



Številka: 3523-1/2026-2720-6

Ljubljana, 16. 2. 2026

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE

Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Povečanje namenskega premoženja in kapitala Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada – predlog za obravnavo

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi 21. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14, 55/17, 163/22 in 57/25 – ZF), prve alinee prvega odstavka in drugega odstavka 10. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), 20. člena v zvezi s 7. členom Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (Uradni list RS, št. 57/25 in 112/25) ter 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

SKLEP:

1. Namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, se povečata z izplačilom sredstev v višini 75.000.000,00 evra s proračunske postavke - 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS.
2. Povečanje, vrednost ter vrsta namenskega premoženja in kapitala iz prejšnje točke se vpišejo v sodni register.
3. Vlada Republike Slovenije soglaša, da Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, neporabljena sredstva, ki jih je prejel s povečanjem namenskega premoženja in kapitala v letu 2023 in 2024, nameni za nove javne pozive in izvajanje novega programa soinvestitorstva in partnerstva z občinami, lokalnimi stanovanjskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami, s katerimi se bodo zagotovila javna najemna in javna najemna oskrbovana stanovanja.

Barbara Kolenko Helbl

GENERALNA SEKRETARKA

Sklep prejmejo:

- Ministrstvo za solidarno prihodnost
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
- Ministrstvo za finance
- Služba Vlade RS za zakonodajo
- Urad Vlade RS za komuniciranje

2. Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:
- Simon Maljevac, minister - dr. Klemen Ploštajner, državni sekretar - Živa Matjašič, generalna direktorica Direktorata za stanovanja
3. Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:
/
4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:
/
5. Kratek povzetek gradiva:
Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS) je v skladu s Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVetL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25; v nadaljevanju: SZ-1) javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa in opravljanje drugih nalog na področju spodbujanja gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj. V skladu s 147. členom SZ-1 se sredstva za poslovanje SSRS zagotavljajo tudi iz sredstev v državnem proračunu. V Zakonu o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (Uradni list RS, št. 57/25 in 112/25; v nadaljevanju: ZFSGJNS) je določeno, da se za izvajanje projektov gradnje in obnove javnih najemnih stanovanj med leti 2025 in 2034 zagotovi skupno do 1.000.000.000,00 EUR oziroma do 100.000.000,00 EUR za vsako leto. ZFSGJNS nadalje določa, da lahko vsako leto do 25 % sredstev nameni za subvencijo obrestne mere za posojila, ki jih podeljuje SID – Slovenska izvozna in razvojna banka, d.d., medtem ko se preostanek sredstev nameni za povečanje namenskega premoženja SSRS. ZFSGJNS v 20. členu določa, da se v letu 2026 predvidi za subvencijo obrestne mere za zadolžitev pri SID banki do 25 milijonov eurov, preostanek zneska do 100 milijonov eurov pa za vplačilo dodatnega namenskega premoženja v kapital SSRS. ZFSGJNS določa, da lahko SSRS sredstva, namenjena za vplačilo dodatnega namenskega premoženja in kapitala, porabi za: - lastne projekte gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, - zagotavljanje posojil za projekte gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj drugim končnim upravičencem do sredstev na podlagi tega zakona, - izvajanje soinvestitorstva in partnerstva v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, za namene izvedbe projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Skladno z navedenim se v letu 2026 poveča namensko premoženje SSRS v višini 75.000.000,00 EUR. SSRS bo prejeta sredstva porabil za zagotavljanje novih stanovanj in zemljišč prek nakupa ter za izvajanje soinvestitorstva in partnerstva z občinami, lokalnimi stanovanjskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami. V primeru izkazanih potreb in ob soglasju ministrstva, pristojnega za stanovanja, pa tudi za izvajanje projektov lastne gradnje. SSRS je povečanjem namenskega premoženja in kapitala v letu 2023 in 2024 prejel sredstva za izvajanje Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2024 in 2025 ter Programa soinvestiranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025. V okviru programov niso bila realizirana celotna sredstva prejeta s povečanjem namenskega premoženja, zato se SSRS omogoči, da ostanek sredstev namenskega premoženja, prejetega v letih 2023 in 2024 uporabi za oblikovanje novih programov.

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: (Samo če izberete DA pod točko 6.a.)		

