



# POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT STANOVANJSKEGA SKLADA RS ZA LETO 2024



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad,  
Poljanska cesta 31, SI-1000 Ljubljana  
Ljubljana, november 2023

## KAZALO VSEBINE

1	SPLOŠNI PODATKI.....	4
2	UVOD .....	6
3	IZHODIŠČA IN CILJI POSLOVANJA .....	7
3.1	DOLGOROČNI IN SREDNJEROČNI CILJI POSLOVANJA SKLADA.....	7
3.2	NADREJENI PRORAČUNSKI CILJI .....	8
3.3	KLJUČNI CILJI V LETU 2024 .....	10
4	PODROBNEJŠE OPREDELITVE POSLOVNEGA NAČRTA V LETU 2024 .....	12
4.1	JAVNA NAJEMNA STANOVANJA SKLADA IN VRSTE NAJEMA.....	12
4.1.1	Neprofitna najemna stanovanja – neprofitni najem .....	13
4.1.2	Najemna tržna stanovanja – stroškovni najem .....	14
4.2	ZAGOTAVLJANJE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ.....	15
4.2.1	Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj.....	15
4.2.2	Prenosi stanovanj v lasti Republike Slovenije po sklepih Vlade RS.....	16
4.2.3	Lastne investicije gradnje najemnih stanovanj.....	17
4.2.4	Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj .....	21
4.2.5	Dodatna sredstva za nakup stanovanj ali realizacijo po programih.....	22
4.2.5	Nepovratna sredstva iz Načrta za okrevanje in odpornost .....	22
4.2.6	Aktivacija drugih lastnih sklopov povezanih zemljišč .....	23
4.2.7	Zagotavljanje javne najemne službe .....	24
4.3	GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI .....	25
4.4	ZAGOTAVLJANJE STANOVANJ IN PODPORE CILJNIM SKUPINAM IN PROJEKTOM .....	25
4.4.1	Aktivnosti, vezane na prodana stanovanja .....	25
4.4.2	Dolgoročna stanovanjska posojila lastnikom in najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih .....	26
4.4.3	Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja.....	26
4.4.4	Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše .....	26
4.5	IZVAJANJE ZAKONSKIH POOBLASTIL .....	27
4.5.1	Aktivnosti projektov po ReNSP15–25 .....	27
4.5.2	Nacionalni program ukrepov za Rome 2021–2030 .....	28
4.5.3	Resolucija o družinski politiki 2018–2028 .....	28
4.5.5	Resolucija o Nacionalnem programu za mladino .....	28
4.6	RAZVOJNA VLOGA SKLADA NA STANOVANJSKEM PODROČJU.....	29

## Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS za leto 2024

4.6.1	Trajnostna gradnja in trajnostna stanovanjska prenova .....	29
4.6.3	Razvoj in implementacija standarda BIM.....	30
4.6.4	Sodelovanje v mednarodnih razvojnih projektih .....	31
4.7	KAPITALSKI DELEŽI IN FINANČNE NALOŽBE .....	33
4.7.1	Finančna naložba v STANOVANJSKO PODJETJE, d. o. o.....	33
4.7.2	Finančna naložba v SPEKTER, d. o. o.....	33
5	POSLOVANJE SKLADA .....	34
6	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2024 .....	36
6.1	SREDSTVA ZA POSLOVANJE SKLADA .....	36
6.2	PODROBNEJŠA POJASNILA POSAMEZNIH KATEGORIJ PRIHODKOV IN ODHODKOV.....	38
6.3	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB .....	41
6.4	RAČUN FINANCIRANJA.....	41

### **KAZALO TABEL**

Tabela 1:	Proračunski cilji in njihovi kazalniki .....	9
Tabela 2:	Uresničevanje proračunskih kazalnikov .....	10
Tabela 3:	Cilji Stanovanjskega sklada RS v obdobju 2021–2025.....	11
Tabela 4:	Pregled najemnih stanovanj Stanovanjskega sklada RS na dan 30. 6. 2023 .....	12
Tabela 5:	Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na dan 30. 6. 2023 .....	13
Tabela 6:	Stanje stanovanj po regijah na dan 30. 6. 2023.....	14
Tabela 7:	Nakup stanovanj po javnih pozivih 2021/2022 in 2022/2023 .....	14
Tabela 8:	Pregled projektov zagotavljanja JNS po Programu JNS 2022–2023 .....	15
Tabela 9:	Pregled lastnih investicij zagotavljanja najemnih stanovanj .....	18
Tabela 10:	Investicije v zagotavljanje najemnih stanovanj po posameznih projektih .....	19
Tabela 11:	Investicije v zagotavljanje najemnih stanovanj po prioritetenih skupinah projektov .....	19
Tabela 12:	Projekti zagotavljanja najemnih stanovanj brez zagotovljenih virov financiranja .....	20
Tabela 13:	Nakupi stanovanj po javnih pozivih po lokacijah in letu dokončanja .....	21
Tabela 14:	Pregled vlog in odobrenih sredstev v okviru javnega razpisa na podlagi NOO .....	23
Tabela 16:	Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja Sklada v letih 2023–2024.....	37
Tabela 17:	Finančne obveznosti do banke CEB po posojilni pogodbi iz leta 2019.....	41
Tabela 18:	Pregled lastnih investicij, financiranih z drugim posojilom CEB iz 2022 .....	42
Tabela 19:	Pregled odplačevanja glavnice posojil za posojilo CEB po pogodbi iz 2022 .....	43

**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: 439.606.023 EUR

Direktor: mag. Črtomir Remec

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada

1. Suzana Emeršič, predsednica (od 3. 9. 2022)
2. Sandi Rutar, namestnik predsednice (od 24. 3. 2021)
3. Vlado Marič, član (od 3. 7. 2020)
4. Matjaž Juvančič, član (od 2. 9. 2022)
5. Matej Čepeljnik (od 9. 12. 2022)

Pri pripravi so sodelovali:

mag. Črtomir Remec, direktor  
mag. Mojca Štritof-Brus, 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:**

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/javna najemna služba  
JR NOO – Javni razpis za dodelitev sredstev iz načrta za okrevanje in odpornost  
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  
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  
ZIUOPZP – Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023  
ZJS-1 – Zakon o javnih skladih

## **2 UVOD**

---

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, 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 in 95/2023) je Sklad javni finančni in nepremičninski 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 neprofitnih najemnih 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;
- 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 in 31/2021).

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 točk:

- Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Uradni list RS, št. 26/2005 – uradno prečiščeno besedilo, in 114/2006 – ZUE;
- 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.

## Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS za leto 2024

- 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 in 95/2023);
- Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25, Uradni list RS, št. 92/2015, z dne 4. 12. 2015);
  - Zakona o centralnem kreditnem registru (Ur. list RS, št. 77/2016) – vključitev Sklada v sistema Banke Slovenije SISBON in SISBIZ;
  - Resolucije 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);
  - Resolucije o Nacionalnem programu za mladino 2013–2022 (ReNPM13–22, Uradni list RS, št. 90/2013) – nadaljevanje izvajanja ukrepov po iztekli Resoluciji, saj je nova resolucija še v pripravi s strani pristojnih organov;
  - Nacionalnega programa 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, 90/07, 102/07, 40/12 – ZUJF, 17/14, 163/22, 18/23 – ZDU-10, 88/23 in 95/23 – ZIUOPZP);
  - Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (Uradni list RS, št. 95/23).

Stanovanjski sklad RS 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, prenavo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš, pri čemer ne opravlja pridobitne dejavnosti s ciljem maksimiranja dobička, temveč za doseg zastavljenih ciljev, zaradi katerih je bil ustanovljen.

Stanovanjski sklad RS skladno z izhodišči zakonodajnih določb in določb nacionalnega stanovanjskega programa po poslovnih politikah oblikuje svoje srednjeročno načrtovanje poslovanja. Delovanje Sklada v zadnji petletki ReNSP15–25 opredeljuje Poslovna politika Stanovanjskega sklada RS za obdobje 2021–2025.

Stanovanjski 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, prenavo in 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.

Skladno 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 in 18/2023) je za naloge na področjih stanovanjske politike pristojno Ministrstvo za solidarno prihodnost, ki je v okviru reorganizacije Vlade RS to pristojnost prevzelo od Ministrstva za okolje in prostor.

### **3 IZHODIŠČA IN CILJI POSLOVANJA**

---

#### **3.1 DOLGOROČNI IN SREDNJEROČNI CILJI POSLOVANJA SKLADA**

Za srednjeročno obdobje poslovanja podrobnejše cilje in naloge Sklada, skladno z usmeritvami ReNSP15–25, ki določa dolgoročne cilje poslovanja Sklada, opredeljuje Poslovna politika Stanovanjskega sklada RS za obdobje od 2021 do 2025. Nadzorni svet Stanovanjskega sklada RS je podal soglasje k predlogu dokumenta na 75. korespondenčni seji dne 29. 1. 2021. Vlada RS je dokument sprejela na 63. redni seji dne 11. 3. 2021.



Letne poslovne in finančne cilje ter okvire poslovanja Sklad opredeljuje v poslovnih in finančnih načrtih. Uresničujejo se v okviru upravljanja sklada ter delovnih in nadzornih procesov izvajanja dejavnosti Sklada. Sklad je v potrditev ustanovitelju predhodno že pripravil Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS za leti 2023 in 2024. Dokument je prejel soglasje NS SSRS na 91. redni seji dne 15. 12. 2022. V postopku pregleda vladnega gradiva je Ministrstvo za finance podalo mnenje, da je treba pripraviti ločene akte za vsako posamezno poslovno leto.

Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS za leto 2023 je bil skladno s prejetimi usmeritvami predlagan v ponovno soglasje in sprejem. Nadzorni svet Stanovanjskega sklada RS je z dokumentom soglašal na 93. redni seji dne 14. 3. 2023. Vlada RS je dokument sprejela s sklepom št. 47602-6/2023/3 z dne 27. 6. 2023.

Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS za leto 2024 je pripravljen po potrditvi in sprejemu načrta za leto 2023.

Sklad bo v letu 2024 kot glavni nosilec izvajanja ReNSP15–25 sodeloval pri doseganju njenih ciljev z izvajalci javnih politik na drugih področjih delovanja države, kar spremlja vzpostavljen sistem nadzora izvajanja ReNSP15–25. Ob tem bo izvajal tudi druge nacionalne programe, resolucije in zakone, ki bodo opredeljevali njegove naloge in javna pooblastila, oziroma izvajal zakonodajo, ki ga kot zavezanca k temu obvezuje.

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 bodo v celoti namenjena za izvajanje programov sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in za izvajanje projektov gradnje javnih najemnih stanovanj v izvedbi Sklada. Nakazilo sredstev za dokapitalizacijo je bilo izvedeno 12. 9. 2023.

Slovenijo so v avgustu 2023 prizadele hujše naravne nesreče v obliki poprav in zemeljskih plazov, ki so poškodovale poleg infrastrukturnih in ostalih objektov tudi stanovanjske objekte. Pri izvedbi interventnih ukrepov sodeluje tudi Stanovanjski sklad RS, zlasti pri omogočanju nadomestnih bivališč za gospodinjstva, katerim so naravne nesreče poškodovale bivališča in potrebujejo začasno nadomestno bivališče. Z izvajanjem ukrepov je Stanovanjski sklad RS pričel takoj po naravnih nesrečah z nudenjem prostih stanovanjskih enot na območju koroških občin, kjer je bilo prizadetih največ gospodinjstev.

Aktivna vloga Stanovanjskega sklada RS pri reševanju stanovanjske problematike oškodovancem se bo zaradi obsežnih posledic naravnih nesreč nadaljevala tudi v naslednjih letih, zlasti z nudenjem nadomestnih bivališč, dodeljevanjem stanovanj v lasti države in drugih oseb javnega prava, katerih ustanovitelj je država, oblikovanjem programov za omogočanje financiranja obnove ali izgradnje nadomestnih bivališč.

