

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST

Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 369 79 40
F: 01 369 78 32
E: gp.msp@gov.si www.gov.si

Številka: 0143-286/2024-2720-11				
Ljubljana, 15. 5. 2025				
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE Gp.gs@gov.si				
ZADEVA: Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2025 – predlog za obravnavo				
1. Predlog sklepov vlade:				
Na podlagi četrte alineje 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) in drugega odstavka 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19, 31/21, 132/23 in 87/24) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne ... sprejela naslednji S K L E P: Vlada Republike Slovenije je sprejela Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2025, s katerim je na 112. redni seji dne 17. aprila 2025, soglašal Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada. Barbara Kolenko Helbl GENERALNA SEKRETARKA PRILOGE: - Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2025 s priložo; - Odpravek sklepa Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada RS z dne 23. 4. 2025. Sklep prejmejo: - Ministrstvo za solidarno prihodnost (gp.msp@gov.si) - Ministrstvo za finance (gp.mf@gov.si) - Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (tajnistvo@ssrs.si) - Urad Vlade RS za komuniciranje (gp.ukom@gov.si) - Služba Vlade RS za zakonodajo (gp.svz@gov.si) <tr><td>2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:</td></tr> <tr><td>/</td></tr> <tr><td>3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:</td></tr> <tr><td>- Simon Maljevac, minister za solidarno prihodnost</td></tr>	2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:	/	3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:	- Simon Maljevac, minister za solidarno prihodnost
2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:				
/				
3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:				
- Simon Maljevac, minister za solidarno prihodnost				

- dr. Klemen Ploštajner, državni sekretar, pristojen za področje stanovanjske politike in ekonomske demokracije, državni sekretar - Živa Matjašič, generalna direktorica Direktorata za stanovanja		
3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:		
- mag. Črtomir Remec, predsednik uprave, Stanovanjski sklad RS		
4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:		
/		
5. Kratek povzetek gradiva:		
Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS je skladno s četrto alinejo 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) ter na podlagi drugega odstavka 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19, 31/21, 132/23 in 87/24) posredovan v sprejetje Vladi Republike Slovenije. Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS opredeljuje cilje in poslovanje Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, v letu 2025 v okviru dejavnosti pridobivanja javnih najemnih stanovanj in v okviru ostalih poslovnih dejavnosti, ki jih skladno z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15; v nadaljevanju: ReNSP15-25) opredeljuje Poslovna politika Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada 2021-2025, ki jo je Vlada RS sprejela na 63. redni seji, dne 11. 3. 2021. Za leto 2025 Sklad predlaga sprejem Poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2025, h kateremu je Nadzorni svet Stanovanjskega sklada RS podal soglasje na 112. redni seji dne 17. 4. 2025.		
6. Presoja posledic za:		
a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij	NE
7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:		
/		

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
Ministrstvo za solidarno prihodnost	2550-21-0002 Izvajanje javnega najema stanovanj	231332 Stanovanjska dejavnost	519.650,00	500.000,00
Ministrstvo za solidarno prihodnost	2550-22-0002 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS	231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS	100.000.000,00	100.000.000,00
Ministrstvo za solidarno prihodnost	2720-24-0002 Delovanje SSRS	241101 Dejavnost SSRS	2.500.000,00	2.500.000,00
Ministrstvo za solidarno prihodnost	2720-24-0003 Najemnine denacionaliziranih stanovanj	230084 Doplačila najemnine v denacionaliziranih stanovanjih	1.840.000,00	1.840.000,00
SKUPAJ			104.859.650,00	
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1

SKUPAJ			
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:			
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1	
SKUPAJ			
OBRAZLOŽITEV: I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu / II. Finančne posledice za državni proračun / II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene: Sredstva so zagotovljena pri proračunskem uporabniku Ministrstvo za solidarno prihodnost na proračunskih postavkah: - 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS, - 231332 Stanovanjska dejavnost, - 241101 Dejavnost SSRS, - 230084 Dopolčila najemnine v denacionaliziranih stanovanjih. II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo: / II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna: /			
7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:			
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:			
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:		NE	
- pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin.			
Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje: – Skupnosti občin Slovenije SOS: DA/NE – Združenju občin Slovenije ZOS: DA/NE – Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA/NE			
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:			
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:		NE	
Gradivo ni bilo objavljeno na spletni strani predlagatelja, ker je gradivo interni akt Stanovanjskega sklada RS in javnost ni bila vključena.			
10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o		NE	

normativni dejavnosti:	
11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:	NE
SIMON MALJEVAC MINISTER	

PRILOGE:

- Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2025 s prilogo;
- Odpravek sklepa Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada RS z dne 23. 4. 2025.

