STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE
JAVNI SKLAD

POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT
STANOVANJSKEGA SKLADA RS
ZA LETO 2026

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad,

Poljanska cesta 31, SI-1000 Ljubljana

Ljubljana, januar 2026

KAZALO VSEBINE

1 SPLOŠNI PODATKI 4
2 UVOD 6
3 IZHODIŠČA IN CILJI POSLOVANJA 8
3.1 DOLGOROČNI IN SREDNJEROČNI CILJI POSLOVANJA SKLADA 8
3.2 NADREJENI PRORAČUNSKI CILJI 12
3.3 KLJUČNI CILJI V LETU 2026 14
4 PODROBNEJŠE OPREDELITVE POSLOVNEGA NAČRTA V LETU 2026 15
4.1 NAJEMNA STANOVANJA SKLADA IN VRSTE NAJEMA 15
4.1.1 Javna najemna stanovanja 17
4.1.2 Tržna najemna stanovanja 17
4.2 ZAGOTAVLJANJE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ 18
4.2.1 Program sofinanciranja zagotavljanja JNS in JNOS 18
4.2.2 Prenosi stanovanj v lasti Republike Slovenije po sklepih Vlade RS 20
4.2.3 Lastne investicije gradnje najemnih stanovanj 21
4.2.4 Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj 25
4.2.5 Dodatna sredstva za nakup stanovanj ali realizacijo po programih 27
4.2.6 Nepovratna sredstva iz Načrta za okrevanje in odpornost 27
4.2.7 Nepovratna sredstva iz Sklada za pravični prehod 29
4.2.8 Aktivacija drugih lastnih sklopov povezanih zemljišč 29
4.2.9 Zagotavljanje javne najemne službe 31
4.3 GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI 32
4.4 ZAGOTAVLJANJE STANOVANJ IN PODPORE CILJNIM SKUPINAM IN PROJEKTOM 32
4.4.1 Aktivnosti, vezane na prodana stanovanja 32
4.4.2 Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja 33
4.4.3 Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše 34
4.5 IZVAJANJE ZAKONSKIH POOBLASTIL 34
4.5.1 Posebne določbe o najemnikih in lastnikih denacionaliziranih stanovanj 34
4.5.2 Nacionalni program ukrepov za Rome 2021–2030 36
4.5.3 Resolucija o družinski politiki 2018–2028 36
4.5.4 Resolucija o Nacionalnem programu za mladino 36
4.6 RAZVOJNA VLOGA SKLADA NA STANOVANJSKEM PODROČJU 37

4.6.1 Trajnostna gradnja in trajnostna stanovanjska prenova 37
4.6.2 Razvoj in implementacija standarda BIM 38
4.6.3 Sodelovanje v mednarodnih razvojnih projektih 39
4.7 KAPITALSKI DELEŽI IN FINANČNE NALOŽBE 40
4.7.1 Finančna naložba v STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o. 40
4.7.2 Finančna naložba v SPEKTER, d.o.o. 41
5 POSLOVANJE SKLADA 41
6 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2026 43
6.1 SREDSTVA ZA POSLOVANJE SKLADA 43
6.2 PODROBNEJŠA POJASNILA POSAMEZNIH KATEGORIJ PRIHODKOV IN ODHODKOV 46
6.3 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB 49
6.4 RAČUN FINANCIRANJA 49
7 KADROVSKI NAČRT ZA LETO 2026 52
7.1 ZBIRNI KADROVSKI NAČRT ZA SKLAD 52
7.2 PREGLED DELOVNIH MEST PO VIRIH FINANCIRANJA 52

KAZALO TABEL

Tabela 1: Pregled lastnih projektov stanovanjske gradnje – dokapitalizacija 2025 9
Tabela 2: Proračunski cilji in njihovi kazalniki 13
Tabela 3: Pregled najemnih stanovanj Stanovanjskega sklada RS na dan 31. 12. 2025 16
Tabela 4: Stanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj po regijah na dan 31. 12. 2025 17
Tabela 5: Stanje tržnih najemnih stanovanj po regijah na dan 31. 12. 2025 18
Tabela 6: Pregled projektov zagotavljanja JNS po Programu JNS 2024–2025 20
Tabela 7: Pregled zaključenih projektov lastnih investicij zagotavljanja najemnih stanovanj 21
Tabela 8: Pregled projektov lastnih investicij zagotavljanja najemnih stanovanj v različnih fazah razvoja glede na predvideno leto dokončanja 22
Tabela 9: Investicije v zagotavljanje najemnih stanovanj po posameznih projektih (podatki v mio. evrih) 23
Tabela 10: Investicije v zagotavljanje najemnih stanovanj po prioritetnih skupinah projektov (podatki v mio. evrih) 24
Tabela 11: Projekti zagotavljanja JNS in JNOS, financirani iz virov sredstev dokapitalizacije v letu 2025 24
Tabela 12: Projekti zagotavljanja najemnih stanovanj, financirani brez zagotovljenih virov financiranja 25

Tabela 13: Realizirani nakupi – Javni poziv 2024 in 2025 26
Tabela 14: Vloge zemljišč v obravnavi – Javni poziv 2024 in 2025..... 27
Tabela 15: Pregled projektov in dodeljenih sredstev NOO v 1. in 2. javnem razpisu..... 28
Tabela 16: Pregled načrtovanih transfernih sredstev po posameznih področjih v evrih..... 44
Tabela 17: Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja Sklada v letih 2025–2026..... 45
Tabela 18: Finančne obveznosti do banke CEB po posojilni pogodbi iz leta 2019 50
Tabela 19: Pregled lastnih investicij, financiranih z drugim posojilom CEB iz 2022 50
Tabela 20: Pregled odplačevanja glavnic posojil za posojilo CEB po pogodbi iz leta 2022 51
Tabela 21: Pregled delovnih mest Stanovanjskega sklada RS po virih financiranja 53
Tabela 22: Pregled delovnih mest Stanovanjskega sklada RS po virih financiranja na stanje 1. 12. 2025 54
Tabela 23: Obseg sredstev za plače in druge izdatke zaposlenim za leto 2026 57
Tabela 24: Delitev stroška dela za leto 2026 glede na vire financiranja..... 58

PRILOGE:

- bilanca prihodkov in odhodkov,
- račun finančnih terjatev in naložb,
- račun financiranja.

1 SPLOŠNI PODATKI

Firma sklada:	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
Skrajšana firma sklada:	Stanovanjski sklad RS
Firma sklada v angleščini:	Housing Fund of the Republic of Slovenia, Public Fund
Naslov:	Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana
Ustanovitelj:	Republika Slovenija
Spletni naslov:	https://ssrs.si
Id. št. za DDV:	SI79034217
Matična številka:	5539153
Številka PU:	96024
Transakcijski račun pri Banki Slovenije:	SI56 01100-6270960211
Koda LEI:	485100NUYK7SEXNXVY96
Logotip:	
Pravnoorganizacijska oblika:	Javni sklad [213]
Standardna klasifikacija dejavnosti:	Drugo kreditiranje [K64.920]
Standardna klasifikacija institucionalnih sektorjev:	Državni skladi [13112]
Namensko premoženje:	589.132.340 EUR
Predsednik uprave:	mag. Črtomir Remec
Član uprave:	Krešo Šavrič
Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada	1. Matej Čepeljnik, predsednik 2. Ana Černe, članica 3. Jasna Metličar, članica 4. Matjaž Juvančič, član 5. Primož Brvar, član
Pri pripravi so sodelovali:	mag. Črtomir Remec, predsednik uprave Krešo Šavrič, član uprave Ana Krstov, vodja pravnega sektorja Sanja Burnazović, vodja investicijskega sektorja Alenka Kern, vodja stanovanjskega sektorja mag. Dušan Gorenčič, vodja finančnega sektorja

Pomen pogosteje uporabljenih kratic in okrajšav v dokumentu:

Akt o ustanovitvi – Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada
EU – Evropska unija
BIM – Building Information Modeling
CEB – Razvojna banka Sveta Evrope
eHramba – Informacijski sistem elektronske hrambe dokumentov
GOI – gradbena, obrtniška in instalacijska dela
GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije
HIPS – Horizontalna integralna platforma Sklada
JNS – javno najemno stanovanje
JNOS – javna najemna oskrbovana stanovanja
JR NOO – Javni razpis za dodelitev sredstev iz načrta za okrevanje in odpornost
JNSlu – javna najemna služba
JSNU – Javna služba za najemniško upravljanje stanovanj
JSSMOL – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
JSSMOK – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
MDDSZ – Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti Republike Slovenije
MF – Ministrstvo za finance Republike Slovenije
MNZ – Ministrstvo za notranje zadeve Republike Slovenije
MO – mestna občina
MOL – Mestna občina Ljubljana
MOP – Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije
MORS – Ministrstvo za obrambo Republike Slovenije
MNVP – Ministrstvo za naravne vire in prostor
MSP – Ministrstvo za solidarno prihodnost
NOO – Načrt za okrevanje in odpornost
NS SSRS – Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada
NSP – Nacionalni stanovanjski program
NSVS – Nacionalna stanovanjska varčevalna shema
OECD – Organisation for Economic Co-operation and Development
Poslovna politika – Poslovna politika Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada
Program JNS – Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj
Program za starejše – Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe
Proračun RS – Proračun Republike Slovenije
PROSO – prednostna območja za stanovanjsko oskrbo
ReNSP15–25 – Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025
SSRS, Sklad – Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
SZ-1 – Stanovanjski zakon
TPSG – Tehnični pogoji stanovanjske gradnje
Vlada RS – Vlada Republike Slovenije
ZFSGJNS – Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj
ZJS-1 – Zakon o javnih skladih

2 UVOD

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: Sklad oz. SSRS) je bil ustanovljen s Stanovanjskim zakonom v letu 1991 (Uradni list RS, št. 18/1991-I, 19/1991-I – popr., 9/1994 – odločba US, 21/1994, 22/1994 – odločba US, 23/1996, 24/1996 – odločba US, 44/1996 – odločba US, 1/00, 1/00 – odločba US in 29/2003 – odločba US) za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

Na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 – odl. US: P-31/06-4, 18/2007 – skl. US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009 – odl. US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 – odl. US: U-I-255/09-14, 87/2011, 40/2012-ZUJF, 27/2017, 14/2017 – odl. US, 27/2017, 59/2019, 189/2020-ZFRO, 90/2021, 18/2023 – ZDU-10, 77/2023 – odl. US, 78/2023 – ZUNPEOVE, 95/2023, 61/2024 in 57/2025) je Sklad javni sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb, pristojen, da:

- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb z nakupom, gradnjo ali za vzdrževanje in rekonstrukcijo stanovanj in stanovanjskih stavb;
- investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča;
- zagotavlja in oddaja javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja v najem v skladu s tem zakonom;
- daje pomoč pri odplačevanju posojil;
- posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa;
- zagotavlja finančne spodbude za dolgoročno stanovanjsko varčevanje, zlasti v obliki premij za hranilne vloge fizičnih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj: z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem, s prodajo stanovanj na časovni zakup (lizing), s sovlaganjem z javnimi ali zasebnimi investitorji in podobno;
- izvaja javni najem stanovanj;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Pogoje poslovanja Sklada, na podlagi Zakona o javnih skladih – ZJS-1 (77/2008 in 8/2010-ZSKZ-B, 61/2020 – ZDLGPE in 206/2021 – ZDUPŠOP), določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS 6/2011, 60/2017, 17/2018, 4/2019, 31/2021, 132/2023 in 87/2024) (v nadaljevanju: Akt o ustanovitvi).

Sklad je pravna oseba javnega prava, opravlja pa predvsem naslednje dejavnosti:
- K64.920 Drugo kreditiranje,
- K64.990 Druge nerazvrščene dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in pokojninskih skladov,
- F41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov,
- L68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami,
- L68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami,
- L68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih in najetih nepremičnin,
- L68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi.

Poleg navedenih nalog v Aktu o ustanovitvi Sklad opravlja še naloge, ki izhajajo iz naslednjih predpisov in dokumentov:

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 – odl. US: P-31/06-4, 18/2007 – skl. US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009 – odl. US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 – odl. US: U-I-255/09-14, 87/2011, 40/2012-ZUJF, 27/2017, 14/2017 – odl. US, 27/2017, 59/2019, 189/2020-ZFRO, 90/2021, 18/2023 – ZDU-10, 77/2023 – odl. US, 78/2023 – ZUNPEOVE, 95/2023, 61/2024 in 57/2025; v nadaljevanju: SZ-1);
- Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (Uradni list RS, št. 57/2025 – ZFSGJNS);
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25, Uradni list RS, št. 92/2015, z dne 4. 12. 2015) – nadaljevanje izvajanja usmeritev po iztekli Resoluciji, saj pristojni organi še pripravljajo novo resolucijo;
- Zakon o centralnem kreditnem registru (Uradni list RS, št. 77/2016) – vključitev Sklada v sistema Banke Slovenije SISBON in SISBIZ;
- Resolucija o družinski politiki 2018–2028 »Vsem družinam prijazna družba« (ReDP18–28, Uradni list RS, št. 15/2018 – deloma ukrepi 3.3.1, 3.9.1 in 3.9.2);
- Resolucija o Nacionalnem programu za mladino 2013–2022 (ReNPM13–22, Uradni list RS, št. 90/2013) – nadaljevanje izvajanja ukrepov po iztekli Resoluciji, saj pristojni organi še pripravljajo novo resolucijo;
- Nacionalni program ukrepov za Rome za obdobje 2021–2030, ki ga je sprejela Vlada Republike Slovenije dne 23. 12. 2022 (NPUR 2021–2030 – cilj 5.2.2.1);
- Zakon o odpravi posledic naravnih nesreč (Uradni list RS, št. 114/05 – uradno prečiščeno besedilo, 90/2007, 102/2007, 40/2012 – ZUJF, 17/2014, 163/2022, 18/2023 – ZDU-1O, 88/2023, 95/2023 – ZIUOPZP, 117/2023 – ZIUOPZP-A in 83/25);
- Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (Uradni list RS, št. 95/2023, 117/2023, 131/2023 – ZORZFS, 62/24 in 47/25);
- Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Uradni list RS, št. 26/2005 – uradno prečiščeno besedilo, 114/2006 – ZUE in 18/2023 – ZDU-10).

Sklad kot osrednja državna institucija za financiranje stanovanjske oskrbe glede na finančna in druga sredstva, predvidena v proračunu države in Sklada, v okviru lastnih razpoložljivih sredstev spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš, pri čemer ne opravlja pridobitne dejavnosti s ciljem maksimiranja dobička, temveč za dosego zastavljenih ciljev, zaradi katerih je bil ustanovljen.

Sklad v skladu z izhodišči zakonodajnih določb in določb nacionalnega stanovanjskega programa po poslovnih politikah oblikuje svoje srednjeročno načrtovanje poslovanja. Delovanje Sklada je v zadnji petletki ReNSP15–25 opredeljevala Poslovna politika Stanovanjskega sklada RS za obdobje 2021–2025. Za naslednje srednjeročno obdobje (2026–2030) poslovna politika še ni pripravljena, saj so cilji in usmeritve odvisni od novega nacionalnega stanovanjskega programa. V trenutku priprave predmetnega Poslovnega in finančnega načrta Sklada je bila že izvedena javna obravnava predloga Nacionalnega stanovanjskega programa (2026–2035) pa tudi že del medresorskega usklajevanja.

Za uresničevanje vizije slednji predlog predvideva naslednje strateške cilje:

1. Izboljšati dostopnost stanovanj z zagotavljanjem različnih oblik reševanja stanovanjskega vprašanja
2. Povečati ponudbo javnih najemnih stanovanj na ključnih lokacijah
3. Zagotoviti, da bo obstoječi in novi stanovanjski fond v stanovanjski rabi
4. Dvigniti kakovost stanovanjskega fonda in njegovo uporabnost za vse generacije
5. Stanovanjsko politiko izvajati kot eno temeljnih razvojnih politik države[1]

Sklad RS v interesu države deluje na področju celotne države ter v skladu s svojo poslovno politiko financira in izvaja nacionalni stanovanjski program, spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in

[1] Vir: https://www.gov.si/novice/2025-12-23-nov-nacionalni-stanovanjski-program-v-javni-obravnavi/

vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb ter v ta namen pridobiva in upravlja dolgoročne kapitalske naložbe. Sklad spada v delovno področje ministrstva, pristojnega za stanovanjsko politiko.

V skladu z določbami Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/2007 – odl. US, 126/2007 – ZUP-E, 48/2009, 8/2010 – ZUP-G, 8/2012 – ZVRS-F, 21/2012, 47/2013, 12/2014, 90/2014, 51/2016, 36/2021, 82/2021, 189/2021, 153/2022, 18/2023 in 83/25 – ZOUL) je za naloge na področjih stanovanjske politike pristojno Ministrstvo za solidarno prihodnost.

S strani pristojnega ministrstva je bil Sklad v letu 2025 že seznanjen z načrtovanimi ukrepi, kjer Sklad nastopa kot pomemben deležnik pri izvajanju oz. bo izvajalec posameznih ukrepov:

1. zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj: oblikovanje ustreznega sistema financiranja in njegov razvoj ter skladnost zagotavljanja javnih najemnih stanovanj z regionalnimi in demografskimi potrebami, zagotavljanje zemljišč na primernih lokacijah in njihova priprava, usposobljenost, učinkovitost in razvoj akterjev na področju zagotavljanja javnih najemnih stanovanj, uporabnikom in najemnikom prijazno najemno stanovanje;
2. krepitev stanovanjske rabe stanovanj: aktivacija praznih stanovanj, aktivacija praznih ali delno praznih hiš, krepitev stanovanjske rabe;
3. prenova: prenova javnega in zasebnega fonda, ozaveščanje, informiranje in izobraževanja lastnikov stanovanj na področju upravljanja;
4. evidence in raziskave: ureditev evidenc in redno spremljanje.

3 IZHODIŠČA IN CILJI POSLOVANJA

3.1 DOLGOROČNI IN SREDNJEROČNI CILJI POSLOVANJA SKLADA

Sklad bo v letu 2026 kot glavni nosilec po ReNSP15–25 nadaljeval aktivnosti za doseganje njenih ciljev z izvajalci javnih politik na drugih področjih delovanja države, kar spremlja vzpostavljeni 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. Med glavnimi prioritetami bo sodelovanje pri dokončni uskladitvi novega Nacionalnega stanovanjskega programa (v nadaljevanju: NSP) za naslednje dolgoročno obdobje in v povezavi z nacionalnimi cilji stanovanjske politike oblikovanje ustrezne poslovne politike za srednjeročno obdobje.

Na podlagi ciljev in usmeritev preteklih dokumentov dolgoročnega in srednjeročnega načrtovanja so pripravljeni letni poslovni cilji ter finančni okvir poslovanja v tem dokumentu za leto 2026. Cilji se bodo uresničevali v okviru upravljanja Sklada ter delovnih in nadzornih procesov izvajanja dejavnosti Sklada.

V letu 2025 sta bila sprejeta Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G) in Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (ZFSGJNS), ki že določata usmeritve na področju stanovanjske politike in posledično ključne cilje, ki si jih lahko Sklad zastavi za leto 2026. Po sprejemu NSP in poslovne politike bo Sklad sprejel korektivne ukrepe tudi v povezavi s poslovnim in finančnim načrtovanjem za leto 2026.

Poleg preostalih virov financiranja poslovanja so najpomembnejši viri, ki so zagotovljeni s povečanjem namenskega premoženja. Z ZFSGJNS se urejajo zagotavljanje sredstev za izvajanje projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, načrt porabe sredstev, način dodeljevanja sredstev, nadzor nad porabo sredstev ter poročanje o dodeljenih sredstvih. Za izvajanje projektov gradnje ali obnove se v državnem proračunu zagotovi skupno do 1.000.000.000 evrov. Finančna sredstva iz prejšnjega stavka se v letih od 2025 do vključno 2034 zagotovijo v višini do 100 milijonov evrov za vsako leto.

Že v letih 2023, 2024 in 2025 so bili izvedeni prenosi sredstev za namene povečanja namenskega premoženja. Vsa povečanja so omogočala izvedbo programov in lastnih projektov Sklada za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj.

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 izvajanju programov sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in izvajanju 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 pridobivanju 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. Izvedba in financiranje posameznih projektov bosta potekala še v naslednjih letih do zaključka posameznih projektov.

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 izvajanju Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025. Nakazilo sredstev za dokapitalizacijo je bilo izvedeno 14. 6. 2024. Izvedba in financiranje posameznih projektov bosta potekala še v naslednjih letih do zaključka posameznih projektov.

S sklepom št. 47600-7/2025/2 z dne 22. 5. 2025 je Vlada RS povečala namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada RS v višini 100.000.000 evrov. Sredstva so bila zagotovljena na proračunski postavki – 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS. S pogodbo o prenosu sredstev za dokapitalizacijo Stanovanjskega sklada RS za leto 2025 (št. pog. C2720-25-030009 z dne 7. 7. 2025) je bil določen namen porabe nakazanih sredstev. Sredstva povečanja namenskega premoženja in kapitala so v celoti namenjena izvajanju lastnih projektov stanovanjske gradnje. Nakazilo sredstev za dokapitalizacijo je bilo izvedeno 18. 7. 2025. Poraba sredstev se bo izvajala skladno z razvojem projektov in izgradnjo večstanovanjskih objektov vse do zaključka gradnje, pridobitve uporabnih dovoljenj in prenosa stanovanj v osnovna sredstva Sklada.

Tabela 1: Pregled lastnih projektov stanovanjske gradnje – dokapitalizacija 2025

Zap. št.	Projekt	Lokacija	Predvideno št. stanovanjskih enot
1.	Podutik Glince, 2. faza, B	Ljubljana	198
2.	Novo Pobrežje, 1. faza	Maribor	182
3.	Ob Savi, 2. faza	Kranj	80
4.	Podbreznik Enklava E1	Novo mesto	47
5.	Lendava, 2. faza	Lendava	40
6.	Mlaka	Tržič	8
7.	Novi trg	Celje	126
	Skupaj		681

Vsa navedena proračunska sredstva, ki jih je Sklad že prejel v letih 2023, 2024 in 2025, omogočajo izvedbo programov, javnih pozivov in lastnih projektov zagotavljanja javnih najemnih stanovanj tudi v letih 2026 in 2027.

Od sredstev, ki jih letno zagotavlja ZFSGJNS, bo Sklad v letu 2026 pridobil dodatnih 75.000.000 evrov za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj (proračunska postavka: 2550-21-0002). Preostalih 25.000.000 evrov bo predvidoma namenjeno SID banki oziroma upravičencem do posojil za subvencioniranje obrestnih mer za posojila, ki se bodo za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj dodeljevala pri SID – Slovenski izvozni in razvojni banki, d.d., Ljubljana. V letu 2026 prejeta sredstva bodo predvidoma namenjena izvajanju programov zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ter izvedbi javnega razpisa za nakup primernih stanovanj in stanovanjskih stavb ter zemljišč, primernih za izgradnjo večstanovanjskih stavb, ki omogoča gradnjo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Enaka višina proračunskih sredstev in razdelitev sredstev je v proračunskih dokumentih v načrtu tudi za leto 2027.

Glede na cilje stanovanjske politike o zagotovitvi večjega števila javnih najemnih stanovanj in že sprejete zakonske podlage bodo proračunska sredstva na voljo tudi v naslednjih letih. Sklad bo glede na razpoložljiva sredstva izvajal svojo dejavnost preko programov, pozivov in z gradnjo lastnih projektov. Pri tem bo Sklad v največji mogoči meri upošteval Strategijo prostorskega razvoja Slovenije 2050[2] in Poročilo o Anketi o ugotavljanju potreb po vrstah stanovanjskega fonda v občinah ter o načrtovanih stanovanjskih projektih.[3]

V proračunu za leto 2025 so bila zagotovljena 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 bilo za leto 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. Stroški, izplačani od januarja do oktobra 2025, so predmet povračila v letu 2025, stroški, izplačani v novembru in decembru, pa so predmet zahtevka in povračila na začetku leta 2026. Dne 19. 12. 2025 je Sklad prejel nakazilo za povračilo stroškov dela do 31. 10. 2025 v višini 2.277.368 evrov. Zaradi nove obveznosti do zaposlenih iz naslova zimskega regresa je obveznost prenesena v breme državnega proračuna. Sklad je v skladu s prejetimi usmeritvami in navodili uveljavljal dodaten strošek v višini 34.106 evrov. Nakazilo iz proračuna je Sklad prejel 31. 12. 2025. Za izvajanje javnega najema stanovanj je Sklad v letu 2025 prejel dve nakazili, in sicer 5.810 evrov 22. 8. 2025 ter 49.630 evrov 28. 11. 2025.

