/ali tehničnih vidikov. Izvajalec lahko odda naročila podizvajalcem le s soglasjem vložnika.

(3) Pred odobritvijo subvencije mora prosilec predložiti finančni načrt kot dokazilo, da je financiranje gradbenega projekta zagotovljeno.

(4) Prosilec za subvencijo mora nameravati odpreti in prijaviti ločen bančni račun za gradnjo za vsa sredstva, potrebna za financiranje in obdelavo vseh plačil.

(5) Preden se izda dovoljenje, mora prosilec imenovati pooblaščen osebo (oddelek 24), ki bo na kraju samem izvajala celovit nadzor nad deli.

Ne glede na oddelek 24 lahko lokalni gradbeni nadzor izvaja 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 s prosilcem 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 prosilec za subvencijo s predložitvijo izpiska iz zemljiške knjige dokazati, 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 (odstavek 5 oddelka 29a).

Oddelek 30

Znesek subvencije

- (1) Nominalni znesek, upravičen do subvencije, se določi s sistemom točk, kot sledi:

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

Največja velikost subvencioniranega bivalnega prostora je 80 m².

Največja površina vrstnih hiš, ki so upravičene do subvencij, znaša 110 m².

Največja površina subvencionirane površine ustanov, ki so namenjene zdravstveni oskrbi, z izjemo enot za primarno oskrbo v skladu z Zakonom o primarni oskrbi, in poslovnih prostorov znaša 130 m².“

Najmanjša površina subvencioniranega prostora je 40 m², brez poslovnih prostorov.

Končna odločitev o višini subvencije na strani ponudbe se sprejme po predložitvi načrtov stanovanjskega fonda na podlagi uporabne tlorisne površine, ki jo v strokovnem mnenju določi pooblaščen posameznik (točka 7 oddelka 1).

Točka 1: Osnovna subvencija, dodatna subvencija – 100 točk

Največje število točk, izračunano iz preglednice osnovnih subvencij in dodatnih subvencij, je 100 točk.

Osnovna subvencija		
Zahteva HWB _{Ref,RK}	Dodatna zahteva	Točke
Minimalni indikator energetske učinkovitosti v skladu z Gradbenim zakonikom Spodnje Avstrije	zelo učinkovita alternativa *) Energetski sistem v povezavi s fotovoltaičnim sistemom (vsaj 0,5 kWp na stanovanjsko enoto) in premična zunanja sončna zaščita (usmerjenost od severovzhoda proti severozahodu)	80

*) Dovoljeno je tudi decentralizirano neposredno električno ogrevanje vode v kombinaciji s fotovoltaičnim sistemom z najmanj 1 kWp na stanovanje.

Dodatna subvencija do 100 točk	
Razširitev fotovoltaičnega sistema na najmanj 0,75 kWp na stanovanjsko enoto	5
Namestitev naprav za shranjevanje električne energije (najmanj 1,0 kWh na stanovanjsko enoto)	10
Namestitev naprav za shranjevanje električne energije (najmanj 1,5 kWh na stanovanjsko enoto)	15
Solarni sistem z najmanj 1 m ² na stanovanjsko enoto *)	10
Solarni sistem z najmanj 2 m ² na stanovanjsko enoto *)	15
Nadzorovan prezračevanje stanovanjskih prostorov z rekuperacijo toplote	10
Doseganje HWB _{Ref,RK} 10 x (1+3/lc)	10
Doseganje HWB _{Ref,RK} 12 x (1+3/lc)	5
Ekološki gradbeni materiali (v skladu z OI3_{BG0,lc} Ključna vrednost)	do 10
Varnostni paket (prednja vrata z razredom odpornosti ≥ RC3 ali vgradnja alarmnih sistemov)	5
Delna ozelenitev strehe	2
Alternativna možnost: Pretežno zelena streha	4
Zelena fasada	6
Ekološko načrtovanje vrtov in odprtih površin ali infiltracija deževnice na zasebnih zemljiščih	3
Parkirišča za motorna vozila v parkirnih nadstropjih z najmanj dvema etažama ali v podzemnih garažah	4

Alternativna možnost: parkirišča za motorna vozila v garažah ali v garažah zunaj subvencionirane stavbe	2
---	----------

Točka 2: Dodatne subvencije – več kot 100 točk

Poleg subvencije v skladu s točko 1. (osnovna subvencija in dodatna subvencija) se točke lahko dodelijo za naslednje ukrepe:

Dodatne subvencije – več kot 100 točk		
Dvigalo (razen prilagojenih in varovanih domov)		10
Etažna lastnina		20
Zagotovljena fiksna cena z možnostjo odkupa po 5 letih *)		5
Alternativna možnost: Zagotovljena fiksna cena z možnostjo odkupa po 10 letih *)		8
Organizacija razpisa za izbor arhitekturnih in urbanističnih projektov		10
Male enote Gradnja gradbenega projekta z do 12 subvencioniranimi in nesubvencioniranimi stanovanji/vrstnimi hišami, pri čemer so hkrati zgrajene stanovanjske enote, tudi na sosednjih zemljiščih, vključene v število 12 stanovanj; do začetka uporabe stanovanjskega kompleksa podaljšanje ni mogoče		15
Alternativna možnost: razvoji manjšega obsega Nepremičnine, pri katerih posamezna konstrukcija ne presega 12 stanovanj (ni mogoče za vrstne hiše)		10
Kakovost lokacije (brez subvencij, specifičnih za ciljno skupino, v skladu s točko 3)		do 20
Kakovost lokacije	Gradnja na prostih zemljiščih ob sosednjih nepremičninah	5
	Gradbeni projekti v vzpostavljenem mestnem središču do približno leta 1960	10
	Gradbeni projekti v osrednjem območju	15
	Gradbeni projekt v osrednjem delu naselja	15
Regijski izravnalni dodatek (izguba prebivalstva kategorije I)		15
Regijski izravnalni dodatek (izguba prebivalstva kategorije II)		25

*) Z dokazilom o skladnosti z metodo izračuna, ki je v skladu z Zakonom o neprofitnih stanovanjih in z njim povezanimi standardi.

Točka 3: Subvencije za ciljno skupino – več kot 100 točk

Poleg subvencije v skladu z (1) (osnovna subvencija, dodatna subvencija do 100 točk) in dodatnih subvencij v skladu z (2) (dodatna subvencija nad 100 točk) se lahko točke dodelijo za enega od naslednjih ukrepov.

a)

VAROVANI DOMOVI	
Model nastanitve „varovani dom“ omogoča invalidnim osebam in tistim, ki se morajo sprijazniti z omejitvami zaradi starosti, da živijo samostojno, pri čemer se storitve oskrbe zagotavljajo v skladu z individualnimi potrebami.	
	Točke
Izvedba prilagojenega doma, tj. dostop do stavbe in stanovanja ne sme biti oviran. Zagotoviti je treba prosto gibanje po ravnini, vključno s sanitarnim prostorom.	40
Dvigalo	
Dnevni/skupni prostor, vključno s prilagojenim straniščem za stanovalce (na primer: bralne, internetne in televizijske sobe); minimalna velikost: 2,5 m ² na stanovanjsko enoto, vendar ne manj kot 20 m ²	
Sistem za klic v sili (nadomestljiv v 24 urah)	
velikost stanovanja mora biti med 45 m ² in 65 m ² .	
Ustrezna infrastruktura, kot so lokalne storitve, priložnosti za prosti čas, javni prevoz in upravne službe, je na voljo in lahko dostopna.	
Prebivališče se lahko zgolj najame	
Organizacija podpore lokalne skupnosti v dogovoru s pristojnim vladnim članom vlade Spodnje Avstrije za socialne zadeve; če se uporabljajo prejšnje določbe, se lahko uporabijo zgoraj navedene določbe.	

b)

PRILAGOJENI DOMOVI	
„Prilagojeni domovi“, ki invalidom in osebam, ki morajo sprejeti starostne omejitve, omogočajo samostojno življenje.	
	Točke
Izvedba prilagojenega doma, tj. dostop do stavbe in stanovanja ne sme biti oviran, zagotoviti pa je treba tudi neovirano gibanje v stanovanju in na sanitarnem območju	25
Dvigalo	
Sistem za klic v sili (nadomestljiv v 24 urah)	
velikost stanovanja mora biti med 45 m ² in 65 m ² .	
Ustrezna infrastruktura, kot so lokalne storitve, priložnosti za prosti čas, javni prevoz in upravne službe, je na voljo in lahko dostopna.	
Prebivališče se lahko zgolj najame	

c)

NAMESTITEV ZA MLADE („JUNGES WOHNEN“)	Točke
velikost stanovanja znaša največ 60 m ² ;	25
združitev dveh stanovanj, kot je določeno v oddelku 32, ni mogoča	
Prebivališče se lahko zgolj najame	
finančni prispevek ne sme presegati 6000,00 EUR.	
Objekt mora biti postavljen na posesti v najemu in/ali zmanjšanje razvojnega prispevka za najmanj dve tretjini	
Najvišja dovoljena starost stanovalcev na datum začetka najema je 35 let. V primeru zakoncev ali civilnih partnerskih skupnosti mora zahtevo izpolnjevati vsaj eden od partnerjev.	