### **3.2 NADREJENI PRORAČUNSKI CILJI**

Metodologija za pripravo poročila o določanju ciljev in kazalnikov<sup>1</sup> (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 na ta način omogoča primerljivost v daljšem časovnem obdobju in med proračunskimi uporabniki.

---

<sup>1</sup> [Metodologija\\_cilji.pdf \(gov.si\)](#)

Stanovanjski sklad RS 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.

**Tabela 1: 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 novo zgrajenih 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 2024 (<https://www.gov.si/zbirke/seznami/sprejeti-proracuni-republike-slovenije/sprejeti-prora/>)

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 inštitucijami.

Iz proračunskih dokumentov za leto 2024 bo učinek in prispevek Sklada v posameznih letih možno ugotoviti neposredno pri dveh različnih kazalnikih. Načrtovane vrednosti za leti 2024 in 2025 izhajajo iz tabele št. 2.

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

**Tabela 2: Uresničevanje proračunskih kazalnikov**

Kazalnik <sup>2</sup>	Vrednost za leto 2022	Vrednost za leto 2023 <sup>3</sup>	Vrednost za leto 2024	Vrednost za leto 2025	Opis prispevka Sklada in učinek programov na kazalnike
I08263 Število dokončanih stanovanj v javni lasti	719	252	257	263	Število novo pridobljenih dokončanih najemnih stanovanj z gradnjo ali nakupom v last Sklada.
I05743 Število najemnih stanovanj v javni lasti	728	539	430	305	Skupno število pridobljenih dokončanih javnih najemnih stanovanj v lasti Sklada in po programih Sklada v lasti občin in ostalih upravičencev.

### 3.3 KLJUČNI CILJI V LETU 2024

Na podlagi dolgoročnih usmeritev iz ReNSP15–25 in Poslovne politike Stanovanjskega sklada RS 2021–2025 si Sklad v tem Poslovnem in finančnem načrtu za ključne cilje v letu 2024 postavlja naslednje prioritete cilje:

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

Ostali povezani cilji Sklada v letu 2024:

<sup>2</sup> <https://www.gov.si/zbirke/seznami/sprejeti-proracuni-republike-slovenije/sprejeti-prora/>

<sup>3</sup> Zaradi spremenjenih rokov izvedbe posameznih projektov vrednosti odstopajo od vrednosti, ki so navedene v Poslovnem in finančnem načrtu Stanovanjskega sklada RS za leto 2023.

## Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS za leto 2024

- nadaljnja reorganizacija in poslovna ter informacijska optimizacija procesov Sklada za potrebe izvajanja vloge glavnega nosilca izvajanja ReNSP15–25 in izvajanje Poslovne politike Stanovanjskega sklada RS 2021–2025;
- kadrovska okrepitev Sklada za učinkovito in dolgoročno delovanje;
- izvajanje zakonskih pooblastil;
- dodeljevanje finančnih spodbud po posameznih drugih programih in ukrepih za pridobivanje javnih najemnih stanovanj (tudi oskrbovanih, za posebne namene, za službena stanovanja) in bivalnih enot, izvajanje stanovanjskega združenja, skupnosti za mlade, skupnosti za starejše;
- izvedba nadaljnjega prenosa stanovanj, na podlagi sklepa Vlade RS z dne 7. 5. 2009, v last in posest Sklada ter občin in zagotovitev primernosti nezasedenih stanovanj za njihovo oddajo;
- podajanje pobud in sodelovanje s pristojnimi organi za nadaljnje spremembe in dopolnitve zakonodaje stanovanjskega, nepremičninskega, davčnega in finančnega področja z namenom večje operativnosti Sklada in zagotovitve finančnih virov za njegovo vzdržno poslovanje;
- sodelovanje z ustanoviteljem in njegovimi organi za pridobitev in nadaljnje razdeljevanje sredstev iz skladov, programov, partnerstev in instrumentov Evropske unije.

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

V letu 2024 bo Sklad uresničeval zastavljene cilje v obdobju od 2021 do 2025. Cilji so predstavljeni v naslednji tabeli s številčnimi ali opisnimi obrazložitvami.

**Tabela 3: Cilji Stanovanjskega sklada RS v obdobju 2021–2025**

Št. cilja	Cilj 2021–2025
1	Pridobitev do 500 novih javnih najemnih stanovanj – program JNS
2	Pridobitev do 150 novih oskrbovanih stanovanj – program za starejše
3	Pridobitev do 3.280 javnih najemnih stanovanj
4	Razvoj novih projektov gradnje javnih najemnih stanovanj (projekti v različnih fazah razvoja pripravljalne aktivnosti, prostorski razvoj, komunalno urejanje, projektiranje, pridobivanje dovoljenj, gradnja)
5	Prenos preostalih 32 stanovanj iz brezplačne uporabe v last Sklada in 8 stanovanj v last občin
6	Gospodarjenje s fondom lastnih javnih najemnih stanovanj
7	Uporaba instrumentov odkupa iz najema in deljenega lastništva
8	Finančne spodbude pravnim in fizičnim osebam
9	Vzpostavitev in delovanje JSNU
10	Vzpostavitev in delovanje Evidence javnih najemnih stanovanj za potrebe JSNU
11	Izvajanje zakonskih nalog po javnem pooblastilu
12	Odprodaja poslovno nepotrebni nepremičnin
13	Izvedba nadaljevanja notranje reorganizacije Sklada in okrepitev z dodatnimi kadrovskega viri
14	Krepitev in izvajanje razvojne vloge Sklada na stanovanjskem področju
15	Trajnostna in energetska učinkovita gradnja in celovita prenova stanovanjskega fonda
16	Razvoj lastne blagovne znamke TPSG in sodelovanje pri razvojnih projektih
17	Implementacija uporabe standarda BIM na lastnih investicijah Sklada
18	Prizadevanje za pridobitev sredstev iz skladov EU
19	Pridobivanje znanj in premoženja za in v okviru razvojnih (raziskovalnih) partnerskih projektov
20	Gospodarjenje z vsakokratnimi kapitalskimi naložbami Sklada

Vir: Poslovna politika Stanovanjskega sklada RS 2021–2025, januar 2021

Zaradi posledic naravnih nesreč v letu 2023 bosta na podlagi interventnih zakonov doseganje ciljev, povezanih z zagotavljanjem najemnih stanovanj, in realizacija programov usmerjena na območja in skupne upravičencev, ki so bili z naravnimi nesrečami najbolj prizadeti. V času priprave dokumenta vsi ukrepi pomoči še niso bili izoblikovani in potrjeni, kot tudi še ni bila sprejeta vsa interventna

zakonodaja. Dejavnosti sklada bodo v letu 2024 zagotovo vsaj v delu usmerjene k interventnim ukrepom pomoči.

## 4 PODROBNEJŠE OPREDELITVE POSLOVNEGA NAČRTA V LETU 2024

### 4.1 JAVNA 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 predvidena sprememba stanovanjske zakonodaje, ki naj bi se odrazila tudi skozi spremenjeno poimenovanje zdaj obstoječih vrst najemnih stanovanj v 83. členu SZ-1. Zakonodaja v tem še ni bila spremenjena.

V kategorijo javnih najemnih stanovanj Sklad vključuje neprofitna najemna stanovanja kot tudi druga najemna stanovanja<sup>4</sup> v lasti Sklada. Sklad v okviru svoje dejavnosti omogoča neprofitni najem in tržni stroškovni najem ter namenski najem v okviru posebnih projektov.

**Tabela 4: Pregled najemnih stanovanj Stanovanjskega sklada RS na dan 30. 6. 2023**

Stanovanja po vrsti najema	Stanovanja v lasti SSRS	Stanovanja v brezplačni uporabi	Skupaj
Neprofitni najem	2.947	36	2.983
Neprofitni najem – oskrbovana stanovanja	82	0	82
Tržni stroškovni najem	1.866	4	1.870
Tržni najem – mladi	111	0	111
Tržni najem – oskrbovana stanovanja	112	0	112
<b>Skupaj</b>	<b>5.118</b>	<b>40</b>	<b>5.158</b>

Sklad ima na dan 30. 6. 2023 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.

Sklad je v letu 2023 23 stanovanj iz vrste najema tržni stroškovni najem, ki se nahajajo v Kočevju, Novem mestu in Črnomlju, opremil za uporabo ter jih oddal za določen čas do 4. 3. 2024 za potrebe beguncev iz Ukrajine, z možnostjo podaljšanja za isti namen v primeru, da bodo s strani najemnika poravnane in redno izvajane vse obveznosti po najemni pogodbi. Najemnik 21 stanovanj je Urad RS za oskrbo in integracijo migrantov, podnajemniki v stanovanjih so begunci iz Ukrajine s pridobljenim statusom po vsakokratni zakonodaji. Dve opremljeni stanovanji iz vrste najema tržni stroškovni najem, ki se nahajata v Kočevju, je Sklad opremil za uporabo ter ju oddal Občini Kočevje za določen čas za potrebe beguncev iz Ukrajine do 4. 3. 2024, z možnostjo podaljšanja za isti namen v primeru, da bodo s strani najemnika poravnane in redno izvajane vse obveznosti po najemni pogodbi.

<sup>4</sup> 83. člen SZ-1 določa vrste najemnih stanovanj: neprofitno, tržno, službeno in namensko najemno stanovanje. ReNSP15–25 je uvedla pojem stroškovne najemnine in posledično poimenovanje stroškovnega najema. Po veljavnih določbah 83. člena Stanovanjskega zakona oddaja za stroškovno najemnino tako predstavlja tržna najemna stanovanja.

Do 30. 6. 2023 je bilo zagotovljenih dodatnih 188 stanovanj iz druge faze soseke Pod Pekrsko gorco v Mariboru, 40 stanovanj v Ljubljani v okviru projekta Dolgi most v Ljubljani, 5 stanovanj v Slovenskih Konjicah (po programu soinvestitorstvo) in 4 stanovanja na Sveti Ani. Po tem datumu je dokončanih in prevzetih še 15 oskrbovanih najemnih stanovanj v Šmarjah pri Jelšah (po programu za starejše).

Zaradi izrednih dogodkov, povezanih z naravnimi nesrečami v mesecu avgustu 2023, bo Sklad izvajal ukrepe za omilitev posledic naravnih nesreč. Zagotavljal bo nadomestna stanovanja za bivanje za upravičence, ki so zaradi posledic neurij ostali brez primernih bivališč. Za najnujnejše stanovanjske stiske na območju koroških občin je Sklad že avgusta 2023 podal razpolagalno pravico za 16 stanovanj. Občini Ravne na Koroškem je Sklad dodelil 9 stanovanj, Občini Mežica 4 in Občini Prevalje 3 stanovanja. Po uveljavitvi Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (Uradni list RS, št. 95/23) se dne 2. 9. 2023 postopki izrednih dodelitev izvajajo skladno z 59. in 170. členom tega zakona.

#### **4.1.1 Neprofitna najemna stanovanja – neprofitni najem**

Sklad pridobiva nova neprofitna najemna stanovanja in bivalne enote v skupnih projektih izgradnje, ki jih izvaja na podlagi programa sofinanciranja z lokalnimi skupnostmi, lokalnimi javnimi stanovanjskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami ter sofinancira projekte izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj v obliki skupnih projektov s sofinanciranjem in najemom ugodnih dolgoročnih posojil. Stanovanjski sklad z dodeljeno razpolagalno pravico neprofitna najemna stanovanja oddaja najemnikom, ki so upravičeni do najema po izvedenih javnih razpisih v občinah, kjer se stanovanja nahajajo.