Z Ministrstvom za solidarno prihodnost je bila 16. 1. 2025 sklenjena Pogodba št. C2720-25-030005 o financiranju nalog, povezanih z odpravo neustavnosti po odločbi Ustavnega sodišča RS št.: U-I-473/22-11 z dne 15. 6. 2023. Pogodba Skladu omogoča povračilo izplačanih doplačil najemnine lastnikom denacionaliziranih stanovanj ter stroškov dela zaposlenih zaradi izvajanja zakonskih nalog (vodenje upravnih postopkov). Izvajanje nalog in pooblastil, vezanih na odpravo neustavnosti, bo del dejavnosti Sklada tudi v naslednjem obdobju. Za leto 2025 je bilo zagotovljenih 1.840.000 evrov, vendar je bila poraba sredstev znatno nižja glede na prejete vloge upravičencev. V letu 2025 je Sklad dobil povračilo 1.441 evrov 24. 3. 2025 za izplačila, izvedena v letu 2024, za izplačila in stroške, nastale od januarja do oktobra 2025, je Sklad prejel 99.576 evrov povračila 15. 12. 2025. Stroški, ki bodo nastali od novembra do konca leta 2025, bodo predmet izplačila na podlagi nove pogodbe, ki se

[2] https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-razvoj/SPRS/Strategija_prostorskega_razvoja_2050.pdf

[3] https://www.gov.si/assets/ministrstva/MSP/Direktorat-za-stanovanja/Anketa-o-ugotavljanju-potreb-po-vrstah-stanovanjskega-fonda-v-obcinah-ter-o-nacrtovanih-stanovanjskih-projektih_Ministrstvo-za-solidarno-prihodnost_2025.pdf

bo z resornim ministrstvom sklepala za obdobje naslednjega enega leta. Po enaki dinamiki kot v letu 2025 bodo v skladu z novo pogodbo podani zahtevki za povračila za izvajanje pooblastil v letu 2026.

V letu 2026 je za delovanje Sklada zagotovljenih 2.000.000 evrov (proračunska postavka: 2720-24-0002), za izvajanje javnega najema stanovanj 200.000 evrov (proračunska postavka: 2550-21-0002), za izvajanje nalog, povezanih z lastniki in najemniki v denacionaliziranih stanovanjih, pa 600.000 evrov (proračunska postavka: 2720-24-0003).

Zakonodajne spremembe

V Uradnem listu RS, št. 61/2024 z dne 22. 7. 2024 je bil objavljen Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1F), ki pomembno vpliva na poslovanje Sklada.

Zakonodajne spremembe opredeljujejo:
- organiziranost Sklada na način, da namesto direktorja Sklad predstavlja in zastopa uprava;
- Skladu je omogočeno, da v imenu in za račun ustanovitelja daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero za pridobivanje stanovanj lokalnim skupnostim, javnim stanovanjskim skladom in pravnim osebam, vpisanim v register neprofitnih stanovanjskih organizacij;
- Skladu je naloženo, da na zahtevo lastnikov denacionaliziranih stanovanj preverja, ali imajo njihovi najemniki v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo;
- Sklad lastnikom denacionaliziranih stanovanj, zasedenih z najemniki, na njihovo zahtevo z odločbo določi in izplača razliko med neprofitno in priznano prosto oblikovano najemnino.

Zakonodajne spremembe vplivajo na organiziranost Sklada, izvajanje kreditnega poslovanja ter izvedbo dodatnih nalog na področju ukrepov za odpravo neustavnosti v razmerjih med lastniki in najemniki denacionaliziranih stanovanj.

Uprava, kot jo določajo zakonske spremembe, v času priprave tega dokumenta še ni bila imenovana v polni sestavi. Z dnem 7. 11. 2025 je bil imenovan en član uprave, medtem ko postopek imenovanja tretjega člana uprave poteka. Uprava bo, ko bodo imenovani vsi trije člani uprave, v skladu z določbo petega odstavka 20.a člena Akta o ustanovitvi, na predlog predsednika uprave sprejela poslovnik o delu uprave, v katerem bo podrobneje uredila svoje delo in področje dela posameznega člana uprave. Tako sprejeti poslovnik bo uprava na podlagi iste določbe Akta o ustanovitvi predložila v predhodno soglasje nadzornemu svetu. Sredstva, ki jih je Sklad prejel kot dokapitalizacijo v letu 2025, omogočajo izvedbo programov sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Naloge in pooblastila, vezana na razreševanje problematike zasedenih denacionaliziranih stanovanj, je Sklad uspešno implementiral v procese in programe.

V Uradnem listu RS, št. 75/2025 z dne 29. 7. 2025 je bil objavljen Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G), ki prinaša številne novosti poslovanje Sklada v naslednjem obdobju. Pomembne spremembe so zlasti:
- razširitev določb glede dostopa do osebnih podatkov za potrebe postopkov, ki se vodijo na podlagi SZ-1;
- opredelitev dveh novih vrst najemnih stanovanj, ti sta javno najemno stanovanje in javno najemno oskrbovano stanovanje, pri čemer javno najemno stanovanje nadomešča dosedanje neprofitno najemno stanovanje;
- opredelitev pogojev oddaje javnih najemnih oskrbovanih stanovanj;
- dopolnitev določb glede prenehanja in nadaljevanja najemnih razmerij ter izpraznitve stanovanja;
- sprememba načina izračuna neprofitne najemnine, pri čemer se spremenijo deleži stroškov amortizacije, financiranja in upravljanja, njihova vsota pa predstavlja letno stopnjo najemnine, ki se obračuna od vrednosti stanovanja, čemur se prišteje še strošek vzdrževanja;
- subvencioniranje najemnine: izrecno so določeni pogoji upravičenosti, način izračuna višine subvencije (največ 85 %) ter kritje stroškov subvencije najemnin, ki je po novem (SZ-1G) odvisno od lastništva najemnega stanovanja oziroma bivalne enote in ne več od vrste najemnine (neprofitna ali tržna najemnina). Sredstva za subvencijo najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih

stanovanjskih organizacij ali v izključni solasti teh oseb se zagotavljajo iz državnega proračuna. Subvencijo za preostala najemna stanovanja krijejo občine.

SZ-1G je začel veljati 13. 8. 2025, uporabljati pa se je začel 1. 12. 2025 . Spremembe bodo vplivale na organiziranost poslovanja in delovanja Sklada v naslednjih obdobjih. V Uradnem listu RS, št. 92/2025 sta bila objavljena tudi nova pravilnika:

- Pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem,
- Pravilnik o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine.

V Uradnem listu RS, št. 57/2025 je bil objavljen sprejeti Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (v nadaljevanju: ZFSGJNS). Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj vzpostavlja sistemski okvir, ki bo zagotavljal 100 milijonov evrov na leto za stanovanjsko gradnjo do leta 2035. S tem Ministrstvo za solidarno prihodnost uvaja predvidljiv, visok in ugoden finančni vir za gradnjo javnih najemnih stanovanj, ki bo Stanovanjskemu skladu RS, lokalnim skladom in občinam ter neprofitnim stanovanjskim organizacijam omogočal strateško načrtovanje stanovanjskih projektov glede na potrebe prebivalcev ter regijski in gospodarski razvoj. Zakon sledi cilju stanovanjske politike zagotoviti 20.000 javnih najemnih stanovanj v desetih letih. Del tako namenjenih proračunskih sredstev bo namenjenih dokapitalizaciji Sklada za investicije v zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ter izvajanje programov sofinanciranja in soinvestiranja z občinami, lokalnimi stanovanjskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami.

ZFSGJNS prav tako omogoča, da se nepremičnine v lasti Republike Slovenije ali samoupravne lokalne skupnosti zaradi upoštevanja javnega interesa, povezanega z zagotavljanjem javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, lahko brezplačno odsvoji v korist oseb javnega prava. Šteje se, da javni interes za brezplačno odsvojitev obstaja, če se nepremičnina brezplačno odsvoji v korist druge osebe javnega prava z namenom, da se bodo na nepremičnini zgradila ali obnovila stanovanja za potrebe zagotavljanja javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Z ZFSGJNS je omogočeno tudi brezplačno ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju države v korist samoupravnih lokalnih skupnosti ali ustanavljanje služnosti na nepremičnem premoženju samoupravnih lokalnih skupnosti v korist države, če se služnost ustanavlja za namen graditve ali obnove javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Predmetno spremembo zakonodaje bo Sklad upošteval pri novem Pozivu za nakupe oz. pridobitev zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj kot prednost pri nakupu zemljišča oz. časovni umestitvi razvoja predmetnega zemljišča.

Nove zakonodajne rešitve, zlasti pa viri financiranja bodo močno vplivali na delovanje in organiziranost Sklada v naslednjih letih.

3.2 NADREJENI PRORAČUNSKI CILJI

Metodologija za pripravo poročila o določanju ciljev in kazalnikov[4] (Ministrstvo za finance Republike Slovenije, marec 2018) določa osnovne smernice pri oblikovanju ciljev in kazalnikov, s čimer se zagotavlja enotnost strukture podatkov s področja programskega proračuna, ki se vključujejo v proces priprave predloga državnega proračuna in zaključnega računa proračuna, in s tem omogoča primerljivost v daljšem časovnem obdobju in med proračunskimi uporabniki.

Sklad je posredni proračunski uporabnik v resorju Ministrstva 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.

[4] Metodologija_cilji.pdf (gov.si).

Tabela 2: Proračunski cilji in njihovi kazalniki

Opis	Cilji in kazalniki
Politika:	16 – Prostorsko planiranje in stanovanjska dejavnost
Splošni cilj:	C1843 – Dostopna stanovanja za vse
Kazalnik:	I08237 – Število stanovanj na 1000 prebivalcev in I08238 – Delež stanovanj v javni lasti
Program:	1603 – Stanovanjska dejavnost
Specifični cilj:	C5700 – Rešitev stanovanjskega vprašanja za različne ciljne skupine
Kazalnik:	I08263 – Število dokončanih stanovanj v javni lasti (Uresničevanje cilja po tem kazalniku se ugotavlja z merjenjem števila dokončanih stanovanj v javni lasti državnega stanovanjskega sklada po letih.)
Specifični cilj:	C5701 – Zagotavljanje pridobivanja najemnih stanovanj (Uresničevanje cilja po tem kazalniku se ugotavlja z merjenjem števila novozgrajenih ali drugače pridobljenih najemnih stanovanj v javni lasti v tekočem letu.)
Kazalnik:	I05743 – Število najemnih stanovanj v javni lasti

Vir: Sprejeti proračun Republike Slovenije za leto 2026

V okviru programa potekajo aktivnosti za izvajanje politike na področju stanovanjske dejavnosti. V skladu z zakonskimi pristojnostmi se izvajajo naloge na področju reševanja stanovanjskega vprašanja za različne ciljne skupine, naloge za doseganje in vzdrževanje preglednosti področja stanovanjske dejavnosti in nepremičninskega posredovanja ter sodelovanje z mednarodnimi institucijami.

Iz proračunskih dokumentov za leto 2026 bo učinek in prispevek Sklada v posameznih letih mogoče ugotoviti neposredno pri dveh različnih kazalnikih. Načrtovane vrednosti za leto izhajajo iz tabele št. 2.

Prvi kazalnik izkazuje pričakovano število novopridobljenih dokončanih najemnih stanovanj v lasti Sklada, drugi kazalnik pa dodatno vključuje še pridobljena dokončana javna najemna stanovanja po programih Sklada v lasti občin in drugih upravičencev.

Tabela 3: Uresničevanje proračunskih kazalnikov

Kazalnik	Vrednost za leto 2023	Vrednost za leto 2024	Vrednost za leto 2025	Vrednost za leto 2026	Opis prispevka Sklada in učinek programov na kazalnike
I08263 – Število dokončanih stanovanj v javni lasti	252	154	144	86	Število novopridobljenih dokončanih najemnih stanovanj z gradnjo ali nakupom v last Sklada
I05743 – Število najemnih stanovanj v javni lasti	539	327	186	203	Skupno število pridobljenih dokončanih javnih najemnih stanovanj v lasti Sklada in po programih Sklada v lasti občin in drugih upravičencev

Ostali proračunski ukrepi in kazalniki za leto 2026

Opis	**Ukrepi in kazalniki[5]**
Politika:	16 – Prostorsko planiranje in stanovanjska dejavnost
Specifični cilj:	C5701 – Zagotavljanje pridobivanja najemnih stanovanj
Ukrep:	**2550-21-0002 – Izvajanje javnega najema stanovanj**
Učinek:	C7939 – Povečanje ponudbe neprofitnih najemnih stanovanj
Kazalnik:	I10943 – Vzpostavitev sistema za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj (na dan 31. 12. 2021) I10946 – Število sklenjenih pogodb z najemniki (na dan 31. 12. v tekočem letu) I10947 – Število razpoložljivih javnih najemniških stanovanj (na dan 31. 12. v tekočem letu)
Ukrep:	**2550-22-0002 – Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS**
Učinek:	C78141 – Pridobivanje javnih najemnih stanovanj
Kazalnik:	I11331 – Število pridobljenih stanovanj (skupni kazalnik za leto 2025 je 1.000 stanovanj) I12174 – Število obnovljenih stanovanj (skupni kazalnik za leto 2025 je 250 stanovanj)
Ukrep:	**2720-24-0002 – Delovanje Stanovanjskega sklada RS**
Učinek:	C8684 – Zagotavljanje dostopnih najemnih stanovanj
Kazalnik:	I12310 – Število zaposlenih (kazalnik za leto 2026 je 67)

3.3 KLJUČNI CILJI V LETU 2026

Na podlagi preteklih dolgoročnih usmeritev iz ReNSP15–25 in Poslovne politike Stanovanjskega sklada RS 2021–2025, ob upoštevanju usmeritev iz spremenjenih zakonskih določb Stanovanjskega zakona in novih nalog, zlasti v skladu z Zakonom o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj, si Sklad v letu 2026 postavlja naslednje prioritetne cilje:

- povečanje fonda javnih najemnih stanovanj (v nadaljevanju: JNS) in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj (v nadaljevanju: JNOS) z lastnimi investicijami v okviru že vzpostavljenih projektov in s pridobivanjem ter razvojem novih;
- povečanje fonda JNS in JNOS z odkupi preko javnih razpisov;
- povečanje števila JNS in JNOS z realizacijo projektov po programih sofinanciranja zagotavljanja JNS in JNOS v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, javnimi stanovanjskimi skladi in drugimi upravičenci spodbud Sklada;
- pridobitev primernih zemljišč za izgradnjo JNS in JNOS
- krepitev potrebnih kadrovskih resursov za čim učinkovitejšo in hitrejšo pripravo ter realizacijo projektov izgradnje JNS in JNOS;
- zagotavljanje finančnih spodbud upravičencem po programih Sklada z namenom zagotavljanja vseh oblik najemnih stanovanj;
- zagotavljanje trajnostnih in energetsko učinkovitih (skoraj ničenergijskih) stavb, pri čemer je upoštevanje življenjskega cikla stavb še posebej pomembno za fond JNS in JNOS;
- pridobivanje ugodnih virov financiranja z zadolževanjem in koriščenjem sredstev iz načrta za okrevanje in odpornost ter drugih ugodnih finančnih virov, kot so med drugimi tisti iz novih mehanizmov, predvidenih v ZFSGJN;

[5] https://www.gov.si/teme/sprejeti-proracun/sprejeti-proracuni-republike-slovenije/dodaj-zapis-v-seznamu-241217150649/

- izvajanje ukrepov in instrumentov, predvidenih v resolucijah ter nacionalnih programih;
- izvajanje javne službe za najemniško upravljanje;
- izvajanje nalog, povezanih z odpravo neustavnosti po odločbi Ustavnega sodišča RS št.: U-I-473/22-11 z dne 15. 6. 2023;
- krepitev razvojne vloge Sklada z vzpostavitvijo in izvajanjem trajnostne gradnje ter nadaljnjim razvojem tehničnih pogojev in implementacije standarda BIM (Building Information Modeling) v različnih fazah razvoja in izvedbe lastnih investicij ter v fazi življenjske dobe objektov s ciljem učinkovitega digitalnega upravljanja in vzdrževanja objektov;
- trajnostna in energetska obnova obstoječega najemnega stanovanjskega fonda tudi z uporabo dostopnih kohezijskih sredstev za te namene;
- izvajanje drugih zakonskih pooblastil in izvrševanje sklepov ustanovitelja, vključno z realizacijo odkupa zasedenih najemnih stanovanj v lasti družbe Premogovnik Velenje d.o.o., Velenje;
- razvoj in optimizacija poslovanja hčerinskih družb Spekter, d.o.o. in Stanovanjsko podjetje d.o.o.

Ostali povezani cilji Sklada v letu 2026:

- nadaljnja reorganizacija in poslovna ter informacijska optimizacija procesov Sklada;
- kadrovska okrepitev Sklada za učinkovito in dolgoročno delovanje;
- izvajanje zakonskih pooblastil;
- 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.

4 PODROBNEJŠE OPREDELITVE POSLOVNEGA NAČRTA V LETU 2026

4.1 NAJEMNA STANOVANJA SKLADA IN VRSTE NAJEMA

ReNSP15-25 splošno opredeljuje pojem javnih najemnih stanovanj. Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj je v ReNSP15-25 opredeljeno v 4. poglavju, Program projektov 2015–2025. Z ReNSP15-25 je bila predvidena sprememba stanovanjske zakonodaje, ki naj bi se odrazila tudi skozi spremenjeno poimenovanje zdaj obstoječih vrst najemnih stanovanj v 83. členu SZ-1. Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G), objavljen v Uradnem listu RS, št. 57/2025 z dne 29. 7. 2025 dopolnjuje 83. člen z naslednjima definicijama:

- »stanovanje, ki ga oddaja država, občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo oddajo javnih najemnih stanovanj (javno najemno stanovanje);
- oskrbovano stanovanje, ki ga oddaja država, občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo oddajo javnih najemnih oskrbovanih stanovanj (javno najemno oskrbovano stanovanje)«.

V kategorijo JNS Sklad med drugim vključuje stanovanja, ki jih je ob začetku uporabe SZ-1G oddajal kot neprofitna najemna stanovanja, saj se ta z dnem uporabe SZ-1G štejejo za JNS. V skladu s 83. členom SZ-1 Sklad v okviru svoje dejavnosti zagotavlja naslednja najemna stanovanja: javna najemna stanovanja, tržna najemna stanovanja, namenska najemna stanovanja, javna najemna oskrbovana stanovanja.

Stanovanja, ki jih je Sklad do uveljavitve SZ-1G pridobival s pomočjo posojil pri CEB, niso bila financirana s sredstvi dokapitalizacij oziroma iz sredstev NOO, ampak so bila tržna najemna stanovanja. Zanje je bila najemnina oblikovana na osnovi dejanskih stroškov. SZ-1G v svojih prehodnih določbah izrecno določa, da se najemna stanovanja, ki so jih država, občine, javni stanovanjski skladi ali neprofitne stanovanjske organizacije ob začetku uporabe SZ-1G oddajali kot neprofitna najemna stanovanja, z dnem uporabe SZ-1G štejejo za javna najemna stanovanja (41. člen SZ-1G). Glede stanovanj, ki so bila do uveljavitve SZ-1G tržna najemna stanovanja, SZ-1G ne določa, da bi se njihov status spremenil. Ob uporabi *argumentum a contrario* (sklepanje po nasprotnem razlogovanju)[6] je pri zapolnjevanju navedene pravne praznine moč ugotoviti, da se prehodna določba 41. člena SZ-1G uporablja zgolj za stanovanja, ki so se do uveljavitve SZ-1G oddajala po neprofitni najemnini, za tržna najemna stanovanja, ki so se oddajala po tržni najemnini oz. je bila najemnina oblikovana na osnovi dejanskih stroškov, pa ne. Slednja stanovanja zato Sklad po uveljavitvi SZ-1G uvršča med tržna najemna stanovanja.

Kadar bo Sklad po uveljavitvi SZ-1G postal lastnik stanovanj, katerih nakup ali pa gradnjo je oz. bo financiral iz virov (dokapitalizacija, sredstva NOO, posojila, dana na podlagi ZFSGJNS, kohezijska sredstva), ki bodo omogočali gradnjo, bo za ta stanovanja, bodisi JNS bodisi JNOS, Sklad zaračunaval neprofitno najemnino. Za izvedbo postopkov oddaje JNS in JNSO je predvideno, da bo Sklad podelil pooblastilo občini ali skladu na območju lokacije novih stanovanj. V tem primeru bo javni razpis objavila in izvedla občina ali stanovanjski sklad, ki bo razpisne pogoje in prednostne kriterije določil skladno s SZ-1 in Pravilnikom o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem.

V skladu z dopolnitvami in spremembami kategorizacij najemnih stanovanj zagotavlja Sklad poleg JNS in JNOS tudi tržna najemna stanovanja.

Tabela 3: Pregled najemnih stanovanj Stanovanjskega sklada RS na dan 31. 12. 2025

Stanovanja po vrsti najema	**Stanovanja v lasti SSRS**	**Stanovanja v brezplačni uporabi**	**Skupaj**
Javna najemna stanovanja	3.054[7]	15	3.069
Javna najemna oskrbovana stanovanja	97	0	97
Tržna najemna stanovanja	2.027	2	2.029
Tržni najem – mladi (bivalne enote)	111	0	111
Tržni najem – oskrbovana stanovanja	140	0	140
Skupaj	**5.429**	**17**	**5.446**

[6] »Argumentum a contrario (nasprotni razlog, sklepanje po nasprotnem razlogovanju) pomeni, da določena pravna posledica velja samo za tisti konkretni dejanski stan, ki izpolnjuje izrecno navedene predpostavke zakonskega (abstraktnega) dejanskega stanu. Če te izrecno navedene predpostavke niso podane, sklepamo, da za takšen primer pravna posledica ne velja.«; M. Pavčnik; Argumentacija v pravu, *Pravna praksa*, št. 13, str. 15

[7] V številki 3.054 so zajeta tudi stanovanja v solastništvu (14 stanovanj), stanovanje (1), na katerem ima SSRS lastninsko pravico, ni pa zemljiškoknjižno urejeno, stanovanje (1), ki je bilo združeno (ID 156, ki je dejansko del stanovanja, pridruženega stanovanju ID 139), in dve (2) samski sobi (Steletova 10, Ljubljana).

Na dan 31. 12. 2025 ima Sklad v lasti 5.429 stanovanj, ki so namenjena za dolgoročni najem. Z upoštevanjem 17 stanovanj, ki jih ima Sklad v brezplačni uporabi, je skupno število najemnih stanovanj 5.446.

Sklad ima v lasti še dve stanovanji, katerih namen ni javni najem. Eno stanovanje v Ljubljani je s pogodbo oddano v brezplačno uporabo Ustanovi za pomoč otroku z rakom, drugo pa je v Dragomlju in ni primerno za oddajo v najem ter bo v času odprave napak po sodbah na predmetni lokaciji služilo kot pomožni prostor za izvajanje aktivnosti.

Bistvena sprememba glede števila stanovanj v letu 2025 je bilo povečanje fonda za 144 najemnih stanovanj v Podbrezniku pri Novem mestu. Od tega je Sklad z lastno investicijo zagotovil 103 stanovanja, z odkupom v projektu soinvestitorstva z Mestno občino Novo mesto pa 41 stanovanj.

4.1.1 Javna najemna stanovanja

Sklad je imel na dan 31. 12. 2025 v lasti 3.054 javnih najemnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega tri bivalne enote v Ljubljani in 97 JNOS z neprofitno najemnino. Skupaj s stanovanji v brezplačni uporabi je bilo na voljo 3.166 stanovanjskih enot.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2025 v brezplačni uporabi skupno 15 JNS, dve stanovanji iz brezplačne uporabe ima Sklad v tržnem najemu. Skupno število stanovanj v brezplačni uporabi na dan 31. 12. 2025 je 17, in sicer 13 stanovanj Ministrstva za javno upravo, eno stanovanje Ministrstva za notranje zadeve in tri stanovanja Ministrstva za obrambo. Sklad bo v sodelovanju z ministrstvi skušal izvesti vse potrebne aktivnosti za prenos stanovanj na Sklad oziroma na občine, za kar je predvidenih osem stanovanj.

Stanovanja so v 12 regijah oziroma v 119 občinah. Regijska porazdelitev je razvidna iz naslednje tabele.