Oddelek 31

Subvencija na strani ponudbe

(1) Subvencija na strani ponudbe zajema degresivna nepovratna sredstva za posojilo ali uporabo lastnih sredstev s strani neprofitnega stanovanjskega združenja v višini 85 % upravičene glavnice.

(2) Prispevek neprofitnega stanovanjskega združenja k posojilu ali uporabi lastnih sredstev se dodeli 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 (ØUDRB 12 mesecev), se za komercialne namene zaokroži na najbližji pol odstotka.

Da bi bilo posojilo ali kapitalski prispevek neprofitne stanovanjske zadruge 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. izdatki, 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 prosilca, da so pogoji posojila v skladu z zahtevami za subvencijo.

(3) Prepoved prodaje v skladu z oddelkom 11(3) Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 je treba registrirati 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) Zahtevek za začetek izplačevanja subvencij je treba vložiti v letu, določenem v dopisu o subvenciji, po predložitvi odločbe o registraciji prepovedi prodaje v skladu z oddelkom 11(3) Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005.

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

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

Oddelek 31a

Subvencije zvezne vlade za posebne namene za prenovu stanovanj

(Odločba na podlagi oddelka 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 18. junija 2024 o izvajanju oddelka 29a zakona o fiskalni izravnavi iz leta 2024)

(1) Neprofitna gradbena združenja lahko vložijo vloge za subvencije v skladu z oddelkom 31a. Vloge se lahko vložijo za subvencije na strani ponudbe v skladu z oddelkom 30(1)(1) in (2) za stanovanja, v katerih bivajo lastniki, ali stanovanja za najem z možnostjo odkupa, za subvencije na strani ponudbe v skladu z oddelkom 30(1)(1) in (2) za najemna stanovanja, za subvencije na strani ponudbe v skladu z oddelkom 30(1)(3) pa bodo vključeni „varovani domovi“, „prilagojeni domovi“ in „bivanje za mlade“.

(2) Nominalna vrednost subvencije se izračuna v skladu z oddelkom 30. Za celoten postopek veljajo Smernice Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, z izjemo oddelka 31.

(3) Zadevni znesek subvencije se določi na naslednji način:

- a) Subvencioniranje stanovanj, v katerih bivajo lastniki, najemnih stanovanj z možnostjo odkupa in najemnih stanovanj poteka v obliki nepovratnih sredstev v višini 70 % nominalnega zneska, ki je upravičen do subvencije.
- b) Subvencija za posamezno ciljno skupino za najemna stanovanja se dodeli v obliki nepovratnih sredstev v višini 80 % upravičenih stroškov.

(4) Pred odobritvijo s strani deželne vlade Spodnje Avstrije morajo biti izpolnjeni pogoji iz oddelka 25.

(5) Zaveza mora v skladu z oddelkom 29a(4) Zakona o družinskih dodatkih (FAG) iz leta 2024 vsebovati naslednje pogoje:

- a) Ukrep proti špekulacijam iz oddelka 15h Zakona o neprofitnih stanovanjih ter ukrepi proti špekulacijam iz oddelkov 15g in 15i Zakona o neprofitnih stanovanjih se uporabljajo smiselno za obdobje 25 let od dneva sprejetja zaveze.
- b) Fotonapetostne naprave bodo nameščene na površinah gradbenih objektov ali na drugih konstrukcijah na gradbišču; v utemeljenih primerih (npr. stavbe v varovanih območjih) se lahko obvezna namestitev fotonapetostne naprave opusti. Moč fotonapetostnega sistema bo znašala najmanj 10 W_{peak} na m² kondicionirane bruto tlorisne površine.

(6) Subvencija bo izplačana ob predložitvi odločbe o vpisu prepovedi prodaje v skladu z oddelkom 11(3) Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 in ni odvisna od napredka gradnje. Če subvencionirana nepremičnina ni zgrajena v petih letih od izplačila subvencije, je treba subvencijo vrniti.

(7) Subvencija je omejena na subvencijo za posebne namene za stanovanjsko subvencijo v skladu z oddelkom 29a(1) do (5) ter oddelkoma 11 in 12 Zakona o fiskalni izravnavi iz leta 2024.

(8) Oddelek 29a(1) do (5), (11) in (12) Zakona o fiskalni izravnavi iz leta 2024 je sestavni del posebne sheme „Oddelek 31a: Zvezna nepovratna sredstva za stanovanja“.

(9) Prepoved prodaje v skladu z oddelkom 11(3) Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 je treba registrirati 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.

(10) „Model subvencij za stanovanja iz leta 2009“ se lahko dodeli za obdobje 25 let v skladu z oddelkom 48.

Oddelek 32

Povezava dveh stanovanj za velike družine

(1) Če obstajajo družine z vsaj tremi vzdrževanimi otroki v gospodinjstvu (velike družine), za katere se zahteva družinski dodatek, se lahko pri kombiniranju dveh sosednjih stanovanj subvencija na strani ponudbe v tem oddelku in stanovanjska pomoč v skladu z oddelkom VIII dodelita za obe stanovanji. Spremembe velikosti družine se ne upoštevajo tudi v primeru naknadnih odobritev prenosa lastninske pravice.

(2) Obe stanovanji, povezani v skladu z odstavkom 1, si mora deliti ta velika družina.

Subvencionirana uporabna tlorisna površina ne sme presegati 130 m².

Oddelek 33

Subvencije za poslovne prostore in objekte za zdravstveno varstvo

(1) Občine in nepridobitna gradbena združenja, priznana v skladu z Zakonom o neprofitnih stanovanjih, so lahko tudi prosilci za subvencijo za gradnjo poslovnih prostorov v subvencioniranih večdružinskih hišah.

Poslovni prostori morajo biti postavljeni v pritličju ali kleti subvencionirane večdružinske hiše in se lahko oddajajo zgolj v najem. Subvencionirana večdružinska hiša mora biti v središču mesta.

(2) Subvencionirane objekte, ki so namenjeni zdravstvenim namenom, je mogoče le oddajati v najem.

Subvencioniran zdravstveni objekt lahko uporablja več kot en zdravnik ali terapevt, če subvencioniran zdravstveni objekt najamejo skupaj ali če drugi uporabniki najamejo subvencioniran zdravstveni objekt s podnajemom, ki krije stroške.

ODDELEK VII

Subvencije za prenovo stanovanj

Oddelek 34 Prosilec za subvencijo

- (1) Subvencija za prenovo stanovanja se lahko dodeli osebam, navedenim v oddelku 3(3) Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005, z izjemo najemnikov in najemobjemalcev.

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

- (2) Za obnovo stanovanja v etažni lastnini mora upravitelj navesti, da je pooblaščen za zastopanje lastnikov v skladu z oddelkom 18(2) Zakona o etažni lastnini iz leta 2002.

- (3) V skladu z Zakonom o neprofitnih stanovanjih se priznanim neprofitnim gradbenim združenjem, občinam in nepremičninskim družbam, v katerih imajo občine večinski delež, lahko dodeli podpora za obnovo poslovnih prostorov, ki se lahko oddajajo le v najem.

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

V primeru novogradnje v okviru obnovitvenih del morajo poslovni prostori biti v pritličju ali kleti subvencionirane večstanovanjske hiše in se lahko oddajajo le v najem. Večdružinska stavba, ki jo je treba obnoviti, se mora nahajati v mestnem središču.

- (4) Prosilci za subvencije za obnovo zdravstvenih objektov so lahko upravičeni v skladu z oddelkom 3(3) Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005.

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

Subvencionirane objekte, ki so namenjeni zdravstvenim namenom, je mogoče le oddajati v najem. Subvencioniran zdravstveni objekt lahko uporablja več kot en zdravnik ali terapevt, če subvencioniran zdravstveni objekt najamejo skupaj ali če drugi uporabniki najamejo subvencioniran zdravstveni objekt s podnajemom, ki krije stroške.

Oddelek 35

Vloge

Ne glede na oddelek 10 in 25 mora vloga vsebovati vse dokumente, potrebne za presojo, in zlasti naslednje:

- dokazilo o lastništvu ali dokazilo o pravici do postavitve stavb na zemljišču v zakupu – sprva zadostuje, da se zagotovi neformalna ponudba za nakup nepremičnine,
- osnutki načrtov prenove,
- izračuni stroškov,
- postavitev uporabne tlorisne površine.