Sklad je imel na dan 30. 6. 2023 v lasti 2.989 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 76 oskrbovanih stanovanj v Tolminu, Kobaridu in Krškem. V Tolminu je 32 oskrbovanih stanovanj, v Kobaridu 21, v Velenju 8 in v Krškem 15 stanovanj.

Sklad je imel na dan 30. 6. 2023 v brezplačni uporabi v neprofitnem najemu skupno 36 stanovanj, 4 stanovanja iz brezplačne uporabe ima Sklad v stroškovnem tržnem najemu. Skupno število stanovanj v brezplačni uporabi v letu 2022 je 40 stanovanj, in sicer 23 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 3 stanovanja Ministrstva za notranje zadeve in 14 stanovanj Ministrstva za obrambo. Sklad bo v sodelovanju z ministrstvi skušal v naslednjih dveh letih izvesti vse potrebne aktivnosti za prenos stanovanj na Sklad oz. na občine. V času priprave dokumenta je za prenos primernih 21 stanovanj (9 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, eno stanovanje MNZ in 11 stanovanj MORS). Prenos teh stanovanj in povečanje namenskega premoženja sklada s stvarno dokapitalizacijo bo izvedeno s sklenitvijo pogodb o prenosu stanovanj.

Stanovanja so v 12 regijah oziroma v 118 občinah. Regijska porazdelitev je razvidna iz tabele 5.

**Tabela 5: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na dan 30. 6. 2023**

<b>Zap. št.</b>	<b>Regija</b>	<b>BU</b>	<b>Št. stanovanj na dan</b>
1.	GORENJSKA	3	301
2.	GORIŠKA	0	145
3.	JUGOVZHODNA SLOVENIJA	0	36
4.	KOROŠKA	0	544
5.	OBALNO-KRAŠKA	2	137
6.	OSREDNJESLOVENSKA	10	410
7.	PODRAVSKA	6	514
8.	POMURSKA	0	69
9.	POSAVSKA	4	76

Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS za leto 2024

10.	PRIMORSKO-NOTRANJSKA	9	77
11.	SAVINJSKA	2	595
12.	ZASAVSKA	0	161
	<b>SKUPAJ:</b>	36	3.065

V letu 2024 bo Sklad povečeval število neprofitnih najemnih stanovanj s pomočjo programov pridobivanja javnih najemnih stanovanj.

#### 4.1.2 Najemna tržna stanovanja – stroškovni najem

Stanovanjski sklad RS že od leta 2011 ponuja stanovanja v javni tržni 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 načelu stroškovne najemnine (v nadaljevanju tudi stroškovni najem). Z razpisi Sklad ponuja v najem stanovanjske enote, namenjene prednostnim kategorijam upravičencem. V začetku leta 2022 je Sklad z razpisom ponudil v oddajo tudi oskrbovana najemna stanovanja.

Ob upoštevanju pridobitev najemnih stanovanj za stroškovni tržni najem, pilotnega projekta za mlade in oskrbovanih najemnih stanovanj Sklad izkazuje stanje sredi leta 2023 2.093 najemnih stanovanj. Štiri stanovanja so iz brezplačne uporabe.

**Tabela 6: Stanje stanovanj po regijah na dan 30. 6. 2023**

<b>Regija</b>	<b>Št. stanovanj</b>
Gorenjska	64
Goriška	55
Jugovzhodna	154
Koroška	121
Obalno-kraška	26
Osrednjeslovenska	906
Podravska	574
Pomurska	59
Posavska	35
Primorsko-notranjska	33
Savinjska	60
Zasavska	6
<b>Skupaj</b>	<b>2.093</b>

Sklad število stanovanj za to obliko najema sprotno povečuje z lastnimi investicijami, nakupi po javnem pozivu za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj ter nakupi na dražbah. Pregled aktualnih nakupov po javnih pozivih je razviden iz naslednje preglednice.

**Tabela 7: Nakup stanovanj po javnih pozivih 2021/2022 in 2022/2023**

<b>Nakup stanovanj</b>	<b>Kupnina</b>	<b>Št. stanovanj</b>	<b>Št. PM</b>	<b>Št. PM – garaže zunaj</b>	<b>Stanovanjska površina</b>	<b>Javni poziv</b>
Ravne na Koroškem	3.656.205 €	35	35	0	2.100	2021/2022
Radlje ob Dravi	2.921.205 €	28	24	0	1.525	2022/2023
Sveta Ana	551.990 €	4	0	4	310	2022/2023
	<b>7.129.400 €</b>	<b>67</b>	<b>59</b>	<b>4</b>	<b>3.935</b>	-

Stanovanja na lokaciji Svete Ane so bila prevzeta v prvi polovici leta 2023, stanovanja na Ravnah na Koroškem in v Radljah ob Davi bodo pogodbeno dokončana in prevzeta v letu 2024.

## 4.2 ZAGOTAVLJANJE JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ

### 4.2.1 Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj

Stanovanjski sklad RS pridobiva nova najemna stanovanja s programom zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. V letu 2024 bodo potekale še aktivnosti po dveh programih, in sicer po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih od 2016 do 2020 ter po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2022 in 2023.

S Programom sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih od 2016 do 2020 (Uradni list RS, št. 41/16, z dne 10. 6. 2016, Program JNS) je Sklad obravnaval vloge za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami in lokalnimi javnimi stanovanjskimi skladi oz. upravičenci po programu. Program je bil z dnem 31. 12. 2020 zaključen, vendar realizacija odobrenih projektov sega tudi v obdobje vse do leta 2024. Zaradi sprememb pri skupnem projektu z JSSMOK, kjer je prišlo do odstopa v delu soinvestitorstva in spremembe pri višini posojila, je skupna vsota danih posojil 29,9 milijona evrov in 1,5 milijona evrov sredstev soinvestitorstva.

Po posojilni pogodbi, sklenjeni z JSSMOK, v skupni višini 4.430.983 evrov je posojilojemalec koristil 1,5 milijona posojila v letu 2022, v letu 2023 je predvideno črpanje v višini 2,7 milijona evrov, črpanje preostanka posojila je predvideno v letu 2024.

Za realizacijo posojil po Programu JNS 2016–2020 bo treba v letu 2024 zagotoviti 221.549 evrov.

Po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023 (Uradni list RS, št. 50/22, z dne 11. 4. 2022) bodo v letu 2024 še vedno potekale aktivnosti. Za izvajanje programa je Sklad namenil 10 milijonov evrov, pri čemer je bilo 5 milijonov namenjenih za dolgoročna posojila, 5 milijonov pa za soinvestiranje. Delitev sredstev je glede na prijavljene projekte lahko drugačna. Poraba sredstev je bila zaradi trajanja projektov predvidena postopoma v letih od 2022 do zaključka projektov, najkasneje do konca leta 2024.

Po programu je Sklad obravnaval in sklenil pogodbo o soinvestiranju in posojilno-zastavno pogodbo z dvema upravičencema. Soinvestitorstvo je bilo odobreno MO Novo mesto v višini 5,9 milijona evrov ter odobreno posojilo JSS MO Ljubljana v višini 4,1 milijona evrov.

**Tabela 8: Pregled projektov zagotavljanja JNS po Programu JNS 2022–2023**

Upravičeni prosilec/projekt	Posojilo (v EUR)	Soinvestiranje (v EUR)	Sredstva skupaj (v EUR)	Stanovanja v lasti SSRS	Stanovanja skupaj
MO Novo mesto/Podbreznik B7 in B9	0	5.898.307	5.898.307	39	81
JSS MO Ljubljana/Zelena jama F4	4.101.690	0	4.101.690	0	88
<b>SKUPAJ</b>	<b>4.101.690</b>	<b>5.898.307</b>	<b>9.999.997</b>	<b>39</b>	<b>169</b>

V projektu z MO Novo mesto bo v letu 2025 zagotovljenih 81 novih javnih najemnih stanovanj na lokaciji Podbreznik. Za sofinanciranje projekta je v letu 2023 zagotovljenih 1,2 milijona evrov. V letu



## Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS za leto 2024

2024 je treba zagotoviti 3,3 milijona evrov, v letu 2025 pa preostanek sredstev v višini 1,4 milijona evrov.

Po posojilni pogodbi z JSSMOL je dogovorjeni rok za koriščenje posojila konec leta 2023, ki se lahko iz opravičljivih razlogov premakne v leto 2024. Skupaj s sredstvi sofinanciranja iz posojilne pogodbe bo zagotovljenih 88 novih javnih najemnih stanovanj.

Sklad bo programe zagotavljanja JNS krepil in razvijal tudi v naslednjih obdobjih v okvirih, ki bi omogočali pridobitev čim več novih najemnih stanovanj in bivalnih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti. Število pridobljenih stanovanj in bivalnih enot je odvisno od primernih (predpisanih) cen na posameznih lokacijah, odziva prosilcev, načina sofinanciranja investicijskih projektov, predvsem pa od razpoložljivih sredstev za izvajanje programov.

Zaradi razdelitve vseh sredstev po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023 je Sklad razpis zaprl 15. 9. 2023. Sklad je še pred iztekom programa prejel več vlog upravičencev, ki so bili obveščeni, da o njihovih vlogah ne bo odločal, saj sredstva niso več na voljo, ter da je v pripravi nov program.

Na podlagi izvedene dokapitalizacije Stanovanjskega sklada RS v letu 2023 bo Sklad že v letu 2023 pripravil in predvidoma sprejel nov program zagotavljanja javnih najemnih stanovanj za obdobje do konca leta 2025 z možnostjo porabe sredstev v obdobju do leta 2028. Za izvajanje programa je predvidenih 15 milijonov evrov. Program bo sledil prioritetam stanovanjske politike in ciljem povečanja števila najemnih stanovanj.

### **4.2.2 Prenosi stanovanj v lasti Republike Slovenije po sklepih Vlade RS**

Vlada Republike Slovenije je 7. 5. 2009 sprejela sklepe, ki so med drugim Ministrstvo za javno upravo – Stanovanjsko komisijo Vlade Republike Slovenije, 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 Republike Slovenije izločenih iz kvote za Sklad in dne 21. 11. 2012 namenjenih za prenos na občine. 2 stanovanji upravljavca Ministrstva za notranje zadeve sta bili s sklepom Vlade Republike Slovenije 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 416 stanovanj (v letu 2012 158 stanovanj, v letu 2016 183 stanovanj in v letu 2020 75 stanovanj).

V letu 2019 so bile sklenjene tri pogodbe o brezplačni uporabi za skupno 115 stanovanj, in sicer s Stanovanjsko komisijo Vlade RS, z Ministrstvom za notranje zadeve in Ministrstvom za obrambo. Vse tri pogodbe veljajo od 11. 8. 2019 in so sklenjene za obdobje pet let. V letu 2020 je bil od te kvote že izveden prenos 75 stanovanj na Sklad, pri 40 nepremičninah pa še potekajo postopki za prenos. Za prenos na Sklad je ostalo še 32 stanovanj, in sicer 3 od Ministrstva za notranje zadeve, 13 od Ministrstva za obrambo ter 16 od Stanovanjske komisije Vlade RS. Za prenos na občine, ki ga ureja Ministrstvo za okolje in prostor, je ostalo še 8 stanovanj, in sicer 1 od Ministrstva za obrambo ter 7 od Stanovanjske komisije Vlade RS.

Vsa stanovanja, pridobljena na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije, ki so primerna za bivanje, Sklad vključuje v svoje projekte oddaje v najem in v pilotne projekte na podlagi ReNSP15–25 (za mlade, za prisilno izseljene in ranljive skupine).