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	2550-22-0002 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS	231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS	75.000.000,00 EUR	
SKUPAJ			75.000.000,00 EUR	
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 proračunski postavki 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS, ukrep št. 2550-22-0002 Dokapitalizacija stanovanjskega sklada RS.

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:

(Samo če izberete NE pod točko 6.a.)

Kratka obrazložitev**8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:**

Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:

- pristojnosti občin,
- delovanje občin,
- financiranje občin.

NE

Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:

- Skupnosti občin Slovenije SOS: NE
- Združenju občin Slovenije ZOS: NE
- Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: NE

Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani:

- v celoti,
- večinoma,
- delno,
- niso bili upoštevani.

Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani.

9. Predstavitev sodelovanja javnosti:

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:

NE

(Če je odgovor NE, navedite, zakaj ni bilo objavljeno.)

(Če je odgovor DA, navedite:

Datum objave:

V razpravo so bili vključeni:

- nevladne organizacije,
- predstavniki zainteresirane javnosti,
- predstavniki strokovne javnosti.
- .

Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte):

Upoštevani so bili:

- v celoti,
- večinoma,
- delno,

– niso bili upoštevani.

Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:

Poročilo je bilo dano

Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o ..., kar je navedeno v predlogu predpisa.)

Dr. Klemen Ploštajner
državni sekretar

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 21. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14, 55/17, 163/22 in 57/25 – ZF), prve alineje prvega odstavka in drugega odstavka 10. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), prvega odstavka 7. člena in 20. člena Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (Uradni list RS, št. 57/25 in 112/25) 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

SKLEP:

1. Namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, se v letu 2026 povečata z izplačilom sredstev v višini 75.000.000,00 evrov s proračunske postavke – 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS.
2. Povečanje, vrednost ter vrsta namenskega premoženja in kapitala iz prejšnje točke se vpišejo v sodni register.
3. Vlada Republike Slovenije soglaša, da Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, neporabljena sredstva, ki jih je prejel s povečanjem namenskega premoženja in kapitala v letu 2023 in 2024, nameni za nove javne pozive in izvajanje novega programa soinvestitorstva in partnerstva z občinami, lokalnimi stanovanjskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami, s katerimi se bodo zagotovila javna najemna in javna najemna oskrbovana stanovanja.

Sklep prejmejo:

- Ministrstvo za solidarno prihodnost
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
- Ministrstvo za finance
- Služba vlade RS za zakonodajo
- Urad vlade RS za komuniciranje

OBRAZLOŽITEV

Skladno z 10. členom Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP; v nadaljevanju: ZJS-1) se namensko premoženje in kapital javnega sklada lahko sočasno povečata z vplačilom dodatnega namenskega premoženja v kapital javnega sklada s strani ustanovitelja. Ustanovitelj v tem primeru zagotovi dodatno namensko premoženje s sklepom, iz katerega sta razvidni vrsta in vrednost dodatnega namenskega premoženja, ki ga kot kapital vplačuje v javni sklad. Povečanje kapitala javnega sklada z vplačilom dodatnega premoženja se vpiše v sodni register. Predlog za vpis povečanja kapitala javnega sklada v sodni register v skladu z določbo petega odstavka 10. člena ZJS-1 predloži direktor javnega sklada. Za postopek izročanja premoženja in vpis povečanja kapitala se smiselno uporabljajo določbe o izročanju premoženja in vpisu kapitala javnega sklada ob ustanovitvi.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) je skladno s Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25; v nadaljevanju: SZ-1) javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Skladno s 147. členom SZ-1 se sredstva za poslovanje SSRS zagotavljajo tudi iz sredstev v državnem proračunu. Sredstva se zagotavljajo za izvajanje zakonsko predpisanih pristojnosti sklada, med katere v skladu s 148. členom SZ-1 sodi tako investiranje v gradnjo stanovanj ter zagotavljanje in oddaja javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja v najem, kar SSRS zagotavlja z izvajanjem lastnih projektov in nakupi zemljišč in stanovanjskih enot na podlagi javnih pozivov. SSRS kot finančni sklad izvaja tudi naloge dajanja z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ter izvajanje soinvestitorstva in partnerstva, ki so v 150.a členu SZ-1 opredeljena kot sodelovanje z občinami in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami za pridobivanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. To nalogo SSRS je izvajal prek Programov sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot in bivalnih enot in Programov sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše (v nadaljevanju: Program oskrbovana stanovanja).