Oddelek 35a

Pogoji za izdajo jamstva

(1) Pred izdajo jamstva mora prosilec za subvencijo pisno navesti, ali bodo stanovanja dana v najem/najem z možnostjo nakupa, dana v prodajo ali obdržana kot nepremičnina ali pa so namenjena za drugo uporabo.

(2) Pred izdajo jamstva mora prosilec za subvencijo z izjavo dokazati, da je bil izbran najbolj ekonomičen, učinkovit in praktičen pristop glede uporabe subvencijskega denarja. Naročila je treba dodeliti ločeno za vsako dejavnost, ob upoštevanju ekonomičnih in/ali tehničnih vidikov.

Izvajalec lahko odda naročila podizvajalcem le s soglasjem vložnika.

(3) Pred prejemom financiranja mora prosilec predložiti finančni načrt kot dokazilo, da je financiranje gradbenega projekta zagotovljeno.

(4) Če stroški prenove presegajo 360 evrov na kvadratni meter uporabne bivalne tlorisne površine, mora prosilec pred izdajo soglasja odpreti in razkriti ločen gradbeni bančni račun za vsa sredstva, potrebna za financiranje, ter za izvrševanje vseh plačil.

(5) stroške prenove v višini 360 EUR na kvadratni meter uporabne površine in, če je subvencioniranje odvisno od predložitve energetske izkaznice, da se pooblaščen oseba (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 s prosilcem odgovoren državi za spoštovanje in izpolnjevanje obveznosti, povezanih s pogodbo o dodelitvi subvencije.

(6) Pred izdajo jamstva – ter v primeru sprememb med gradnjo – mora prosilec za subvencijo predložiti dokazilo o energetske učinkovitosti, še preden je bil odobren končni obračun; to dokazilo mora v obliki strokovnega mnenja predložiti oseba, pooblaščenca za izdajo energetskega certifikata.

(7) Prosilec za subvencijo mora predložiti izpisek iz zemljiške knjige, preden zagotovi, da je upravičen do gradnje nepremičnine ali nepremičnin, lastnik, lastnik stanovanja, solastnik ali lastnik stavbe.

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

(8) Dovoljenje gradbenega organa mora biti na voljo pred izdajo 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 pooblaščenca oseba (oddelek 24) ali lokalni gradbeni nadzornik (odstavek 5 oddelka 35a).

(9) V primeru obnove (oddelek 1(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.

Oddelek 36

Subvencija na strani ponudbe

(1) a) Subvencija na strani ponudbe iz tega oddelka je sestavljena iz stalne subvencije v višini največ 4 % na leto za redna plačila posojil, ki ne presegajo 30 % dovoljenih stroškov prenove.

b) Če se izda energetska izkaznica in se izvajajo ukrepi toplotne izolacije ali se obnavlja spomeniško zaščitena ali zgodovinska stavba, ki jo je treba ohraniti, se lahko odstotek posojila v skladu s točko (a) za vsa izvedena dela določi po sistemu točk v skladu z oddelkom 37.

c) Če se ukrepi za prenovo izvajajo v skladu z oddelkom 1(21) (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 1200 EUR/m² izključno za kakovost lokacije in regionalno kompenzacijsko premijo v skladu s točko 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 1200 EUR/m² za te enote.

(2) Če stroški prenove, odobreni v času jamstva, znašajo več kot 360 EUR na kvadratni meter uporabne bivalne tlorisne površine in v primeru subvencij v skladu z odstavkom 1(a), je subvencija veljavna deset let.

Če stroški prenove, odobreni v času jamstva, znašajo več kot 360 EUR/m² uporabne bivalne tlorisne površine, 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, za katere je bilo v času jamstva ugotovljeno, da znašajo 1000 EUR na m² uporabne bivalne tlorisne površine, se ta subvencija na strani ponudbe dodeli za obdobje 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 bivalne tlorisne površine je treba pri oceni trajanja upoštevati povprečne stroške.

(3) Najvišji upravičeni stroški obnove znašajo 1200 EUR na m² uporabne bivalne 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.

(4) Upravičena uporabna tlorisna površina je največ 130 m² uporabne bivalne tlorisne površine na stanovanje, na ustanovo, ki zagotavlja zdravstveno varstvo, ali na poslovni prostor.

(5) Nepovratna sredstva se dodelijo samo za anuitete posojil, najetih za financiranje ukrepov za prenavo.

Dokazilo o najemu posojila je podano z izjavo prosilca za subvencijo in posojilodajalca ali dajalca kredita.

(6) Nepovratna sredstva se sprostijo ne prej kot na datum jamstva.

(7) Obresti na lastniški kapital se lahko poravnajo največ polletno, na odbitni osnovi in neto. Zgornja meja obrestne mere je povprečje šestmesečnega EURIBOR, na podlagi meseca septembra, vendar najmanj opredeljena z vrednostjo 0, za prihodnje leto.

Dovoljena je marža v višini do 0,3 % letno.

Oddelek 36a

Subvencije zvezne vlade za posebne namene za prenavo stanovanj

(Odločba na podlagi oddelka 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 18. junija 2024 o izvajanju oddelka 29a zakona o fiskalni izravnavi iz leta 2024)

(1) Za obnavo najemnih stanovanj s strani neprofitnih organizacij

Stanovanjskim združenjem se lahko dodeli nepovratna subvencija v višini 20 % upravičenih stroškov prenavo. Upravičeni stroški prenavo se izračunajo v skladu z oddelkom 37.

Vloga bo predložena v okviru subvencijskega postopka za dodelitev subvencije za prestrukturiranje v skladu z oddelkom 36.

(2) Za celoten postopek veljajo Smernice Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, razen oddelkov 36(1), (2), (5), (6) in (7).

(3) Nepovratna sredstva bodo izplačana po obvestilu o začetku gradnje.

Če se prenavo stanovanja ne izvede v roku 5 let od izplačila subvencije, je treba subvencijo vrniti.

(4) Subvencija je omejena na nepovratna sredstva za posebne namene za stanovanjsko subvencijo v skladu z oddelkom 29a(1), (2), (5), (11) in (12) Zakona o fiskalni izravnavi iz leta 2024.

(5) Oddelek 29a(1), (2), (5), (11) in (12) Zakona o fiskalni izravnavi iz leta 2024 je sestavni del posebne sheme „Oddelek 36a: Zvezna namenska subvencija za obnavo stanovanj.“

Oddelek 37

Znesek subvencije

- (1) Kot predpogoj za dodelitev subvencije za celovito prenovo, povezano z energijo, je treba upoštevati minimalne zahteve za standarde toplotne zaščite v skladu s spodnjo preglednico, pri čemer se uporablja linearna interpolacija med vrednostmi glede na razmerje med površino in prostornino (razmerje A/V):

Model subvencioniranja WS z energetske izkaznico	
Indikator energetske učinkovitosti (HWB _{Ref, RK})	
pri razmerju $A/V \leq 0,8$	pri razmerju $A/V \leq 0,2$
50	25

Izračun subvencije je odvisen od doseganja boljšega razmerja A/V, energetskega razmerja in deleža izboljšanja v primerjavi z zgoraj navedenim minimalnim standardom.

Nominalna vrednost, upravičena do subvencij, se določi v skladu s Prilogo A.

Ena točka se vrednoti na 1 % stroškov prenove.

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 energetske izkaznice.

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

Za subvencioniranje bo porabljenih največ 100 točk.

Dodatna subvencija do največ 100 točk	
Ogrevalni sistem z energijo iz obnovljivih virov ali biogenim daljinskim ogrevanjem, enovalentnim sistemom toplotnih črpalk ali priključitvijo na daljinsko ogrevanje iz obratov za soproizvodnjo toplotne in električne energije.	15
Prehod z decentraliziranega na centralni sistem ogrevanja (visokoučinkoviti alternativni energetske sistemi) ali s fosilnih goriv na obnovljive vire energije, vklučno za ogrevanje vode .	10
Fotovoltaični sistem z najmanj 0,5 kWp na stanovanjsko enoto	10

Fotovoltaični sistem z najmanj 0,75 kWp na stanovanjsko enoto		15
Namestitev naprav za shranjevanje električne energije (najmanj 1,0 kWh na stanovanjsko enoto)		10
Namestitev naprav za shranjevanje električne energije (najmanj 1,5 kWh na stanovanjsko enoto)		15
Solarni sistem z najmanj 1 m ² na stanovanjsko enoto *)		10
Solarni sistem z najmanj 2 m ² na stanovanjsko enoto *)		15
Nadzorovano prezračevanje stanovanjskih prostorov z rekuperacijo toplote		10
Enosobne prezračevalne enote z rekuperacijo toplote		5
Prilagoditev in optimizacija porazdelitve toplote		5
Ekološki gradbeni materiali (izolacijski materiali, izdelani iz obnovljivih surovin, v skladu z Gradbenim zakonikom Spodnje Avstrije)		do 10
Ekološki gradbeni materiali	Stene, ki mejijo na zunanji zrak	3
	Stena, ki meji na neogrevane prostore/dele stavbe	3
	Strop v najvišjem nadstropju/streha	3
	Strop spodnjega nadstropja	3
Varnostni paket (prednja vrata z razredom odpornosti ≥ RC3 ali vgradnja alarmnih sistemov)		5
Delna ozelenitev strehe		2
Alternativna možnost: Pretežno zelena streha		4
Zelena fasada		6
Premičen zunanji senčnik		10
Vod za naknadno vgradnjo polnilnih postaj za električna vozila z obračunavanjem prek stanovanjskega števca za vsa parkirna mesta		5
Dvigalo		10

- (2) (a) Če uporabna tlorisna bivalna površina novih stanovanj, ki bodo zgrajena, presega 20 % uporabne tlorisne bivalne površine stanovanj, ki bodo obnovljena, se za nova stanovanja, ki bodo zgrajena, uporablja oddelek 3(1) in (2) Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 in 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 jamstva.

b) Uporabna bivalna tlorisna površina novozgrajenih stanovanj med prenovo mora znašati najmanj 40 m².