Sklad je imel na dan 30. 6. 2023 v brezplačni uporabi v neprofitnem najemu skupno 36 stanovanj, 4 stanovanja iz brezplačne uporabe ima Sklad v stroškovnem tržnem najemu. Skupno število stanovanj v brezplačni uporabi je v letu 2023 40 stanovanj, in sicer 23 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 3 stanovanja Ministrstva za notranje zadeve in 14 stanovanj Ministrstva za obrambo. Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije, in sicer v 16 občinah oziroma v 7 regijah. Stanovanja, primerna za bivanje, so zasedena z najemniki nekdanjih upravljavcev oziroma

najemniki, izbranimi skladno z zakonodajo o oddaji neprofitnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami. Iz sredstev pobranih najemnin se zagotavlja redno vzdrževanje in obnova stanovanj.

Vlada RS je s sklepom št. 47602-18/2023/3 z dne 12. 10. 2023 sprejela sklep o povečanju namenskega premoženja v obliki stvarnega vložka s prenosom 21 zemljiškoknjižno urejenih stanovanj (9 stanovanj MJU, eno stanovanje MNZ in 11 stanovanj MORS) na Stanovanjski sklad RS. V teku so postopki za sklenitev 7 pogodb o povečanju namenskega premoženja javnega sklada.

Za 8 stanovanj še potekajo postopki zemljiškoknjižnega urejanja s strani ministrstev, za eno stanovanje pa je Stanovanjski sklad RS upravljalcu, tj. Ministrstvu za javno upravo in resornemu ministrstvu – Ministrstvu za solidarno prihodnost, na zaprosilo Občine Radeče predlagal izločitev stanovanja, saj ga želi za športni projekt pridobiti Občina Radeče, dve stanovanji pa sta bili v letu 2023 zemljiškoknjižno urejeni in bosta vključeni v naslednji paket za prenos v letu 2024. Ministrstvo za javno upravo je oktobra 2023 potrdilo, da se strinja z izločitvijo stanovanja iz prenosa na Stanovanjski sklad RS. V drugi polovici leta 2024 se iztečejo obstoječe pogodbe o brezplačni uporabi, sklenjene z upravljavci.

Sklad si bo prizadeval, da bodo v letu 2024 zaključeni tudi prenosi 8 stanovanj na občine. Prenos je v pristojnosti Ministrstva za solidarno prihodnost. Nepremičnine, ki so predmet prenosa, so v zelo slabem stanju in povzročajo splošno nevarnost.

#### **4.2.3 Lastne investicije gradnje najemnih stanovanj**

Sklad največje število najemnih stanovanj zagotavlja s projekti lastne gradnje.

Sklad bo v letih 2024 in 2025 izvedbeno (pridobitev uporabnega dovoljenja) dokončeval projekta Nova Dolinska v Kopru in Podbreznik (objekti B1, B3 in B5) v Novem mestu. V letu 2024 je načrtovan začetek izvajanja gradnje s predvidenimi zaključki projektov v letih 2025 in 2026 iz druge prioritete skupine (Partizan Jesenice; Ob Savi, 1. faza, Kranj; Lukovica, 1. del; Lendava, 1. faza; Podutik Glince, 1. faza, Ljubljana; in namesto projekta Rožna dolina, Nova Gorica, projekt Lukovica, 2. del). Pregled evidentiranih projektov zagotavljanja najemnih stanovanj je razviden iz naslednje preglednice. Prioritetne skupine so ločene v preglednici po barvah.

**Tabela 9: Pregled lastnih investicij zagotavljanja najemnih stanovanj**

Zap.št.	Projekt	Lokacija	Število najemnih stanovanj			Leto dokončanja						
			Skupaj	Najemna stanovanja	Oskrbovana stanovanja	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 in kasneje
1	Skupnost za mlade Gerbičeva	Ljubljana	109	109	0	109	-	-	-	-	-	-
2	Novo Brdo E2, E3	Ljubljana	498	473	25	498	-	-	-	-	-	-
3	Pod Pekrsko gorco, 1. faza	Maribor	212	182	30	-	212	-	-	-	-	-
4	Pod Pekrsko gorco, 2. faza	Maribor	188	158	30	-	-	188	-	-	-	-
5	Dolgi most	Ljubljana	40	40	0	-	-	40	-	-	-	-
6	Nova Dolinska	Koper	91	91	0	-	-	-	91	-	-	-
7	Podbreznik	Novo mesto	103	103	0	-	-	-	103	-	-	-
8	Partizan	Jesenice	46	46	0	-	-	-	-	46	-	-
9	Ob Savi, 1. faza	Kranj	187	159	28	-	-	-	-	-	187	-
10	Lukovica, 1. del	Lukovica	80	80	0	-	-	-	-	80	-	-
11	Lukovica, 2. del	Lukovica	80	80	0	-	-	-	-	-	-	80
12	Lendava, 1. faza	Lendava	38	38	0	-	-	-	-	38	-	-
13	Podutik Glince, 1. faza	Ljubljana	60	60	0	-	-	-	-	60	-	-
14	Podutik Glince, 2. faza	Ljubljana	327	327	0	-	-	-	-	-	-	327
15	Brod Drage	Novo mesto	150	150	0	-	-	-	-	-	-	150
16	Novo Pobrežje	Maribor	431	371	60	-	-	-	-	-	88	343
17	Ob Savi, 2. faza	Kranj	78	78	0	-	-	-	-	-	-	78
18	Podbreznik Enklava E1	Novo mesto	45	25	20	-	-	-	-	-	-	45
19	Lendava, 2. faza	Lendava	38	38	0	-	-	-	-	-	-	38
20	Škotin	Dragomelj	130	130	0	-	-	-	-	-	-	130
21	Straža	Jesenice	80	80	0	-	-	-	-	-	-	80
22	Mlaka	Tržič	8	8	0	-	-	-	-	-	-	8
	Skupaj		3.019	2.826	193	607	212	228	194	224	275	1.279

Projekti iz prve skupine so razen projekta Nova Dolinska v Kopru že dokončani. V letu 2023 je v razvoj dodan manjši projekt Mlaka pri Tržiču. Pri razvoju projektov so evidentirane določene spremembe v višinah investicijskih vrednosti ter v številu stanovanj. V projektu Lukovica, 1. del, bo zgrajeno eno stanovanje manj, v Lendavi (1. in 2. faza) pa je možno zagotoviti 4 dodatna stanovanja. Sprememba je tudi pri številu stanovanj 2. faze projekta Podutik Glince v Ljubljani. Število stanovanj je zmanjšano iz 345 na 327. Namesto projekta Rožna dolina, Nova Gorica, je dodan projekt Lukovica, 2. del, za katerega se preverja vsebinski in časovni potek priprave in izvedbe projekta.

S predlagano spremembo OPN MO Nova Gorica se bo na območju zemljišč v lasti Sklada v celoti spremenila namenska raba zemljišč v vodno infrastrukturo in se predvidi izvedba suhega zadrževalnika. S sprejemom OPN se bo razveljavil OPPN Rožna Dolina. Sprememba OPN bo predvidoma sprejeta do poletja 2024. Navedeno pomeni, da na zemljiščih Sklada ne bo možna stanovanjska gradnja. Sklad bo moral spremeniti razpolaganje z zemljišči na tem območju urejanja.

V prvih dveh prioriteth skupinah bo zagotovljenih do 1.732 stanovanjskih enot (od tega 113 oskrbovanih stanovanj za starejše). Skupno število javnih najemnih stanovanj po navedenih 22 projektih bo 3.019 enot (od tega 193 oskrbovanih stanovanj). Naslednja tabela prikazuje predvidene stroške za razvoj navedenih investicij v letih od 2023 do 2027 in kasneje. Za izvedbo vseh projektov Sklad nima zagotovljenih lastnih finančnih virov. Glede na posamezne skupine se ločijo tudi prioritete izvedbe in financiranja. Za projekte v 1. skupini (projekti pod zaporednimi št. od 1 do 6 v preglednici investicij) so zagotovljeni finančni viri iz lastnih virov Sklada in posojila CEB po posojilnih pogodbah, sklenjenih v letih 2019 in 2022. Za projekte v 2. skupini (projekti pod zaporednimi št. od 7 do 13 v preglednici investicij) so zagotovljeni finančni viri iz lastnih virov Sklada in posojila CEB po pogodbi iz leta 2022. Deloma bodo pri določenih projektih udeleženi tudi finančni viri iz NOO.

**Tabela 10: Investicije v zagotavljanje najemnih stanovanj po posameznih projektih**

Zap.št.	Projekt	Število stanovanjskih enot	Investijske vrednosti (v mio EUR)	Vlaganja po posameznih letih					
				Pred 2023	2023	2024	2025	2026	2027 in kasneje
1	Skupnost za mlade Gerbičeva	109	7,13	7,06	0,05	0,00	0,00	0,02	0,00
2	Novo Brdo E2, E3	498	80,66	80,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10
3	Pod Pekrsko gorco, 1. faza	212	29,79	28,10	1,65	0,00	0,00	0,00	0,04
4	Pod Pekrsko gorco, 2. faza	188	26,55	22,61	3,91	0,00	0,00	0,00	0,03
5	Dolgi most	40	7,68	7,05	0,62	0,00	0,00	0,00	0,01
6	Nova Dolinska	91	18,62	3,06	6,00	9,54	0,00	0,00	0,02
7	Podbreznik	103	19,86	1,50	4,93	9,87	3,54	0,00	0,02
8	Partizan	46	8,26	0,32	0,70	2,20	5,03	0,00	0,01
9	Ob Savi, 1. faza	187	34,20	2,82	0,06	6,50	14,00	10,82	0,00
10	Lukovica, 1. del	80	16,82	1,87	0,57	1,50	7,90	4,98	0,00
11	Lukovica, 2. del	80	16,82	1,87	0,00	0,70	1,50	6,34	6,41
12	Lendava, 1. faza	38	5,42	0,14	0,20	2,30	2,78	0,00	0,00
13	Podutik Glince, 1. faza	60	15,00	2,16	1,20	2,00	6,00	3,64	0,00
14	Podutik Glince, 2. faza	327	69,46	8,23	0,42	4,36	5,50	17,70	33,25
15	Brod Drage	150	27,00	0,35	0,00	0,25	1,50	4,20	20,70
16	Novo Pobrežje	431	79,12	2,56	0,13	0,50	1,50	14,21	60,22
17	Ob Savi, 2. faza	78	14,25	1,23	0,04	1,00	0,00	4,00	7,98
18	Podbreznik Enklava E1	45	8,06	0,31	0,03	0,07	0,70	3,35	3,60
19	Lendava, 2. faza	38	5,21	0,14	0,20	0,00	0,00	0,00	4,87
20	Škotin	130	23,92	2,70	0,00	0,00	1,50	7,82	11,90
21	Straža	80	13,80	0,02	0,06	0,05	0,30	1,00	12,37
22	Mlaka	8	1,70	0,00	0,02	0,10	0,70	0,88	0,00
	<b>SKUPAJ</b>	<b>3.019</b>	<b>529,33</b>	<b>174,66</b>	<b>20,79</b>	<b>40,94</b>	<b>52,45</b>	<b>78,96</b>	<b>161,53</b>

Za projekte iz 3. prioritete skupine Sklad nima v celoti zagotovljenih finančnih virov (projekti pod zaporednimi št. od 14 do 22 v preglednici investicij).

**Tabela 11: Investicije v zagotavljanje najemnih stanovanj po prioriteth skupinah projektov**

Vrednosti po prioriteth skupinah projektov	Število stanovanjskih enot	Investicijske vrednosti v mio EUR	Pred 2023	2023	2024	2025	2026	2027 in kasneje
1. prioriteth skupina	1.138	170,43	148,44	12,23	9,54	0,00	0,02	0,20
2. prioriteth skupina	594	116,38	10,68	7,66	25,07	40,75	25,78	6,44
3. prioriteth skupina	1.287	242,52	15,54	0,90	6,33	11,70	53,16	154,89
SKUPAJ	3.019	529,33	174,66	20,79	40,94	52,45	78,96	161,53

V načrtovanju 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 in 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 ima Sklad odvisno od razpoložljivih finančnih virov od leta 2024 (postopoma, fazno) dalje predvideno izgradnjo dodatnih 1.287 javnih najemnih stanovanj in najemnih oskrbovanih stanovanj. Skupna investicijska vrednost teh projektov znaša 243 milijonov evrov.