31. 12. 2025 sta se zaključila Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025 in Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2024 in 2025, ki sta bila financirana s proračunskimi sredstvi iz naslova povečanja namenskega premoženja in kapitala v letu 2023 in 2024.

31. 12. 2025 se je prav tako zaključil Programa sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše v letih 2024 in 2025. Gre za program, za katerega je SSRS zagotovil lastna sredstva.

Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025

Na podlagi izvedenih dokapitalizacij SSRS v letih 2023 in 2024 je SSRS objavil Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 55 z dne 5. 7. 2024). Za izvajanje programa je bilo namenjenih 26 milijonov evrov, pri čemer je 16 milijonov namenjenih za posojila in 10 milijonov za soinvestiranje.

Tabela porabe po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025:

Upravičeni prosilec/projekt	Posojilo (v EUR)	Soinvestiranje (v EUR)	Sredstva skupaj (v EUR)	Stanovanja v lasti SSRS	Stanovanja v lasti prosilcev
Javni stanovanjski sklad MO Novo mesto	70.762	0	70.762	0	1
JSS MO Ljubljana/Litijska-Pesarska	12.417.143	0	12.417.143	0	97
Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o.	503.700	1.045.799	1.549.499	8	9
Spekter d.o.o. Trbovlje	2.068.229	3.848.686	5.916.914	22	20
Občina Hrastnik	2.063.542	3.710.415	5.773.957	20	22
SKUPAJ	17.123.375	8.604.900	25.728.275	50	149

SSRS je v decembru 2025 prejel vlogo Občine Kobarid za sofinanciranje – soinvestitorstvo in posojilo večstanovanjskega objekta s poslovnim prostorom v Kobaridu. Zaprošena sredstva presegajo preostala sredstva na programu. Posledično vlogi v okviru predmetnega programa ni bilo mogoče ugoditi.

Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2024 in 2025

SSRS je v letu 2024 sprejel in objavil nov Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 60 dne 19. 7. 2024). Za izvajanje javnega poziva je SSRS namenil skupno 15 milijonov evrov iz sredstev dokapitalizacije Sklada, prejetih v letu 2023.

Tabela realizirane porabe po Javnem pozivu za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2024 in 2025:

Upravičeni prosilec/projekt	Nakup	Vrednost pogodb /ponudb (v EUR z DDV)	Stanovanja skupaj (ocena)
EXIT d.o.o. / Črna na Koroškem	stanovanja	2.620.625	15
MO Celje/ Novo trg	zemljišče	1.639.476	126
Občina Rogaška Slatina / Ob Sotelski cesti	zemljišče	123.438	16
Občina Pivka / Pivka	zemljišče	583.727	52
Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi / Loke pri Zagorju	zemljišče	161.201	28
	Skupaj:	5.128.467	237

SSRS ima v obravnavi še v letu 2025 pravočasno oddane vloge in ponudbe za odkup zemljišč na lokacijah v Sečovljah, Velenju, Cerkno, Veržej, Rogatec, Kobarid in, Divača. Skupna preliminar

ocenjena vrednost vseh zemljišč je 5,55 milijonov evrov z DDV. Glede na preostala razpoložljiva sredstva javnega poziva, se bodo odkupi, v primeru ustreznosti zemljišč, tudi realizirali.

Programa sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše v letih 2024 in 2025

SSRS je v letu 2024 sprejel in objavil nov Program sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše v letih 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 60 z dne 19. 7. 2024). Za izvajanje programa je bilo namenjenih 5 milijonov evrov iz lastnih virov, s porabo v obdobju 2024 in 2025, pri čemer je dva milijona namenjenih za posojila in tri milijone evrov za soinvestiranje oziroma odkup stanovanjskih enot.

V letu 2025 je SSRS obravnaval vlogo Javnega medobčinskega sklada Maribor za dodelitev posojila po pogojih programa za namene izgradnje petih stanovanjskih stavb s skupno 20 oskrbovanimi stanovanji. V skladu s programom je bil s sklepom na 112. redni seji Nadzornega sveta SSRS z dne 17. 4. 2025 sprejet sklep o dodelitvi dolgoročnega posojila v višini 2 milijona evrov.

SSRS je v letu 2025 prejel še dve vlogi, vlogo Stanovanjskega sklada MO Nova Gorica ter vlogo Občine Sevnica. Zaprošena sredstva presegajo preostala sredstva na programu. Posledično vlogi v okviru predmetnega programa ni bilo mogoče ugoditi oz. bi se eni izmed njih ugodilo le deloma.