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

(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.

(4) Pri prenovi ali zamenjavi posameznih sestavnih delov toplotnega ovoja stavbe je treba upoštevati naslednje minimalne energetske standarde:

Preglednica prenove posameznih komponent

Zahteve glede vrednosti U za subvencioniranje prenove posameznih komponent	
Okna ob zamenjavi celotnega elementa (okvir in steklo)	1,00 W/(m ² K)
Zunanja stena	0,25 W/(m ² K)
Najvišje nadstropje, streha	0,14 W/(m ² K)
Strop kleti, tla v stiku z zemljo	0,29 W/(m ² K)

To ne velja za komponente, ki jih je treba ohraniti v primeru stavb pod spomeniškim varstvom ali zgodovinskih stavb.

ODDELEK VIII

Subvencije na strani povpraševanja

Oddelek 38

Splošne določbe v zvezi s subvencijami na strani povpraševanja

Za zmanjšanje bremena, ki izhaja iz anuitetnih plačil, se lahko lastniku, najemniku ali osebi, ki je upravičena do uporabe subvencioniranega stanovanja, bivalnega doma ali zasebnega stanovanja, dodeli subvencija na strani povpraševanja, tj. stanovanjska pomoč ali stanovanjski dodatek.

Oddelek 39

Prosilci za subvencije na strani povpraševanja

(1) Poleg skupine posameznikov iz oddelka 4 (Avstrijci in enakopravne osebe) se lahko subvencija na strani povpraševanja dodeli tudi:

- a) osebam, ki jim je po uradni odredbi zagotovljena podelitev avstrijskega državljanstva,
- b) zakoncem ali registriranim partnerjem, za katere samo en partner izpolnjuje zahteve iz oddelka 4.

(2) Prosilec za subvencijo in njegov zakonec ali partner morata načeloma prijaviti svoje stalno prebivališče v subvencioniranem stanovanju.

Partnerstvo obstaja, ko si par deli svoj obstoj z ekonomskega vidika in si deli uporabo stanovanja. To je mogoče ovreči, če imata skupaj otroke.

(3) Prosilec mora biti prijavljen najmanj 5 let brez prekinitve s prebivališčem v Avstriji neposredno pred vložitvijo vloge za subvencijo na strani povpraševanja. Država lahko to zahtevo opusti zaradi osebnih ali družinskih okoliščin prosilca, da bi se izognila socialni stiski. Odstavek 3 se ne uporablja za osebe, ki so v tesnem sorodstvu s prosilcem in živijo v istem gospodinjstvu.

(4) Določbe oddelka 4(3) se uporabljajo smiselno.

Oddelek 40

Družinski dohodek za subvencije na strani povpraševanja

(1) Načeloma je treba skupni dohodek (družinski dohodek v skladu z oddelkom 2) dokazati za leto, ki se je izteklo pred datumom vložitve vloge za subvencijo. Če pa se v skladu z oddelkom 44(1) subvencija dodeli tudi za mesec, ki spada v že zaključeno leto, je treba kot dokaz predložiti letni dohodek za to leto in ga uporabiti kot podlago za oceno.

(2) Če med obdobjem, na katerem temelji ocena, in trenutnim dohodkom nastane izguba dohodka v višini najmanj 30 % v primerjavi z družinskim dohodkom, npr. zaradi brezposelnosti, se lahko subvencija dodeli na podlagi trenutnega dohodkovnega stanja. Ob rojstvu otroka se lahko v vsakem primeru upošteva trenutno dohodkovno stanje.

Odstavek 2, kakor je bil spremenjen s posebnim ukrepom „Subvencija COVID-19 na strani povpraševanja“ odločbe deželne vlade v skladu z oddelkom 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj z dne 31. marca 2020 in 15. decembra 2020:

Če med obdobjem, na katerem temelji ocena, in trenutnim dohodkom nastane izguba dohodka v višini najmanj 10 % v primerjavi z družinskim dohodkom, npr. zaradi brezposelnosti, se lahko subvencija dodeli na podlagi trenutnega dohodkovnega stanja. Ob rojstvu otroka se lahko v vsakem primeru upošteva trenutno dohodkovno stanje.

Ta posebna ponudba se uporablja za vloge v obdobju od 16. marca 2020 do 31. decembra 2021.

(3) Če družinski dohodek, ugotovljen na podlagi predloženih dokazil, ne dosega spodaj navedenih dohodkovnih mej, se ti zneski uporabijo kot podlaga za izračun individualne subvencije.

Na podlagi zneskov, določenih v veljavni različici Uredbe o referenčnih zneskih Spodnje Avstrije za podporo samskim osebam ali staršem samohranilcem, znaša minimalni dohodek za dodelitev individualne podpore

1. za eno osebo ali samohranilca	100 %
2. za odrasle, ki živijo v istem gospodinjstvu	
a) na upravičeno osebo	70 %
b) od tretje najstarejše osebe, upravičene do dajatev	45 %
3. za vzdrževane mladoletnike, ki živijo v istem gospodinjstvu in so upravičeni do družinskega dodatka	
a) z enim otrokom	25 %
b) z dvema otrokoma na otroka	20 %
c) s tremi otroki na otroka	15 %
d) s štirimi otroki na otroka	12,5 %
e) s pet ali več otroki na otroka	12 %*

Oddelek 41

Upravičenci do subvencij na strani povpraševanja

Ugodnosti, določene za stanovanjski dodatek (oddelek 46(4)) in stanovanjsko pomoč (oddelek 47(2)), se bodo upoštevale v primeru

- a) mladih družin: to so družine z vsaj enim vzdrževanim otrokom, ki pripada gospodinjstvu, če partner ob vložitvi vloge še ni dopolnil 35 let, in starši samohranilci, ki še niso dopolnili 35 let, pri čemer vsaj en vzdrževan otrok pripada gospodinjstvu;
- b) družin z najmanj tremi otroki, za katere se ob vložitvi vloge zahteva družinski dodatek;
- c) posameznikov ali družin, v katerih ima družinski član v skladu z oddelkom 35 Zakona o dohodnini iz leta 1988 ali v primeru vloge za nadomestilo 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 vsaj 55-odstotno zmanjšanje sposobnosti zaslužka, ter družin z enim otrokom, za katerega se ob vložitvi vloge zahteva višji družinski dodatek.

Ugodnost se lahko uporabi samo enkrat.

Oddelek 42

Pogoji za subvencije na strani povpraševanja

(1) Subvencije na strani povpraševanja se lahko dodelijo le prosilcem, ki uporabljajo stanovanje, ki je subvencionirano v skladu z določbami oddelka 46 (stanovanjski dodatek) ali oddelka 47 (stanovanjska pomoč).

Hkrati ni mogoče prejemati stanovanjskega dodatka in stanovanjske pomoči.

(2) Za subvencije na strani povpraševanja se lahko zaprosi:

- a) če je bila obnova subvencionirane nepremičnine subvencionirana: od datuma dokazane uporabnosti
 - b) če je bila obnova subvencionirane nepremičnine subvencionirana:
 - v primeru prenove nepremičnine: od datuma jamstva za subvencijo na strani ponudbe;
 - v primeru prenove individualne hiše: iz odobrenega končnega poročila;
- v vsakem primeru mora biti vračilo subvencioniranega posojila ali posojilne transakcije že mogoče pobotati, na primer ne prej kot 6 mesecev pred začetnim rokom zapadlosti za polletno odbitno odplačevanje.