Tabela 4: Stanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj po regijah na dan 31. 12. 2025

Regija	JNS	JNSO	JNS v brezplačni uporabi	Skupaj JNS in JNOS
Gorenjska	291	0	1	292
Goriška	89	53	0	142
Jugovzhodna Slovenija	186	0	0	186
Koroška	529	0	0	529
Obalno-kraška	136	0	0	136
Osrednjeslovenska	401	0	4	405
Podravska	505	0	1	506
Pomurska	67	0	0	67
Posavska	56	15	4	75
Primorsko-notranjska	68	0	5	73
Savinjska	572	29	0	601
Zasavska	154	0	0	154
Skupaj	**3.054**	**97**	**15**	**3.166**

V letu 2026 bo Sklad povečeval število JNS in JNOS s pomočjo programov pridobivanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

4.1.2 Tržna najemna stanovanja

Sklad že od leta 2011 ponuja tudi tržna najemna stanovanja v najem kot način reševanja stanovanjskega vprašanja z najemom. Sklad pridobiva stanovanja z nakupi na trgu oziroma z lastnimi

investicijami, najemna stanovanja pa oddaja v dolgoročni najem po prosto oblikovani najemnini, ki jo oblikuje na podlagi dejanskih stroškov (v nadaljevanju tudi: tržni najem). Z razpisi Sklad ponuja v najem stanovanjske enote, namenjene prednostnim kategorijam upravičencev. Na začetku leta 2022 je Sklad z razpisom prvič ponudil v najem tudi oskrbovana najemna stanovanja.

Sklad je na dan 31. 12. 2025 razpolagal z 2.280 najemnimi tržnimi stanovanji, od katerih jih je imel v lasti 2.278, dve stanovanji pa je pridobil v brezplačno uporabo. Število tržnih najemnih oskrbovanih stanovanj je 140.

Tabela 5: Stanje tržnih najemnih stanovanj po regijah na dan 31. 12. 2025

Regija	Št. tržnih najemnih stanovanj	Št. tržnih oskrbovanih najemnih stanovanj	Št. tržnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi	Št. vseh tržnih najemnih stanovanj
Gorenjska	73	0	0	73
Goriška	58	0	0	58
Jugovzhodna	147	0	0	147
Koroška	142	55	0	197
Obalno-kraška	117	0	0	117
Osrednjeslovenska	882	25	0	907
Podravska	515	60	1	576
Pomurska	60	0	0	60
Posavska	36	0	0	36
Primorsko-notranjska	34	0	1	35
Savinjska	64	0	0	64
Zasavska	10	0	0	10
Skupaj	**2.138**	**140**	**2**	**2.280**

4.2 ZAGOTAVLJANJE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ

4.2.1 Program sofinanciranja zagotavljanja JNS in JNOS

Sklad pridobiva nova najemna stanovanja s programom zagotavljanja JNS in JNOS. V letu 2026 bodo potekale aktivnosti po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025.

Na podlagi izvedenih dokapitalizacij Sklada v letih 2023 in 2024 je namreč Sklad 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). Nadzorni svet SSRS je podal soglasje k sprejemu programa na 104. redni seji z dne 18. 6. 2024. Za izvajanje programa je namenjenih 26 milijonov evrov, pri čemer je 16 milijonov namenjenih za posojila in 10 milijonov za soinvestiranje. S programom Sklad v celoti porablja sredstva dokapitalizacije v letu 2024 in del sredstev iz dokapitalizacije v letu 2023 (500.000 evrov).

Sklad je v skladu z določili programa na 110. seji Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada RS dne 24. 1. 2025 obravnaval vlogo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za najem dolgoročnega posojila. Sprejet je bil sklep, da se prosilcu odobri dolgoročno stanovanjsko posojilo za celostno prenovo stanovanjske enote v bivalno enoto na Smrečnikovi ulici 8 v Novem mestu. Prosilcu je bilo odobreno posojilo v višini 70.762 EUR z obrestno mero 12-mesečni EURIBOR + 0,1 % in odplačilno dobo 30 let. V okviru prenove so v stanovanju izdelane štiri sobe za skupaj šest oseb s

skupno kuhinjo in dnevno sobo ter moško in žensko kopalnico. Posojilna pogodba je bila sklenjena dne 10. 3. 2025, posojilo pa črpano v enkratnem znesku dne 31. 3. 2025.

Prosilec – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) – je s ponovno vlogo z dne 16. 4. 2025 ter z dopolnitvijo vloge z dne 18., 22. in 23. 4. 2025 zaprosil za sofinanciranje projekta gradnje stanovanj in pripadajočih parkirnih mest (dolgoročno posojilo) – gradnja 97 stanovanjskih enot in 97 pripadajočih parkirnih mest v podzemni garaži objektov (2. klet).

Gradnja stanovanjske soseske Litijska-Pesarska obsega tri večstanovanjske stavbe na skupni podzemni garaži, šest enostavnih objektov kolesarnic, en nezahtevni objekt – objekt za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov ter en nezahtevni objekt – transformatorsko postajo in nezahtevni objekt – oporni zid pod TP in prostorom za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov. Gradnja vključuje tudi pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditev ter ureditev novih priključkov (voda, kanalizacija, toplovod, elektrika, telekomunikacije). V treh večstanovanjskih objektih bo zagotovljeno skupno 97 JNS različnih velikosti. V garaži je skupno predvidenih 188 parkirnih mest za avtomobile (od tega 20 za gibalno ovirane) in 10 parkirnih mest za enosledna vozila. Vseh 97 parkirnih mest v 2. kletni etaži je namenjenih parkiranju stanovalcev soseske, preostalih 91 parkirnih mest v 1. kletni etaži pa je namenjenih uporabnikom lokalov ter zunanjim najemnikom. Pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidoma 31. 3. 2026. Zaključek projekta in oddaja stanovanj v najem je predvidoma v aprilu 2026.

Vloga JSS MOL je bila obravnavana na 113. korespondenčni seji Nadzornega sveta SSRS, dne 25. 4. 2025, na kateri je bil sprejet sklep, da se prosilcu dodeli dolgoročno posojilo v višini 12.417.143 evrov z odplačilno dobo 25 let in obrestno mero 12-mesečni EURIBOR + 0,1 odstotka letno. Posojilna pogodba je bila sklenjena 7. 5. 2025. Črpanje posojila poteka postopoma in v skladu z napredovanjem del do dokončanja projekta v letu 2026. V letu 2025 je bilo črpanih 11.662.375 evrov posojila, preostanek do dokončne višine odobrenega posojila bo koriščen v letu 2026.

Sklad je dne 30. 4. 2025 v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 30/2025 objavil besedilo spremenjenega in dopolnjenega Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025. S ciljem realizacije sredstev Programa ter kot dodatna spodbuda lokalnim skupnostim k razvoju in realizaciji projektov gradnje JNS, kjer so za to izkazane potrebe, je prišlo do spremembe primerne vrednosti GOI del in primerne cene nakupa JNS ter višine vrednosti uveljavljanja vseh korekcij (E1, E2 in E3) ter drugih manjših dopolnitev.

Na spremenjen Program je Sklad prejel vlogo Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za zagotovitev 17 javnih najemnih stanovanj, projekt Loče III ter skupni vlogi Občine Hrastnik in družbe Spekter, d.o.o. za zagotovitev skupno 84 javnih najemnih stanovanj, projekt Resnica. Nadzorni svet SSRS je na 119. redni seji dne 2. 10. 2025 sprejel sklepe o odobritvi sofinanciranja po vlogi Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. za zagotovitev 17 JNS ter skupni vlogi Občine Hrastnik in družbe Spekter, d.o.o. za zagotovitev skupno 84 javnih najemnih stanovanj. Nadzorni svet SSRS je potrdil tudi prerazporeditev sredstev iz namena soinvestitorstva v posojila v višini 1.123.375 evra. Stanovanjskemu podjetju Konjice d.o.o. je bilo odobreno posojilo v višini 503.700 evrov ter sredstva soinvestiranja v višini 1.045.799 evrov. Družbi Spekter, d.o.o. je bilo s sklepi NS SSRS odobreno posojilo v višini 2.068.229 evrov ter sredstva soinvestiranja v višini 3.848.686 evrov. Občina Hrastnik je s sklepom NS SSRS pridobila pravico do dolgoročnega posojila v višini 2.063.542 evrov ter soinvestitorska sredstva v višini 3.710.415 evrov. Soinvestitorski pogodbi za oba projekta sta bili sklenjeni decembra 2025, prodajne in posojilne pogodbe pa se bodo sklepale naslednje leto, ko bodo prosilci podpisali gradbene pogodbe in začele z GOI deli. Poraba sredstev bo v postopna v letih 2026 in 2027.

Skupna vrednost dodeljenih sredstev za soinvestitorstvo (odkupe najemnih stanovanj) znaša 8.604.900 evrov, posojil pa 17.123.376 evrov. Dokončna višina uporabljenih sredstev bo potrjena ob zaključkih investicij.

Glede na razpisano vsoto je po programu prosta višina sredstev 271.725 evrov. Namen porabe prostih sredstev bo usklajen z ustanoviteljem.

Tabela 6: Pregled projektov zagotavljanja JNS po Programu JNS 2024–2025

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**

Sklad je v decembru 2025 prejel vlogo Občine Kobarid za sofinanciranje – soinvestitorstvo in posojilo Večstanovanjskega objekta s poslovnim prostorom v Kobaridu za zagotovitev devetih JNS s pripadajočimi parkirnimi mesti v sklopu zunanje ureditve. Zaprošena sredstva: soinvestitorstvo 656.472 EUR brez DDV in posojilo 328.236 EUR brez DDV, kar presega preostala sredstva na programu. Glede na uspešno realizacijo Programa in 99% porabo sredstev se bo vloga obravnavala v novem programu soinvestiranja.

V letu 2026 bo objavljen nov program soinvestiranja, ki bo upravičencem predvidoma omogočal pridobitev zgolj sredstev soinvestiranja za JNS in JNOS. Za izvedbo programa bodo zagotovljena sredstva iz proračuna na podlagi ZFSGJNS. Vsebina programa soinvestiranja, vključno z višino sredstev in obdobjem trajanja programa, bo usklajena z ustanoviteljem.

4.2.2 Prenosi stanovanj v lasti Republike Slovenije po sklepih Vlade RS

Vlada RS je 7. 5. 2009 sprejela sklepe, ki so med drugim Ministrstvo za javno upravo – Stanovanjsko komisijo Vlade RS, Ministrstvo za obrambo in Ministrstvo za notranje zadeve ter Ministrstvo za okolje in prostor zadolžili za izvedbo postopkov za prenos 540 stanovanj v lasti Republike Slovenije na Sklad. Od 540 stanovanj je bilo 90 stanovanj s sklepom Vlade RS izločenih iz kvote za Sklad in dne 21. 11. 2012 namenjenih za prenos na občine. Dve stanovanji upravljavca Ministrstva za notranje zadeve sta bili s sklepom Vlade RS na predlog upravljavca iz prenosa izločeni s sklepom z dne 14. 6. 2012, ki je bil spremenjen 16. 5. 2013. Od 448 stanovanj za prenos na Sklad je bilo na Sklad do zdaj prenesenih 437 stanovanj (v letu 2012 158 stanovanj, v letu 2016 183 stanovanj, v letu 2020 75 stanovanj in v letu 2023 21 stanovanj).

V letu 2024 so bile sklenjene tri pogodbe o brezplačni uporabi za skupno 19 stanovanj, in sicer z Ministrstvom za javno upravo, Ministrstvom za notranje zadeve in Ministrstvom za obrambo. Vse tri pogodbe veljajo od 11. 8. 2024 in so sklenjene za obdobje petih let.

V skladu s sklepom Vlade RS št. 47602-5/2025/3 z dne 17. 4. 2025 je bilo izvedeno vplačilo dodatnega premoženja v kapital Sklada v obliki stvarnega vložka s prenosom dveh stanovanj iz brezplačne uporabe v last Sklada. Predmet prenosa sta bili stanovanji Ministrstva za notranje zadeve in Ministrstva za javno upravo. Število stanovanj v brezplačni uporabi se je tako v letu 2025 zmanjšalo na 17.

Od teh 17 stanovanj, ki so bila dana v brezplačno uporabo, jih je za prenos na Sklad ostalo še devet, in sicer eno stanovanje od Ministrstva za notranje zadeve, dve od Ministrstva za obrambo ter šest od Ministrstva za javno upravo. Za prenos na občine, kar ureja Ministrstvo za solidarno prihodnost, je tako ostalo še osem stanovanj, in sicer eno od Ministrstva za obrambo ter sedem od Ministrstva za javno upravo.

Vsa stanovanja, pridobljena na podlagi sklepa Vlade RS, ki so primerna za bivanje, Sklad vključuje v svoje projekte oddaje v najem.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2025 iz kvote stanovanj v brezplačni uporabi 15 JNS, dve stanovanji iz kvote brezplačne uporabe pa sta tržni najemni stanovanji. Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije, in sicer v devetih občinah oziroma petih regijah. Stanovanja, primerna za bivanje, so zasedena z najemniki nekdanjih upravljavcev oziroma najemniki, izbranimi v skladu s pravno ureditvijo o oddaji JNS po neprofitni najemnini v sodelovanju z občinami. Iz sredstev prejetih najemnin se zagotavljata redno vzdrževanje in obnova stanovanj.

Prenos je v pristojnosti Ministrstva za solidarno prihodnost. Sklad si bo prizadeval, da se bodo v letu 2026 nadaljevali in zaključevali postopki prenosa stanovanj v last Sklada in tudi prenosi osmih stanovanj na občine. Nepremičnine, ki so predmet prenosa, so v zelo slabem stanju.

4.2.3 Lastne investicije gradnje najemnih stanovanj

Sklad največje število najemnih stanovanj zagotavlja s projekti lastne gradnje. V pregled je vključenih 29 projektov za skupno 3.178 najemnih stanovanj.

V obdobju 2021–2025 je bilo dokončanih sedem projektov, v sklopu katerih je bilo zagotovljenih 1.241 novih JNS.

Tabela 7: Pregled zaključenih projektov lastnih investicij zagotavljanja najemnih stanovanj

Zap. št.	Projekt	Lokacija	Skupaj najemna stanovanja	Najemna stanovanja	Najemna oskrbovana stanovanja	Leto dokončanja
1	Skupnost za mlade Gerbičeva	Ljubljana	109	109		2021
2	Novo Brdo E2, E3	Ljubljana	498	473	25	2021
3	Pod Pekrsko gorco, 1. faza	Maribor	212	182	30	2022
4	Pod Pekrsko gorco, 2. faza	Maribor	188	158	30	2023
5	Dolgi most	Ljubljana	40	40		2023
6	Nova Dolinska	Koper	91	91		2024
7	Podbreznik	Novo mesto	103	103		2025
	Skupaj		1.241	1.156	85	

V letu 2026 bosta zaključena dva projekta, in sicer na Jesenicah in v Lendavi (1. faza). Po stanju konec leta 2025 ima Sklad v izvedbi, razvoju in pripravi 22 projektov v različnih stopnjah izvedbe na različnih lokacijah v Sloveniji. Glede na trenutno stanje razvoja projekti omogočajo zagotovitev skupaj 1.937 novih najemnih stanovanj, od tega 195 oskrbovanih.

Tabela 8: Pregled projektov lastnih investicij zagotavljanja najemnih stanovanj v različnih fazah razvoja glede na predvideno leto dokončanja

Zap. št.	Projekt	Lokacija	Skupaj najemna stanovanja	Najemna stanovanja	Oskrbovana stanovanja	Leto dokončanja
1	Partizan	Jesenice	46	46		2026
2	Ob Savi, 1. faza	Kranj	189	167	22	2028
3	Lukovica, 1. del	Lukovica	82	82		2027
4	Lendava, 1. faza	Lendava	40	40		2026
5	Mirna	Mirna	55	30	25	2027
6	Podutik Glince, 1. faza	Ljubljana	60	60		2027
7	Podutik Glince, 2. faza, B	Ljubljana	198	198		2028
8	Podutik Glince, 2. faza, C	Ljubljana	122	122		2029
9	Novo Pobrežje, 1. faza	Maribor	182	122	60	2029
10	Novo Pobrežje, 2. faza	Maribor	257	257		2030
11	Ob Savi, 2. faza	Kranj	80	80		2028
12	Podbreznik Enklava E1	Novo mesto	47	19	28	2027
13	Lendava, 2. faza	Lendava	40	40		2028
14	Mlaka	Tržič	8	8		2027
15	Novi trg	Celje	126	126	0	2028
16	Kobiljski klasi	Kobilje	10	10		2028
17	Ob Sotelski cesti	Rogaška Slatina	16	16		2028
18	Pivka	Pivka	52	52	0	2029
19	Brod Drage	Novo mesto	150	150		2030
20	Škotin	Dragomelj	37	37		2030
21	Straža	Jesenice	80	80	0	2030
22	Novo Brdo E4	Ljubljana	60	0	60	2030
	Skupaj		1.937	1.742	195	

V letu 2025 so bili v razvoj dodani projekti v Kobilju, Rogaški Slatini in Pivki. Gleda na možnosti razvoja in zagotovljene finančne vire je bila izvedena dodatna dodelitev projektov v razvoj, in sicer Podutik Glince ter Novo Pobrežje. Pri razvoju projektov prihaja odvisno od faze razvoja projekta do sprememb (kar je običajni razvoj projekta, odvisno od faze razvoja projekta) v višinah investicijskih vrednosti ter v številu stanovanj glede na predhodno obravnavane podatke.

Tabela 9 prikazuje investicijske vrednosti za razvoj posameznih investicij zagotavljanja najemnih stanovanj vse do leta 2030. Posamezne skupine investicij iz tabele 9 se ločijo tudi po prioritetah izvedbe in virih financiranja. Za projekte v 1. skupini (projekti pod zaporednimi št. od 1 do 7 v preglednici investicij) so bili zagotovljeni finančni viri iz lastnih virov Sklada, iz posojil CEB po posojilnih pogodbah, sklenjenih v letih 2019 in 2022, ter iz sredstev dokapitalizacije v letu 2023. Za določene projekte je Sklad pridobil tudi sredstva iz NOO.

Za projekte v 2. skupini (projekti pod zaporednimi št. od 8 do 13 v preglednici investicij) so zagotovljeni finančni viri iz lastnih virov Sklada in posojila CEB po posojilni pogodbi iz leta 2022.

Za projekte iz 3. in 4. prioritetne skupine Sklad še nima v celoti zagotovljenih finančnih virov (projekti pod zaporednimi št. od 14 do 29 v preglednici investicij). Zagotovljena pa so sredstva za razvoj

projektov do faze gradnje oziroma za projekte, za katere so se zagotovila sredstva iz dokapitalizacije 2025, tudi delno faza gradnje.

Tabela 9: Investicije v zagotavljanje najemnih stanovanj po posameznih projektih (podatki v mio. evrih)

Zap. št.	Projekti zagotavljanja najemnih stanovanj	Investicijske vrednosti skupaj	Pred letom 2025	Leto 2025	Leto 2026	Leto 2027	Leto 2028	Leto 2029 in kasneje
1	Skupnost za mlade Gerbičeva	7,13	7,11	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00
2	Novo Brdo E2, E3	80,66	80,56	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00
3	Pod Pekrsko gorco, 1. faza	29,79	29,75	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00
4	Pod Pekrsko gorco, 2. faza	26,55	26,52	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00
5	Dolgi most	7,68	7,67	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00
6	Nova Dolinska	15,98	14,96	1,00	0,00	0,00	0,00	0,02
7	Podbreznik	18,02	16,96	1,04	0,00	0,00	0,00	0,02
8	Partizan	8,73	1,02	3,89	3,81	0,00	0,00	0,01
9	Ob Savi, 1. faza	45,00	2,98	3,00	1,60	17,63	19,69	0,10
10	Lukovica, 1. del	17,90	1,64	0,85	7,24	7,19	0,96	0,02
11	Lendava, 1. faza	5,67	0,43	1,64	3,59	0,00	0,00	0,01
12	Mirna	10,61	0,35	0,20	1,28	6,91	1,85	0,02
13	Podutik Glince, 1. faza	15,56	3,13	0,03	1,60	9,49	1,29	0,02
14	Podutik Glince, 2. faza, B	47,91	5,27	4,25	3,39	18,47	14,89	1,64
15	Podutik Glince, 2. faza, C	29,37	3,51	2,66	0,26	0,28	12,30	10,36
16	Novo Pobrežje, 1. faza	38,04	0,86	0,45	2,28	20,50	13,92	0,03
17	Novo Pobrežje, 2. faza	59,34	1,77	0,76	0,86	2,20	15,60	38,15
18	Ob Savi, 2. faza	15,40	1,28	1,29	0,80	4,20	6,23	1,60
19	Podbreznik Enklava E1	10,00	0,34	0,06	0,86	6,41	2,32	0,01
20	Lendava, 2. faza	6,23	0,26	0,01	1,30	3,89	0,76	0,01
21	Mlaka	1,70	0,04	0,04	0,80	0,82	0,00	0,00
22	Novi trg	24,80	0,00	2,17	1,33	10,65	10,57	0,08
23	Kobiljski klasi	1,75	0,00	0,07	0,28	1,14	0,26	0,00
24	Ob Sotelski cesti	2,80	0,00	0,00	0,56	1,82	0,42	0,00
25	Pivka	9,88	0,00	0,00	0,80	1,82	2,72	4,54
26	Brod Drage	30,00	0,35	0,00	0,25	1,50	5,20	22,70
27	Škotin	8,40	2,70	0,00	0,00	0,20	1,50	4,00
28	Straža	15,20	0,08	0,00	0,10	1,00	5,67	8,35
29	Novo Brdo E4	12,00	0,35	0,04	0,15	0,56	5,10	5,80
	Skupaj	602,10	209,89	23,45	33,16	116,82	121,29	97,49

Tabela 10: Investicije v zagotavljanje najemnih stanovanj po prioritetnih skupinah projektov (podatki v mio. evrih)

Projekti po prioriteti	Št. stanovanj	Investicijske vrednosti	Pred letom 2025	Leto 2025	Leto 2026	Leto 2027	Leto 2028	Leto 2029 in kasneje
1. skupina (od 1 do 7 – zaključeni)	1.241	185,81	183,53	2,04	0,02	0,14	0,04	0,04
2. skupina (od 8 do 13)	472	103,47	9,55	9,61	19,12	41,22	23,79	0,18
3. skupina (od 14 do 25)	1.138	247,22	13,33	11,76	13,52	72,20	79,99	56,42
4. skupina (od 26 do 29)	327	65,60	3,48	0,04	0,50	3,26	17,47	40,85
Skupaj	3.178	602,10	209,89	23,45	33,16	116,82	121,29	97,49

V načrtovanju investicij so upoštevane ocenjene investicijske vrednosti, ki upoštevajo stroške zemljišča, komunalne in prometne ureditve, vključno s komunalnim prispevkom, stroške predhodnih preiskav in zahtev po prostorskih aktih, stroške projektiranja, nadzora in drugih inženirskih storitev, stroške standarda BIM, izvedbe GOI del, opreme vključno z nepredvidenimi deli in omejeno rezervo za podražitve in spremenjene okoliščine pri izvedbi ter stroške financiranja, kot to zahteva zakonodaja oziroma bančna metodologija za izračun investicij.

V okviru lastnih investicij (3. in 4. prioritetna skupina) Sklad – odvisno od razpoložljivih finančnih virov – od leta 2026 (postopoma, fazno) predvideva izgradnjo dodatnih 1.465 JNS in JNOS. Skupna investicijska vrednost teh projektov znaša 313 milijonov evrov.

Podatki so pripravljeni na podlagi poslovnih odločitev, predvidevanj in načrtovanj poteka ter ugotovljene stopnje razvoja posamezne investicije (projekta). Pri investicijah v začetnih razvojnih fazah (pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja in pred začetkom gradnje) lahko pride do sprememb v nadaljnjih fazah razvoja, ki bistveno vplivajo na samo investicijo oziroma njen potek (spremembe števila stanovanj, razporeditve in načina izgradnje stanovanj, spremembe investicijskih vrednosti, časovnega poteka investicije in drugih okoliščin), ali do nastopa zakonskih sprememb in dopolnitev, uveljavitve nove zakonodaje ter nastopa drugih objektivnih okoliščin.

Prav tako na časovno in finančno realizacijo načrtov lastnih investicij Sklada vplivajo aktivnosti in dejanja, na katere Sklad nima neposrednega vpliva, kot so: urejena zemljiška politika, predvsem iz naslova zagotavljanja ustreznih urbanistično in komunalno urejenih stavbnih zemljišč za gradnjo JNS, dolgotrajni postopki za sprejetje, spreminjanje ter dopolnjevanje občinskih podrobnih prostorskih načrtov, komunalna in prometna ureditev območij za gradnjo s strani občin, pridobivanje upravnih dovoljenj za gradnjo in uporabo objektov, postopki integralnih gradbenih dovoljenj z vplivi na okolje, postopki javnega naročanja, vključno s ponovitvami in revizijami, tveganja iz naslova izvedbe del, kot so posledice omejitev zakonodaje v primeru višje sile (ujma, epidemije, drugi izredni dogodki), spremenjenih okoliščin zaradi splošnega stanja v družbi in na gradbenem trgu glede doseganja ustreznih cen, manka konkurenčnosti in omejene zmogljivosti gradbenih, inženirskih in projektantskih podjetij v Sloveniji. Tako so se na primer zaradi posledic ujme v letu 2023 ekstremno podaljšali roki in poostrili tehnično-strokovni pogoji za pridobivanje vodnih soglasij in gradbenih dovoljenj v povezavi s poplavno varnostjo območij, namenjenih večstanovanjski gradnji.