Na podlagi sklepa Vlade RS o dokapitalizaciji Stanovanjskega sklada RS v letu 2023 bo Sklad lahko del teh sredstev do višine 25,5 milijona evrov koristil za financiranje lastnih projektov izgradnje javnih najemnih stanovanj. Višina in koriščenje sredstev bosta potrjena s sklepi nadzornega sveta.

**Tabela 12: Projekti zagotavljanja najemnih stanovanj brez zagotavljenih virov financiranja**

Projekt	Lokacija	Število stanovanj	Investicijske vrednosti v mio EUR
Podutik Glince, 2. faza	Ljubljana	327	69,46
Brod Drage	Novo mesto	150	27,00
Novo Pobrežje	Maribor	431	79,12
Ob Savi, 2. faza	Kranj	78	14,25
Podbreznik Enklava E1	Novo mesto	45	8,06
Lendava, 2. faza	Lendava	38	5,21
Škotin	Dragomelj	130	23,92
Straža	Jesenice	80	13,80
Mlaka	Tržič	8	1,70
Skupaj		1.287	242,52

V tabeli 12 so prikazane ocenjene investicijske vrednosti za razvoj projektov iz tretje prioritete skupine. Za izgradnjo stanovanjskih objektov v okviru teh projektov Sklad nima zagotavljenih finančnih in kadrovskih virov. V letu 2024 bo Sklad zagotavljal razvoj le nekaterih posameznih investicijskih projektov za pridobitev ustreznih projektov in dovoljenj za gradnjo, vključno s komunalno ureditvijo.

Podatki so pripravljene 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 posamezne aktivnosti in dejanja, na katere Sklad nima neposrednega vpliva, in razen ustrezno pripravljenih projektov, dokumentacij ter dosledne izvedbe svojih obveznosti, zunanjih in poslovnih tveganj ne more izključiti: dolgotrajen postopek za sprejem in spreminjanje ter dopolnjevanje občinskih podrobnih prostorskih načrtov, spreminjanje prostorskih aktov s strani občin v nasprotju z željami in načrti Sklada, dodatne zahteve lokalnih skupnosti, vezanih na komunalno in drugo družbeno infrastrukturo, komunalna in prometna ureditev območij za gradnjo s strani občin, dolgotrajno pridobivanje soglasij in mnenj v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, pridobivanje upravnih dovoljenj za gradnjo in uporabo objektov, postopki javnega naročanja, dolgi postopki odločanja v revizijskih postopkih na Državni revizijski komisiji pri izvedbi javnih naročil, tveganja iz naslova izvedbe del, kot so morebitni stečajni izvajalcev in podobno, posledice omejitev zakonodaje v primeru epidemije oziroma ukrepov preprečevanja COVIDA-19, spremenjenih okoliščin zaradi splošnega stanja v družbi in na gradbenem trgu, vplivi višje sile, vplivi zakonodajnih določb o odpustu pogodbenih kazni in podaljšanju pogodbenih rokov zaradi naravnih nesreč (13. člen Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023), nezmožnost zagotovitve ustreznega

kadrovskega izvajanja in spremljanja projektov zaradi omejitev rednega in projektnega zaposlovanja, spremembe in posledice, vezane na vojno v Ukrajini, nerazpoložljivost ustreznih izvajalcev storitev na trgu zaradi zasedenosti s projekti odprave posledic naravnih nesreč. Na potek investicij tako močno vpliva trenutno globalno stanje (vojna v Ukrajini, energetska kriza, splošna druginja) predvsem v izrednih in nekontroliranih podražitvah gradnje in posledično tudi drugih storitev.

Glede na trend visokih rasti cen v gradbeništvu (povprečni indeks za stanovanjsko gradnjo GZS se je v letu 2021 dvignil za 15,6 odstotka, v letu 2022 za 12,73 odstotka, v prvi polovici leta 2023 je izkazoval stabilno stanje do 2 odstotkov s tendenco povišanja do konca tekočega leta) se Sklad pri izvedbi in dokončanju investicij lahko sooča z višjimi finančnimi posledicami. S podobnimi situacijami se je Sklad srečeval tudi v javnih programih, kjer Sklad nastopa v vlogi soinvestitorja izgradnje javnih najemnih neprofitnih stanovanj skupaj z občinami, občinskimi skladi in neprofitnimi organizacijami ter v vlogi kupca stanovanj po javnem pozivu za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj.

Za realizacijo lastnih investicij ima Sklad v letu 2024 načrtovanih 40,94 milijona evrov. Zagotovljeni pa morajo biti tudi finančni viri vse do dokončanja projektov. Za projekte 1. in 2. prioritete skupine so izkazana vlaganja vse do leta 2027. Za projekte iz 3. prioritete skupine bo za začetek gradnje in dokončanje objektov finančne vire treba še zagotoviti.

#### **4.2.4 Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj**

Stanovanjski sklad RS na podlagi javnih pozivov pridobiva nova najemna stanovanja in zemljišča, primerna za izgradnjo stanovanjskih stavb.

Z Javnim pozivom za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2021 in 2022 je Sklad namenil 5 milijonov evrov s predvideno realizacijo v letu 2022. Poziv je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 105/21, dne 2. 7. 2021. Na podlagi poziva je bil realiziran odkup zemljišč na lokaciji projekta Ob Savi v Kranju v višini 304.000 evrov in sklenjena pogodba za odkup 35 stanovanj na Ravnah na Koroškem. Odkup stanovanj bo realiziran v letu 2024.

Skladno s sklepom NS SSRS z dne 6. 4. 2022 so bila nerazporejena sredstva iz predhodnega javnega poziva v višini 1 milijon evrov prenesena za realizacijo novega javnega poziva. Hkrati so bila sredstva za nakupe stanovanj povečana za dodatnih 5 milijonov evrov. Na podlagi sprejetih sklepov je bil objavljen nov Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2022 in 2023. Poziv je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 50/22, dne 11. 4. 2022. Za izvajanje javnega poziva je Sklad namenil 6 milijonov evrov iz lastnih virov. Poraba sredstev javnega poziva je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih od 2022 do 2024. Javni poziv je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta Sklada odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31. 12. 2023. Na podlagi novega javnega poziva za leti 2022 in 2023 sta bili sklenjeni dve pogodbi za nakup stanovanj na lokacijah v Radljah ob Dravi in na Sveti Ani. Odkup 4 stanovanj na Sveti Ani je bil realiziran v prvi polovici leta 2023.

**Tabela 13: Nakupi stanovanj po javnih pozivih po lokacijah in letu dokončanja**

<b>Lokacija stanovanj</b>	<b>Št. stanovanj</b>	<b>Pogodbene vrednosti nakupov stanovanj (v EUR)<sup>5</sup></b>	<b>Leto dokončanja</b>
Ravne na Koroškem	35	3.656.205	2024
Radlje ob Dravi	28	3.213.326	2024
Sveta Ana	4	551.990	2023
<b>Skupaj</b>	<b>67</b>	<b>7.129.400</b>	

<sup>5</sup> Javni poziv določa, da lahko prodajalec uveljavlja t. i. faktor korekcije gradbenega trga do višine 10 % pogodbениh vrednosti zaradi rasti cen GOI, kar se ugotavlja z dodatkom k sklenjeni pogodbi ob zaključku gradnje.

Sklad načrtuje pripravo in objavo novega javnega poziva za leti 2024 in 2025 v skladu z razpoložljivimi finančnimi sredstvi. Sklad bo, v obdobju od objave javnega poziva in do porabe razpoložljivih sredstev oziroma do zaprtja javnega poziva, kupoval stanovanja in zemljišča, ki bodo primerna za izvajanje njegovih dejavnosti (oddaje v najem) glede na v pozivu splošno opredeljena merila in druge pogoje javnega poziva. V času priprave finančnega načrta za leto 2024 je prostih sredstev po javnem pozivu za leti 2022 in 2023 še 1,9 milijona evrov.

Za nakupe stanovanj po javnih pozivih bo Sklad v letu 2024 namenil 8,7 milijona evrov (obveznosti po sklenjenih pogodbah in preostala sredstva po javnem pozivu za leti 2022 in 2023). Sredstva se lahko namenijo tudi za odkupe zemljišč z uveljavljanjem predkupne pravice po 3. in 4. odstavku 154. člena SZ-1.

#### **4.2.5 Dodatna sredstva za nakup stanovanj ali realizacijo po programih**

Za namene nakupa stanovanj oz. za povečanje sredstev za realizacijo obstoječih programov ali oblikovanje novih programov za zagotavljanje stanovanjskih enot za javni najem kot tudi za morebitno uveljavljanje predkupne pravice za odkup zemljišč, ki jo je Sklad pridobil s spremembo Stanovanjskega zakona (3. in 4. odstavek 154. člena SZ-1), lahko Sklad v letu 2024 zagotavlja iz lastnih sredstev dodatnih 5 milijonov evrov. Aktivacija teh sredstev ter namembnost in koriščenje se določijo in prerazporedijo s sklepom NS SSRS ter upoštevajo pri prevzetih obveznostih v finančnem načrtovanju v obdobju, ko dejansko pride do realizacije odhodkov.

#### **4.2.5 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.

Namen razpisa je bila dodelitev nepovratnih sredstev za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj z gradnjo (novogradnja, rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija ali sprememba namembnosti) ali odkupom (s prenovo stanovanj, ko bo to potrebno glede na ohranjenost stanovanja, energetska učinkovitost ali funkcionalnost stanovanja).

Med ciljne skupine upravičencev za pridobitev sredstev za sofinanciranje je bil uvrščen tudi Stanovanjski sklad RS. Sklad je skladno z vsebino razpisa oddal 12 vlog za pridobitev sredstev. Skupno število najemnih stanovanj, za katere je Sklad oddal vlogo, je bilo 754, od tega 136 oskrbovanih najemnih stanovanj. Stanovanja Sklad pridobiva v okviru lastnih investicij oz. nakupov po javnem pozivu in programih sklada.

Z odločbami MOP je bilo odobreno sofinanciranje po 11 vlogah. Za projekt Podbreznik v Novem mestu je bilo odobreno delno sofinanciranje. S popravno odločbo z dne 9. 6. 2023 je MSP v letu 2023 zaradi napake v izračunu odpravilo predhodno izdano odločbo ter znesek sredstev sofinanciranja iz 803.230 evrov znižalo na 606.517 evrov.

Sklad je oddal vlogo tudi za projekt gradnje najemnih stanovanj na Dolgem mostu v Ljubljani. Vloga je bila sicer popolna, a v ocenjevalnem postopku, ki je potekal skladno s pogoji in merili za razvrščanje vlog, ni bila uvrščena med vloge, katerim se je izdala odločba o odobritvi sofinanciranja, zato je bila zavrnjena z odločbo MOP z dne 19. 10. 2022.