JEDRO GRADIVA 1: OBRAZLOŽITEV

POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT STANOVANJSKEGA SKLADA REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNEGA SKLADA, ZA LETO 2025

V sprejem je predlagan Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2025. Z dokumentom je soglašal Nadzorni svet Stanovanjskega sklada RS na 112. redni seji dne 17. 4. 2025.

Sklad bo v letu 2025 kot glavni nosilec izvajanja ReNSP15–25 sodeloval pri doseganju njenih ciljev z izvajalci javnih politik na drugih področjih delovanja države, kar spremlja vzpostavljen sistem nadzora izvajanja ReNSP15–25. Ob tem bo izvajal tudi druge nacionalne programe, resolucije in zakone, ki bodo opredeljevali njegove naloge in javna pooblastila, oziroma izvajal zakonodajo, ki ga kot zavezanca k temu obvezuje.

Sklad je posredni proračunski uporabnik v resorju ministrstva, pristojnega za stanovanjsko politiko – Ministrstvo za solidarno prihodnost. Splošni in specifični cilji ter rezultati po programski strukturi proračuna, ki so povezani z delovanjem Sklada so določeni v okviru politike: Prostorsko planiranje in stanovanjska dejavnost.

Na podlagi dolgoročnih usmeritev iz ReNSP15–25 in Poslovne politike Stanovanjskega sklada RS 2021–2025 si Sklad v tem Poslovnem in finančnem načrtu za ključne cilje v letu 2025 postavlja naslednje prioritete cilje:

- povečanje fonda javnih najemnih stanovanj z lastnimi investicijami ali odkupom na trgu;
- povečanje števila najemnih stanovanj in bivalnih enot z realizacijo programov zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, javnimi stanovanjskimi skladi in drugimi upravičenci spodbud Sklada;
- zagotavljanje finančnih spodbud upravičencem po programih Sklada z namenom zagotavljanja vseh oblik najemnih stanovanj;
- zagotavljanje trajnostnih in energetske učinkovitih (skoraj ničenergijskih) stavb, pri čemer je upoštevanje življenjskega cikla stavb še posebej pomembno za fond javnih najemnih stanovanj;
- pridobivanje ugodnih virov financiranja z zadolževanjem in koriščenjem sredstev iz načrta za okrevanje in odpornost in drugih ugodnih finančnih virov;
- izvajanje ukrepov in instrumentov, predvidenih v resolucijah ter nacionalnih programih;
- izvajanje javne službe za najemniško upravljanje;
- pridobitev primernih zemljišč, vključno z ostalimi potrebnimi finančnimi in kadrovskimi viri za čim hitrejšo realizacijo projektov izgradnje najemnih stanovanj;
- krepitev razvojne vloge Sklada z vzpostavitvijo in izvajanjem trajnostne obnove in gradnje ter nadaljnjim razvojem tehničnih pogojev in implementacije standarda BIM (Building Information Modeling) v različnih fazah razvoja in izvedbe lastnih investicij s ciljem učinkovitega digitalnega upravljanja in vzdrževanja objektov;
- razvoj in optimizacija kapitalskih deležev in finančnih naložb Sklada v hčerinskih družbah Spekter, d. o. o., Trbovlje in Stanovanjsko podjetje, d. o. o., Ravne na Koroškem.

Ostali povezani cilji Sklada v letu 2025:

- nadaljnja reorganizacija in poslovna ter informacijska optimizacija procesov Sklada za potrebe izvajanja vloge glavnega nosilca izvajanja ReNSP15–25 in izvajanje Poslovne politike Stanovanjskega sklada RS 2021–2025;
- kadrovska okrepitev Sklada za učinkovito in dolgoročno delovanje;
- izvajanje zakonskih pooblastil;
- dodeljevanje finančnih spodbud po posameznih drugih programih in ukrepih za pridobivanje javnih najemnih stanovanj (tudi oskrbovanih, za posebne namene, za službena stanovanja) in bivalnih enot, izvajanje stanovanjskega združenja, skupnosti za mlade, skupnosti za starejše;
- izvedba nadaljnjega prenosa stanovanj, na podlagi sklepa Vlade RS z dne 7. 5. 2009, v last in posest Sklada ter občin in zagotovitev primernosti nezasedenih stanovanj za njihovo oddajo;

- podajanje pobud in sodelovanje s pristojnimi organi za nadaljnje spremembe in dopolnitve zakonodaje stanovanjskega, nepremičninskega, davčnega in finančnega področja z namenom večje operativnosti Sklada in zagotovitve finančnih virov za njegovo vzdržno poslovanje;
- sodelovanje z ustanoviteljem in njegovimi organi za pridobitev in nadaljnje razdeljevanje sredstev iz skladov, programov, partnerstev in instrumentov Evropske unije.