Izvajanje različnih programov sofinanciranja v letih 2024 in 2025 posledično nakazuje, da je med javnimi stanovanjskimi skladi, lokalnimi skupnostmi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami povpraševanja in potreba po nadaljevanju ter krepitvi teh oblik financiranja zagotavljanja javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Na to nakazuje tako poraba sredstev kakor tudi povpraševanje na določenih programih, ki presega zagotovljena sredstva.

Ključnega pomena pri izvajanju programov sofinanciranja je tudi njihova predvidljivost in dolgoročna naravnost, saj se s tem oblikuje ugodno poslovno okolje za javne stanovanjske sklade, lokalne skupnosti in neprofitne stanovanjske organizacije. Obstoje in predvidljivost sredstev bo omogočalo tem akterjem, da razvijajo obstoječe projekte, saj bodo lahko načrtovali pridobivanje potrebnih finančnih virov kakor tudi razvoj novih projektov, ki so trenutno na nizki razvojni stopnji (npr. neurejeno stavbno zemljišče). Vsak investitor mora pri izvajanju projektov zagotavljanja stanovanj prevzemati določena tveganja, pri njihovem začetnem razvoju (npr. priprava zemljišča) pa nastajajo določeni stroški, kar predstavlja posebno veliko breme za lokalne skupnosti. Zato potrebujejo večjo stopnjo predvidljivosti in gotovosti, da bo projekte možno uresničiti in da bo možno za njihovo dokončanje pridobiti ustrezne finančne vire, ko bo projekt razvit do primerne stopnje. Ravno programi, ki jih oblikuje in ponuja SSRS, oblikujejo takšen okvir, s čimer prispevajo k doseganju ciljev na področju povečanja števila javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Ti programi predstavljajo tudi pomemben del celotnega sistema financiranja gradnje javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, saj so komplementarni z drugimi mehanizmi, kot so ugodna posojila SID banke in pa dodeljevanja nepovratnih sredstev iz sredstev Evropske kohezijske politike.

Pomembno dejstvo pri oblikovanju novih programov in tudi pri povečanju namenskega premoženja SSRS predstavljajo tudi zakonodajne spremembe v letu 2025. Novela Stanovanjskega zakona iz leta 2025 je opredelila dve novi vrsti najemnih stanovanj, ti sta javno najemno stanovanje in javno najemno oskrbovano stanovanje, pri čemer javno najemno stanovanje nadomešča dosedanje neprofitno najemno stanovanje. Nov Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (Uradni list RS, št. 57/25 in 112/25; v nadaljevanju: ZFSGJNS) pa določa, da se sredstev zagotovljena po tem zakonu namenijo za izvajanje projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

ZFSGJNS nadalje določa, da lahko SSRS sredstva namenjena za vplačilo dodatnega namenskega premoženja in kapitala SSRS porabi za:

- lastne projekte gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj,
- zagotavljanje posojil za projekte gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj drugim končnim upravičencem do sredstev na podlagi tega zakona,
- izvajanje soinvestitorstva in partnerstva v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, za namene izvedbe projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

ZFSGJNS določa tudi, da se za izvajanje projektov gradnje in obnove v letih 2025 – 2034 nameni skupno do 1.000.000.000,00 EUR oziroma do 100.000.000,00 EUR za vsako leto ter, da se v letu 2026 za subvencijo obrestne mere za zadolžitev pri SID Banki nameni 25 mio EUR, preostanek zneska do 100 milijonov EUR pa za vplačilo dodatnega namenskega premoženja v kapital SSRS. Skladno z navedenim se v letu 2026 poveča namensko premoženje SSRS v višini 75.000.000,00 Eur.

V skladu z ZFSGJNS se iz prejetih sredstev dokapitalizacije lahko zagotavlja zgolj javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja.

Glede na izkazano potrebo in povpraševanjem ter tudi zaradi oblikovanja stabilnega, dolgoročnega in predvidljivega poslovnega okolja za akterje, ki zagotavljajo javna najemna in javna najemna oskrbovana stanovanja, bo SSRS sredstva povečanja namenskega premoženja porabil za zagotavljanje novih stanovanj in zemljišč prek nakupa ter za izvajanje soinvestitorstva in partnerstva z občinami, lokalnimi stanovanjskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami. V primeru izkazanih potreb in ob soglasju ministrstva, pristojnega za stanovanja, pa tudi izvajanje projektov lastne gradnje.

Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v letih od 2026 do 2029

V letu 2026 bo SSRS objavil nov program soinvestiranja, ki bo upravičencem omogočal pridobitev sredstev soinvestiranja za javna najemna in javna najemna oskrbovana stanovanja v skupnem programu soinvestiranja. Za program bo namenjeno 50 milijonov evrov v obdobju med 2026 in 2029. Sredstva bodo na voljo do porabe. Poraba sredstev bo odvisna od vlog upravičencev in stanja ter časovnic izvedbe posameznih projektov.

V okviru ankete lokalnih skupnosti in javnih stanovanjskih skladov, ki jo je v letu 2025 izvedlo Ministrstvo za solidarno prihodnost, so akterji poročali o potencialu 164 projektov, v okviru katerih bi lahko bilo zagotovljenih več kot 9000 stanovanj. Gre za projekte v različnih stopnjah razvoja, za vsakega pa je značilno, da ima akter pridobljena ustrezna zemljišča. Ker gre za projekte z različnimi časovnicami (nekateri bi potrebovali financiranje v letu 2026, druge je potrebno še razviti do ustreznih stopenj) se bo oblikoval program z daljšo časovnico (do leta 2029), kar bo omogočilo (ter spodbudilo) razvoj novih projektov. Takšen program bo omogočil tudi bolj ambiciozno vlogo SSRS in pristojnega ministrstva pri spodbujanju drugih akterjev, da pričnejo z razvojem projektov ter bo omogočal bolj konstruktiven dialog z lokalnimi skupnostmi.

Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih od 2026 do 2029

V letu 2026 bo SSRS za namene zagotavljanja novih najemnih stanovanj in primernih zemljišč objavil nov poziv. Za namene nakupov je predvidenih 25 milijonov evrov v obdobju med 2026 in 2029. Sredstva bodo na voljo do porabe. Poraba sredstev bo odvisna od vlog upravičencev in stanja ter časovnic izvedbe posameznih projektov.

S tem programom SSRS zagotavlja tako nakupe že dokončanih stanovanj, ki jih gradijo akterji na trgu, predvsem pa pridobiva nova zemljišča za razvoj projektov v prihodnje. Sklad je trenutno v intenzivnem investicijskem ciklu, v okviru katerega izvaja aktivnosti na projektih, ki jih je razvijal v preteklosti. Vzporedno pa SSRS že pridobiva nova zemljišča z namenom kontinuiranega zagotavljanja javnih

najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Sprotno pridobivanje zemljišč je ključnega pomena za stabilno preskrbo javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

Sklad bo Program sofinanciranja kot Javni poziv za nakup objavil po prejemu sredstev povečanja namenskega premoženja s strani ustanovitelja. Oba instrumenta sta zasnovana kot odprt javni poziv, v skladu z njima pa SSRS presoja ustreznost vlog po vrstnem redu njihovega prejema. Oba instrumenta bosta odprta do konca leta 2029 oziroma od porabe sredstev. Po odobritvi vloge prijavitelja sledi črpanje sredstev s strani prejemnika sredstev v skladu z dejansko dinamiko projekta.

SSRS je povečanjem namenskega premoženja in kapitala v letu 2023 in 2024 prejel sredstva za izvajanje Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2024 in 2025 ter Programa soinvestiranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025. V okviru programov niso bila realizirana celotna sredstva prejeta s povečanjem namenskega premoženja, zato se SSRS omogoči, da ostanek sredstev namenskega premoženja, prejetega v letih 2023 in 2024 uporabi za oblikovanje novih programov. Na dan 9. 2. 2026 je skupen obseg nerazporejenih sredstev 10.143.257,62 EUR, vendar mora SSRS še obravnavati 8 vlog v skupni vrednosti več kot 5,5 milijona EUR, ki jih je prejel decembra 2025. Skupen znesek ostanka sredstev bo po obravnavi vlog nižji in se ocenjuje, da bo znašal okoli 4,3 milijona EUR. Točen obseg sredstev, ki se lahko uporabijo za oblikovanje novih programov, se bo določil v pogodbi med ministrstvom in SSRS oz. aneksom k le tej.