Tabela 11: Projekti zagotavljanja JNS in JNOS, financirani iz virov sredstev dokapitalizacije v letu 2025

Projekt	**Lokacija**	**Št. stanovanj**	**Investicijske vrednosti v mio. EUR**
Podutik Glince, 2. faza, B	Ljubljana	198	47,91
Novo Pobrežje, 1. faza	Maribor	182	38,04
Ob Savi, 2. faza	Kranj	80	15,40

Podbreznik Enklava E1	Novo mesto	47	10,00
Lendava, 2. faza	Lendava	40	6,23
Mlaka	Tržič	8	1,70
Novi trg	Celje	126	24,80
Skupaj		681	144,08

Preglednica prikazuje projekte, za katere je Sklad pridobil sredstva dokapitalizacije v letu 2025.

Tabela 12: Projekti zagotavljanja najemnih stanovanj, financirani brez zagotovljenih virov financiranja

Projekt	Lokacija	Št. stanovanj	Investicijske vrednosti v mio. EUR
Novo Pobrežje, 2. faza	Maribor	257	59,34
Podutik Glince, 2. faza, C	Ljubljana	122	29,37
Kobiljski klasi	Kobilje	10	1,75
Ob Sotelski cesti	Rogaška Slatina	16	2,80
Pivka	Pivka	52	9,88
Brod Drage	Novo mesto	150	30,00
Škotin	Dragomelj	37	8,40
Straža	Jesenice	80	15,20
Novo Brdo E4	Ljubljana	60	12,00
Skupaj		784	168,74

Preglednica prikazuje projekte zagotavljanja najemnih stanovanj, kjer finančni viri še niso določeni oziroma zagotovljeni. Za izgradnjo stanovanjskih objektov v okviru teh projektov Sklad nima v celoti zagotovljenih finančnih in kadrovskih resursov. V letu 2026 bo Sklad razvijal le nekatere posamezne investicijske projekte, do faze pridobitev ustreznih projektov in dovoljenj za gradnjo, vključno s komunalno ureditvijo.

Za realizacijo lastnih investicij Sklad v letu 2026 načrtuje 33,2 milijona evrov. Zagotovljeni pa morajo biti tudi finančni viri vse do dokončanja projektov. Za projekte 1. in 2. prioritetne skupine so izkazana vlaganja vse do leta 2030. Za projekte iz 3. in 4. prioritetne skupine bodo začetki gradnje in dokončanje objektov odvisni od zagotavljanja finančnih virov ter predvsem od pridobivanja integralnih gradbenih dovoljenj.

4.2.4 Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj

Sklad na podlagi javnih pozivov pridobiva nova najemna stanovanja in zemljišča, primerna za izgradnjo stanovanjskih stavb. V sklopu Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj za leti 2022 in 2023 je ostala odprta še ponudba za nakup zemljišč v Občini Kobilje. Odkup tega zemljišča je bil realiziran v letu 2025, projekt pa dodan v razvoj za zagotovitev najemnih stanovanj v okviru lastnih projektov Sklada. Vrednost transakcije je znašala 63.866 evrov.

Sklad 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). Nadzorni svet SSRS je podal soglasje k sprejemu poziva na 105. redni seji dne 11. 7. 2024. Za izvajanje javnega poziva je Sklad namenil skupaj 15 milijonov evrov iz sredstev dokapitalizacije Sklada, prejetih v letu 2023. Javni razpis je bil odprt do konca leta 2025. Namen javnega poziva je pridobitev zavezujočih ponudb in odkup primernih skupin stanovanj in stanovanjskih stavb ter zemljišč, primernih za izgradnjo stanovanjskih stavb na območju celotne Slovenije. Iz sredstev javnega poziva se lahko financirajo tudi odkupi zemljišč iz naslova uveljavljanja predkupne pravice pri prodaji občinskih zemljišč po 154. členu Stanovanjskega zakona.

Sklad je dne 30. 4. 2025 v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 30/2025 objavil besedilo spremenjenega in dopolnjenega Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2024 in 2025. S ciljem realizacije sredstev Javnega poziva ter kot dodatno spodbudo prosilcem je Sklad spremenil primerne cene nakupa JNS in dodal tudi druge manjše dopolnitve.

Za nakupe stanovanj in primernih zemljišč po tem javnem pozivu je Sklad namenil 15 milijonov evrov. Konec leta 2024 je Sklad sprejel ponudbo za odkup dveh sklopov zemljišč, primernih za gradnjo stanovanjskih stavb na območju MO Celje. Transakcija se je izvedla na začetku leta 2025, projekt je bil dodan v razvoj za zagotovitev najemnih stanovanj v okviru lastnih projektov Sklada. Vrednost nakupa zemljišč s pripadajočimi davčnimi obveznostmi je znašala 1.639.476 evrov. Sklad je 25. 8. 2025, v skladu s predhodno sprejetim sklepom Nadzornega sveta SSRS, sklenil prodajno pogodbo za nakup 15 novih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti v Črni na Koroškem. Pogodbena kupnina znaša 2.620.625 evrov. Rok dokončanja objekta je 31. 12. 2026. Finančne obveznosti za Sklad bodo nastale šele ob dokončanju in pridobitvi uporabnega dovoljenja.

V letu 2025 je Sklad izvedel nakup zemljišča v Rogaški Slatini v vrednosti 123.438 evrov. Decembra 2025 je bil sprejet sklep o odkupu zemljišča v Pivki v vrednosti 583.727 evrov in zemljišča Loke, Zagorje ob Savi v vrednosti 161.201 evrov (podpisana pogodba o nakupu zemljišča). Transakciji bosta zaključeni v letu 2026. Projekta Rogaška Slatina in Pivka pa sta dodana v sklop lastnih investicij za zagotovitev javnih najemnih stanovanj. Višina razpoložljivih sredstev v okviru javnega poziva znaša tako 9.871.533 evrov.

Tabela 13: Realizirani nakupi – Javni poziv 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**

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

Tabela 14: Vloge zemljišč v obravnavi – Javni poziv 2024 in 2025

Upravičeni prosilec/projekt	Nakup	Vrednost ponudb[8] (v EUR z DDV)	Stanovanja skupaj (ocena)
Občina Kobarid	zemljišče	330.620	9
Občina Cerkno	zemljišče	177.606	8
Občina Rogatec	zemljišče	83.587	13
Občina Veržej	zemljišče	61.000	9
Zavod Kssena / Selo Velenje	zemljišče	2.562.000	200
Občina Divača	zemljišče	233.020	20
Občina Piran/ Sečovlje Košta z GD	zemljišče	968.166	22
Občina Piran/ Sečovlje Košta brez GD	zemljišče	1.136.157	44
	Skupaj:	**5.552.156**	**325**

V letu 2026 bo Sklad za namene zagotavljanja novih JNS oziroma JNOS in zemljišč, primernih za gradnjo JNS in JNOS, predvidoma objavil nov poziv. Javni poziv bo predvidoma uporabil finančne vire iz predvidene dokapitalizacije Sklada v letu 2026. Vsebino javnega poziva, vključno z višino sredstev in trajanjem javnega poziva, bo Sklad uskladil z ustanoviteljem.

4.2.5 Dodatna sredstva za nakup stanovanj ali realizacijo po programih

Za namene nakupa stanovanj oziroma za povečanje sredstev za realizacijo obstoječih programov ali oblikovanje novih programov za zagotavljanje stanovanjskih enot za javni najem pa tudi za morebitno uveljavljanje predkupne pravice za odkup zemljišč, ki jo je Sklad pridobil s spremembo Stanovanjskega zakona (tretji in četrti odstavek 154. člena SZ-1), lahko Sklad v letu 2026 zagotavlja dodatna sredstva iz lastnih virov ali proračunskih virov. Aktivacija teh sredstev ter namembnost in koriščenje se določijo in prerazporedijo s sklepom Nadzornega sveta SSRS in upoštevajo pri prevzetih obveznostih v finančnem načrtovanju v obdobju, ko dejansko pride do realizacije odhodkov.

4.2.6 Nepovratna sredstva iz Načrta za okrevanje in odpornost

Ministrstvo za okolje in prostor je na podlagi nacionalnega Načrta za okrevanje in odpornost objavilo »Javni razpis za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj« v Uradnem listu RS, št. 52/22 dne 15. 4. 2022.

[8] Končna vrednost vlog v pregledovanju se lahko razlikuje glede na vrednosti cenitev in usklajevanja s ponudniki.

Med ciljne skupine upravičencev za pridobitev sredstev za sofinanciranje je bil uvrščen tudi Sklad. Sklad je v skladu z vsebino razpisa oddal 12 vlog za pridobitev sredstev. Skupno število najemnih stanovanj, za katera je Sklad oddal vlogo, je bilo 754, od tega 136 oskrbovanih najemnih stanovanj.

Sklad je bil uspešen z 11 vlogami za zagotovitev 714 novih JNS, od tega je 136 oskrbovanih. V letih 2023, 2024 in 2025 je Sklad iz NOO prejel 35,9 milijona evrov sredstev.

Ministrstvo za solidarno prihodnost je za dodelitev sredstev za izvedbo ukrepa C4K16 – Stanovanjska politika objavilo 2. javni razpis za izvajanje Investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, ki je bil dne 31. 1. 2025 objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 5/25. Sklad se je na javni razpis odzval z vlogo za pridobitev sredstev za projekt Podbreznik – nakup stanovanj v objektu Bloka 7 v okviru soinvestitorskega projekta z MO Novo mesto.

Vloga Sklada je bila popolna, zato je bil izdan sklep o izbiri št. 5440-13/2025-2720-3 z dne 17. 4. 2025 in sklenjena Pogodba št. C2720-25-130004 o sofinanciranju projekta »Nakup stanovanj v objektu Blok 7, Podbreznik, Novo mesto« z dne 10. 6. 2025. Dodeljena sredstva v višini 700.000 evrov je Sklad prejel novembra 2025.

Tabela 15: Pregled projektov in dodeljenih sredstev NOO v 1. in 2. javnem razpisu

Zap. št.	Projekt/kraj	Znesek	Leto prejema sredstev	Število JNS	Število JNOS
1	Spodnje Preloge, Slovenske Konjice	195.376 €	2023	91	
2	Kidričeva ulica, Rogaška Slatina	208.395 €	2023	35	
3	Sveta Ana	252.130 €	2023	5	
4	Objekt O1, Šmarje pri Jelšah	652.515 €	2023		15
5	Harpf, Slovenj Gradec	1.087.792 €	2023	182	30
6	Pod Pekrsko gorco, 1. faza, Maribor	11.751.586 €	2023	158	30
7	Pod Pekrsko gorco, 2. faza, Maribor	10.770.387 €	2024		27
8	Radlje ob Dravi	1.467.352 €	2024		6
9	Vrata Javornika, Ravne na Koroškem	1.836.530 €	2024	103	
10	Nova Dolinska, Koper	7.114.172 €	2025	4	
11	Podbreznik B1, B3 in B5, Novo mesto	606.517 €	2025		28
12	Podbreznik Blok 7, Novo mesto	700.000 €	2025	41	
	Skupaj	36.642.754 €		619	136

V sklopu 12 projektov, za katere je Sklad pridobil sredstva iz NOO na 1. in 2. javnem razpisu, je bilo zagotovljenih 755 novih JNS oz. JNOS. V tem številu je 136 JNOS. Skupna višina pridobljenih sredstev znaša 36,642.754 evrov. V letu 2025 je Sklad pridobil 8.420.689 evrov sredstev iz NOO, od tega je 700.000 evrov za projekt Podbreznik Blok 7 v skladu z 2. javnim razpisom.

Sklad bo tudi v naslednjih letih spremljal javne razpise in razvijal projekte zagotavljanja najemnih stanovanj, ki bodo omogočali pridobitev sredstev iz evropskih in drugih skladov. V letu 2026 je MSP napovedal razpis za pridobitev nepovratnih sredstev na podlagi spremembe Programa evropske

kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji, s katerimi se dodajajo tudi novi cilji na področju zagotavljanja dostopnih stanovanj po celotni državi. Tako bo za gradnjo ali nakupe JNS po celotni Sloveniji na voljo predvidoma 55,9 milijona evrov.

4.2.7 Nepovratna sredstva iz Sklada za pravični prehod

V obdobju 2021–2027 je v okviru prizadevanj Evropske unije za čistejšo, bolj zeleno in podnebno nevtralno Evropsko unijo kohezijski politiki dodan nov instrument, Sklad za pravični prehod. S tem skladom Evropska unija pomaga področjem, ki jih je prehod na t. i. podnebno nevtralnost najbolj prizadel. S sredstvi sklada se blažijo družbeno-gospodarski stroški, nastali zaradi podnebnega prehoda. Sklad podpira preoblikovanje gospodarstva na teh področjih in prilagajanje prebivalcev na spremenjene potrebe trga dela. Evropska komisija je v Prilogi D k Poročilu o državi – Slovenija z dne 26. 2. 2020 opredelila dve premogovni regiji, Savinjsko-šaleško in Zasavsko premogovno regijo. Ob upoštevanju načel pravičnega prehoda je bil izdelan osnutek Nacionalne strategije za izstop iz premoga in prestrukturiranje premogovnih regij, ki je bil skupaj s celovito presojo vplivov na okolje javno obravnavan in je pripravljen za obravnavo in sprejem na Vladi RS. Za obe premogovni regiji, Zasavsko in Savinjsko-šaleško, so na razpolago sredstva sklada za pravični prehod v skupni vrednosti 248.375.561 evrov, od tega za Savinjsko-šaleško 70 odstotkov, za Zasavsko pa 30 odstotkov te vrednosti.

Vlada RS je 28. 11. 2025 potrdila sklep, da se v okviru Sklada za pravični prehod zagotovijo:
- sredstva v višini 5.000.000 EUR za projekt »Odkup oziroma prenos stanovanj Premogovnika Velenje, d.o.o., in Termoelektrarne Šoštanj za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj za različne ciljne skupine na Stanovanjski sklad Republike Slovenije«, ki se bo izvajal v premogovni regiji Savinjsko-šaleška;
- sredstva v višini 1.500.000 EUR za projekt »Vzdrževanje in prenova posameznih stanovanjskih enot (v večstanovanjskih stavbah) s ciljem večje funkcionalnosti«, ki se bo izvajal v premogovni regiji Zasavje.

Projekt v Savinjsko-šaleški premogovni regiji bo izveden v obliki neposredno potrjene operacije. Sklad, kot upravičenec do sredstev, bo v sodelovanju s pristojnim ministrstvom izvajal aktivnosti za uspešno izvedbo projekta.

Projekt v Zasavski premogovni regiji bo izveden v obliki javnega razpisa. Sklad bo spremljal javne razpise in razvijal projekte ter izvajal aktivnosti, ki bodo omogočale pridobitev sredstev iz sklada za pravični prehod.

4.2.8 Aktivacija drugih lastnih sklopov povezanih zemljišč

Sklad je lastnik zemljišč na različnih lokacijah na celotnem območju Republike Slovenije (Ljubljana, Hrpelje - Kozina, Lukovica, Dragomelj, Ankaran in druge lokacije), ki jih vodi kot zalogo.

V letu 2025 je Sklad na delu območja Lukovice pridobil gradbeno dovoljenje in začel gradnjo stanovanjskih objektov. Dodaten obseg razvoja območja v Lukovici je odvisen od odločitev lokalne skupnosti. Sklad tudi ocenjuje, da je mogoča ponovna aktivacija razvoja zemljišč na lokaciji Škotin, Dragomelj. Zemljišče velikosti 1,83 ha leži za naseljem Novi Dragomelj. Namenska raba zemljišča je večstanovanjska (EUP DR-21). Skladno z veljavnim prostorskim aktom – Zazidalni načrt Novi Dragomelj 1 je na predmetnem zemljišču mogoč razvoj 37 eno- ali dvostanovanjskih enot. Razvoj območja eno- do dvodružinskih hiš je mogoč po izvedbi protipoplavnih ukrepov, ki se predvidijo v hidrološko-hidravlični študiji. Zaradi poplavne ogroženosti in strožje protipoplavne zakonodaje pa s strani SSRS načrtovani razvoj večstanovanjskih stavb s 130 stanovanji ni mogoč. Potrebni bi bili celoviti protipoplavni ukrepi širšega območja in izvedba suhega razbremenilnika Pšate (pristojnost države in več občin), ki dolgoročno niso načrtovani. Zemljišče je pogojno primerno v manjšem obsegu razvoja (eno- do dvostanovanjske stavbe) in ni primerno za razvoj večstanovanjskih stavb.

Razvoj lokacij na območju Lukovice in Škotin, Dragomelj, je upoštevan v poglavju 4.2.3. »Lastne investicije gradnje najemnih stanovanj«. V primeru razvoja zemljišča in ob potrditvi za namene gradnje najemnih stanovanj bodo projekti prekvalificirani za namene zagotavljanja najemnih stanovanj v okviru lastnih investicij.

Namembnost in razpolaganje z zemljišči v Ankaranu, Hrpeljah - Kozini, Ljubljani in Novi Gorici bo v naslednjih letih predmet nadaljnjih poslovnih odločitev. Sklad bo preverjal interese lokalnih skupnosti glede predmetnih zemljišč (odprodaja, zamenjava, skupni razvoj). V nadaljevanju so predstavljeni osnovni podatki o navedenih zemljiščih.

Ankaran: Zemljišče velikosti 11.708 m^2 leži na vzhodnem robu naselja Ankaran. Po sprejemu Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran v letu 2020 ima pretežni del zemljišča v velikosti 9.773 m^2 namensko rabo druga kmetijska zemljišča in gozdna zemljišča (EUP AV-9) in ne omogoča večstanovanjske gradnje. Le manjši del zemljišča v izmeri 1.935 m^2 ima stanovanjsko namembnost (EUP AV-03). Del zemljišča s stanovanjsko namembnostjo zaradi določil prostorskega akta ne omogoča razvoja večstanovanjske gradnje, temveč le stanovanjsko prostostoječo individualno gradnjo (SSe). Zemljišče ni primerno za izvedbo večstanovanjskih objektov Sklada.

Hrpelje - Kozina: Zemljišče velikosti 2,5 ha se nahaja v naselju Hrpelje. Po sprejemu Občinskega prostorskega akta Občine Hrpelje Kozina v letu 2018 je le na območju velikem cca 1,3 ha mogoče graditi večstanovanjske stavbe (EUP HK-78, SSv). Zaradi nagnjenega terena (vrtače), ki se spušča od juga proti severu in vzhoda proti zahodu za približno 29 m, je teren zelo zahteven za prostorsko načrtovanje in gradnjo. Potekata priprava novih prostorskih rešitev in usklajevanje z Občino. Po sprejemu občinskega prostorskega akta v letu 2018 je na preostalem zemljišču velikosti cca 1,1 ha namenska raba površine za oddih, rekreacijo in šport ter parki (EUP HK-83). Del zemljišča v velikosti 1,1 ha ni primerno za izvedbo večstanovanjskih objektov Sklada. Razvoj večstanovanjske gradnje z načrtovanimi 180 stanovanji na zemljiščih v lasti SSRS tako ni več mogoč. Del zemljišča v velikosti 1,3 ha je še v urbanističnih preverbah in je pogojno primeren za razvoj manjšega števila stanovanj (okvirno 60 stanovanj).

Ljubljana, Škofovi zavodi: Zemljišče velikosti 2,4 ha se nahaja v Šentvidu za Zavodom sv. Stanislava. Namenska raba zemljišča je stanovanjska, za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišče je komunalno neurejeno. Ocenjujemo, da je na zemljišču SSRS, ob dopustni izrabi zemljišča, mogoče zgraditi do 200 stanovanj. Zemljišča SSRS so del večje enote urejanja prostora (EUP ŠE-584, velikosti cca 24 ha) in novopredvidene prostorske ureditve. Za celovit razvoj območja EUP ŠE-584 je v OPN predpisan sprejem Občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN 219 ŠKOFOVI ZAVODI na podlagi javnega urbanističnega natečaja. Prostorski razvoj in gradnja sta dolgoročna, odvisna od interesa preostalih investitorjev v območju, predvsem pa od zmožnosti in interesa Mestne občine Ljubljana, da zagotovi celovito komunalno in družbeno infrastrukturo (mesto v malem). Aktivnosti prostorskega urejanja zemljišča ne potekajo. Del območja (tudi del zemljišč SSRS) je obremenjen s sklepom o začetku DPN za izgradnjo železniške povezave Ljubljana–Kranj–Naklo. Zemljišče je dolgoročno primerno za razvoj večstanovanjskih stavb.

Rožna dolina, Nova Gorica: SSRS ima v Novi Gorici na območju Rožne Doline v lasti 3,1 ha stavbnih zemljišč stanovanjske namembnosti, ki se ureja z OPPN Rožna Dolina, ki jih je leta 2019 odkupil od DUTB, sredstva za nakup je prispeval ustanovitelj Sklada v obliki povečanja namenskega premoženja/kapitala SSRS.

Na podlagi hidrološko-hidravlične študije je Mestna občina Nova Gorica (MONG) v letu 2023 začela s spremembo OPN, ki bo predmetna zemljišča v celoti spremenila v vodno infrastrukturo ter na njih predpisala izvedbo suhega zadrževalnika ter druge poplavne ukrepe zaradi zagotavljanja poplavne varnosti širšega območja. S sprejemom OPN bo razveljavila OPPN Rožna Dolina in spremenila namensko rabo zemljišč v lasti SSRS. Sprememba OPN naj bi bila sprejeta najkasneje do poletja 2025, vendar še vedno ni sprejeta. Navedeno pomeni, da na teh zemljiščih ne bo mogoča stanovanjska

gradnja. SSRS je spremembam namenske rabe neuspešno nasprotoval, sedaj pa od MONG zahteva, da zaradi spremembe namenske rabe in posledične nemožnosti izvedbe načrtovanega projekta gradnje JNS z 80 enotami zagotovi zamenjavo zemljišč SSRS na območju Rožne Doline za enakovredna stavbna zemljišča, na katerih bo mogoča večstanovanjska gradnja v obsegu, kot je bila načrtovana na lokaciji Rožna Dolina.

Aktivacija zemljišč v zalogi je predvidena le, če bo ta področja PROSO izpostavil kot prioritetna in če bodo projekti podprti tudi s predlogi in sodelovanjem lokalnih skupnosti ter s strani potencialnih drugih javnih ali zasebnih partnerjev in če bodo zagotovljena potrebna finančna sredstva. Glede na usmeritve ustanovitelja, prostorske akte, interese lokalne skupnosti in odvisno od nadaljnjega razvoja območij je v skladu z zakonodajo in internimi predpisi Sklada za prodajo poslovno nepotrebnega premoženja mogoča tudi odprodaja ali zamenjava posameznih nepremičnin ali sklopa nepremičnin na posamezni lokaciji, kjer so zemljišča v zalogi.

V letu 2026 je za vzdrževalne in pripravljalne aktivnosti na zemljiščih v zalogi predvidenih do 50.000 evrov.

4.2.9 Zagotavljanje javne najemne službe

Na podlagi sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona v letu 2021 (Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21)) in Uredbe o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/21) je Sklad 31. 1. 2022 objavil Javni razpis zbiranja ponudb najemodajalcev za najem stanovanj za potrebe javnega najema stanovanj. Stanovanja so namenjena nadaljnjemu podnajemu po pogojih, kot jih določa stanovanjska in druga zakonodaja.

Od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 so na Sklad prispele tri nove ponudbe. Ena ponudba je bila zavrnjena, saj je lastnik odstopil od njene dopolnitve, ena ponudba je bila s sklepom zavržena, saj lastnik v določenem roku ponudbe ni dopolnil, ena ponudba pa je popolna in potekajo aktivnosti, vezane na izračun najemnine. Sklad je v tem času s tremi najemodajalci uspešno podaljšal obstoječa najemna razmerja, in sicer za lokaciji Maribor in Moravče za nadaljnja tri leta ter za lokacijo Nova Gorica za nadaljnji dve leti najema. Poleg podaljšanja je Sklad na podlagi prejete prošnje najemodajalke za stanovanje v Ljubljani ugodil skrajšanju najemnega razmerja s prvotnih 20 let najema na tri leta od podpisa dodatka k najemni pogodbi.