(3) Če je bila obnova subvencionirane nepremičnine subvencionirana v skladu z oddelkom 37(4) (model lastnika stavbe), ni mogoče zaprositi za subvencijo na strani povpraševanja.

(4) Če subvencionirano stanovanje uporablja skupna stanovanjska skupnost, ni mogoče zaprositi za subvencijo na strani povpraševanja.

Oddelek 43

Stanovanjski izdatki za subvencije na strani povpraševanja

(1) Kot stanovanjski izdatki se upoštevajo:

1. **Anuiteta** (povračilo glavnice, obresti) za vračljive subvencije in posojila, najeta za gradnjo ali obnovo subvencionirane nepremičnine, zmanjšana za vsa nepovratna sredstva.
2. **Povračilo lastnih sredstev, ki jih uporabljajo lokalne oblasti ali stanovanjska združenja z omejenim dobičkom** za gradnjo ali obnovo nepremičnine, z minimalnim rokom 10 let in najvišjo obrestno mero 3,5 %, ki se uporablja kot osnova za izračun.
3. **Odplačilo in obresti** na posojilo za konverzijo v skladu z RBG 1987.

(2) Če se nepovratna sredstva dodelijo za zmanjšanje bremena stanovanjskih izdatkov (npr. podpora za stanovanjske izdatke v skladu z Zakonom o vojaških plačilih (Heeresgebührengesetz), nadomestila za najemnino v skladu z EStG), je treba ta nadomestila – po potrebi sorazmerno – odšteti od izračunanih anuitetnih plačil.

Če prosilec ugotovljenih stanovanjskih stroškov ne plača v celoti, se lahko subvencija dodeli le v sorazmerno znižanem znesku.

(3) Anuiteta, ki jo je treba plačati, se izračuna na podlagi odobrenega končnega obračuna in pred tem na podlagi jamstva.

Financiranje odobrenega končnega obračuna je mogoče spremeniti v okviru skupnih stroškov gradnje.

(4) Stanovanjski izdatki se lahko priznajo za začetno odobreno subvencijo – razen za stanovanja, katerih gradnja ali prenova je bila podprta v okviru NÖ WFG 1990, vendar ne v okviru modela subvencioniranja iz leta 1993 – do največ 4 EUR ali 4,50 EUR na m² uporabne tlorisne površine. Omejitev 4,50 EUR velja za stanovanjske stavbe, katerih uporaba od 1. januarja 2009 ima dovoljenje gradbenega organa (oddelek 30 Gradbenega zakonika Spodnje Avstrije).

Za vsako nadaljnjo subvencijo se lahko stanovanjski izdatki priznajo v višini do 2 EUR na m² uporabne tlorisne površine.

V primeru stanovanjskih domov in stanovanj z dodatnimi subvencijami, dodeljenimi osebam s posebnimi potrebami za namene izobraževanja in usposabljanja ter podobno, se ta znesek v vsakem primeru poveča za 25 %.

Oddelek 44

Upravičenci do subvencij na strani povpraševanja

(1) Subvencije na strani povpraševanja se lahko dodelijo od meseca, v katerem so izpolnjeni pogoji za subvencijo, Vendar se lahko take subvencije dodelijo le v treh mesecih pred vložitvijo vloge. Če se vloga vloži elektronsko prek neprofitnega stanovanjskega združenja, je odločilen čas prejema s strani neprofitnega stanovanjskega združenja. Vlogo je treba predložiti deželni vladi Spodnje Avstrije v 4 mesecih.

(2) Subvencije na strani povpraševanja se ne dodelijo, če je izračunani znesek nepovratnih sredstev 7 EUR ali manj.

(3) Plačila se izvršijo mesečno za nazaj po prevzemu jamstva.

Oddelek 44a

Naknadno dodeljevanje subvencij na strani povpraševanja

(Odločba na podlagi oddelka 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 28. novembra 2023)

Če je deželna vlada odobrila subvencioniranje stanovanjskega projekta s strani neprofitnega stanovanjskega združenja ali občine in je deželna vlada dala soglasje za začetek gradnje, je mogoče zaprositi za posamezne subvencije. Posamezne subvencije se lahko dodelijo od datuma vložitve vloge ali pa za obdobje do treh mesecev pred tem. Plačila ni mogoče opraviti pred sprejetjem jamstva.

Oddelek 45

Sprememba subvencij na strani povpraševanja

Subvencijska pogodba se lahko spremeni,

- a) če se spremenijo izdatki, ki bodo nastali za stanovanja (oddelek 43);
- b) ob rojstvu otroka, ki ga vzdržuje prosilec in ki s prosilcem živi v skupnem gospodinjstvu;
- c) v primeru znatnega zmanjšanja dohodka (oddelek 40(2));

pod pogojem, da je znesek spremembe višji od 20 EUR.

Oddelek 46

Stanovanjski dodatek

(1) Stanovanjski dodatek se dodeli uporabnikom subvencioniranih stanovanj, stanovanjskih domov in individualnih hiš, ki so subvencionirani s sredstvi v okviru naslednjih zakonov:

- a) Zvezni zakon o strukturiranju nacionalnega stanovanjskega sklada kot zveznega, stanovanjskega in mestnega sklada;
- b) Zakon o obnovi stanovanjskih stavb (Wohnhauswiederaufbaugesetz);
- c) Zakon o subvencioniranju stanovanj iz leta 1954 (Wohnbauförderungsgesetz 1954)
- d) Zakon o subvencioniranju stanovanj iz leta 1968 (Wohnbauförderungsgesetz 1968)
- e) Zakon o izboljšanju stanovanj iz leta 1969 (Wohnungsverbesserungsgesetz 1969)
- f) Zvezni zakon o posebnih stanovanjih iz leta 1983 (Bundessonderwohnbaugesetz 1983)
- g) Zakon o subvencioniranju stanovanj iz leta 1984 (Wohnbauförderungsgesetz 1984)
- h) Zakon o prenovi stanovanjskih stavb (Wohnhaussanierungsgesetz)
- i) Zakon Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj (oddelki II, III in VI)
- j) Zakon Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 (NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005)
(Oddelka III in VII Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj (NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien) 2005, 2011 in 2019, če obstaja subvencija iz točk (a) do (i))

(2) znesek stanovanjskega dodatka se določi na podlagi **stanovanjskih izdatkov** (oddelek 43), ki se določijo sorazmerno z ustrezno uporabno tlorisno površino (odstavek 3) **brez razumnih stanovanjskih izdatkov** (odstavek 4) in pavšalne dajatve na operativne stroške v višini 1,50 EUR na podlagi ustreznega bivalnega prostora v skladu z odstavkom 3.

(3) **Razumna uporabna bivalna tlorisna površina** za eno ali dve osebi je 70 m² in se poveča za 10 m² za vsako dodatno osebo, ki živi v skupnem gospodinjstvu. V primeru stanovanjskih domov se kot osnova za izračun uporabi uporabna bivalna tlorisna površina nastanitve.

- (4) Razumni **izdatki** so določeni v Prilogi B in jih urejajo družinski dohodki.

Za upravičence v skladu z oddelkom 41(a) in (b) se razumni izdatki zmanjšajo za 30 % in za upravičence v skladu z oddelkom 41(c) za 40 %.

Oddelek 47

Stanovanjska pomoč

- (1) Stanovanjska pomoč je subvencija za anuitetna plačila v višini 1 % do 5 % upravičenega nominalnega zneska (odstavek 4), ki ustreza preglednici v skladu s Prilogo C.

Stanovanjske subvencije se lahko dodelijo na podlagi vloge, če so bile subvencije na strani ponudbe

- a) zagotovljene v okviru posebnega programa gradnje stanovanj za socialno ranljive osebe, ki ga je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 11. junija 1991,
- b) ali v okviru posebnih ukrepov, ki jih je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 26. januarja 1993, 2. julija 1993 in 19. oktobra 1993 v skladu z oddelkom 55 Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj (NÖ WFG) v povezavi z oddelkom 9 Odloka Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 1990 in z njimi povezanimi spremembami,
- c) v skladu s smernicami za modele financiranja MH-NEU, MHAS-NEU, EH-NEU in KLAS-NEU ali
- d) v skladu z

Zakonom Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005.

- (2) V primeru upravičenih prosilcev (oddelek 41) se ugotovljeni družinski dohodek (oddelek 40) zmanjša za 1000 EUR za prvo osebo in za 350 EUR za vsako dodatno osebo.

- (3) Višina stanovanjske pomoči ne sme presegati plačljive anuitete.