**Tabela 14: Pregled vlog in odobrenih sredstev v okviru javnega razpisa na podlagi NOO**

Zap. št.	Lokacija	Projekt	Število stanovanj	Vrednost projekta z DDV	Višina sredstev iz vlog za sredstva NOO	Odločbe MOP
1	Koper	Nova Dolinska	91	18.616.689 €	8.438.134 €	8.438.134 €
2	Maribor	Pod Pekrsko gorco, 1. faza	212	31.281.174 €	12.172.069 €	12.172.069 €
3	Maribor	Pod Pekrsko gorco, 2. faza	188	26.191.449 €	10.770.387 €	10.770.387 €
4	Novo mesto	Podbreznik	103	19.864.527 €	8.991.879 €	606.517 €
5	Ljubljana	Dolgi most	40	8.449.551 €	3.333.577 €	- €
6	Slovenske Konjice	Spodnje Preloge	5	434.657 €	196.713 €	196.713 €
7	Slovenj Gradec	Harpf	27	2.650.377 €	1.207.912 €	1.207.912 €
8	Ravne na Koroškem	Vrata Javornika	35	4.138.946 €	1.884.450 €	1.884.450 €
9	Sveta Ana	Sv. Ana	4	562.970 €	256.550 €	256.550 €
10	Radlje ob Dravi	Radlje ob Dravi	28	3.595.318 €	1.649.072 €	1.649.072 €
11	Šmarje pri Jelšah	Objekta O1 in O2	15	1.441.310 €	656.991 €	656.991 €
12	Rogaška Slatina	Kidričeva ulica	6	482.006 €	218.895 €	218.895 €
	SKUPAJ		754	117.708.972 €	49.776.629 €	38.057.691 €

Na javnem razpisu je Sklad oddal vloge za sofinanciranje 12 projektov zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Skupna vrednosti prijavljenih projektov znaša 117,7 milijona evrov. Z odločbami ministrstva o odobritvi sredstev je odobrenih 38,1 milijona evrov.

V letu 2023 so bile sklenjene pogodbe za projekte Spodnje Preloge, v Šmarjah pri Jelšah, Pod Pekrsko gorco, 1. in 2. faza, v Rogaški Slatini, Harpf v Slovenj Gradcu in na Sveti Ani. Pogodbe za projekte Nova Dolinska v Kopru, Vrata Javornika na Ravnah na Koroškem, Podbreznik v Novem mestu in v Radljah ob Dravi bodo po napovedi Ministrstva za solidarno prihodnost sklenjene v letu 2024.

Končna višina izplačanih sredstev je odvisna od dejansko realiziranih upravičenih stroškov, predvidenih z vlogo na razpis. Izplačila se izvedejo enkratno na podlagi končnega poročila stroškov. Sklad za vse odobrene projekte že izvaja aktivnosti tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti skladno z določbami predpisov za NOO sofinancirane projekte. Del sredstev bo Sklad pridobil že v letu 2023 (14,3 milijona evrov). Po prejetih odločbah Sklad v letu 2024 pričakuje 14,3 milijona evrov sredstev ter preostanek do konca leta 2025 (9 milijonov evrov). Izplačilo sredstev iz proračuna ni odvisno samo od postopkov, ki jih izvaja Sklad, ampak tudi od postopkov pregleda v pristojnosti ministrstva.

Do 31. 10. 2023 je Sklad že oddal izpolnjene vloge in e-zahtevke za sredstva za 6 projektov (Spodnje Preloge, Harpf, Sv. Ana, Objekta O1 in O2, Kidričeva ulica, Pod Pekrsko gorco, 1. faza) v skupni višini 14.266.396 evrov. Zahtevki so nekoliko nižji od zneskov na odločbah zaradi dejstva, da se lahko uveljavlja zgolj v razmerju od dejansko realiziranih upravičenih stroškov. Nakazilo Sklad pričakuje še v letu 2023.

#### 4.2.6 Aktivacija drugih lastnih sklopov povezanih zemljišč

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

Konec leta 2022 je Sklad na delu območja v Lukovici, 1. del, že odprl investicijo v teku za razvoj in gradnjo dela soseske (za pridobitev 80 najemnih stanovanj). Projekt Lukovica, 2. del pa bo nadomestil projekt Rožna dolina, Nova Gorica, zaradi postopka spremembe občinskega prostorskega načrta (OPN), ki ga izvaja Mestna občina Nova Gorica.

Možna je tudi ponovna aktivacija razvoja zemljišč na lokaciji Škotin, Dragomelj, ob predhodno urejeni protipoplavni zaščiti, ki je v pristojnosti občine. S spremembo prostorskega akta bi bila Skladu omogočena gradnja do 130 najemnih stanovanj na tem območju. V okviru razvoja zemljišča tečejo



aktivnosti za preveritev možnosti zazidave po obstoječem prostorskem aktu ter morebitna primernost zemljišča za namene organizirane zadružne gradnje.

Razvoj lokacij Lukovica, 1. in 2. del, (2. prioriteta skupina projektov) in Škotin – Dragomelj (3. prioriteta skupina projektov) je upoštevan v poglavju: »Lastni projekti gradnje najemnih stanovanj«. V primeru razvoja zemljišča in potrditvi za namene gradnje najemnih stanovanj bodo projekti prekvalificirani za namene zagotavljanja najemnih stanovanj v okviru lastnih investicij.

Namembnost in razpolaganje z zemljišči v Ljubljani, Hrpeljah - Kozini in Ankaranu bo v naslednjih letih še predmet nadaljnjih poslovnih odločitev. Sklad bo preverjal interese lokalnih skupnosti, vezano za predmetna zemljišča (odprodaja, zamenjava, skupni razvoj). S spremembami OPN sta občini Hrpelje - Kozina in Ankaran že spremenili namembnost dela zemljišč v lasti Sklada in na teh delih ne bo možna stanovanjska gradnja. Občina Hrpelje - Kozina je tako v začetku 2023 izvedla spremembo OPN na način, da je na približno polovici zemljišča v lasti Sklada spremenila namensko rabo v nestanovanjsko (parki, rekreacija, športni objekti). Občina želi skupno sodelovanje, vezano za pripravo in sprejem OPPN na predmetnem območju. Treba je preveriti možnosti za razvoj preostalega dela zemljišča v lasti Sklada za namen stanovanjske gradnje.

Aktivacija zemljišč v zalogi je predvidena le, če bo ta področja PROSO izpostavil kot prioriteta 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 možna skladno z zakonodajo in internimi predpisi Sklada za prodajo poslovno nepotrebne premoženja tudi odprodaja ali zamenjava posameznih nepremičnin ali sklopa nepremičnin na posamezni lokaciji, kjer se nahajajo zemljišča v zalogi.

V letu 2024 je za vzdrževalne in pripravljalne aktivnosti na zemljiščih v zalogi predvidenih 50.000 evrov.

#### **4.2.7 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.

Do 30. 9. 2023 je Sklad prejel 33 ponudb, od katerih je sprejetih 7 ponudb, in sklenjene pogodbe za 6 stanovanj in 1 hišo. Stanovanja se nahajajo v Ljubljani, Litiji, Mariboru, Novi Gorici, Črni na Koroškem in Slovenj Gradcu, hiša pa v Moravčah. Vsa stanovanja in hiša so tudi prevzeta. Mesečna neprofitna najemnina stanovanj in hiš se giblje od 124 eur do 332 eurov, njihova kvadratura pa od 36 m<sup>2</sup> do 106 m<sup>2</sup>.

Stanovanja v okviru tega razpisa so namenjena vsem fizičnim osebam, ki so državljani Republike Slovenije s stalnim prebivališčem v Republiki Sloveniji. Ob izpolnjevanju pogojev, ki jih določajo določila javnega razpisa, Sklad o upravičenosti do podnajemnega stanovanja odloči z odločbo o upravičenosti, ki je podlaga za uvrstitev prosilca na seznam upravičencev. Na seznam upravičencev se upravičenci razvrstijo glede na čas vložitve popolne vloge. V kolikor na isti dan vloži več upravičencev z enakim številom uporabnikov stanovanja, imajo med temi prednost mladi, mlade družine in upravičenec, ki se je na javnem razpisu za najem neprofitnega stanovanja vsaj dvakrat uvrstil na prednostni seznam, vendar mu stanovanje ni bilo dodeljeno. Podnajemniki se izbirajo na podlagi seznama upravičencev, datuma oddaje popolne vloge in prednostnih kategorij. V primeru, da se prosilec prijavi na več občin, se uvrsti na sezname v vseh občinah, kjer so na voljo stanovanja, če so po površini primerna za upravičenca in uporabnike, ki jih je prijavil. Izbranim podnajemnikom je ponujena možnost ugodnega podnajema stanovanj, ki se izvede za določen čas najmanj treh let.

Sklad je 9. 9. 2022 objavil stalno odprt Javni razpis za podnajem stanovanj prek javne najemne službe s pričetkom zbiranja prijav od dne 19. 9. 2022. Sklad je do konca septembra 2023 prejel 444 prijav zainteresiranih podnajemnikov in oddal v podnajem 5 nepremičnin, 2 pa sta v postopku oddaje.

Sklad redno in v okviru razpoložljivih finančnih zmožnosti izvaja aktivnosti za promocijo instituta javne najemne službe ter obeh razpisov v sklopu svojega izvajanja dejavnosti, in sicer z oglaševanjem v medijih, na svoji spletni strani, na tiskovnih konferencah, intervjujih, družbenih omrežij ter s promocijo na konferencah in sejmih, ter poroča ministrstvu, pristojnemu za stanovanjske zadeve. Sredstva oglaševanja se s strani države ne povrnejo.

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 namenil 5,5 milijona evrov v letu 2024.

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 se pričakuje nižja realizacija vzdrževalnih in investicijskih del. Sredstva se zagotavljajo iz obračunanih najemnin in so v soodvisnosti rasti števila najemnih stanovanj Sklada. Ob rasti števila stanovanj bo treba zagotoviti tudi dodatno število zaposlenih.

Sklad sukcesivno letno obnavlja del stanovanj v brezplačni uporabi in skrbi za njihovo tekoče in investicijsko vzdrževanje. Iz sredstev pobranih najemnin stanovanj v brezplačni uporabi bo Sklad zagotavljal redno vzdrževanje in obnovo stanovanj v brezplačni uporabi ter vzpostavitev rezervnega sklada zanje, za kar bo namenjeno do 50.000 evrov letno.

Če izpraznjena stanovanja v lasti Sklada brez večjih vlaganj ne bodo več primerna za nadaljnjo oddajo, bodo predmet odprodaje skladno z veljavno zakonodajo in internimi akti za odprodajo poslovno nepotrebne premoženja. Sklad ohranja tudi možnost, da v oddajo ponudi izpraznjena, neobnovljena stanovanja.

### **4.4 ZAGOTAVLJANJE STANOVANJ IN PODPORE CILJNIM SKUPINAM IN PROJEKTOM**

#### **4.4.1 Aktivnosti, vezane na prodana stanovanja**

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

V letu 2024 bo Sklad, vezano na pretekle prodaje v prodanih stanovanjskih enotah, izvajal le še aktivnosti odprave napak v garancijski dobi ter po drugih pravnih naslovih 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 sodnih odločb lahko znašajo odhodki v letu 2024 do 6 milijonov evrov. V naslednjih obdobjih bo treba zagotoviti še do 5,3 milijona evrov za dokončanje in odpravo navedenih napak.

#### **4.4.2 Dolgoročna stanovanjska posojila lastnikom in najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih**

Določbe 173. člena SZ-1 opredeljujejo tudi pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. Ena od pravic je pridobitev posojila Stanovanjskega sklada RS, opredeljena v 3. odstavku 173. člena. Upravičenec do posojila je najemnik, ki mu je bila izdana odločba Ministrstva za okolje in prostor o upravičenosti do pridobitve z zakonom določenih nadomestil. V času od 2016 do septembra 2023 ni bilo odobrenega nobenega posojila.

149. člen SZ-1 opredeljuje pravico lastnikov denacionaliziranih stanovanj, ki so jim bila vrnjena na podlagi predpisov o denacionalizaciji, stanovanja pa so zasedena z najemniki – prejšnjimi imetniki stanovanjske pravice, do posojila Sklada z ugodno obrestno mero za namen prenove in rekonstrukcije teh stanovanj in stanovanjskih stavb ter skupnih delov.