Za podnajem so bila od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 na voljo tri stanovanja, in sicer po eno stanovanje v Laškem, Mariboru ter Črni na Koroškem. V okviru JNS je bilo od dneva zbiranja prijav do 31. 12. 2025 na voljo deset stanovanj, in sicer na lokacijah Ljubljana, Maribor (dve stanovanji), Nova Gorica, Črna na Koroškem, Litija, Slovenj Gradec, Laško, Podvelka in Ravne na Koroškem ter hiša v Moravčah oziroma skupno 11 stanovanjskih enot. Na dan 31. 12. 2025 je v podnajem oddanih vseh 11 stanovanjskih enot. Mesečna neprofitna najemnina stanovanj in hiš se giblje od 132 do 353 evrov mesečno, njihova kvadratura pa od 36 do 106 m^2. Seznam stanovanj Sklad sprotno objavlja na spletni strani. Sklad je na podlagi že podpisanih dodatkov za podaljšanje najemnega razmerja posledično podpisal tudi dodatke k podnajemnim pogodbam za podaljšanje podnajemnega razmerja.

Sklad je od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 prejel 90 prijav za podnajem stanovanj. Prijavitelji so od Sklada že prejeli odločitve, od tega 32 prosilcev izpolnjuje pogoje do podnajema in so uvrščeni na sezname po občinah skladno z določili zakonodaje ter o tem pisno obveščeni. Z izbranimi podnajemniki je Sklad že sklenil podnajemne pogodbe, zadnja primopredaja stanovanja je bila zaključena novembra 2025 v Črni na Koroškem. Skupno je Sklad od objave razpisa 9. 9. 2022 do 31. 12. 2025 prejel 690 vlog zainteresiranih najemnikov za podnajem preko JNS.

V proračunu RS so za financiranje javne najemne službe zagotovljena sredstva za izvajanje javnega najema stanovanj (NRP – ukrep št. 2550-21-0002 – Izvajanje javnega najema stanovanj). Proračunska sredstva so namenjena izvajanju javnega najema stanovanj in stroškom za plače ter materialne stroške zaposlenih oseb za delovanje službe. Pogoji za koriščenje sredstev so dogovorjeni v letnih pogodbah z Ministrstvom za solidarno prihodnost.

Aktivnosti, povezane z izvajanjem javne najemne službe, se bodo izvajale tudi v naslednjih letih. Sklad bo v sodelovanju z Ministrstvom za solidarno prihodnost ter drugimi pristojnimi resorji, lokalnimi skupnostmi in njihovimi javnimi stanovanjskimi skladi kot eden od deležnikov po potrebi sodeloval pri morebitnih spremembah in dopolnitvah stanovanjske in druge zakonodaje, ki ureja izvajanje predmetnega instituta.

4.3 GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI

Glede na izkazane potrebe bo Sklad za upravljanje in vzdrževanje svojega obstoječega fonda najemnih stanovanj ter bivalnih enot za rezervne sklade stanovanj, ki jih oddaja v najem, in tudi za namene boljše energetske učinkovitosti in odprave skritih stvarnih napak ter drugih izboljšav v letu 2026 namenil šest milijonov evrov.

Konkretne odločitve o posameznih obnovitvenih, vzdrževalnih in investicijskih delih so odvisne predvsem od nujnosti izvedbe in vezanosti na odločitve drugih etažnih lastnikov v objektih, zato je lahko realizacija vzdrževalnih in investicijskih del nižja. Sredstva se zagotavljajo iz obračunanih najemnin in so v soodvisnosti z rastjo števila najemnih stanovanj Sklada. Ob rasti števila stanovanj je poleg sredstev za obnovo in vzdrževanje treba zagotavljati ustrezno število zaposlenih.

Sklad postopno obnavlja tudi stanovanja v brezplačni uporabi in skrbi za njihovo tekoče in investicijsko vzdrževanje. Iz sredstev pobranih najemnin stanovanj v brezplačni uporabi Sklad zagotavlja redno vzdrževanje in obnovo stanovanj.

Če izpraznjena stanovanja v lasti Sklada brez večjih vlaganj niso več primerna za nadaljnjo oddajo, so predmet odprodaje v skladu z veljavno zakonodajo in internimi akti za odprodajo poslovno nepotrebnega premoženja.

V okviru Sklada za pravični prehod obstajajo možnosti, da Sklad pridobi sredstva tudi za obnovo in odpravo energetske revščine pri stanovanjih, ki jih ima na območjih premogovniških regij.

4.4 ZAGOTAVLJANJE STANOVANJ IN PODPORE CILJNIM SKUPINAM IN PROJEKTOM

4.4.1 Aktivnosti, vezane na prodana stanovanja

Sklad je do konca leta 2017 stanovanja, ki jih je pridobil z lastnimi investicijami ali na trgu, prodajal ciljnim skupinam državljanov, kot so mlade družine, družine in mladi, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, in jim pomagal zagotoviti reševanje stanovanjskega vprašanja z nakupom.

V obravnavanem obdobju bo Sklad, vezano na pretekle prodaje v prodanih stanovanjskih enotah, izvajal le še aktivnosti odprave napak v garancijski dobi ter po drugih pravnih naslovih (npr. pravnomočne sodne odločbe) in odpravo napak v dobi jamčenja za solidnost gradnje. Ob neodzivnosti ali neustrezni odzivnosti izvajalcev gradnje bo odpravo zagotovil z ustreznimi nadomestnimi izvajalci.

Za realizacijo odprave napak v garancijskih dobah in na podlagi pravnomočnih sodnih odločb lahko odhodki v letu 2026 znašajo do 4,6 milijona evrov. V naslednjih obdobjih bo v najslabšem poteku izvajanja aktivnosti po pravnomočnih sodbah treba zagotoviti še 9,8 milijona evrov ali več za dokončanje in odprave navedenih napak oziroma izvršitev sodb. V enem primeru je bila s pravnomočno sodno odločbo določena višina sodnih penalov, ki bi jih moral Sklad plačati upnikom, če s pravnomočno sodno odločbo naložene odprave napak ne bi opravil v roku, in sicer za vsak dan zamude do izpolnitve naložene obveznosti oziroma do dne, ko upnik vloži predlog za izvršbo. V drugem primeru postopek določitve sodnih penalov še ni končan, saj je bila prvostopenjska odločitev

odpravljena, zadeva pa je bila vrnjena v ponovno odločanje. Ali bo in v kolikšni višini Sklad dolžan plačati sodne penale, je odvisno od volje upnikov pa tudi od uspešnosti zastopanja stališč Stanovanjskega sklada RS. Ob trenutno znanih podatkih bi višina sodnih penalov v za Sklad najbolj neugodnem primeru na dan 31. 12. 2026 znašala 8.590.000 evrov. Sklad bo storil vse, kar je v njegovi moči, za čimprejšnjo odpravo napak po pravnomočnih sodnih odločbah.

V obeh zadevah Sklad usmerja svoje napore v postopke odprave napak, pri čemer je v nekaterih primerih pri oddaji javnih naročil neuspešen, saj se ponudniki bodisi ne odločajo za podajo ponudb bodisi so podani drugi razlogi, ki rezultirajo v neuspešni oddaji samih javnih naročil. Za samo odpravo napak so ključni upniki, ti so etažni lastniki, saj brez njihovega dovoljenja odprave napak, ki se mora vršiti bodisi v posameznih stanovanjih bodisi v skupnih prostorih (oboji predstavljajo zasebno lastnino), ni mogoče izvesti. V enem primeru je Sklad upnikom ponudil tudi odkup njihovih stanovanj. V primerih, ko so se posamezni upniki za prodajo tudi odločili, je Sklad tudi že pristopil k pridobitvi cenilnih zapisnikov. V letu 2026 bo Sklad nadaljeval vse začete aktivnosti, vse v luči čimprejšnje izpolnitve dolžnih ravnanj, kot izhajajo iz pravnomočnih sodnih odločb.

Realizacija stroškov odprave napak za leto 2025 znaša 2,1 milijona evrov, za leto 2026 4,6 milijona evrov in za leto 2027 še 5,2 milijona evrov. Odhodke bo treba ustrezno načrtovati tudi v naslednjih letih. Načrtovanje sredstev za odpravo napak po sodbah Sklad vodi in evidentira v okviru konta 4027 – kazni in odškodnine.

Na lokaciji Mesarska se bo v letu 2026 nadaljevala in zaključila odprava napak zamakanj po gradbeni pogodbi (več postavk sodbe). Preostale napake, ki so bile do konca leta 2024 predmet usklajevanj med Skladom in ETL za finančno nadomestilo, bodo v letu 2026 v fazi projektiranja, ob pogoju, da Sklad v postopku oddaje javnega naročila uspešno odda javno naročilo izdelave projektne dokumentacije za izvedbo odprave napak. Po pridobitvi projektne dokumentacije sledi izvedba, ki se bo zaključila predvidoma do leta 2028. Za odpravo napak, vezanih na dvigala, je bila razpisna dokumentacija za javno naročilo pripravljena že leta 2025, a Sklad v tem delu čaka na pridobitev soglasja etažnih lastnikov in upravnika za samo izvedbo, k čemur so bili ti večkrat pozvani v letu 2025.

Na lokaciji Dragomelj se bo v letu 2026 nadaljevala odprava posameznih napak (zunanja ureditev – sklop 2 in 3) po obstoječi gradbeni pogodbi, do izčrpanja pogodbene vrednosti. Na podlagi v letu 2025 pridobljenih izvedenskih mnenj za odpravo preostalih napak, naloženih v izreku sodne odločitve (streha, fasada, predelne stene, požarni ukrepi, strojne inštalacije, zunanja ureditev, poplavna varnost), potekajo postopki oddaje javnega naročila za pridobitev izdelovalcev projektne dokumentacije. Nato bodo izvedeni postopki oddaje javnih naročil za samo izvedbo sanacij, ki se bo začela predvidoma izvajati v letu 2026 in zaključila predvidoma do leta 2028, kar je predvsem odvisno od privolitev posameznih lastnikov stanovanj za izvajanje sanacij v stanovanjih.

4.4.2 Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja

V skladu z določbami Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanja razvoja v Posočju (Uradni list RS, št. 26/2005 – uradno prečiščeno besedilo, 114/2006 – ZUE in 18/2023 – ZDU-10) in Zakona o odpravi posledic naravnih nesreč (Uradni list RS, št. 114/2005 – uradno prečiščeno besedilo, 90/2007, 102/2007, 40/2012 – ZUJF, 17/2014, 163/22, 18/2023 – ZDU-1O, 88/2023 in 95/23 – ZIUOPZP) je Sklad omogočal ugodna stanovanjska posojila, ki so bila namenjena popotresni obnovi objektov. Aktivnost dodeljevanja stanovanjskih posojil je bila vodena s pooblastilom Državni tehnični pisarni Bovec - Kobarid, ki je prenehala delovati 1. 4. 2023.

Po zadnjih programih popotresne obnove je ostalo še nekaj objektov, ki bi bili lahko deležni tudi ugodnih stanovanjskih posojil. Popotresna obnova je po Zakonu o državni upravi v pristojnosti Ministrstva za naravne vire in prostor. V letu 2024 je pristojno ministrstvo nadaljevalo z izvedbo nadomestne gradnje objekta, za katerega je bila sklenjena posojilna pogodba še v letu 2022. Po zadnjih pridobljenih informacijah se bo gradnja nadaljevala še v letu 2026. Z izvedbo gradnje bo lahko

koriščeno posojilo za namene odprave posledic potresa zgolj na podlagi predhodno sklenjene posojilne pogodbe.

Sklad ima za namene dodeljevanja stanovanjskih posojil fizičnim osebam zagotovljenih do 20.000 evrov v letu 2026.

4.4.3 Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše

Sklad že od leta 2006 omogoča različne programe za zagotavljanje stanovanjskih enot za starejše.

Sklad je imel po Programu sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2022 in 2023 (Uradni list RS, št. 50/22 z dne 11. 4. 2022) v obravnavi še vlogo za dodelitev posojila, ki je bila oddana pravočasno pred zaključkom programa. Zavod Karion je oddal vlogo za namene za razširitev kapacitet Doma Danijela Halasa v Veliki Polani. V objektu so izvedene nove bivalne enote za deset stanovalcev (ena dvoposteljna enota in osem enoposteljnih enot) in prostor »Oaza« za šest stanovalcev. Sklep o dodelitvi dolgoročnega posojila v višini 458.805 evrov je bil sprejet na seji Nadzornega sveta SSRS dne 11. 12. 2024. Koriščenje sredstev posojila je bilo izvedeno 6. 3. 2025 v skladu s posojilno pogodbo.

Sklad 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 pet milijonov evrov iz lastnih virov, s porabo v obdobju 2024 in 2025, pri čemer sta dva milijona namenjena za posojila, trije milijoni evrov pa za soinvestiranje oziroma odkup stanovanjskih enot. Poraba po letih je odvisna od projektov, ki jih bo Sklad pridobil in obravnaval.

Sklad je dne 30. 4. 2025 v Uradnem listu RS, št. 30/2025 objavil besedilo spremenjenega in dopolnjenega Programa sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše v letih 2024 in 2025. S ciljem realizacije sredstev Programa ter kot dodatna spodbuda lokalnim skupnostim k razvoju in realizaciji projektov gradnje JNS, kjer so za to izkazane potrebe, je prišlo do spremembe primerne vrednosti GOI del in primerne cene nakupa JNS ter višine vrednosti uveljavljanja vseh korekcij (E1, E2 in E3) in drugih manjših dopolnitev.

V letu 2025 je Sklad obravnaval vlogo Javnega medobčinskega sklada Maribor za dodelitev posojila po pogojih programa za namen izgradnje petih stanovanjskih stavb s skupaj 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 dveh milijonov evrov. Junija je bila sklenjena posojilna pogodba, ki omogoča postopno črpanje v skladu z napredovanjem del. V letu 2025 je s strani upravičenca črpano 1.782.000 evrov posojila. Preostanek posojila v višini 218.000 evrov bo koriščen v letu 2026.

Sklad ima v obravnavi še dve vlogi. Vloga Stanovanjskega sklada MO Nova gorica presega še razpoložljiva sredstva po programu, ki se zaključi s koncem leta 2025. Predvidoma bo vloga prenesena na nov program v letu 2026. Vloga Občine Sevnica za pridobitev soinvestitorskih sredstev za projekt, v katerem bo zagotovljenih 19 javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, pa je še v obravnavi in bo predvidoma tudi prenesena na nov program v letu 2026.

Zaradi sprememb določb Stanovanjskega zakona in klasifikacije JNS Sklad predvideva, da bo zagotavljanje javnih najemnih oskrbovanih stanovanj del programa JNS, kar posledično pomeni, da ločenih programov ne bo več. Sredstva za namene zagotavljanja javnih najemnih oskrbovanih stanovanj bodo tako obravnavana v skupnem novem programu.

4.5 IZVAJANJE ZAKONSKIH POOBLASTIL

4.5.1 Posebne določbe o najemnikih in lastnikih denacionaliziranih stanovanj

Z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 61/2024 z dne 22. 7. 2024) so bile sprejete posebne določbe o najemnikih in lastnikih denacionaliziranih stanovanj, ki so Skladu podelile pooblastila, da za lastnike denacionaliziranih stanovanj preverja, ali ima najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, v lasti stanovanje ali stanovanjsko stavbo, ki ustreza površinskim normativom po prejšnjem Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, skladno z novelo Stanovanjskega zakona (SZ-1G; Uradni list RS, št. 57/25) pa od 1. 12. 2025 po novem Pravilniku o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/2025). Na podlagi lastništva primernega stanovanja lahko lastnik denacionaliziranega stanovanja najemno pogodbo odpove. Lastnik denacionaliziranega stanovanja, ki je v najemu najemnika denacionaliziranega stanovanja, lahko enkrat letno za vsako stanovanje pri Skladu vloži zahtevo za preveritev lastništva stanovanja ali stanovanjske stavbe najemnika denacionaliziranega stanovanja, njegovega zakonca ali osebe, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, ki ustreza površinskim normativom po Pravilniku o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem. Sklad izda potrdilo, ki vsebuje katastrske podatke o stanovanju ali stanovanjski stavbi, podatke o lastniku nepremičnine, kot so navedeni v zemljiški knjigi, in informacijo o skladnosti stanovanja ali stanovanjske stavbe s površinskimi normativi.

Z novelama SZ-1F in SZ-1G je lastnik denacionaliziranega stanovanja, ki ima v lasti stanovanje, ki je v najemu najemnika denacionaliziranega stanovanja, upravičen do doplačila najemnine v skladu s svojim lastniškim deležem. Upravičen je do izplačila razlike med neprofitno najemnino in priznano prosto oblikovano najemnino. Sklad na podlagi prejete vloge lastnika odloči o zahtevi in izplača razliko lastniku. Doplačilo najemnine se krije iz proračuna Republike Slovenije.

Sklad za namene opravljanja dodatnih nalog s pristojnim ministrstvom sklene pogodbo za ureditev medsebojnih pravic in obveznosti. Dne 16. 1. 2025 je bila sklenjena pogodba št. C2720-25-030005 o financiranju nalog, povezanih z odpravo neustavnosti po odločbi Ustavnega sodišča RS št.: U-I-473/22-11 z dne 15. 6. 2023. Pogodba omogoča povračilo stroškov ter izplačanih razlik v najemninah. Financiranje nalog, povezanih z odpravo neustavnosti, je predvideno tudi v naslednjih letih. Sklad je v letu 2024 prejel 56 vlog za doplačilo najemnine. V letu 2025 je Sklad do vključno 5. 12. 2025 prejel 127 vlog za doplačilo najemnine.

V letu 2025 je Sklad prejel povračilo izplačanih razlik v najemninah v letu 2024 v višini 1.441 evrov (šest odločb). Izplačilo razlik v najemninah v obdobju od januarja do oktobra 2025 je znašalo 96.448 evrov (121 odločb). Strošek dela, ki je predmet povračila v letu 2025, je za eno zaposleno znašal 3.129 evrov. Stroški, izplačani novembra in decembra, ki niso bili predmet zahtevka, se uveljavljajo v letu 2026 v skladu z novo pogodbo, ki bo omogočala uveljavljanje povračila. V času priprave dokumenta je ocena, da bo znesek izplačanih razlik v novembru in decembru 2025 znašal 47.903 evrov. Predpostavka temelji na dejstvu, da se ocenjena vrednost navezuje na že izdane in poslane odločbe o odobrenih doplačilih najemnin. Znesek v višini 25.791 evrov se nanaša na odločbe, ki so že pravnomočne, medtem ko se preostanek ocenjene vrednosti v višini 22.112 evrov nanaša na odločbe, za katere se do konca leta 2025 pričakuje nastop pravnomočnosti in posledično obstaja verjetnost izplačil.

Glede na izvedena nakazila v letu 2025 je pričakovani strošek izplačil za leto 2026 do 200.000 evrov. Ocena temelji na izplačanih razlikah v letu 2025, morebitnih dodatnih novih vlogah ter dejstvu, da se s 1. 12. 2025 spreminja vrednost priznane prosto oblikovane najemnine kot osnove za izračunavanje razlik.

Sklad poleg vlog za doplačilo razlik prejema tudi vloge za preveritev lastništva. Sklad je že v letu 2024 prejel 27 vlog za preveritev lastništva stanovanja ali stanovanjske stavbe najemnika denacionaliziranega stanovanja, njegovega zakonca ali osebe, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, ki ustreza površinskim normativom. V letu 2025 je Sklad prejel deset tovrstnih vlog.

Sklad je v letu 2025 v javnem razpisu za dodelitev JNS v skladu z določili 167.c člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) zagotovil, da so najemniki denacionaliziranih stanovanj ustrezno vključeni med prednostne upravičence. Novela SZ-1G pa je najemnike denacionaliziranih stanovanj tudi zakonsko opredelila kot prednostno kategorijo prosilcev, zato bodo ti temu ustrezno obravnavani tudi v

prihodnje. Na javni razpis za oddajo stanovanj v najem, odprt od 13. 6. 2025 do vključno 27. 6. 2025, so se prijavili trije najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki so tudi bili na samem izboru dne 9. 10. 2025 izbrani za najemnike stanovanj.

Sklad v skladu s Pogodbo št. C2720-25-030005 o financiranju nalog, povezanih z odpravo neustavnosti po odločbi Ustavnega sodišča RS št.: U-I-473/22-11 z dne 15. 6. 2023, Ministrstvu za solidarno prihodnost od 1. 9. 2024 redno trimesečno poroča o prejetih in rešenih vlogah za doplačilo najemnine ter o potrdilih o lastništvu stanovanja ali stanovanjske stavbe ter o načinu rešitve, in sicer tako, da je zagotovljeno varstvo osebnih podatkov.

Sklad prav tako v skladu z zgoraj navedeno pogodbo na podlagi tretjega odstavka 167.b člena SZ-1 Ministrstvu za solidarno prihodnost redno trimesečno sporoča podatke o osebnem imenu, naslovu stalnega oziroma začasnega prebivališča in letnici rojstva najemnikov denacionaliziranih stanovanj, ki jih pridobi pri izvajanju naloge iz 167.d člena SZ-1, za namen obveščanja najemnikov denacionaliziranih stanovanj o njihovih pravicah.

Vse navedene aktivnosti bo Sklad izvajal tudi v letu 2026.

4.5.2 Nacionalni program ukrepov za Rome 2021–2030

Sklad bo tudi v letu 2026 sodeloval na dogodkih in predstavitvah Urada RS za narodnosti, na katerih bo izvajal ukrepa NPUR 2021–2030 za doseganje cilja 5.2.2.1. Večje izkoriščanje možnosti sofinanciranja v okviru stanovanjske politike in najema stanovanj v lasti Sklada. Predstavljal bo možnosti sofinanciranja gradnje JNS oz. JNOS in zagotavljanja bivalnih enot po programih Sklada ter nudenja pomoči občinam za Rome. Izvajal bo informiranje zainteresiranega romskega prebivalstva o možnostih najema stanovanj po odprtih razpisih Sklada. Za te namene NPUR 2021–2030 nima posebej predvidenih sredstev ter bo Sklad ukrepe posledično priključeval svojim obstoječim razpisom in programom.

Sklad bo kot doslej sodeloval v delovnih skupinah za Rome in neposredno s predstavniki romske manjšine, pri pripravi periodičnih poročil Urada RS za narodnosti ter pri pripravi odzivov Slovenije na mnenja Svetovalnega odbora Okvirne konvencije Sveta Evrope za varstvo narodnih manjšin o uresničevanju Okvirne konvencije Sveta Evrope za varstvo narodnih manjšin v Republiki Sloveniji. Prizadeval si bo za uravnotežene ukrepe, enakopravno obravnavo romske manjšine in pridobitev finančnih sredstev ter kadrovskih okrepitev za izvajanje ukrepov za Rome.

4.5.3 Resolucija o družinski politiki 2018–2028

Sklad bo v letu 2026 sodeloval pri izvajanju ukrepov 3.3.1 Rejništvo, 3.9.1 Osamosvajanje mladih (družin) in 3.9.2. Stanovanjske razmere družin po Resoluciji o družinski politiki 2018–2028 »Vsem družinam prijazna družba« (ReDP18–28). Ukrepi so povezani z izvajanjem aktivnosti za doseganje ciljev, ki jih je na področju družin Skladu nalagala ReNSP15–25. Za te namene ReDP18–28 ali ReNSP15–25 za Sklad nimata posebej predvidenih sredstev, zato bo Sklad posledično ukrepe priključeval svojim obstoječim razpisom in programom. Prizadeval si bo za pridobitev finančnih sredstev za izvajanje ukrepov. Če bi kasneje sprejeti NSP določal cilje oz. ukrepe na področju družin, bo Sklad z dnem sprejetja NSP pristopil k doseganju na novo določenih ciljev.

4.5.4 Resolucija o Nacionalnem programu za mladino

Resolucija o Nacionalnem programu za mladino 2013–2022 (ReNPM13–22) se je iztekla 31. 12. 2022, nova resolucija pa še ni sprejeta. Sklad je bil po resoluciji udeležen pri ukrepu prioritetnega podpodročja 6: okrepitev mehanizmov podpore Stanovanjskega sklada RS, da bi poleg mladih družin kot ciljno populacijo vključeval tudi mlade pare, samske mlade in mlade po odpustu iz vzgojno-izobraževalnega zavoda in rejništva. ReNPM13–22 za Sklad ni imela posebej predvidenih finančnih sredstev in kadrovskih virov, zato je posledično Sklad ukrepe, v skladu z razpoložljivimi sredstvi in zmožnostmi, priključeval svojim obstoječim razpisom in programom. Ob pripravi in sprejemu nove

resolucije si bo Sklad prizadeval za uravnotežene ukrepe za mlade in pridobitev finančnih sredstev ter kadrovskih okrepitev za izvajanje ukrepov.

4.6 RAZVOJNA VLOGA SKLADA NA STANOVANJSKEM PODROČJU

4.6.1 Trajnostna gradnja in trajnostna stanovanjska prenova

Ena od osnovnih nalog Sklada kot izvajalca stanovanjske politike je trajno uvajanje in spodbujanje razvoja meril dobre gradbene prakse na področju trajnostnega razvoja v stanovanjski gradnji. Trajnostni razvoj na stanovanjskem področju mora potekati uravnoteženo in uporabniku zagotoviti večjo kakovost bivanja ob razumnih stroških ter čim manjšem obremenjevanju okolja. V merila dobre gradbene prakse oziroma trajnostne gradnje stanovanjskih stavb poskušamo vključiti vrednote dolgoročnega sozvočja med ekonomskim, ekološkim in socialnim vidikom kakovosti oblikovanja življenjskega okolja.