- (4) **Upravičeni nominalni** znesek se določi na naslednji način:

- a) pri gradnji **individualne hiše**:
do 45 000 EUR vračljive subvencije ali posojila.
- b) za **prenovo individualne hiše (manjša prenova stare hiše)**:
do 100 % stroškov prenove, vključno s subvencijo za nakup. Znesek, upravičen do subvencije na stanovanjsko enoto, znaša največ 78 000 EUR;
- c) **pri gradnji stanovanjske stavbe**:
skupni znesek od odločilnega nominalnega zneska, upravičenega do subvencije, in morebitne zaprosene dodatne subvencije, ki ustreza kategoriji stanovanj v času odobritve subvencije na strani ponudbe in/ali osnovne subvencije.

V primeru subvencije MH-NEU z zneskom vrednotenja je upravičen nominalni znesek rezultat tega zneska vrednotenja, pod pogojem, da nosilec projekta gradnje v primeru različnih zneskov vrednotenja ni dodelil nobenega zneska.

V primeru subvencioniranja v skladu s temi smernicami se upravičena nominalna vrednost izračuna v skladu z oddelkom VI.

d) pri prenovi stanovanja:
do 100 % stroškov prenove;

e) v primeru stanovanj v skladu s programom gradnje stanovanj za socialno ranljive osebe:

36 400 EUR	v stanovanju/individualni hiši kategorije I (od 35 m ² uporabne bivalne tlorisne površine),
50 900 EUR	v stanovanju/individualni hiši kategorije II (od 50 m ² uporabne bivalne tlorisne površine),
72 700 EUR	v stanovanju/individualni hiši kategorije III (od 70 m ² uporabne bivalne tlorisne površine). v vsakem primeru ob upoštevanju 3-odstotne tolerance.

(5) Za upravičeno tlorisno površino se v skladu z oddelkom 48(3) dodeli pavšalno nadomestilo za operativne stroške v višini 1,50 EUR.

Oddelek 48

Stanovanjska pomoč „Vzorec 2009“

(1) Stanovanjska pomoč „Vzorec 2009“ je subvencija za stanovanjske izdatke.

Stanovanjska pomoč se lahko dodeli na podlagi vloge, če:

- je bila dodeljena subvencija na strani ponudbe,
 - a) na podlagi posebnega programa gradnje stanovanj za socialno ranljive osebe, ki ga je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 11. junija 1991,
 - b) ali v okviru posebnih ukrepov, ki jih je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 26. januarja 1993 in 2. julija 1993 (prenova večdružinskih stanovanj) v skladu z oddelkom 55 Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj (NÖ WFG) v povezavi z oddelkom 9 Odloka Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 1990 in z njimi povezanimi spremembami,
 - c) v skladu s smernicami za modele subvencij MH-NEU in MHAS-NEU,
 - d) v skladu z Zakonom Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005, oddelkoma VI in VII Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz let 2005, 2011 in 2019,
- in zasedenost se je začela po 30. juniju 2009.
Odločilni dejavnik pri tem je datum sklenitve pogodbe o uporabi (najem, nakup, pogodba o pravici do prihodnje pridobitve lastninske pravice itd.). Pravice do vstopa v obstoječe pogodbe se priznavajo samo v (zakonskih) partnerskih skupnostih.

(2) Znesek stanovanjske pomoči se določi iz razlike med **stanovanjskimi izdatki** (oddelek 43) in pavšalnimi stroški poslovanja v višini 1,5 EUR, povezanimi z uporabno tlorisno površino, upravičeno do subvencioniranja (odstavek 3), in **razumnimi stanovanjskimi izdatki** (odstavek 4).

Odločba na podlagi oddelka 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 24. septembra 2019:

Če je paket osnovne oskrbe plačan v obliki doma za ostarele ali varovanega doma, se mesečna stanovanjska subvencija poveča z razumnimi stanovanjskimi izdatki

od 5 % za 50,00 EUR

od 10 % za 40,00 EUR

od 15 % za 30,00 EUR

(3) Upravičeni uporabni bivalni prostor ne sme presegati:

za eno osebo: 50 m²,

za dve osebi: 70 m²

in se poveča

za vsako drugo osebo v tesnem sorodstvu, ki živi v skupnem gospodinjstvu, za 10 m²,

od pete osebe v sorodstvu, ki živi v skupnem gospodinjstvu, za 15 m².

(4) Razumni stanovanjski izdatki znašajo: za eno osebo

z letnim dohodkom do 14 600 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 %

V primeru enočlanskih in dvočlanskih gospodinjstev z (zakonskimi) partnerji se lahko razumni stanovanjski izdatki v višini 17,5 % upoštevajo do dohodka 22 600 EUR, če vsaj en stanovalec še ni dopolnil 24. leta starosti.

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 osebe v tesnem sorodstvu, ki živijo v gospodinjstvu, za 10 %;
5. člani gospodinjstva, za katere se prejemajo povečani družinski dodatki in katerih zmožnost zaslužka se je zmanjšala za 55 % ali več v smislu oddelka 35 Zakona o dohodnini iz leta 1988, ali

za dokazovanje upravičenosti do nadomestila za nego stopnje II v skladu z Zveznim zakonom o nadomestilu za nego iz leta 1993 ali Zakonom Spodnje Avstrije o nadomestilu za nego iz leta 1993 je treba dokazati 10-odstotno povečanje za vsakega.

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.

Oddelek 49

Izredni stanovanjski dodatek

(Odločba na podlagi oddelka 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 24. septembra 2019)

Če po odplačilu subvencioniranih posojil v celoti še vedno zapadejo dodatna zunanja sredstva in če osnovna najemnina še ni izravnana v skladu z oddelkom 14(7a) Zakona o neprofitnih stanovanjih ali najemnina v enakem znesku v primeru občinskih stanovanj, se lahko do pet let stanovanjske subvencije ali stanovanjskega dodatka dodeli do 2 EUR na m² na mesec, pri čemer se stroški stanovanja znižajo na največ 2,5 EUR/m² na mesec.

Oddelek 49a

Nadaljnje izplačevanje subvencij na strani povpraševanja v primeru škode zaradi poplav

(Odločba na podlagi oddelka 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 15. oktobra 2024)

V primeru začasnega znižanja ali ukinitve stroškov stanovanja v skladu z oddelkom 43, ker je subvencionirano stanovanje ali hiša zaradi poplavne škode delno ali v celoti neprimerno za bivanje, se obstoječa individualna subvencija še naprej izplačuje ali pa se lahko vloži nova vloga.

Oddelek 50

Izguba pravice do subvencij na strani povpraševanja

Ne glede na oddelek 7 pravica do subvencije, dodeljene s subvencijsko pogodbo v tem oddelku, preneha veljati v primeru izgube predpogojev, zlasti če:

- a) se subvencionirano stanovanje proda ali se najemna pogodba razveljavi;
- b) se prosilec izseli iz subvencionirane nepremičnine;
- c) se vloži zahtevek za preklic preferenčnega posojila;
- d) je bilo preferenčno posojilo ali posojilo za konverzijo v celoti odplačano ali prekinjeno ali se ne odobrijo nobena nadaljnja nepovratna sredstva;
- e) se subvencionirana nepremičnina uporablja na način, ki je v nasprotju z zakonskimi določbami.

Oddelek 51

Obveznosti prosilca za subvencijo proti zlorabi subvencij

(1) Subvencije iz tega oddelka, ki so bile neupravičeno prejete, se lahko izterjajo.

(2) Subvencijska pogodba se sklene pod pogojem, da mora prejemnik nemudoma obvestiti deželno vlado o kakršnih koli dejstvih, ki bi lahko povzročila spremembo ravni subvencije ali izgubo pravice.

(3) Prosilec za subvencijo mora sodelovati pri ugotavljanju bistvenih dejstev. Predložiti je treba ustrezna potrdila, dokumente in dokaze ter zagotoviti resnične potrebne informacije. Ustanova, ki zagotavlja subvencijo, lahko te informacije preveri tudi v subvencioniranem stanovanju.

(4) Če prosilec za subvencijo predloži neresnične informacije ali predloži napačne in/ali neprepričljive dokaze, izgubi pravico do zaprositve za subvencije za obdobje do 3 let. Trajanje je odvisno od pomembnosti incidenta.

ODDELEK IX

Končne določbe

Oddelek 52

Ustrezne zakonske določbe

Če se te smernice nanašajo na zakone ali druge predpise, so podlaga za te smernice, kot je navedeno v nadaljevanju.