Stanovanjski sklad RS z namenskimi sredstvi ne razpolaga in nima oblikovanih posojilnih pogojev in odprtega razpisa za izvajanje dodeljevanja posojil po omenjenih določbah SZ-1.

#### **4.4.3 Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja**

Skladno 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-10, 88/2023 in 95/23 – ZIUOPZP) je Stanovanjski sklad RS 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 s svojim delom prenehala s 1. 4. 2023.

Po zadnjih programih popotresne obnove je ostalo še nekaj objektov, ki bi lahko bili deležni tudi ugodnih stanovanjskih posojil. Popotresna obnova je po Zakonu o državni upravi v pristojnosti Ministrstva za naravne vire in prostor.

Sklad ima za namene dodeljevanja stanovanjskih posojil fizičnim osebam rezerviranih do 100.000 evrov v letu 2024.

#### **4.4.4 Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše**

Sklad že od leta 2006 omogoča najem ugodnih dolgoročnih posojil investitorjem gradnje domov za ostarele in oskrbovanih stanovanj.

S Programom sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2022 in 2023 (Uradni list RS, št. 50/22, z dne 11. 4. 2022) Sklad omogoča sofinanciranje stanovanjskih enot, namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb v okviru domov za starejše občane, oskrbovanih stanovanjih in centrih dnevnega varstva za starejše osebe. Za izvajanje programa Sklad namenja 890.000 evrov, pri čemer je 445.000 evrov namenjenih za dolgoročna posojila, 445.000 evrov pa za soinvestiranje. Program je odprt do 31. 12. 2023 oziroma do porabe sredstev. Poraba sredstev je zaradi trajanja projektov predvidena postopoma do zaključka projektov, najkasneje do konca leta 2024.

V času priprave dokumenta je v obravnavi ena vloga za dodelitev posojila. V primeru popolnosti vloge in izpolnitve pogojev programa je še v letu 2023 predvidena obravnavna vloge na NS SSRS. Poraba sredstev za projekt je predvidena v letu 2024. V primeru, da vloga ne bo odobrena, se preostala sredstva po programu namenijo za realizacijo novega Programa za obdobje od 2024 do 2025 ter se za realizacijo po potrebi dodajo dodatna razpoložljiva sredstva.

## **4.5 IZVAJANJE ZAKONSKIH POOBLASTIL**

### **4.5.1 Aktivnosti projektov po ReNSP15–25**

ReNSP15–25 v prilogi št. 1 določa sodelovanje Sklada pri izvajanju projekta javne službe za najemniško upravljanje, zagotovitve ponudbe cenovno ugodnih stanovanj za mlade, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje, za izgradnjo skupnosti za mlade, najem s kasnejšim odkupom in deljeno lastništvo stanovanja, izgradnjo stanovanjskih skupnosti za starejše, odkup stanovanja za starejše z doživljenjsko rento, sheme zagotavljanja namenskih stanovanjskih enot in sheme za zagotavljanje stanovanjskih enot za deložirane in posameznike.

V okviru dosedanjega izvajanja ReNSP15–25 je bil izveden in zaključen pilotni projekt za zagotavljanje stanovanjskih enot za deložirane in posameznike, a shema ni bila oblikovana, saj celovite sistemske rešitve za deložirane in posameznike niso šle v smer sistemskih rešitev, kjer bi imel vlogo Sklad, temveč v smer prilagoditve zakonodaje o izterjavah in izvršbah, posledično Sklad finančnih virov za te namene Sklad ni prejel.

V letu 2024 Sklad ne načrtuje izvajanja aktivnosti nadaljnje izgradnje stanovanjskih skupnosti za mlade po vzoru Skupnosti za mlade Gerbičeva, ker izvajanje pilotnega projekta, ki je bil namenu predan junija 2021, še spremlja in ni zakonskih podlag za prave tovrstne stanovanjske skupnosti. Prav tako ne načrtuje izgradnje stanovanjskih skupnosti za starejše, ker ni vzpostavljenih ustreznih pravnih podlag in niso zagotovljeni viri financiranja, pilotnega projekta pa v danih zakonskih okvirih Sklad ne more zagotoviti, saj za izvajanje dejavnosti na področju oskrbe starejših ni registriran.

Prav tako Sklad ne bo izvajal odkupa stanovanja z doživljenjsko rento (ukrep za starejše), deljenega lastništva, najema s kasnejšim odkupom, zagotavljanja finančne podpore s posojili za gradnjo v okviru javno zasebnih partnerstev, vlaganja višjih prihodkov lastnikov javnih najemnih stanovanj, kar naj bi se izvajalo po uvedbi stanovanjskega dodatka in ukinitvi neprofitne najemnine, do uzakonitve česar ni prišlo, ter aktivacije stanovanj iz sheme slabih terjatev bank. Za nobeno od aktivnosti še niso podane ustrezne zakonske podlage, niso zagotovljeni viri financiranja in kadrovske kapacitete Sklada oziroma so usmeritve ustanovitelja drugačne.

V primeru deljenega lastništva stanovanj obstaja veliko možnosti za konflikte glede delitve stroškov, izkazovanja lastništva in nejasnosti v primerih, ko eden od lastnikov želi odkupiti/odprodati nepremičnino. Predhodno bi bilo treba pravno urediti deljeno lastništvo kot javno-zasebno partnerstvo, saj sedanja stanovanjska zakonodaja ali Zakon o javno-zasebnem partnerstvu ne omogočata takega partnerskega projekta. Zakonodaja, ki ureja najemna ali lastniška razmerja, pa ni bila dopolnjena tako, kot je predvideno v ReNSP15–25, da bi javnemu solastniku nudila dovolj hitre in učinkovite instrumente zaščite v primeru neplačevanja zasebnega solastnika, možnost posebnega komercialnega zavarovanja za kritje stroškov morebitne prisilne izselitve ali izpraznitveni nalog. Navedeno je ugotovilo tudi Računsko sodišče v reviziji izvajanja ReNSP15–25 za obdobje od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2021. Od tedaj na področju zakonodaje niso bile sprejete nobene spremembe, ki bi Skladu omogočile ustrezno izvajanje, in Sklad ni prejel nobenih namenskih finančnih sredstev ali kadrovske okrepitve za izvajanje.

Shema zagotavljanja namenskih stanovanjskih enot Sklad izvaja skozi vsakokratni Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Za nov program sofinanciranja zagotavljanja

javnih najemnih stanovanj za obdobje 2024–2025 in s tem izvajanje sheme z lokalnimi skupnostmi bo Sklad namenil del sredstev prejete dokapitalizacije v letu 2023.

Sklad od 1. 1. 2017 skladno z usmeritvami ustanovitelja ne izvaja več odprodaje novih stanovanj, zato aktivnost zagotavljanja ponudbe cenovno ugodnih stanovanj za mlade, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje, rešuje na način, da omogoča prednost pri prijavi na javni razpis za oddajo stanovanj na lokacijah po celotni Sloveniji. V letu 2021 je Sklad zaključil gradnjo stanovanjske skupnosti za mlade Gerbičeva, Ljubljana, tj. 109 stanovanjskih enot, ter pričel z oddajo bivalnih enot za mlade, kjer izvaja aktivnosti spremljanja; v letu 2022 je pričel izvajanje javne službe za najemniško upravljanje. Z navedenimi projekti bo nadaljeval tudi v letu 2024 skladno z zakonodajnimi možnostmi in razpoložljivimi finančnimi sredstvi. Prav tako bo nadaljeval s projektom, v okviru katerega od 2016 izvaja na področju pomoči mladim (oddaja stanovanj s posteljami za mlade – tudi kot možnost pomoči otrokom v rejništvu v povezavi z izvajanjem ukrepov po Resoluciji o družinski politiki 2018–2028 »Vsem družinam prijazna družba« in Resoluciji o mladini).

Sredstva za izvedbo zgoraj navedenih projektov Sklad zagotavlja iz lastnih virov financiranja, za projekt skupnosti za mlade tudi z zadolževanjem pri Razvojni banki Sveta Evrope (CEB). Za izvajanje javne najemne službe so zagotovljena proračunska sredstva za delno pokrivanje stroškov izvajanja.

Sklad bo kot doslej sodeloval s pristojnimi organi in v delovnih skupinah za problematike posameznih ciljnih skupin prebivalstva.

#### **4.5.2 Nacionalni program ukrepov za Rome 2021–2030**

Sklad bo v letu 2024 sodeloval na dogodkih in predstavitev 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 neprofitnih stanovanj 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 posledično Sklad ukrepe 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 v 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 kadrovske okrepitve za izvajanje ukrepov za Rome.

#### **4.5.3 Resolucija o družinski politiki 2018–2028**

Sklad bo v letih 2023 in 2024 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 na področju družin Skladu nalaga ReNSP15–25. Za te namene ReDP18–28 ali ReNSP15–25 za Sklad nimata posebej predvidenih sredstev ter bo Sklad posledično ukrepe priključeval svojim obstoječim razpisom in programom. Prizadeval si bo za pridobitev finančnih sredstev za izvajanje ukrepov.

#### **4.5.5 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 prioritete podpodročja 6: okrepitev mehanizmov podpore Stanovanjskega sklada RS, da bi poleg mladih družin vključeval kot ciljno populacijo 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 ter je posledično Sklad ukrepe, skladno z razpoložljivim sredstvi in zmožnostmi, priključeval svojim obstoječim razpisom in programom.

Sklad se bo vključil v pripravo nove resolucije ter tudi v letu 2024 sodeloval pri izvajanju ukrepov za mlade, ki bodo določeni v resoluciji, ter jih povezoval s svojimi programi sofinanciranja, projekti gradnje in oddaje v najem, javnimi pozivi za nakup stanovanj. Stanovanjske in bivanjske razmere mladih so namreč pomembne tako z vidika delovanja sistema stanovanjske oskrbe (stanovanjske razmere mladih kot kazalnik delovanja sistema stanovanjske oskrbe), z vidika demografske reprodukcije (samostojno stanovanje kot funkcija ustanavljanja samostojnega gospodinjstva) kot tudi z vidika stanovanjske ranljivosti mladih (možnost in dostop mladih do stanovanja, njegova primernost), pri čemer ne gre zanemariti njihovega povezovanja s problematiko zagotavljanja stanovanjskih in bivanjskih razmer za starejše ter druge skupine prebivalstva.

Na odhod od doma pomembno vpliva razpoložljivost stanovanj. Mladi se namreč prej odselijo od doma, če je v državi večji najemni sektor, Slovenija pa žal spada med države z izrazito majhnim najemnim sektorjem, tako profitnim kot neprofitnim, kar torej za mlade pomeni manj priložnosti za osamosvojitve ter težji prehod v samostojno stanovanje. Sklad zato veliko pozornost namenja projektom pridobivanja javnih najemnih stanovanj, ki bodo primerna za mlade. Izvajal bo okrepitev svojih obstoječih mehanizmov podpore in razvoj novih mehanizmov ter bo poleg mladih družin tudi v prihodnje vključeval kot ciljno populacijo mlade pare, samske mlade in mlade po odpustu iz vzgojno-izobraževalnega zavoda ter rejništva. Za te namene Sklad nima virov v Resoluciji in nima posebej predvidenih sredstev ter bo posledično ukrepe priključeval svojim obstoječim razpisom in programom.

Ob pripravi in sprejemu nove resolucije si bo 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 analize) 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 namerava Sklad povečati število javnih najemnih stanovanj 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 energetske 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 javna najemna stanovanja 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 ...) s poudarkom na energetski varčnosti in ekološki sprejemljivosti izbranih sistemov ter vgrajenih materialov. 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 blagovna 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. 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 financiranje Sklad namenja lastne vire za razvojne programe in vire investicijskih projektov. Finančna sredstva so zagotovljena po investicijskih vrednostih. Poskušal bo pridobiti tudi nepovratna sredstva.