Sklad bo pri izvajanju svojih programov in produktov stremel k racionalni in tehnološko obvladljivi gradnji z materiali, ki so ekološko sprejemljivi, trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje oziroma ekonomsko in trajnostno upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja. Pomembno vlogo pri tem igra analiza spremljanja in vrednotenja življenjskega stroškovnega ciklusa (LCC/LCCA – Life Cycle Cost Assessment Analysis) večstanovanjskih objektov, prednostno za objekte z najemnimi stanovanji v lasti Sklada.

Pri lastnih investicijah se bo Sklad še naprej usmerjal h gradnji trajnostnih stavb, pri čemer je upoštevanje življenjskega cikla še posebej pomembno v primeru gradnje fonda najemnih stanovanj. Pri tem Sklad deluje kot promotor razvoja na segmentu trajnostne gradnje na področju arhitekture, izvedbe del, vzdrževanja objektov, izobraževanja najemnikov, zagotavljanja večje rabe obnovljivih virov energije in ekološko sprejemljivih, obnovljivih materialov.

V prihodnjih letih Sklad namerava povečati število JNS v trajnostno sprejemljivih objektih in soseskah v vseh regijah Slovenije. Za doseganje tega cilja je načrtovanih več ukrepov na področju gradnje skoraj ničenergijskih stavb, sofinanciranja ali soinvestiranja naložb v partnerstvu z lokalnimi skupnostmi, lokalnimi javnimi stanovanjskimi skladi in drugimi subjekti ter izvedba lastnih investicij na področju celotne Slovenije. Skoraj ničenergijska stavba (sNES) je stavba z zelo visoko energetsko učinkovitostjo oziroma zelo majhno količino potrebne energije za delovanje, pri čemer je potrebna energija v zelo veliki meri proizvedena iz obnovljivih virov, vključno z energijo iz obnovljivih virov, proizvedeno na kraju samem ali v bližini.

Sklad za izvedbo svojih investicij pripravlja navodila za projektiranje in izvedbo objektov v obliki razširjenih projektnih nalog za različne faze razvoja projektov. Uvaja tudi smernice in priporočila v smeri, da morajo biti detajli in projektne rešitve za JNS funkcionalni, sistemski, robustni in trajni. Sledi usmeritvi, da predvidene rešitve ne smejo sloneti na pogostem vzdrževanju in netrajnih materialih. Projektne rešitve pa ne smejo povzročati povečanega vzdrževanja ali nastanka poškodb gradbenih elementov ter prehitrega propada vitalnih delov objekta. Uporabljeni (predvideni) materiali in detajli morajo biti preizkušeni in trpežni. Rešitve in detajli morajo biti tehnično izvedljivi na gradbišču z upoštevanjem gradbenih toleranc. Projektne rešitve morajo prednostno zagotavljati čim nižje obratovalne stroške objektov (poraba energentov, vode, urejanje okolice objektov, vzdrževanje igrišč ipd.) s poudarkom na energetski varčnosti in ekološki sprejemljivosti izbranih sistemov ter vgrajenih materialov ob upoštevanju merodajne zakonodaje. V sklopu vsega navedenega strokovno izobražuje svoje zaposlene in diseminira pridobljena znanja ter sodeluje z domačimi in tujimi izobraževalnimi in raziskovalnimi ustanovami. Prav tako pri projektiranju in gradnjah nadaljuje z uporabo tehničnih pogojev v stanovanjski gradnji (lastna znamka TPSG), upoštevajoč spremembe zakonodaje, zadnje stanje gradbene tehnike ter izboljšanje funkcionalnosti, zlasti z vidika zmanjšanja stroškov obratovanja in vzdrževanja stanovanj.

Prav tako Sklad pripravlja pogoje za možnost certificiranja trajnostne gradnje objektov, predvsem iz

naslova novelirane Uredbe o zelenem javnem naročanju. Namen certificiranja in energetskih pregledov je zagotoviti, da bo načrtovana stavba grajena v duhu prioritet trajnostne gradnje, kar pomeni, da bodo ovrednoteni kazalniki, ki na področju stavb podpirajo izvrševanje prednostnih politik s področja zmanjševanja nastajanja emisij toplogrednih plinov v življenjskem ciklu stavbe, spodbujanje učinkovite rabe vode in surovin, zagotavljanje zdravih in udobnih bivalnih pogojev, prilagajanje na podnebne spremembe ter optimizacijo stroškov in vrednosti stavbe v njenem življenjskem ciklu.

Za tovrstno financiranje Sklad namenja lastne vire za razvojne programe in vire, namenjene za investicijske projekte. Finančna sredstva so zagotovljena po investicijskih vrednostih, pri čemer si bo Sklad prizadeval pridobiti tudi nepovratna sredstva.

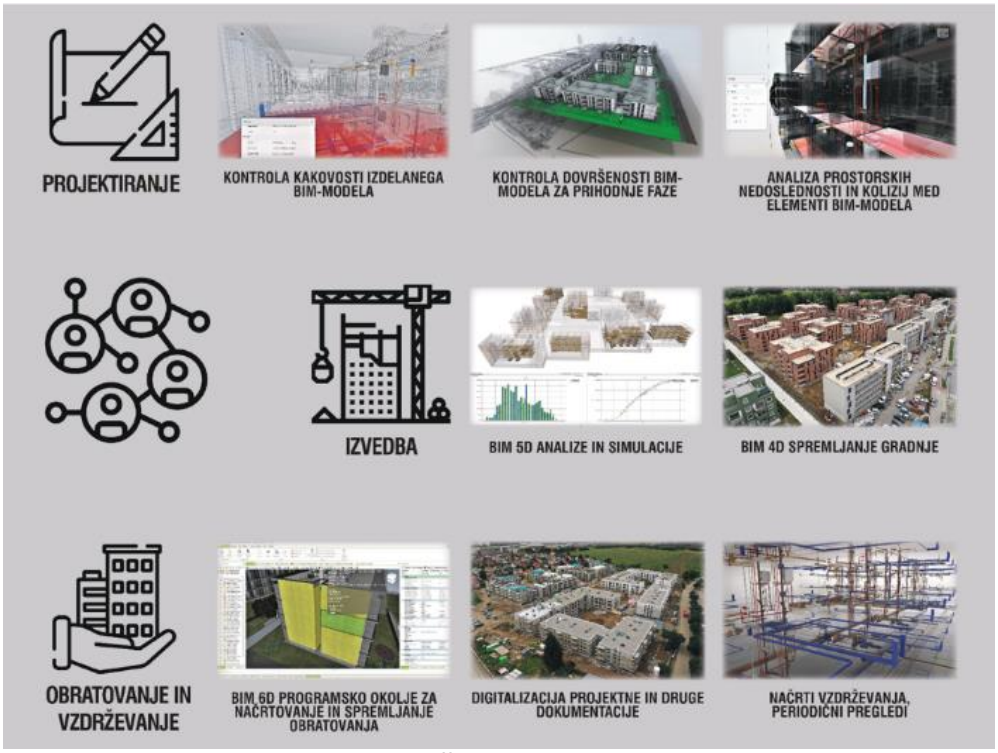
4.6.2 Razvoj in implementacija standarda BIM

Sklad je v letu 2017 začel razvoj in implementacijo standarda BIM (Building Information Modeling) v različnih fazah razvoja in izvedbe projektov lastne gradnje Sklada.

Z željo po čim bolj skrbnem in učinkovitem ravnanju s fondom JNS v celotni življenjski dobi stavb Sklad že več let uvaja standard BIM v vseh fazah razvoja investicij. Končni produkt uporabe procesov BIM tako predstavlja virtualni dvojček stavbe – model objekta BIM, opremljen z vsemi potrebnimi informacijami o gradnji, vgrajenih materialih in sistemih, kot osnova za digitalno in učinkovito upravljanje večstanovanjskih objektov in sosesk. Postopoma se v objekte uvaja tudi vgradnja sistemov pametnih instalacij.

Metodologija BIM se poskusno uporablja tudi v izvedbeni fazi gradnje, kjer se izvaja tekoče časovno in stroškovno spremljanje gradnje z izdelavo ter prikazovanjem 4D- in 5D-simulacij gradnje, v fazi izdelave projekta izvedbenih del PID BIM in predvidoma v fazi uporabe objekta s 6D BIM FM skozi življenjsko dobo objekta (angl. *facility management*). Prednosti pristopa z metodologijo BIM sta kontrola kakovosti in zagotavljanje kakovostne projektne dokumentacije ter procesa pred začetkom gradnje, med gradnjo in med prevzemom oziroma predajo objekta. Integralno načrtovanje temelji na interdisciplinarnem in neposrednem sodelovanju vseh deležnikov, kar omogoča stroškovno in časovno ustrezno načrtovanje in gradnjo, v povezavi s tem pa tudi trajnostno ter energetsko ustrezno optimizacijo gradnje in uporabe v celotnem življenjskem obdobju zgradbe.

Sklad izvaja razvoj in implementacijo standarda BIM (Building Information Modeling) v različnih fazah razvoja in izvedbe projektov lastnih investicij: v gradnji (Partizan Jesenice, Lendava in Lukovica) ter projektiranju (Ob Savi, Kranj, Glince Podutik, Ljubljana, Novo Pobrežje, Maribor …) ter v uporabi in upravljanju dokončanih sosesk lastne gradnje z uporabo standarda 6D BIM FM skozi življenjsko dobo objekta (angl. *facility management*) (Brdo F2, Gerbičeva, Novo Brdo, Pod Pekrsko gorco, Dolgi most, Nova dolinska in Podbreznik).



Slika 1: Plakat Uporaba BIM v različnih fazah investicije, interno gradivo Sklada

Sredstva za razvoj projektov so vključena v investicijske stroške na projektih in se ne izkazujejo ločeno.

4.6.3 Sodelovanje v mednarodnih razvojnih projektih

Sklad ima kot aktiven deležnik pomembno vlogo na področju energetske učinkovitosti in trajnostne gradnje. Vrsto let sodeluje v razvojnih in raziskovalnih projektih na nacionalni ravni in ravni EU, prav tako je aktiven član združenja povezane skupine SRIP Pametne stavbe in dom z lesno verigo (priprava vzorčnega projekta – večstanovanjski leseni objekt in pametna stavba) ter je lastnik lastne blagovne znamke TPSG (Tehnični pogoji v stanovanjski gradnji). Sodeluje tudi v »Usmerjevalnem odboru Akcije C4.4 – Razvoj kazalnikov trajnostne gradnje« v okviru evropskega projekta »LIFE IP CARE4CLIMATE«.

Dne 5. 11. 2025 je na Ravnah na Koroškem potekalo slavnostno odprtje slovenskega demonstracijskega primera evropskega projekta OBZORJE 2020 INFINITE – Industrializacija celovitih prenov stavb s trpežnimi celovitimi in povezanimi tehnološkimi rešitvami. V več kot 10 mio. evrov vrednem projektu sodelujejo ugledna evropska podjetja, raziskovalne inštitucije in strokovnjaki iz gradbene industrije iz osmih držav. Slovenski demonstracijski primer je večstanovanjska stavba na lokaciji Ob Suhi 19 na Ravnah na Koroškem, kjer je slovenski partner v projektu in investitor prenove Stanovanjsko podjetje d.o.o., hčerinska družba SSRS uspešno izvedla celovito prenovo in nadzidavo obstoječega objekta ter dodatno zagotovila šest novih stanovanjskih enot. Gre za prvi takšen reprezentativni primer najnaprednejše prenove stavb v slovenskem prostoru. Več informacij o projektu: https://iri.uni-lj.si/project/infinite/.

VIR: Koroške novice

Sklad sodeluje z ministrstvi in partnerskimi organizacijami kot tudi z mednarodnimi organizacijami in bankami (CEB, EIB, HOUSING EUROPE, EFBS, NATIONAL CHAMBER OF COMMERCE, FIABCI, ACER EMILIA ROMAGNA, APN Hrvaške, UfM for the Mediterranean idr.) ter s tem širi svoja znanja in pridobiva tuje izkušnje.

V letih 2022 in 2023 se je Sklad predstavil na mednarodnem festivalu Social Housing v Helsinkih in Barceloni ter sodeloval kot predstavnik iz Slovenije pri izmenjavi mnenj ter aktivnostih in dogodkih Housing Europe. Housing Europe deluje od leta 1988 in je mreža 43 nacionalnih in regionalnih zvez, ki se zbirajo v 31 državah. Skupaj upravljajo približno 25 milijonov stanovanj, približno 11 odstotkov obstoječih stanovanj v Evropi. Tudi v letu 2026 se bo Sklad vključeval v sodelovanje s to mednarodno organizacijo ter v pripravo analiz in drugih aktivnosti Housing Europe, katere član je.

Tudi v letu 2026 se bo Sklad glede na svoje zmožnosti še naprej vključeval v nove mednarodne, evropske in nacionalne raziskovalno-razvojne projekte s področja svoje dejavnosti ter projekte izmenjave dobrih praks in izkušenj.

4.7 KAPITALSKI DELEŽI IN FINANČNE NALOŽBE

4.7.1 Finančna naložba v STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.

Sklad ima v lasti 100-odstotni lastniški delež v družbi STANOVANJSKO PODJETJE podjetje za gospodarjenje z objekti d.o.o. s sedežem v Ravnah na Koroškem. Stvarna ali finančna dokapitalizacija družbe v letu 2026 ni predvidena.

Družba Stanovanjsko podjetje d.o.o. izvaja storitve upravljanja večstanovanjskih stavb, poslovno-stanovanjskih stavb in poslovnih stavb ter storitve upravljanja stanovanj. Na dan 31. 12. 2025 je imela družba v upravljanju 11.728 enot, kar pomeni, da so obdržali vse enote in niso nobene izgubili. Družba ima v lasti 25 stanovanjskih enot in 70 sob.

Stanovanjsko podjetje d.o.o. mora povečati svojo vlogo med primerljivimi subjekti v okviru svoje dejavnosti na trgu in razviti dodatne produkte ter vstopati v raznovrstne razvojne in pilotne projekte, ki jih spodbuja ali izvaja Sklad. Sklad bo spodbujal hčerinsko družbo, da pridobiva stanovanja za oddajo v najem, ter njene nepremičnine vključeval v svoje programe in razpise.

Stanovanjsko podjetje d.o.o. je uspešno izvajalo usmeritve iz letnega poslovnega načrta ter doseglo načrtovane poslovnofinančne cilje tako pri izvajanju svoje osnovne dejavnosti upravljanja nepremičnin kot tudi v okviru drugih poslovnih storitev.

V decembru 2025 je imelo podjetje skupno 25 zaposlenih. Kakovost storitev so v letu 2025 potrjevali z ohranitvijo pridobljenega certifikata »zaupanja vreden upravnik« in pridobitvijo certifikata »platinasta bonitetna odličnost AAA« kot konkurenčne prednosti pred tekmeci ter certifikata »srcu prijazno podjetje«, s katerim želijo dodatno izraziti svoj ugled in družbeno odgovorno držo.

4.7.2 Finančna naložba v SPEKTER, d.o.o.

Sklad ima v lasti 100-odstotni lastniški delež v družbi SPEKTER, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d.o.o. s sedežem v Trbovljah. Stvarna ali finančna dokapitalizacija družbe v letu 2026 ni predvidena.

Družba Spekter, d.o.o. izvaja storitve upravljanja večstanovanjskih stavb, poslovno-stanovanjskih stavb in poslovnih stavb ter storitve upravljanja stanovanj na področju občin Trbovlje, Hrastnik in Laško. Storitve upravljanja izvaja tako za lastne nepremičnine kot tudi za druge lastnike v skladu s sklenjenimi pogodbami o upravljanju. Družba ima v lasti 2044 stanovanjskih enot, od katerih jih 120 ne bo oddala v najem, saj so predvidena bodisi za prodajo bodisi za rušenje.

Spekter, d.o.o. na dan 31. 12. 2025 upravlja 5.587 enot v 429 večstanovanjskih stavbah, poslovno-stanovanjskih stavbah in poslovnih stavbah.

Družba Spekter, d.o.o. v Trbovljah obvladuje 58-odstotni tržni delež, v Hrastniku pa 95-odstotni tržni delež upravljanja večstanovanjskih stavb.

Sklad bo poslovanje družbe še naprej prilagajal in usklajeval z lastnim načinom in cilji poslovanja ter si prizadeval, da bo družba povečala svojo vlogo med primerljivimi subjekti v okviru njegove dejavnosti na trgu in razvila dodatne produkte ter vstopala v raznovrstne razvojne in pilotne projekte, ki jih spodbuja ali izvaja Sklad. Sklad bo spodbujal hčerinsko družbo, da pridobiva stanovanja za oddajo v najem, in jo v skladu z veljavno zakonodajo vključeval v svoje programe in razpise. Družba zasleduje cilj, da število stanovanj v svojem upravljanju podvoji, ob tem pa izvede vse aktivnosti, da bo upravljanje lastnih stanovanj vrnjeno od drugih upravnikov na družbo Spekter, d.o.o. Prioriteta družbe je vzdrževanje lastnega stanovanjskega fonda, povečanje stopnje zasedenosti najemnih stanovanj v lasti družbe Spekter, d.o.o., izboljšano izvajanje storitev upravljanja in nadaljnje urejanje evidenc premoženja. Pri uvajanju informacijskih rešitev mora družba zagotoviti vsaj podatkovno povezljivost z matično družbo in razvoj podjetja usmerjati v nadgrajevanja horizontalne integracije, krepitve prepoznavnosti zanesljivega in razvojno naravnanega upravnika ter v ustvarjanje privlačnih, nujno potrebnih in uporabnih komplementarnih storitev, ki oblikujejo prihodnje potrebe strank.

Na dan 31. 12. 2025 je imel SPEKTER, d.o.o. 21 zaposlenih. Kakovost storitev je v letu 2025 potrdil s pridobitvijo potrdila o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, s kristalno plaketo zlate bonitetne odličnosti družbe »CompanyWall business zlata bonitetna odličnost«, »premium finančna zanesljivost« in z ohranitvijo certifikata »zaupanja vreden upravnik«. Prejel je tudi potrdilo o izvedbi e-usposabljanja za zaposlene za področje GDPR in ZVOP-2 (varovanje osebnih podatkov).

5 POSLOVANJE SKLADA

ReNSP15–25 je Skladu podala usmeritve glede dolgoročnega načrtovanja dela, mu določila okvirno merljive cilje in kazalnike ter ga določila kot glavnega izvajalca stanovanjske politike države.

Poslovna politika Stanovanjskega sklada RS za obdobje 2021–2025 se je nanašala na drugo petletno obdobje ReNSP15–25 in je Skladu omogočala realno predvidevanje, izvedbo in spremljanje predvidenih ukrepov in investicijskih projektov Sklada ter poročanje ustanovitelju, hkrati pa se je

povezovala z izvajanjem finančne perspektive za Slovenijo in resolucij na področju družine, mladih in Romov v letih 2021–2025.

Namen Sklada je izvajanje ukrepov in aktivnosti stanovanjske politike na nacionalni ravni, kot jih določajo SZ-1 in nacionalni stanovanjski program države ter druge področne politike s področja delovanja Sklada.

V trenutku izdelave predmetnega dokumenta nacionalni stanovanjski program za obdobje od 2026 naprej še ni sprejet. Posledično Sklad ni mogel izdelati svoje poslovne politike za prihajajoče obdobje. Svoje cilje bi Sklad črpal iz obeh dokumentov, če bi bila sprejeta. V njuni odsotnosti si Sklad določa cilje na podlagi predhodno določenih ciljev, saj je na njihovi podlagi začel več projektov, ki jih namerava tudi dokončati, na podlagi veljavne zakonodaje (SZ-1, ZFSGJNS), sklepov vlade o dokapitalizacijah in na podlagi vsakokratnih usmeritev ustanovitelja.

Izvajanje predvidenih ukrepov in projektov bo postopno ter vezano na spremembe in dopolnitve relevantne zakonodaje, izvajanje javnih politik in na zadostne finančne in kadrovske vire Sklada, kar je Sklad opredelil tudi v smislu tveganj za izvedbo.

Tudi v prihodnjih letih si bo Sklad prizadeval za povečanje fonda JNS in JNOS v ponudbi Sklada ter lokalnih skupnosti, njihovih skladov in drugih ponudnikov javnega najema stanovanj, ki bo v prihodnje uspešno oblikoval protiutež tržnim najemnim stanovanjem ter tako prispeval k stabilizaciji in ureditvi širšega najemnega trga. Sklad bo fond najemnih stanovanj spodbujal in oblikoval v skladu s prostorskorazvojnimi trendi, upoštevajoč potrebe prebivalcev in gospodarstva. Ob že obstoječi ponudbi različnih finančnih instrumentov in modelov bo, upoštevajoč spremembe zakonodaje, usmeritve ustanovitelja in razpoložljive finančne vire, prilagajal obstoječe in razvijal nove možnosti financiranja.

Skozi različne tipe razvojno-raziskovalnih projektov in udeležbo v mednarodnih projektih s področja stanovanjske gradnje Sklad prispeva k odgovorni, trajnostni in kakovostni večstanovanjski gradnji najemnih stanovanj na območjih, kjer so izkazane dejanske potrebe.

Sklad je vse od leta 2016 izvajal postopke optimizacije poslovnih procesov in poslovnih tveganj, strukturno reorganizacijo, informacijsko optimizacijo in postopke uskladitve ter ureditve evidenc svojih nepremičnin in postopkov. Vzpostavil je svojo horizontalno informacijsko platformo (HIPS), ki je povezala in nadgradila vse njegove informacijske programe in aplikacije, ki so namenjene izvajanju njegovih dejavnosti, jih povezuje z javnimi evidencami ter je posledično zmanjšala številna poslovna tveganja. Hkrati je Sklad prenovil poslovne in delovne procese, ki zdaj zagotavljajo sprotno posodabljanje centralne podatkovne baze nepremičnin Sklada, imenovane TJM, in omogočajo bolj transparentno poslovanje. Od tu postopke IT-prenove informacijskega sistema še naprej nadgrajuje. Urejena je tudi informacijska podpora za finančno spremljanje investicijskih projektov. Sklad izvaja informacijske nadgradnje za spremljanje projektov, sofinanciranih s strani CEB in Načrta za okrevanje in obnovo (NOO), uskladitve z novostmi zakonodaje, nadgradnje za IT-preprečitve tveganj in varnost poslovanja, s katerimi bo nadaljeval. Sklad je bil s sprejemom Zakona o informacijski varnosti (ZInfV-1), ki se uporablja od 19. 6. 2025, opredeljen kot zavezanec po tem zakonu. V zakonskem roku je Sklad v letu 2025 že izvedel samoregistracijo. ZInfV-1 določa, da morajo bistveni in pomembni subjekti sprejeti ukrepe za obvladovanje tveganj za informacijsko in kibernetsko varnost v osemnajstih mesecih od uveljavitve zakona, čemur bo Sklad sledil z namenom pravočasne implementacije in uskladitve.

Kot prvi javni sklad v Sloveniji je Sklad januarja 2020 pri Arhivu RS pridobil odločbo o vzpostavitvi lastnih notranjih pravil poslovanja, v letu 2024 pa je še pred iztekom veljavnosti navedene odločbe pridobil tudi novo odločbo Arhiva RS, da so notranja pravila poslovanja Sklada v skladu z Zakonom o varstvu dokumentarnega in arhivskega gradiva ter arhivih, z Uredbo o varstvu dokumentarnega in arhivskega gradiva in s Pravilnikom o enotnih tehnoloških zahtevah za zajem in hrambo gradiva v digitalni obliki. Sklad tudi v prihodnjih letih načrtuje svoj nadaljnji razvoj z optimizacijo in razvojem poslovanja, strokovno, finančno in kadrovsko krepitvijo ter krepitvijo svoje vloge in dejavnosti. To bo

izvajal z ukrepi s področja optimizacije izvajanja skupnih služb. V letu 2026 bo Sklad nadaljeval izvajanje internih postopkov odbiranja arhivskega gradiva iz dokumentarnega gradiva.

S sklepom št. 10002-10/2024/12 dne 22. 5. 2025 je Vlada Republike Slovenije sprejela Zbirni kadrovski načrt (ZKN) oseb javnega prava po 22. členu Zakona o javnih uslužbencih za leti 2025 in 2026, ki določa dovoljeno število zaposlenih Stanovanjskemu skladu RS. Dovoljeno število zaposlenih v letu 2026 ostaja v primerjavi z letom 2025 nespremenjeno in znaša 64.