- Zakon Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 (NÖ Wohnungsförderungsgesetz 2005)
Deželni uradni list št. 8304, v veljavni različici
- Gradbeni zakonik Spodnje Avstrije iz leta 2014 (NÖ Bauordnung 2014)
Deželni uradni list št. 1/2015, kakor je bil spremenjen
- Odlok Spodnje Avstrije o gradbeni tehnologiji iz leta 2014 (NÖ Bautechnikverordnung 2014)
Deželni uradni list št. 4/2015, kakor je bil spremenjen
- Zakon Spodnje Avstrije o minimalnem dohodku (NÖ Mindestsicherungsgesetz)
Deželni uradni list št. 9205, kakor je bil spremenjen
- Odlok Spodnje Avstrije o minimalnem dohodku
Deželni uradni list št. 9205/1, v veljavni različici
- FLAG 1967: Zakon o družinskih dodatkih iz leta 1967
(Familienlastenausgleichsgesetz 1967)
Zvezni uradni list št. 376/1967, kakor je bil spremenjen z Zveznim
uradnim listom I št. 32/2018
- EStG 1988: Zakon o dohodnini iz leta 1988 (Einkommensteuergesetz 1988)
Zvezni uradni list št. 400/1988, kakor je bil spremenjen z Zveznim
uradnim listom I št. 16/2018
- MRG: Zakon o najemnini (Mietrechtsgesetz)
Zvezni uradni list št. 520/1981, kakor je bil spremenjen z Zveznim uradnim
listom I št. 58/2018
- WGG: Zakon o neprofitnih stanovanjih (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz)
Zvezni uradni list št. 139/1979, kakor je bil spremenjen z Zveznim uradnim
listom I št. 85/2019
- WEG 2002: Zakon o etažni lastnini 2002 (Wohnungseigentumsgesetz 2002)
Zvezni uradni list št. 70/2002, kakor je bil spremenjen z Zveznim
uradnim listom I št. 58/2018
- RBG 1987: Zakon o ugodnostih pri odplačevanju iz leta 1987
(Rückzahlungsbezugungsgesetz 1987)

Zvezni uradni list št. 340/1987, kakor je bil spremenjen z Zveznim
uradnim listom I št. 2/2008

- DMSG: Zakon o spomeniškem varstvu (Denkmalschutzgesetz)
Zvezni uradni list št. 533/1923, kakor je bil spremenjen z Zveznim uradnim
listom I št. 92/2013
- UFG: Zakon o spodbujanju okolja
Zvezni uradni list št. 185/1993, kakor je bil spremenjen z Zveznim uradnim
listom I št. 202/2021

Oddelek 53

Način predložitve podatkov

Te smernice so bile priglašene Komisiji kot tehnični predpis v skladu z določbami Direktive (EU) 2015/1535 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 9. septembra 2015 o določitvi postopka za zbiranje informacij na področju tehničnih predpisov in pravil za storitve informacijske družbe (UL L 241, 17.9.2015, str. 1).

Uradno obvestilo 2019/452/A
Uradno obvestilo 2019/504/A
Uradno obvestilo 2020/750/A
Uradno obvestilo 2022/044/A
Uradno obvestilo 2022/820/A
Uradno obvestilo 2025/681/AT

Oddelek 54

Začetek veljavnosti, prehodne določbe

- (1) Smernice Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019 začnejo veljati 1. oktobra 2019.
- (2) Vloge za subvencije, predložene pred začetkom veljavnosti Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, je treba obravnavati v skladu s takrat veljavnimi določbami. Enako velja za naknadne spremembe takšnih vlog.
- (3) Odstavek 2 se ne uporablja za vloge v zvezi s stanovanjskimi subvencijami, o katerih deželna vlada še ni odločila (oddelek VI + VII Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2011). Te je treba obravnavati v skladu z določbami Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019.
- (4) Kot prehodna določba na področju gradnje stanovanj in prenove nepremičnin (oddelki V do VII) se lahko vloge, odobrene do 31. marca 2020, prav tako po izbiri obravnavajo v skladu z določbami Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2011, kakor so bile spremenjene s 13. spremembo.

Vloge, ki so bile odobrene v skladu s prejšnjimi različicami Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2011 in še niso bile zagotovljene, se lahko financirajo v skladu z določbami odobritve ali alternativno v skladu s Smernicami Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019.
- (5) Kot prehodna določba pri gradnji stanovanj in prenovi stanovanj (oddelka II in III) je določeno, da se lahko vloge, predložene do 31. marca 2020, obravnavajo tudi v skladu s Smernicami Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2011, kakor so bile spremenjene s 13. spremembo.

Odstavek 5 se uporablja tudi za neodobrene vloge, vložene pred začetkom veljavnosti Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019.

(6) Določbe o poslovnih prostorih (oddelka 30 in 33) začnejo veljati hkrati s spremembo Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005, ki določa subvencijo za poslovne prostore.

(7) 3. sprememba Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019 začne veljati 1. januarja 2021.

Za upravičene ukrepe brez energetske izkaznice, za katere ni potrebna predložitev načrta prenove in ki so bili izvedeni od leta 2020 dalje, se lahko zaprosi za subvencioniranje v skladu z oddelkom 17(3)(b).

Vloge za subvencioniranje gradnje najemnih stanovanj, stanovanjskih objektov, poslovnih prostorov ali ustanov, ki so namenjene zdravstveni oskrbi, ki so bile odobrene pred 1. januarjem 2021, vendar še niso bile dodeljene, se lahko obravnavajo v skladu z oddelkom 31(1) (subvencioniranje objektov s subvencioniranim posojilom, z zavarovanjem odgovornosti, obrestno kapico in dodatki) ali v skladu z oddelkom 31(2) (subvencionirano posojilo z zavarovanjem odgovornosti in fiksno obrestno mero).

Rok v skladu z oddelkom 23a(3) za vložitev vlog za subvencioniranje ukrepov za preprečevanje vlomov se podaljša do 30. junija 2021. Naložbe so upravičene do subvencije, če bodo izvedene v obdobju od 1. januarja 2019 do 30. junija 2021.

(8) 4. sprememba Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019 začne veljati 1. julija 2021.

V veljavnih subvencijskih pogodbah za obnovo stanovanj lahko neprofitno stanovanjsko združenje posojilo v celoti nadomesti z lastnimi sredstvi.

(9) Oddelek 2(1)(1), oddelek 4(1) in oddelek 40(3) v različici pete spremembe, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 25. januarja 2022, začnejo veljati 1. januarja 2022.

(10) Oddelek 23a v različici 5. spremembe, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela dne 25. januarja 2022, začne veljati 3. januarja 2022. Vloge se lahko vložijo od 3. januarja 2022 do 31. decembra 2022.

(11) Oddelek 26(9), kakor je bil spremenjen s 6. spremembo, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 5. aprila 2022, se bo uporabljal tudi za vloge za subvencije v skladu z oddelkom 54(4).

(12) 7. sprememba Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 24. maja 2022, bo začela veljati 1. junija 2022.

Določbe, vstavljene v oddelke 30(1), 36(2) in 36(3) s 7. spremembo Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, z izjemo tretjega stavka oddelka 36(3), prenehajo veljati 31. decembra 2023, nato pa te določbe ponovno začnejo veljati v različici, kakor so bile spremenjene s 6. spremembo.

Kot prehodna določba pri gradnji in prenovi stanovanj (oddelki V, VI in VII) je določeno, da se lahko vloge, ki so bile odobrene, vendar še niso bile zagotovljene v skladu s prejšnjimi različicami Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, obravnavajo tudi v skladu z določbami 7. spremembe Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019.

(13) 8. sprememba Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 13. septembra 2022, bo začela veljati 1. oktobra.

(14) Oddelek 16(2a), kakor je bil spremenjen z 9. spremembo Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 22. novembra 2022, bo začel veljati 1. januarja 2023 in prenehal veljati 30. junija 2025.

(15) Oddelek 23b, kakor je bil spremenjen z 10. spremembo Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jo je deželna vlada sprejela 29. novembra 2022, bo začel veljati 1. decembra 2022 in prenehal veljati 31. decembra 2023. Kot prehodna določba je določeno, da so naložbe upravičene do financiranja, če so bile ali bodo dokončane v obdobju od 1. januarja 2022 do 31. decembra 2023.

(16) 11. sprememba Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 6. decembra 2022, bo začela veljati 1. januarja 2023.

Naložbe v skladu z oddelkom 23 so upravičene do subvencije, če so bile zaključene ali bodo zaključene do 1. januarja 2022. Vloge je dovoljeno oddati šele po namestitvi in usposobitvi za uporabo ogrevanja.

Če je namestitev fotovoltaičnega sistema v skladu z oddelkom 30(1)(1) tabele „Osnovna subvencija“ tehnično nemogoča, neizvedljiva ali pravno nedopustna, se uporabljajo določbe Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, v veljavni različici do 10. spremembe.

Oddelek 30(1)(3) „Stanovanja za mlade“ preneha veljati 31. decembra 2024.

(17) 12. sprememba Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 20. decembra 2022, bo začela veljati 1. januarja 2023.

Oddelek 11a se bo uporabljal za vloge, vložene v obdobju od 1. januarja 2023 do 30. junija 2025, če ga odobri Organ za finančne trge (FMA).

Oddelek 17(2) in oddelek 17(3)(b) se bosta uporabljala od 1. januarja 2023 do 31. decembra 2024.