Postavljeni cilji kratkoročnega poslovanja temeljijo na preteklih aktivnostih in zmožnostih Sklada za nadaljnje poslovanje. Cilji se uresničujejo v okviru poslovnih procesov Sklada.

S sklepom št. 47602-11/2023/3 z dne 20. 7. 2023 je Vlada RS povečala namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada RS v višini 25.500.000 evrov. Sredstva so bila zagotovljena na proračunski postavki – 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS. Sredstva povečanja namenskega premoženja in kapitala so v celoti namenjena za izvajanje programov sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in za izvajanje projektov gradnje javnih najemnih stanovanj v izvedbi Sklada. Nakazilo sredstev za dokapitalizacijo je bilo izvedeno 12. 9. 2023. Del sredstev v višini 1.669.654 evrov je bilo porabljenih za kritje stroškov nakupa zemljišča in komunalnega prispevka za projekt Dolgi most v Ljubljani, s čimer so bili izpolnjeni pogoji za nižje najemnine. Za kritje dela stroškov projekta Podbreznik v Novem mestu je Sklad porabil 8.330.346 evrov, kar predstavlja razliko med zaprošenimi in odobrenimi sredstvi iz Mehanizma za okrevanje in odpornost (NOO). Del sredstev v višini 15.000.000 evrov je Sklad namenil za pridobivanje novih najemnih stanovanj in zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanjskih enot in neprofitnih najemnih stanovanj. Preostanek sredstev v višini 500.000 evrov je namenjenih izvajanju Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025.

S sklepom št. 47602-13/2024/3 z dne 6. 6. 2024 je Vlada RS povečala namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada RS v višini 25.500.000 evrov. Sredstva so bila zagotovljena na proračunski postavki – 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS. Sredstva povečanja namenskega premoženja in kapitala so v celoti namenjena za izvajanje Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025. Nakazilo sredstev za dokapitalizacijo je bilo izvedeno 14. 6. 2024.

Za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj je v letih 2025 in 2026 v Proračunu RS zagotovljenih po 100.000.000 evrov letno. Sredstva bodo zagotovljena za financiranje lastnih projektov Sklada, nakupe in financiranje projektov zagotavljanja najemnih stanovanj občin, lokalnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij.

V proračunu za leto 2025 so zagotovljena tudi sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim ter prispevke, kot predvideva Akt o ustanovitvi. Prav tako se iz proračuna zagotavlja kritje stroškov za delovanje javne najemne službe in izvajanje nalog po posebnih določbah in izplačil razlik v najemninah lastnikom denacionaliziranih stanovanj, zasedenih z najemniki. Za delovanje Sklada je v letu 2025 zagotovljenih 2.500.000 evrov, za izvajanje javnega najema stanovanj 519.650 evrov, za izvajanje nalog, povezanih z lastniki in najemniki v denacionaliziranih stanovanjih, pa 1.840.000 evrov.

Sklad v letu 2025 načrtuje presežek odhodkov v višini do 13,2 milijona evrov. Z upoštevanjem računov finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja bo negativni vpliv na sredstva Sklada v letu 2025 v višini do 9,6 milijona evrov. Za kritje negativnega finančnega toka so zagotovljeni lastni finančni viri prostega namenskega premoženja.

Sklad vlaga sredstva pretežno v vse vrste projektov za povečanje najemnega fonda stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva. Vračanje teh sredstev je v daljših časovnih obdobjih, ki presegajo 20 let, saj se vlaganja vračajo z najemninami oziroma pri danih posojilih z anuitetami. Z navedenimi investicijskimi vlaganji Sklad rešuje stanovanjsko problematiko z večanjem števila najemnih stanovanj. Obdobje povračila investicij je odvisno tudi od splošnih makroekonomskih razmer v Sloveniji, zlasti od zakonodajnih sprememb in razmer na področju določanja najemnin ter zagotavljanja javnih najemnih stanovanj.

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi četrte alineje 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) in drugega odstavka 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19, 31/21, 132/23 in 87/24) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne ... sprejela naslednji

S K L E P:

Vlada Republike Slovenije je sprejela Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2025, s katerim je na 112. redni seji dne 17. aprila 2025, soglašal Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada.

Barbara Kolenko Helbl
GENERALNA SEKRETARKA

PRILOGE:

- Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2025 s prilogo;
- Odpravek sklepa Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada RS z dne 23. 4. 2025.

Sklep prejmejo:

- Ministrstvo za solidarno prihodnost (gp.msp@gov.si)
- Ministrstvo za finance (gp.mf@gov.si)
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (tajnistvo@ssrs.si)
- Urad Vlade RS za komuniciranje (gp.ukom@gov.si)
- Služba Vlade RS za zakonodajo (gp.svz@gov.si)