Sredstva za izplačilo plač in prispevkov ter dodatkov zaposlenim so načrtovana za dopustno število zaposlenih in v skladu z zdaj veljavnimi predpisi za izplačevanje plač uslužbencem v javni upravi. V skladu s spremembami Akta o ustanovitvi je kritje stroškov dela Sklada predvideno iz proračunskih sredstev. Za leto 2026 sta v proračunu predvidena dva milijona evrov.

Na poslovanje Sklada bodo tudi v prihodnjih dveh letih vplivale razmere na nepremičninskem trgu, gospodarske razmere zlasti v gradbenem sektorju, zdravstvene razmere, spremembe zakonodaje na področju varstva osebnih podatkov, stanovanjskem, upravniškem, davčnem, prostorskem, gradbenem in drugih področjih.

Obnašanje potencialnih partnerjev Sklada odraža zahtevo po višji ravni kakovosti blaga, storitev in komunikacije, po hitri in učinkoviti odzivnosti ter raznovrstni ponudbi produktov na področju stanovanjske oskrbe. Hkrati se povečujejo zahteve po boljši informacijski in medijski prisotnosti ter večji odzivnosti oziroma konkurenčnosti Sklada. Obnašanje izvajalcev na trgu od zaposlenih na Skladu – zlasti zaradi raznovrstnosti nalog in majhnega števila zaposlenih – zahteva interdisciplinarna strokovna znanja za učinkovito sodelovanje, spremljanje, preverjanje in usmerjanje. Sklad bo zato razvoj zaposlenih usmerjal v nadaljnjo nadgradnjo lastnega modela kompetenc ter v ciljno prilagojeno izobraževanje. Med ključnimi kompetencami so posebej izpostavljene socialne kompetence, utemeljene na integriteti.

Ob upoštevanju navedenega si bo Sklad prizadeval v največji meri učinkovito obvladovati ključna tveganja iz poslovanja, in sicer tržna, operativna, likvidnostna, varnostna in kreditna. Pri poslovanju Sklada je posebej pomembno obvladovanje internih stroškov ter investicij z zagotavljanjem kakovostne izvedbe in ustrezne odzivnosti Sklada. Prav tako je ključno zagotavljanje likvidnosti in ustreznih finančnih virov, ki omogočajo izvajanje sprejetih programov, ne da bi pri tem nastajala nesorazmerna tveganja za nadaljnje poslovanje in razvoj Sklada. Pomemben vidik predstavlja tudi učinkovito upravljanje poslovnih procesov ter njihovo sprotno prilagajanje spremembam.

Sklad bo tudi v letu 2026 poleg lastnih finančnih virov in proračunskih sredstev uporabljal tudi vire financiranja iz naslova zadolževanja. V letu 2026 bodo tako lahko koriščena sredstva po posojilni pogodbi, ki je bila leta 2022 sklenjena s CEB banko – LD 2113 (2021) za dolgoročno zadolžitev v skupni višini 70 milijonov evrov. V skladu z ZFSGJNS ima Sklad možnost pridobiti ugodna dolgoročna posojila pri SID banki. Zakon določa, da se za izvedbo projektov gradnje ali obnove JNS oziroma JNOS odobri kredit, hkrati pa SID banka v imenu in za račun Republike Slovenije dodeli subvencijo obrestne mere. Subvencija obrestne mere se dodeli na podlagi neposredne pogodbe. Subvencionirana obrestna mera je fiksna in znaša en odstotek letno, ročnost kredita pa ne sme biti krajša od 30 let, razen če končni upravičenec izrecno zahteva krajšo ročnost.

6 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2026

6.1 SREDSTVA ZA POSLOVANJE SKLADA

Sredstva za poslovanje Sklada se v skladu s 147. členom SZ-1 zagotavljajo:
- v proračunu RS;
- iz dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj;
- z namenskimi dotacijami domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb;
- iz sredstev, ustvarjenih z izdajo vrednostnih papirjev Sklada;

- iz prihodkov, ustvarjenih z razpolaganjem s premoženjem sklada ali države v upravljanju Sklada;
- iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem;
- s sredstvi zadolževanja v skladu z ZJS-1 in SZ-1.

Sredstva za realizacijo načrtovanih odhodkov v letu 2026 se bodo zagotavljala iz prihodkov, ustvarjenih z izvajanjem dejavnosti, za katere je bil Sklad ustanovljen, in z razpolaganjem z namenskim premoženjem Sklada (prihodki od najemnin, prihodki od obresti in vračil glavnic iz danih posojil ter prodaje poslovno nepotrebnih nepremičnin – stanovanja in zemljišča). Dodatna sredstva bodo zagotovljena s sredstvi iz zadolževanja. Dokapitalizacija v kapital namenskega premoženja Sklada bo predstavljala vir za realizacijo programov Sklada za zagotavljanje JNS.

V letu 2026 Sklad pričakuje proračunska sredstva za izvajanje javnega najema stanovanj. V proračunu RS se za financiranje javne najemne službe zagotavljajo sredstva za izvajanje javnega najema stanovanj (ukrep 2550-21-0002 – Izvajanje javnega najema stanovanj).

Proračunska sredstva so namenjena za kritje stroškov:
- zaposlenih za izvajanje javnega najema stanovanj glede na število stanovanj, ki jih ima Sklad v najemu;
- nezasedenosti stanovanj s podnajemniki v času od najema stanovanja do oddaje v podnajem;
- neuspele izterjave stroškov od podnajemnikov, ki izvirajo iz podnajema stanovanja;
- neuspele izterjave terjatev od podnajemnika, ki izhajajo iz subsidiarne odgovornosti za neplačilo obratovalnih stroškov;
- razlike med najemnino, ki jo plačuje Sklad, in neprofitno najemnino za vsako najeto stanovanje.

S spremembo Akta o ustanovitvi iz leta 2023 ustanovitelj v proračunu zagotavlja sredstva za stroške dela Sklada. Sklad lahko v letu 2026 za delovanje Sklada načrtuje 2.000.000 evrov transfernih prihodkov (ukrep 2720-24-0002 – Delovanje SSRS).

Za izvajanje nalog po posebnih določbah Stanovanjskega zakona (člena 167.č in 167.d) je Sklad upravičen do povračila stroškov. Naloge se nanašajo na preverjanje lastništva nepremičnin najemnikov, ki živijo v denacionaliziranih najemnih stanovanjih, in na izdajanje potrdil s katastrskimi podatki o stanovanju ali stanovanjski stavbi z informacijami o skladnosti stanovanja ali stanovanjske stavbe s površinskimi normativi. Potrdila se izdajajo na zahtevo lastnikov denacionaliziranih stanovanj. Hkrati pa Sklad na zahtevo lastnikov denacionaliziranih stanovanj izvaja doplačila razlik v najemninah med neprofitno in priznano prosto oblikovano najemnino. Pogoji za koriščenje sredstev se dogovorijo v pogodbi z ministrstvom, pristojnim za stanovanjske zadeve. Dne 16. 1. 2025 je bila sklenjena pogodba št. C2720-25-030005 o financiranju nalog, povezanih z odpravo neustavnosti po odločbi Ustavnega sodišča RS št.: U-I-473/22-11 z dne 15. 6. 2023. Pogodba omogoča povračilo stroškov ter izplačanih razlik v najemninah. Financiranje nalog, povezanih z odpravo neustavnosti, je predvideno tudi v naslednjih letih.

Tabela 16: Pregled načrtovanih transfernih sredstev po posameznih področjih v evrih

Transferji	Stroški dela	Ostala povračila	Skupaj
Sofinanciranje stroškov dela	2.000.000	0	2.000.000
Sofinanciranje javnega najema stanovanj	150.000	50.000	200.000
Financiranje nalog, povezanih z odpravo neustavnosti po odločbi US RS	110.000	490.000	600.000
Skupaj	2.260.000	540.000	2.800.000

Transferne prihodke predstavljajo sredstva iz NOO. V letu 2025 je Sklad prejel 8.420.689 evrov za tri prijavljene projekte v dveh razpisih: Koper – Nad Dolinsko, Podbreznik – lastna investicija in Podbreznik – nakup iz soinvestitorstva z MO Novo mesto. Sklad bo za leto 2026 pozoren, da bo

kandidiral za pridobitev teh sredstev po javnih razpisih za dodatna sredstva iz NOO, kohezijskih skladov, sklada za pravični prehod, podnebnega sklada in morebitnih preostalih. Za izvedbo odkupa stanovanj v lasti Premogovnika Velenje je Sklad, vezano na sklep Vlade RS z dne 28. 11. 2025, med transferne prihodke dodal pet milijonov evrov.

S sklepom Vlade RS št. 47602-13/2024/3 z dne 6. 6. 2024 je bila izvedena dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS v višini 25,5 milijona evrov z namenom zagotoviti sredstva za zagotavljanje JNS. Sredstva iz dokapitalizacije so v celoti namenjena izvajanju Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 55 dne 5. 7. 2024). Poraba prejetih sredstev bo potekala tudi v letih 2026 in kasneje vse do dokončanja posameznih projektov.

S sklepom št. 47600-7/2025/2 z dne 22. 5. 2025 je Vlada RS povečala namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada RS v višini 100.000.000 evrov. Sredstva so bila zagotovljena na proračunski postavki – 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS. S pogodbo o prenosu sredstev za dokapitalizacijo Stanovanjskega sklada RS za leto 2025 (št. pog. C2720-25-030009 z dne 7. 7. 2025) je bil določen namen porabe nakazanih sredstev. Sredstva povečanja namenskega premoženja in kapitala so v celoti namenjena za izvajanje lastnih projektov stanovanjske gradnje. Nakazilo sredstev za dokapitalizacijo je bilo izvedeno 18. 7. 2025.

Prejeta sredstva iz dokapitalizacij Skladu omogočajo realizacijo lastnih investicij in programov za namene zagotavljanja JNS.

Za realizacijo načrtovanih ciljev v letu 2026 bo zaradi intenzivnejše investicijske usmeritve Sklada treba zagotoviti skupno do 90 milijonov evrov za načrtovane odhodke in 3,1 milijona evrov za odobrena posojila. Sredstva bodo zagotovljena iz pričakovanih prihodkov v višini 30,8 milijona evrov, iz prejetih vračil posojil v višini treh milijonov evrov in iz namenskega zadolževanja v višini 15 milijonov evrov. Zneski odplačil glavnic za najeta posojila bodo v letu 2025 znašali 5,4 milijona evrov.

Negativno razliko med odhodki in prihodki bo Sklad pokrival s prostimi sredstvi namenskega premoženja, ustvarjenimi z razpolaganjem s premoženjem Sklada in z lastnim poslovanjem iz preteklih let.

Tabela 17: Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja Sklada v letih 2025–2026

Postavke	Realizacija 2024	Finančni načrt 2025	Ocena realizacije 2025	Finančni načrt 2026
Prihodki	39.621.055	34.787.651	36.110.328	30.754.000
Odhodki	42.076.579	48.020.587	40.916.133	89.483.838
Presežek (Primanjkljaj)	-2.455.524	-13.232.936	-4.805.805	-58.729.838
Prejeta vračila posojil	3.143.898	2.950.000	2.998.841	3.050.000
Dana posojila	4.322.843	9.478.805	13.993.362	3.098.806
Prejeta – dana posojila	-1.178.945	-6.528.805	-10.994.521	-48.806
Zadolževanje	10.000.000	15.000.000	10.000.000	15.000.000
Odplačila dolga	4.381.579	4.881.579	4.881.579	5.381.579
Neto zadolževanje	5.618.421	10.118.421	5.118.421	9.618.421
Povečanje (Zmanjšanje) sredstev na računih	1.983.952	-9.643.320	-10.681.905	-49.160.223

Sklad v letu 2026 načrtuje presežek odhodkov v višini do 58,8 milijona evrov. Z upoštevanjem računov finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja bo negativni vpliv na sredstva Sklada v letu 2026 v višini 49,2 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 JNS.

Zaradi preusmeritve v najemno dejavnost Sklad ne razpolaga z zadostnimi lastnimi viri za svoje investicije, zato za financiranje poleg virov iz prejetih dokapitalizacij izkorišča zakonske možnosti zadolževanja. Po prvi posojilni pogodbi s CEB je Sklad do leta 2021 v celoti koristil 50 milijonov evrov posojila. Posojilo je v odplačevanju, zadnja obveznost zapade v letu 2041.

Za izvajanje novih projektov je bila izvedena dodatna zadolžitev. V letu 2022 je bila sklenjena posojilna pogodba s CEB za posojilo v višini 70 milijonov evrov. V letu 2022 je bilo izvedeno črpanje v višini 25 milijonov evrov, v letu 2023 v višini 10 milijonov evrov, prav tako v letih 2024 in 2025. Po posojilni pogodbi dogovorjeni končni rok koriščenja je konec leta 2026. Preostanek posojila je tako načrtovan za koriščenje v letu 2026, in sicer v višini 15 milijonov evrov. V skladu z Zakonom o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj ima Sklad možnost pridobitve ugodnih dolgoročnih posojil pri SID banki.

6.2 PODROBNEJŠA POJASNILA POSAMEZNIH KATEGORIJ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Udeležba pri dobičku in dohodki od premoženja

V tej kategoriji so zajeti vsi prihodki od udeležbe pri dobičku, prihodki od obresti za dolgoročna posojila, kratkoročno plasirana sredstva in prihodki, ustvarjeni z oddajanjem stanovanj in drugega nepremičnega premoženja Sklada.

Iz naslova prihodkov od obresti Sklad načrtuje 2,5 milijona evrov prihodkov.

Iz naslova prejetih najemnin za stanovanja Sklad pričakuje porast prihodkov zaradi večjega števila najemnih stanovanj, pridobljenih v projektih gradnje in nakupov Sklada. V letu 2026 Sklad načrtuje 19,9 milijona evrov prihodkov.

Prihodki od upravnih taks in pristojbin

Zaradi novih zakonskih pooblastil posebnih določb o najemnikih in lastnikih denacionaliziranih stanovanj bo Sklad upravičen do upravnih taks za vodenje upravnih postopkov. Ocenjeni prihodek v letu 2026 je 4.000 evrov.

Prihodki od prodaje blaga in storitev

Načrtovani so prihodki iz naslova drugih prihodkov, ki se nanašajo na prihodke, ustvarjene v postopkih izterjave iz naslova spornih terjatev. Pričakovani prihodki so ocenjeni v višini 150.000 evrov.

Drugi nedavčni prihodki

Med druge nedavčne prihodke se uvrščajo prihodki, ustvarjeni z izterjavo terjatev v izvršilnih postopkih zoper posojilojemalce iz regresnih zahtevkov. Ker gre večinoma za dolgotrajne sodne

postopke zaradi finančnih nezmožnosti dolžnikov, je to kategorijo zelo težko natančno načrtovati. Ocenjeni so prihodki v višini 5.000 evrov.

Kapitalski prihodki

V sklopu kapitalskih prihodkov so načrtovani prihodki ustvarjeni z odprodajo poslovno nepotrebnega premoženja (ekonomsko iztrošena stanovanja, poslovni prostori in zemljišča, neprimerna za izvajanje dejavnosti Sklada). Prodaja je odvisna od lokacij nepremičnin in razmer na nepremičninskem trgu. V letu 2026 so načrtovani prihodki v višini 300.000 evrov.

Transferni prihodki

Prejeti transferni prihodki predstavljajo prejeta nadomestila, ki jih Sklad prejme iz državnega proračuna. V letu 2026 pričakuje nadomestila za izvajanje javne najemne službe, nadomestila za izvajanje ukrepov zaradi posebnih določb o najemnikih in lastnikih denacionaliziranih stanovanj ter nakazila sredstev za stroške dela Sklada. Prihodki v letu 2026 so ocenjeni na 2,8 milijona evrov. Višina povračil je odvisna od števila zaposlenih za delovanje javne najemne službe in števila stanovanj, ki jih bo Sklad najel in oddal v nadaljnji podnajem, ter od števila prejetih zahtevkov za izvajanje ukrepov s področja denacionalizacije. Višina sredstev za stroške dela Sklada je odvisna od števila zaposlenih in višine sredstev, predvidenih v proračunu RS. Za leto 2026 sta predvidena dva milijona evrov.

Med transfernimi prihodki so tudi povračila sredstev iz skladov socialnega zavarovanja. Ocenjena vrednost za leto 2026 je 50.000 evrov. Višina je odvisna od zahtevkov, ki so posledica obračuna nadomestil zaradi bolezenskih izostankov zaposlenih, ki se krijejo iz sredstev zavarovanj. Ostali transferji so za leto 2026 načrtovani v višini 25.000 evrov.

Za namene odkupa stanovanj v lasti Premogovnika Velenje Sklad načrtuje pridobitev petih milijonov iz kohezijskih sredstev sklada za pravični prehod.

Skupaj so za leto 2026 transferni prihodki Sklada načrtovani v višini 7,9 milijona evrov.

Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim

Za leto 2026 ima Sklad po zbirnem kadrovskem načrtu za osebe javnega prava 64 dopustnih zaposlitev, kar je osnova za načrtovane odhodke.

Pri odhodkih za plače in druge izdatke za zaposlene Sklad v letu 2026 načrtuje sredstva, ki so v skladu z veljavnimi predpisi pri izplačilih plač, prispevkov in povračil javnim uslužbencem ter z oceno in predvidevanjem sprememb, povezanih s plačnim sistemom. Dejanska realizacija bo odvisna od kadrovske zasedenosti, morebitnega povečanja števila zaposlenih v okviru zbirnega kadrovskega načrta Sklada in morebitnih dovoljenih projektnih zaposlitev ter od nadaljnjih ukrepov Vlade RS, sprememb zakonodaje ter makroekonomskih kazalnikov.

Dodatna obveznost delodajalca do zaposlenih izhaja iz Zakona o pravici do zimskega regresa ter prenovi ugotavljanja davčne osnove z upoštevanjem normiranih odhodkov (ZPZR). V letu 2025 je bila decembra izplačana obveznost do zaposlenih v višini 34.106 evrov.

Za namene izplačila plač in drugih izdatkov zaposlenim Sklad za leto 2026 načrtuje 3,3 milijona evrov odhodkov.

Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so načrtovani v razmerjih glede na načrtovane odhodke za plače in druge izdatke zaposlenim. Za leto 2026 je načrtovanih 480.000 evrov odhodkov. Višina izdatkov je odvisna od morebitnih sprememb pri izplačilih plač in prispevkov zaposlenim ter od števila zaposlenih v posameznih letih.

Dodatni zakonski prispevek delodajalca za dolgotrajno oskrbo je bil v skladu z Zakonom o dolgotrajni oskrbi uveden 1. 7. 2025.

Izdatki za blago in storitve

Skupni izdatki za blago in storitve so za leto 2026 predvideni v višini 15,3 milijona evrov.

V sklopu zgornje postavke Sklad za pisarniški in splošni material in storitve v letu 2026 načrtuje tri milijone evrov odhodkov. Za stroške vzdrževanja in nadaljnji razvoj zemljišč na zalogi je v kategoriji posebni material in storitve načrtovanih 50.000 evrov.

Za odpravo napak iz naslova solidnosti obstajajo obveznosti do etažnih lastnikov, kupcev, zato so načrtovani odhodki v letu 2026 v višini 4,6 milijona evrov. Obveznosti izhajajo iz zaključenih sodnih postopkov. Sredstva so načrtovana v kategoriji kazni in odškodnine.

Med izdatki za blago in storitve je načrtovana poraba sredstev za namene tekočega vzdrževanja stanovanj v lasti Sklada, in sicer šest milijonov evrov. Poleg sredstev za vzdrževanje stanovanj je dodatno predviden strošek prenove poslovnih prostorov Sklada, in sicer v višini do 200.000 evrov.

Pri preostalih kategorijah odhodkov (izdatki za energijo, vodo, komunalne storitve, komunikacijo, prevozne stroške in storitve, izdatki za službena potovanja, poslovne najemnine, nadomestila za stavbna zemljišča) so ti načrtovani v višini 500.000 evrov v letu 2026.

Za druge operativne odhodke, med katere uvrščamo plačila avtorskih honorarjev, plačila po pogodbah o delu, študentsko delo, sejnine in stroške članov nadzornega sveta, strokovno izobraževanje zaposlenih, sodne stroške, stroške notarjev in odvetnikov, članarine, stroške bančnih storitev, plačilnega prometa, davek na promet z nepremičninami, dodatne stroške uvajanja standardov, delovanje javne najemne službe, Sklad načrtuje porabo enega milijona evrov.

Plačila domačih obresti in obresti v tujino

Plačila domačih obresti so načrtovana za izplačila obresti pri vračanju lastnih udeležb najemnikom po preteku desetletnega obdobja. V letu 2026 je načrtovan odhodek v višini 1.000 evrov.

V letu 2026 ima Sklad obveznosti za plačilo obresti po pogojih izvedenega zadolževanja pri banki CEB po dveh sklenjenih pogodbah. Za črpanja po prvi pogodbi s CEB so bile izbrane fiksne obrestne mere, tako da so obveznosti za obresti določene in znane za ves čas odplačevanja. Pri koriščenjih kredita v letih 2022 do 2025, po drugi pogodbi CEB, so bile zaradi spremenjenih razmer na finančnih trgih izbrane spremenljive obrestne mere, tako da so obveznosti za obresti odvisne od višine referenčne obrestne mere EURIBOR.

Strošek za obresti je za leto 2026 načrtovan v višini 1,5 milijona evrov.

Rezerve

Za rezerve se oblikujejo sredstva za kreditna tveganja danih posojil in za oblikovanje rezervnega sklada za stanovanja v lasti Sklada. Načrtovana višina za leto 2026 je 500.000 evrov.

Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov Sklad pridobiva zemljišča, najemna stanovanja in parkirna mesta, opremo, prevozna sredstva ter nakupuje druga osnovna sredstva, sredstva za investicijsko vzdrževanje in obnovo ter poslovanje Sklada.

V tej kategoriji so načrtovani odhodki za:

- projekte lastne gradnje stanovanj;

- projekte po Programu JNSlu za sofinanciranje zagotavljanja JNS in bivalnih enot;
- projekte po Programu za sofinanciranje projektov zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše;
- nakup novih zemljišč in dokončanih ter nedokončanih projektov za pridobivanje najemnih stanovanj po Javnem pozivu za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj ter morebitne odkupe po predkupni pravici iz tretjega in četrtega odstavka 154. člena SZ-1;
- izvajanje pilotnih in razvojno-raziskovalnih projektov po ReNSP15–25;
- nakupe opreme in drugih osnovnih sredstev ter za
- investicijsko vzdrževanje in obnovo.

Sklad bo za vse investicijske odhodke v letu 2026 namenil do 68,4 milijona evrov. Od tega bodo investicijski odhodki, povezani s pridobivanjem stanovanj z lastnimi investicijami, v letu 2026 znašali 33,2 milijona evrov.

Za nakupe stanovanj bo Sklad v letu 2026 namenil 26,1 milijona evrov. Odhodki se nanašajo na že odobrene projekte soinvestitorstva po obeh programih (Program JNS in Program za starejše), na sklenjene pogodbe za odkup stanovanj/nepremičnin na podlagi javnega poziva in na razpoložljiva sredstva za razpis novih programov, na podlagi katerih Sklad odkupuje primerna stanovanja za namene izvajanja dejavnosti. V sklopu nakupov stanovanj, Sklad za namene pridobitve stanovanj Premogovnika Velenje v letu 2026 zagotavlja 5,9 milijona evrov.

Za namene nakupa opreme in novih prevoznih sredstev so za leto 2026 načrtovani odhodki v višini 220.000 evrov.

6.3 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev

Prejeta vračila danih posojil so načrtovana glede na že odobrena posojila, in sicer v skladu s predhodnimi razpisi in programi Sklada.

Prilivi v letu 2026 so načrtovani v višini treh milijonov evrov.

Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev

V letu 2026 Sklad načrtuje, da se bo obseg danih posojil povečal iz naslovov:

- posojil fizičnim osebam za popotresno obnovo stanovanjskih stavb na območju Posočja (po sklenjeni posojilni pogodbi, kjer investicija še ni bila dokončana);
- posojil javnim stanovanjskim skladom in občinam po projektih zagotavljanja JNS in bivalnih enot – projekti, odobreni po programu 2024–2025;
- posojil za potrebe zagotavljanja JNOS – projekti, odobreni po programu 2024–2025.

Načrtovani obseg danih posojil po navedenih programih in finančnih spodbudah je v letu 2026 do 3,1 milijona evrov.

Sklad do vključno leta 2026 ne načrtuje pridobivanja in krepitve novih finančnih oziroma kapitalskih naložb, temveč optimizacijo in nadaljnji razvoj hčerinskih družb.

6.4 RAČUN FINANCIRANJA

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil.