(18) Oddelek 23a, kakor je bil spremenjen s 13. spremembo Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 17. januarja 2023, bo začel veljati 3. januarja 2023.

Vloge se lahko vložijo od 3. januarja 2023 do 31. decembra 2023.

(19) 14. sprememba Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 6. junija 2023, bo začela 1. maja 2023 veljati za nazaj. Naložbe v skladu z oddelkom 23 so upravičene do subvencij, če se izvedejo v obdobju od 1. januarja 2022 do 31. decembra 2023.

Vloga se lahko vloži najprej po dokončanju in začetku obratovanja ogrevalnega sistema, vendar najpozneje do 31. decembra 2023.

(20) 15. sprememba Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 27. junija 2023, bo začela veljati na podlagi sklepa vlade in bo prenehala veljati 30. junija 2025.

(21) Oddelek 3(1), oddelek 27(1), oddelek 31 in oddelek 44a ter spremembe oddelkov 36 in 37, ki jih je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 28. novembra 2023 v okviru 16. spremembe Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, bodo začeli veljati 1. decembra 2023.

Vloge za subvencije v skladu z oddelkom 31 se lahko predložijo od 1. decembra 2023 do 31. decembra 2026.

Kadar je deželna vlada odobrila subvencije za nepremičnine v skladu z oddelkom 31, kakor je bil spremenjen s 16. spremembo Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, in kadar se te nanašajo na projekte, ki so bili odobreni že pred 16. spremembo Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, se tehnična ocena opravi v skladu z določbami, ki so veljale v času odobritve v skladu z oddelkom 30.

Mnenja svetovalnega odbora za subvencioniranje stanovanj in svetovalnega odbora za projektiranje veljajo 5 let od datuma izdaje; odločitve v okviru izbirnega postopka za arhitekturo in prostorsko načrtovanje ter izbirnega postopka za urbanistični razvoj veljajo 5 let od datuma izdaje odločitve. V posameznih primerih se lahko ta rok podaljša ali v celoti opusti, če obstajajo dokazljivo utemeljeni razlogi (čas izvedbe obsežnih projektov).

Oddelek 1(11)(k) in (20) ter oddelek 4(3). Oddelki 4(7)(3), 17, 22(1), 23a, 39(4) in 48(4), ki jih je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 28. novembra 2023 v okviru 16. spremembe Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, bodo začeli veljati 1. januarja 2024.

(22) Zahtevki na podlagi oddelka 17, kakor je bil spremenjen s 16. spremembo smernic za spodbujanje gradnje stanovanj v Spodnji Avstriji iz leta 2019, ki jo je vlada Spodnje Avstrije sprejela 28. novembra 2023, v zvezi s projekti prenove, ki so se začeli izvajati ali so bili prijavljeni leta 2023, se lahko vložijo do 31. decembra 2024.

Oddelek 37(2)(c), kakor je bil spremenjen s 16. spremembo Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jih je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 28. novembra 2023, se lahko na zahtevo prosilca uporabi tudi v postopkih za dodelitev subvencij, ki so bili odobreni v skladu s prejšnjimi različicami Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019 in za katere subvencije še niso bile dodeljene.

(23) Oddelek 23a je bil sprejet s 17. spremembo Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jo je vlada zvezne dežele Spodnja Avstrija sprejela 30. januarja 2024, in bo začel veljati 1. januarja 2024.

(24) 18. sprememba Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 5. marca 2024, bo za odobritve v skladu z oddelkom VIII (subvencije na podlagi povpraševanja) začela veljati 1. marca 2024 in prenehala veljati 28. februarja 2025.

Za obstoječa dovoljenja, ki veljajo v času veljavnosti te spremembe, je mogoče za to obdobje zaprositi za (povečano) nadomestilo za obratovalne stroške in ga prejeti – tudi za nazaj.

(25) Oddelka 31a in 36a, sprejeta z 19. spremembo Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 18. junija 2024, bosta začela veljati 1. junija 2024 in prenehala veljati ob izčrpanju sredstev za subvencije v skladu z oddelkom 29a Zakona o fiskalni izravnavi iz leta 2024, vsekakor pa 31. decembra 2028.

Vloga iz oddelka 36a se lahko predloži tudi v postopkih v zvezi s subvencijami za prenavo stanovanj iz oddelka 36, ki so bile odobrene, vendar še niso bile potrjene.

(26) Oddelki 1(11), 26(e) ter 36(1)(a) in (3), sprejeti z 19. spremembo Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 18. junija 2024, bodo začeli veljati 1. junija 2024 za vloge za subvencije v skladu z oddelkom VII (Subvencije za prenavo stanovanj).

Oddelek 36(1)(a) preneha veljati 31. decembra 2025.

Kot prehodna določba pri subvencioniranju prenavo stanovanj (oddelek VII) je določeno, da se vloge, ki so bile odobrene na podlagi prejšnjih različic Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019 in še niso bile potrjene, obravnavajo v skladu z določbami 19. spremembe Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019.

(27) Oddelek 11b, ki ga je deželna vlada Spodnje Avstrije 2. julija 2024 sprejela kot del 20. spremembe Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, bo začel veljati 18. aprila 2024. Vloge se lahko predložijo do 31. decembra 2025. Oddelek 11b bo v vsakem primeru prenehal veljati po izčrpanju subvencije iz oddelka 29a Zakona o fiskalni izravnavi iz leta 2024.

(28) Oddelek 49a, ki ga je deželna vlada Spodnje Avstrije 15. oktobra 2024 sprejela kot del 21. spremembe Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, bo začel veljati z uredbo vlade.

29) Oddelki 2(1)(1), 30(1)(3)(c) in 48(4) ter priloge B, C in E, ki jih je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 17. decembra 2024 v okviru 22. spremembe Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, začnejo veljati 1. januarja 2025.

(30) Razveljavitev točke 11(3)(e) oddelka 1, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 11. februarja 2025 s 23. spremembo Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, bo z veljavnostjo za nazaj začela veljati 1. januarja 2025 in prenaša Direktivo (EU) 2024/1275 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. aprila 2024 o energetske učinkovitosti stavb.

Oddelek 31(3) in (4), sprejet v okviru 23. spremembe Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 11. februarja 2025, bo z veljavnostjo za nazaj začel veljati 1. decembra 2023 in se lahko ustrezno uporablja za jamstva, ki so bila že odobrena.

(31) Oddelki 1(8)(a) in (c), 34(3) in (4), 36(4) ter 54(21), sprejeti v okviru 24. spremembe Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, ki jo je vlada zvezne dežele Spodnja Avstrija sprejela 6. maja 2025, bodo začeli veljati z uredbo vlade.

Kot prehodna določba je določeno, da se bodo vloge, ki so bile odobrene v skladu s prejšnjimi različicami Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019 in še niso bile potrjene, obravnavale v skladu z določbami 24. spremembe Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019.

Oddelek 16(2a), ki ga je deželna vlada Spodnje Avstrije 6. maja 2025 sprejela kot del 24. spremembe Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, bo začel veljati 1. julija 2025.

(32) 25. sprememba Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj, ki jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 25. novembra 2025, začne veljati v skladu z naslednjimi določbami:

Oddelek 11(5) in oddelek 13(1) začneta veljati 1. januarja 2027.

Oddelek 13(2 in 3), oddelek 17(1a), oddelek 19(1 in 2), oddelek 21, oddelek 46(4), oddelek 47(1) in oddelek 48(4) začnejo veljati 1. januarja 2026.

Dodatki h kazalu vsebine (oddelek 29a in 35a), oddelek 1(1) 1, oddelek 1(11)(1) (l) in (2)(w), oddelek 1(21), oddelek 4(2)(a in b), oddelek 15(2), oddelek 25, oddelek 27(1, 2 in 5) oddelek 29(1), oddelek 29a, oddelek 30, oddelek 31, oddelek 34(1), oddelek 35a, oddelek 36(1)(c), oddelek 36(2, 3 in 5) oddelek 37 and oddelek 54(32) 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 jo je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 6. maja 2025, se lahko vložijo do 31. decembra 2026.

Subvencije v skladu z oddelkoma V in VI, ki ju je deželna vlada Spodnje Avstrije sprejela 25. novembra 2025 s 25. spremembo Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019, se lahko dodeljujejo od 1. januarja 2027.

Oddelek 55

Prenehanje veljavnosti

(1) Če v oddelku 54 ni določeno drugače, Smernice Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2011, kakor so bile spremenjene z 12. spremembo, prenehajo veljati z začetkom veljavnosti Smernic Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2019.

(2) Oddelek 11 Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj v povezavi z oddelkom 19(4) Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 se ne uporablja za jamstva, dana v skladu z Zakonom Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj. (Odločba v skladu z oddelkom 7a Zakona Spodnje Avstrije o subvencioniranju stanovanj iz leta 2005 z dne 4. decembra 2018)