Posojilna pogodba CEB – 2019

Sklad je 10. 4. 2019 sklenil posojilno pogodbo za najem dolgoročnega posojila pri Razvojni banki Sveta Evrope (banki CEB) v skupni višini 50 milijonov evrov. Prvi obrok je bil črpan v aprilu 2020 v višini 15 milijonov evrov, v novembru 2020 še dodatnih 15 milijonov evrov, preostanek 20 milijonov evrov pa v letu 2021. Zaradi dogovorjenega moratorija na začetek odplačevanja so se prvi obroki vračila glavnice odplačali v letu 2022. Za odplačevanje obveznosti so bile dogovorjene fiksne obrestne mere, tako da so znane vse finančne obveznosti Sklada v dobi odplačevanja.

Tabela 18: Finančne obveznosti do banke CEB po posojilni pogodbi iz leta 2019

Leto	Odplačila glavnice	Odplačila obresti	Skupaj
2020	0,00 €	42.750,00 €	42.750,00 €
2021	0,00 €	145.500,00 €	145.500,00 €
2022	1.578.947,36 €	287.250,00 €	1.866.197,36 €
2023	2.631.578,94 €	279.592,11 €	2.911.171,05 €
2024	2.631.578,94 €	264.355,26 €	2.895.934,20 €
2025	2.631.578,94 €	249.118,42 €	2.880.697,36 €
2026	2.631.578,94 €	233.881,58 €	2.865.460,52 €
2027	2.631.578,94 €	218.644,74 €	2.850.223,68 €
2028	2.631.578,94 €	203.407,89 €	2.834.986,83 €
2029	2.631.578,94 €	188.171,05 €	2.819.749,99 €
2030	2.631.578,94 €	172.934,21 €	2.804.513,15 €
2031	2.631.578,94 €	157.697,37 €	2.789.276,31 €
2032	2.631.578,94 €	142.460,53 €	2.774.039,47 €
2033	2.631.578,94 €	127.223,68 €	2.758.802,62 €
2034	2.631.578,94 €	111.986,84 €	2.743.565,78 €
2035	2.631.578,94 €	96.750,00 €	2.728.328,94 €
2036	2.631.578,94 €	81.513,16 €	2.713.092,10 €
2037	2.631.578,94 €	66.276,32 €	2.697.855,26 €
2038	2.631.578,94 €	51.039,47 €	2.682.618,41 €
2039	2.631.578,94 €	35.802,63 €	2.667.381,57 €
2040	2.631.579,10 €	20.565,79 €	2.652.144,89 €
2041	1.052.631,56 €	7.578,95 €	1.060.210,51 €
Skupaj	50.000.000,00 €	3.184.500,00 €	53.184.500,00 €

V letu 2026 mora Sklad za odplačilo glavice in obresti po posojilni pogodbi iz leta 2019 zagotoviti 2,9 milijona evrov sredstev.

Posojilna pogodba CEB – 2022

Sklad je v letu 2022 pridobil dodatno posojilo banke CEB (LD 2113 – 2021, pogodba podpisana 27. 7. 2022) v višini 70 milijonov evrov s postopnim črpanjem za financiranje izvedbe desetih projektov v sedmih statističnih regijah. S predvideno izgradnjo 839 (predhodno število je bilo 913) novih najemnih stanovanjskih enot bo Sklad povečal število najemnih stanovanj. Število projektov se je zaradi umika projekta v Novi Gorici spremenilo. V financiranje je uvrščeno posojilo na Mirni na Dolenjskem.

Tabela 19: Pregled lastnih investicij, financiranih z drugim posojilom CEB iz 2022

Zap. št.	Projekt	Lokacija	Skupaj najemna stanovanja	Najemna stanovanja	Najemna oskrbovana stanovanja	Investicijske vrednosti skupaj (v mio. EUR)
1	Pod Pekrsko gorco, 2. faza	Maribor	188	158	30	26,55

2	Dolgi most	Ljubljana	40	40	0	7,68
3	Nova Dolinska	Koper	91	91	0	15,94
4	Podbreznik	Novo mesto	103	103	0	18,86
5	Partizan	Jesenice	46	46	0	8,73
6	Ob Savi, 1. faza	Kranj	191	163	28	45,00
7	Lukovica, 1. del	Lukovica	80	80	0	16,99
8	Lendava, 1. faza	Lendava	40	40	0	5,67
9	Podutik Glince, 1. faza	Ljubljana	60	60	0	14,27
10	Mirna	Mirna	55	30	25	9,36
	Skupaj		894	811	83	169,05

Zaradi spremenjenih pogojev gradnje (OPN) na območju urejanja Rožne Doline v Novi Gorici, ki je bila predhodno načrtovana za financiranje s posojilom, je Sklad v letu 2025 že obvestil CEB banko, da bo namesto tega projekta v financiranje vključil projekt na Mirni na Dolenjskem. Zaradi težav pri pridobivanju integralnih gradbenih dovoljenj je v letu 2026 mogoča še kakšna zamenjava projekta. Obstaja tudi možnost, da se koriščenje posojila podaljša v skladu s postopki, ki so pogodbeno dopustni.

Trije projekti, in sicer Pod Pekrsko gorco, 2. faza, Maribor, Nova Dolinska, Koper in Podbreznik, Novo mesto, so bili sofinancirani tudi s sredstvi iz NOO.

Sklad je posojila črpal postopoma, in sicer v letu 2022 25 milijonov evrov, v letih 2023, 2024 in 2025 pa po deset milijonov evrov posojila. Sicer je bilo za leto 2025 načrtovano koriščenje v višini 15 milijonov evrov, a je bil znesek črpanja nižji zaradi zamika pri razvoju projektov (Kranj, Ljubljana). Zadnji rok za koriščenje posojila je do 31. 12. 2026.

Zaradi okoliščin na finančnih trgih so se pogoji za najem posojil v zadnjih dveh letih močno spremenili. Pri koriščenjih posojila je bila izbrana spremenljiva obrestna mera, vezana na gibanje 6-mesečnega EURIBORA. Tudi pri koriščenju posojila v letu 2025 v višini 10 milijonov evrov je bila izbrana spremenljiva obrestna mera, vezana na 6-mesečni EURIBOR.

Ocena obveznosti iz naslova obresti je tako podana na podlagi znanih vrednosti referenčne obrestne mere. Obveznosti so odvisne od črpanja in pogojev v času črpanja. Ob navedenih predpostavkah bodo obveznosti za obresti po tem posojilu v letu 2026 v višini 1,3 milijona evrov. Banka CEB omogoča odplačevanje najetih posojil v 20-letnem obdobju.

Tabela 20: Pregled odplačevanja glavnic posojil za posojilo CEB po pogodbi iz leta 2022

Leto	Črpanja posojil	Odplačevanje glavnice	Obresti[9]
2022	25.000.000 €	0 €	0 €
2023	10.000.000 €	1.250.000 €	766.091 €
2024	10.000.000 €	1.750.000 €	1.499.640 €
2025	10.000.000 €	2.250.000 €	1.262.864 €
2026	15.000.000 €	2.750.000 €	1.272.212 €
2027	0 €	3.500.000 €	1.598.178 €
2028	0 €	3.500.000 €	1.513.529 €
2029	0 €	3.500.000 €	1.417.938 €
2030	0 €	3.500.000 €	1.331.636 €

[9] Obresti v letih 2023, 2024 in 2025 predstavljajo dejansko višino, za naslednja obdobja so navedena predvidevanja glede na predhodne pogoje in trenutno višino referenčne obrestne mere EURIBOR.

2031	0 €	3.500.000 €	1.235.658 €
2032	0 €	3.500.000 €	1.149.349 €
2033	0 €	3.500.000 €	1.059.721 €
2034	0 €	3.500.000 €	967.044 €
2035	0 €	3.500.000 €	877.695 €
2036	0 €	3.500.000 €	790.588 €
2037	0 €	3.500.000 €	696.687 €
2038	0 €	3.500.000 €	607.700 €
2039	0 €	3.500.000 €	518.594 €
2040	0 €	3.500.000 €	428.267 €
2041	0 €	3.500.000 €	338.458 €
2042	0 €	3.500.000 €	246.744 €
2043	0 €	2.250.000 €	157.482 €
2044	0 €	1.750.000 €	99.281 €
2045	0 €	1.250.000 €	52.691 €
2046	0 €	750.000 €	19.740 €
Skupaj	70.000.000 €	70.000.000 €	19.907.787 €

Sklad v letu 2026 načrtuje zadolžitev v višini 15 milijonov evrov. Zadolževanje je v skladu z določbami 37. člena Zakona o javnih skladih in določbami 147. člena Stanovanjskega zakona. Z navedenimi zadolžitvami bo Sklad do leta 2026 dosegel zadolžitev, ki bo pod 30 odstotki namenskega premoženja.

V letu 2026 mora Sklad za odplačilo glavnice in obresti po posojilni pogodbi iz leta 2022 zagotoviti nekaj več kot štiri milijone evrov sredstev.

Podrobnejši prikaz finančnega načrtovanja poslovanja Sklada v letu 2026 je razviden iz prilog: bilanca prihodkov in odhodkov, račun finančnih terjatev in naložb ter račun financiranja.

7 KADROVSKI NAČRT ZA LETO 2026

7.1 ZBIRNI KADROVSKI NAČRT ZA SKLAD

S sklepom št. 10002-10/2024/12 dne 22. 5. 2025 je Vlada Republike Slovenije sprejela Zbirni kadrovski načrt (ZKN) oseb javnega prava po 22. členu Zakona o javnih uslužbencih za leti 2025 in 2026, ki določa dovoljeno število zaposlenih v Stanovanjskem skladu RS.

Dovoljeno število zaposlenih v letu 2026 ostaja v primerjavi z letom 2025 nespremenjeno in znaša 64.

Tabela 21: Zbirni kadrovski načrt Stanovanjskega sklada RS

Ministrstvo z osebo javnega prava v njegovi pristojnosti	Število dovoljenih zaposlitev ZKN 2026
Ministrstvo za solidarno prihodnost	64
Sklad	64

Sklad kot posredni proračunski uporabnik sredstva za stroške dela zaposlenih javnih uslužbencev zagotavlja v okviru sredstev za stroške dela v svojem finančnem načrtu.

7.2 PREGLED DELOVNIH MEST PO VIRIH FINANCIRANJA

Na podlagi sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona v letu 2021 (Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21)) in Uredbe o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/21) je Sklad začel izvajati javno najemno službo. Uredba v 6. členu določa obseg kritja stroškov javnega najema stanovanj. Glede na obseg in delovanje javne najemne službe je Sklad upravičen do kritja stroškov za dve zaposleni osebi.

V proračunu RS za leto 2026 so za financiranje javne najemne službe zagotovljena sredstva za izvajanje javnega najema stanovanj (NRP – ukrep št. 2550-21-0002 – Izvajanje javnega najema stanovanj) v višini 200.000 evrov. Od navedenega zneska je za povračilo stroškov dela predvidenih 150.000 evrov. Proračunska sredstva so namenjena za izvajanje javnega najema stanovanj in stroške za plače in materialne stroške zaposlenih oseb za delovanje službe. Pogoji za koriščenje sredstev so dogovorjeni v letnih pogodbah, sklenjenih z Ministrstvom za solidarno prihodnost.

S spremembo Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada iz leta 2023 ustanovitelj v proračunu zagotavlja sredstva za stroške dela sklada. Sklad lahko v letu 2026 za delovanje Sklada načrtuje 2.000.000 evrov transfernih prihodkov (ukrep 2720-24-0002 – Delovanje SSRS).

S spremembo Stanovanjskega zakona v letu 2024 je Sklad prejel dodatna zakonska pooblastila za izvajanje posebnih določb o najemnikih in lastnikih denacionaliziranih stanovanj. V skladu s temi določbami Sklad na podlagi prejetih zahtevkov lastnikov denacionaliziranih stanovanj preverja morebitna lastništva stanovanja ali stanovanjske stavbe najemnika denacionaliziranega stanovanja, njegovega zakonca ali osebe, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, ki ustreza površinskim normativom. Sklad prav tako odloča o zahtevah za doplačilo najemnine lastnikom denacionaliziranih stanovanj in tudi izvršuje sama doplačila razlik med neprofitno najemnino in priznano prosto oblikovano najemnino kot ukrep, ki je bil sprejet za odpravo protiustavnosti na tem področju. Za namene kritja stroškov in izplačil razlik najemnin je Sklad upravičen do povračila sredstev iz proračuna. Iz istega naslova pa je Sklad upravičen še do kritja stroškov dela za dve zaposleni osebi. Proračunska postavka za leto 2026 230084 – Doplačila najemnine v denacionaliziranih stanovanjih je v višini 600.000 evrov. Od tega zneska je 110.000 evrov predvidenih za povračilo stroškov dela.

Tabela 21: Pregled delovnih mest Stanovanjskega sklada RS po virih financiranja

Vir financiranja	Število zaposlenih na dan 1. 12. 2025	Število zaposlenih na dan 1. 1. 2026	Dovoljeno število zaposlenih na dan 1. 1. 2026
Državni proračun – Delovanje SSRS delno / Lastna sredstva SSRS	51	52	60
Državni proračun – Izvajanje javnega najema	2	2	2
Državni proračun – Doplačila najemnine v denacionaliziranih stanovanjih	1	1	2
Skupaj	54	55	64

Tabela 22: Pregled delovnih mest Stanovanjskega sklada RS po virih financiranja na stanje 1. 12. 2025

Številka	Šifra DM	Delovno mesto	Tarifna skupina DM	Zasedeno/nezasedeno Stanje 1. 12. 2025	Osnovni plačni razred DM (izhodiščni)	Bruto izhodiščni plačni razred DM (veljaven na dan po odpravi vseh plačnih nesorazmerij – na dan 1. 1. 2028)	Plačni razred zasedenega DM na dan 1. 12. 2025	Bruto vrednost DM na dan 1. 11. 2025 (z upoštevanjem prvega in drugega dela razlike pri odpravi plačnih nesorazmerij)	Vir financiranja
1	B017391	PREDSEDNIK UPRAVE SKL	VII/2	zasedeno	54	6.006,70	54	4.822,35	SPLOŠNO SD
2	B017361	ČLAN UPRAVE SKL	VII/2	nezasedeno	52	5.661,89	52	4.609,58	SPLOŠNO SD
3	I017939	VODJA SEKTORJA I	VII/2	zasedeno	35	3.425,54	48	4.648,35	SPLOŠNO SD
4	I017939	VODJA SEKTORJA I	VII/2	zasedeno	35	3.425,54	48	4.648,35	SPLOŠNO SD
5	I017939	VODJA SEKTORJA I	VII/2	zasedeno	35	3.425,54	48	4.648,35	SPLOŠNO SD
6	I017939	VODJA SEKTORJA I	VII/2	zasedeno	35	3.425,54	43	4.002,47	SPLOŠNO SD
7	I017148	VIŠJI SEKRETAR STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	zasedeno	32	3.134,85	43	4.002,47	SPLOŠNO SD
8	I017148	VIŠJI SEKRETAR STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	zasedeno	32	3.134,85	39	3.580,38	SPLOŠNO SD
9	I017148	VIŠJI SEKRETAR STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	zasedeno	32	3.134,85	44	4.154,56	SPLOŠNO SD
10	I017148	VIŠJI SEKRETAR STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	zasedeno	32	3.134,85	44	4.154,56	SPLOŠNO SD
11	I017148	VIŠJI SEKRETAR STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	zasedeno	32	3.134,85	45	4.233,65	SPLOŠNO SD
12	I017148	VIŠJI SEKRETAR STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	zasedeno	32	3.134,85	45	4.233,65	SPLOŠNO SD
13	I017148	VIŠJI SEKRETAR STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	zasedeno	32	3.134,85	45	4.233,65	SPLOŠNO SD
14	I017082	SEKRETAR STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	zasedeno	31	3.043,54	44	4.154,56	SPLOŠNO SD
15	I017082	SEKRETAR STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	zasedeno	31	3.043,54	38	3.450,36	SPLOŠNO SD
16	I017082	SEKRETAR STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	zasedeno	31	3.043,54	43	4.002,47	SPLOŠNO SD
17	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	35	3.205,14	SPLOŠNO SD
18	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	31	2.871,56	SPLOŠNO SD
19	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	35	3.205,14	SPLOŠNO SD
20	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	35	3.205,14	SPLOŠNO SD
21	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	36	3.325,35	SPLOŠNO SD

22	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	28	2.670,01	SPLOŠNO SD
23	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	31	2.871,56	SPLOŠNO SD
24	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	32	2.978,42	SPLOŠNO SD
25	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	30	2.768,81	SPLOŠNO SD
26	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno - porodniška do 29.1.2026	28	2.785,27	31	2.871,56	SPLOŠNO SD
27	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	28	2.670,01	SPLOŠNO SD
28	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	29	2.719,41	SPLOŠNO SD
29	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	34	3.089,57	SPLOŠNO SD
30	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	34	3.089,57	SPLOŠNO SD
31	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	36	3.325,35	SPLOŠNO SD
32	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	28	2.670,01	DENACIONALIZACIJA
33	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	32	2.978,42	SPLOŠNO SD
34	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	34	3.089,57	SPLOŠNO SD
35	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	35	3.205,14	SPLOŠNO SD
36	I017104	SVETOVALEC DIREKTORJA STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	42	3.856,22	SPLOŠNO SD
37	I017104	SVETOVALEC DIREKTORJA STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	zasedeno	28	2.785,27	39	3.580,38	SPLOŠNO SD
38	I017102	SVETNIK ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	25	2.548,92	29	2.719,41	SPLOŠNO SD
39	I017102	SVETNIK ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	zasedeno	25	2.548,92	30	2.768,81	SPLOŠNO SD
40	I017162	VIŠJI SVETOVALEC STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	zasedeno	22	2.332,62	23	2.152,08	JAVNA NAJEMNA SLUŽBA
41	I097136	STROKOVNI SODELAVEC VII/1 SPECIALIST	VII/1	zasedeno	21	2.264,68	26	2.483,67	SPLOŠNO SD
42	I097136	STROKOVNI SODELAVEC VII/1 SPECIALIST	VII/1	zasedeno	21	2.264,68	31	2.871,56	SPLOŠNO SD
43	I097136	STROKOVNI SODELAVEC VII/1 SPECIALIST	VII/1	zasedeno	21	2.264,68	25	2.395,84	SPLOŠNO SD
44	I097136	STROKOVNI SODELAVEC VII/1 SPECIALIST	VII/1	zasedeno	21	2.264,68	31	2.871,56	SPLOŠNO SD
45	I097136	STROKOVNI SODELAVEC VII/1 SPECIALIST	VII/1	zasedeno	21	2.264,68	28	2.670,01	SPLOŠNO SD
46	I097136	STROKOVNI SODELAVEC VII/1 SPECIALIST	VII/1	zasedeno	21	2.264,68	26	2.483,67	SPLOŠNO SD
47	I097136	STROKOVNI SODELAVEC VII/1 SPECIALIST	VII/1	zasedeno	21	2.264,68	31	2.871,56	SPLOŠNO SD

48	I097138	RAČUNOVODJA VII/1 SPECIALIST	VII/1	zasedeno	21	2.264,68	21	2.077,01	SPLOŠNO SD
49	I097138	RAČUNOVODJA VII/1 SPECIALIST	VII/1	zasedeno	21	2.264,68	21	2.077,01	SPLOŠNO SD
50	I017111	PODROČNI SVETOVALEC I	VII/1	zasedeno	20	2.198,72	20	1.935,39	SPLOŠNO SD
51	I017111	PODROČNI SVETOVALEC I	VII/1	zasedeno	20	2.198,72	20	1.935,39	SPLOŠNO SD
52	I017076	SAMOSTOJNI SVETOVALEC ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/1	zasedeno	18	2.072,51	19	1.868,64	SPLOŠNO SD
53	I017076	SAMOSTOJNI SVETOVALEC ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/1	zasedeno - krajši delovni čas	18	2.072,51	20	1.935,39	JAVNA NAJEMNA SLUŽBA
54	I017076	SAMOSTOJNI SVETOVALEC ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/1	zasedeno	18	2.072,51	18	1.804,47	SPLOŠNO SD
55	I096041	PROGRAMER APLIKACIJ VI	VI	zasedeno	11	1.685,14	21	2.077,01	SPLOŠNO SD
56	B017361	ČLAN UPRAVE SKL	VII/2	nezasedeno	52	5.661,89	52		SPLOŠNO SD
57	I017148	VIŠJI SEKRETAR STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	nezasedeno	32	3.134,85			SPLOŠNO SD
58	I017148	VIŠJI SEKRETAR STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	nezasedeno	32	3.134,85			SPLOŠNO SD
59	I097190	PROGRAMER APLIKACIJ VII/2 SPECIALIST	VII/2	nezasedeno	32	3.134,85			SPLOŠNO SD
60	I017082	SEKRETAR STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	nezasedeno	31	3.043,54			SPLOŠNO SD
61	I017082	SEKRETAR STANOVANJSKEGA SKLADA RS	VII/2	nezasedeno	31	3.043,54			SPLOŠNO SD
62	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	nezasedeno	28	2.785,27			DENACIONALIZACIJA
63	I017056	PODSEKRETAR ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	nezasedeno	28	2.785,27			SPLOŠNO SD
64	I017102	SVETNIK ZA STANOVANJSKE ZADEVE	VII/2	nezasedeno	25	2.548,92			SPLOŠNO SD

Tabela 23: Obseg sredstev za plače in druge izdatke zaposlenim za leto 2026

Opis posamezne postavke	Znesek za leto 2026
Plače in dodatki	2.294.041 €
Regres za letni dopust	81.518 €
Zimski regres	42.695 €
Povračila in nadomestila	146.376 €
Sredstva za delovno uspešnost	688.212 €
Sredstva za nadurno delo	57.552 €
Drugi izdatki za zaposlene	11.481 €
Prispevki delodajalcev za socialno varnost	479.867 €
Skupaj	3.801.742 €

Ocena zneskov za sredstva za plače in druge izdatek za zaposlene temelji na naslednjih predpostavkah:

- Sredstva za plače in dodatke (delovna doba, položajni dodatek, specializacija, magisterij, doktorat) so **ocenjena za polno zaposlenost po dopustnem ZKN** za Sklad za leto 2025 in vključujejo predvidevanja rednih in pospešenih napredovanj zaposlenih v letu 2026.
- Sredstva za plače in dodatke ne vključujejo morebitnih povečanj kvote po ZKN v letu 2026.
- Ocena sredstev vključuje predvideno rast plač v višini 4,4 % (enak odstotek, kot je naveden v proračunskih dokumentih za leto 2026), napredovanja in določitev plačnih razredov novozaposlenih (v okviru dovoljenega števila zaposlenih po ZKN) v letu 2026.
- Regres za letni dopust temelji na oceni, končna višina bo odvisna od števila zaposlenih, fluktuacije in končno znanega zneska za regres in zimski regres zaposlenim v letu 2026.
- Povračila in nadomestila zaposlenim (potni stroški in ostala povračila) temeljijo na oceni leta 2025 in delni uskladitvi z že navedenimi odstotki, dejanski stroški pa bodo odvisni od realiziranih poti in končnih višin nadomestil, ki pripadajo zaposlenim.
- Sredstva za delovno uspešnost predstavljajo del plač za delovno uspešnost in dodatke iz naslova povečanega obsega. Realizacija stroškov v letu 2026 bo odvisna od realiziranih dodatnih obsegov.
- Sredstva za nadurno delo temeljijo na oceni, dejanska višina stroška bo odvisna od odredb za nadurno delo in realizacije.
- Drugi izdatki za zaposlene vključujejo jubilejne nagrade in odpravnine. Ocena za leto 2026 vključuje zgolj jubilejne nagrade. Napovedanih upokojitev, kljub določenim izpolnjenim pogojem, za leto 2026 za zdaj ni.
- Prispevki delodajalcev za socialno varnost vključujejo prispevke za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, za zdravstveno zavarovanje, zaposlovanje, starševsko varstvo, prispevek za dolgotrajno oskrbo ter premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja.

Delitev sredstev za plače in druge izdatke zaposlenim za leto 2026 je mogoče predvideti na podlagi delitve glede na delovna mesta. Dejanski strošek bo nastal v odvisnosti od realizacije zaposlitev (nezasedena delovna mesta) in morebitnega povečanja dopustnega števila zaposlenih v okviru kadrovskega načrta Stanovanjskega sklada RS. Glede na posamezne postavke za zaposlene na stanje 1. 12. 2025, bi delež glede na vire financiranja znašal 2,6 % za zaposleni osebi za izvajanje javne najemne službe in 2,8 % za zaposleni osebi za izvajanje ukrepov s področja denacionalizacije.

Tabela 24: Delitev stroška dela za leto 2026 glede na vire financiranja

Opis posamezne postavke	Delovanje SSRS (94,6 %)	Izvajanje JNS (2,6 %)	Izvajanje ukrepov denacionalizacije (2,8 %)	Skupaj (100 %)
Skupaj stroški dela	3.596.448 €	98.845 €	106.449 €	3.801.742 €