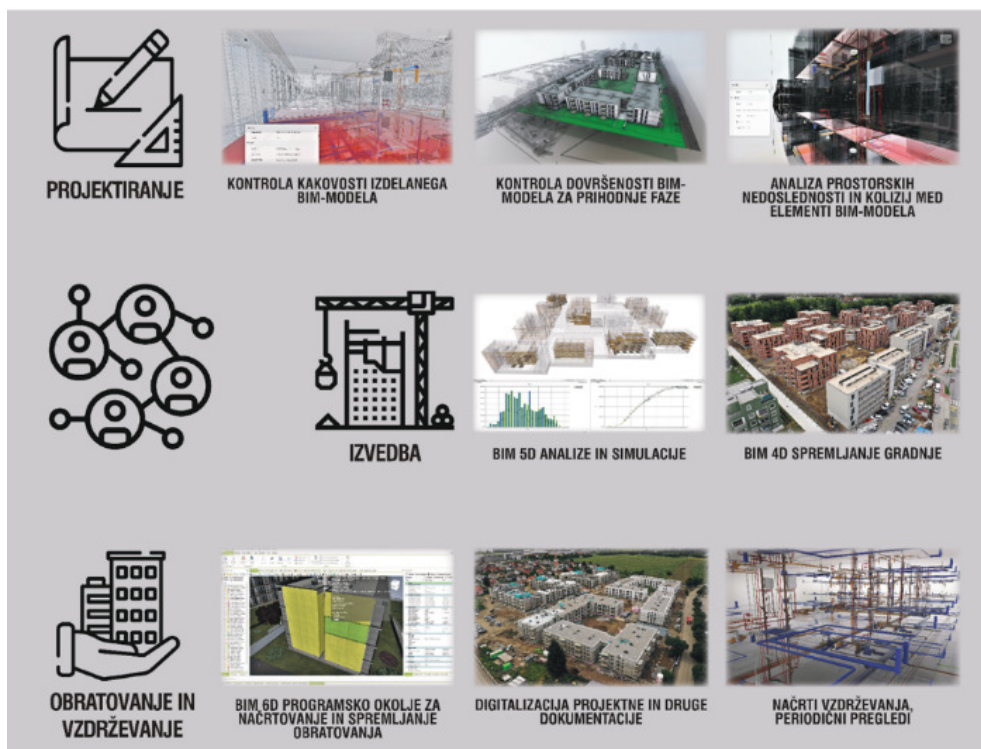
#### **4.6.3 Razvoj in implementacija standarda BIM**

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 javnih najemnih stanovanj v celotni življenjski dobi stavb Sklad že več let uvaja standard BIM v vseh fazah razvoja investicij. Končni produkt uporabe BIM-procesov 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 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 (facility management). Prednost pristopa z metodologijo BIM je kontrola kakovosti in zagotavljanje kakovostne projektne dokumentacije ter procesa pred začetkom gradnje, med gradnjo in med prevzemom oziroma predajo objekta. BIM je orodje za preveritev natančnosti, skladnosti in konsistence projektne dokumentacije. Integralno načrtovanje temelji na interdisciplinarnem in neposrednem sodelovanju vseh deležnikov, kar omogoča stroškovno in časovno ustrezno načrtovanje in gradnjo, s tem v povezavi pa tudi trajnostno ter energetske 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 (Nova Dolinska, Podbreznik ...) in projektiranju (Kranj, Ob Savi, Glince Podutik, 2. faza, ...).



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

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

#### 4.6.4 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«.

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

Kot ustanovni predstavnik je sodeloval pri ustanovitvi Stičišča za trajnostno prenovo in gradnjo stavb novembra 2022. Namen ustanovitve Stičišča je doseči predvsem to, da se izboljšajo pogoji za trajnostne preнове stavb v Sloveniji.

Sklad je bil v letu 2020 povabljen s strani družbe za energetske storitve Civiesco, s sedežem v Italiji, k sodelovanju v evropskem projektu Financiranje naložb v energetske učinkovitost – pametne finance za pametno gradnjo (H2020 Project\_B4E-11\_Financing for Energy Efficiency Investments – Smart Finance). Konzorcij partnerjev, ki ga sestavlja 13 subjektov iz 6 držav, in sicer Italije, Velike Britanije,



Španije, Danske, Belgije in Slovenije, je na razpis prijavil projekt: 101028220 — SUPER-i. V januarju 2021 je bil projekt odobren s strani Evropske komisije. Projekt bo trajal 36 mesecev od sklenitve sporazuma o sodelovanju. Celotna vrednost projekta je 1.497.820 evrov. Namen projekta SUPER-i je prispevati k ustvarjanju naložb in zbiranju podatkov o energetske učinkovitosti v sektorju socialnih stanovanj. Obnova socialnih stanovanj na področju energetske učinkovitosti lahko povzroči pomemben družbeni učinek z zmanjšanjem energetske revščine. Cilji in učinki projekta SUPER-i bodo pomagali in podpirali Evropsko komisijo pri izvajanju evropskega zelenega dogovora. Sklad v projektu SUPER-i sodeluje z demonstracijskim objektom na naslovu Neža 26a in 26b, Trbovlje, kjer je predvidena prenova fasade in ogrevalnega sistema. V objektu so namreč trenutno stroški energije zaradi slabe toplotne izolacije in visoke cene dobavitelja utekočinjenega naftnega plina zelo visoki. Cilj projekta je prispevati v energetske učinkovitost v sektorju socialnih stanovanj z vzpostavitvijo neposrednega dialoga na lokalni ravni med finančnimi institucijami, drugimi zasebnimi vlagatelji in upravitelji socialnih stanovanj, hkrati pa z zbiranjem ustreznih podatkov o naložbah v energetske učinkovitost pomagati razviti učinkovite finančne sheme. Sklad bo v okviru projekta skupno pridobil 35.875 evrov nepovratnih sredstev.

Sklad je v letih 2022 in 2023 z OECD sodeloval pri projektu Strengthening Latvia's Housing Affordability Fund. V sklopu sodelovanja je bilo 15. 6. 2023 javno objavljeno predmetno poročilo in v Rigi v Latviji izveden predstavitveni dogodek. Projekt je vodila OECD, Employment, Labour and Social Affairs Directorate, ki je sodelovala tudi z Evropsko komisijo, Generalnim direktoratom za podporo strukturnim reformam v EU (GD REFORM), latvijskim Ministrstvom za ekonomiko ter štirimi izbranimi državami Evropske unije (Avstrija, Danska, Nizozemska in Slovenija). Sklad že izvaja nadaljnje sodelovanje z Latvijo (izmenjava podatkov, praks, morebitno projektno sodelovanje), ki se bo predvidoma nadaljevalo tudi v letu 2024.

V letih 2022 in 2023 se je Stanovanjski sklad RS predstavil na Social housing festivalu 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 2024 se bo Sklad vključeval v sodelovanje s to mednarodno organizacijo v okviru priprav na Social housing festival v letu 2025 ter v mednarodne projekte in analize ter aktivnosti Housing Europe, katere član je.

Sklad se je na zaprosilo organizatorjev v letu 2023 vključil v projekt ReDefining the Role of Housing Agencies in Southern Europe. V sklopu projekta, kjer sodelujejo Union for the Mediterranean, Housing Agency of Ireland ter predstavniki iz Albanije, Črne Gore, Srbije in Makedonije, bo Sklad, skladno s svojimi zmožnostmi, sodeloval pri uresničevanju dokumenta Declaration of Agrippa's Pantheon. Projekt se bo nadaljeval tudi v letu 2024.

Sklad načrtuje v letu 2024 nadaljevanje sodelovanja s Státní fond podpory investic (Državnim sklodom s podporo investicij) Češke republike, ki želi dobro prakso delovanja Stanovanjskega sklada RS (s poudarkom na izvajanju različnih oblik najema, ukrepov za sofinanciranje ter mednarodno sodelovanje in sodelovanje z deležniki lokalnega nivoja) prenesti v svoje zakonsko in poslovno okolje.

Tudi v letu 2024 se bo Sklad skladno s svojimi zmožnostmi še naprej vključeval v nove mednarodne, evropske in nacionalne raziskovalno razvojne projekte s področja svojih 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., Ravne na Koroškem. Stvarna ali finančna dokapitalizacija družbe v letu 2024 ni predvidena.

Družba Stanovanjsko podjetje izvaja storitve upravljanja večstanovanjskih stavb, poslovno-stanovanjskih stavb in poslovnih stavb ter storitve upravljanja stanovanj. Na dan 31. 12. 2022 je imela družba v upravljanju 11.428 enot, kar je za 569 stanovanj ali za 5,1 odstotka več kot v letu 2021. Povišanje je pretežno iz naslova upravljanja stanovanj Stanovanjskega sklada RS. Družba ima v lasti 27 stanovanjskih enot.

Sklad načrtuje nadaljnji razvoj družbe z optimizacijo in razvojem poslovanja, strokovno, informacijsko, finančno in kadrovsko krepitev ter skozi širitev vloge in dejavnosti družbe. Stanovanjsko podjetje, d. o. o., mora povečati svojo vlogo med primerljivimi subjekti v okviru njegove 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 v letu 2022 uspešno izvajalo usmeritve iz letnega poslovnega načrta ter doseglo načrtovane poslovne finančne cilje tako pri izvajanju svoje osnovne dejavnosti upravljanja nepremičnin kot tudi v okviru drugih poslovnih storitev.

V oktobru 2023 ima podjetje skupno 46 zaposlenih, od katerih jih 7 izvaja delovne naloge za Stanovanjski sklad RS. Kakovost storitev so v letu 2022 potrjevali z ohranitvijo vseh pridobljenih certifikatov »Zaupanja vreden upravnik« in »Certifikata bonitetne odličnosti AAA« kot konkurenčno prednost pred tekmeci ter certifikat »Srcu prijazno podjetje«, s katerim želijo dodatno izraziti svoj ugled ter 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., Trbovlje. Stvarna ali finančna dokapitalizacija družbe v letu 2024 ni predvidena.

Družba Spekter 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 skladno s sklenjenimi pogodbami o upravljanju. Družba ima v lasti 2.050 najemnih stanovanjskih enot.

Družba Spekter po stanju 31. 12. 2022 upravlja s 3.878 enotami v 316 večstanovanjskih stavbah, poslovno-stanovanjskih stavbah ter poslovnih stavbah. 703 stanovanja so v upravljanju pri drugih upravnikih, od tega večji del (471) na območju občine Zagorje ob Savi.

Družba Spekter v Trbovljah obvladuje 58-odstotni tržni delež, v Hrastniku družba obvladuje 45-odstotni tržni delež upravljanja večstanovanjskih stavb.

Sklad načrtuje nadaljnji razvoj družbe skozi optimizacijo in razvoj poslovanja, strokovno, informacijsko, finančno in kadrovsko krepitev ter skozi širitev vloge in dejavnosti družbe. Sklad bo poslovanje družbe še naprej prilagajal ter 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, ter jo skladno z veljavno zakonodajo vključeval v svoje programe in razpise. Predvidena je kadrovska krepitev za potrebe projektnega delovanja na področju povečanja lastnega fonda najemnih stanovanj. Pri tem družba zasleduje cilj, da število stanovanj v upravljanju družbe podvoji, ob tem pa izvede vse aktivnosti, da bo upravljanje lastnih stanovanj vrnjeno od drugih upravnikov na družbo Spekter. Prioriteta družbe je vzdrževanje lastnega stanovanjskega fonda, povečanje stopnje zasedenosti najemnih stanovanj v lasti družbe SPEKTER, izboljšano izvajanje storitev upravljanja in nadaljnje urejanje evidenc premoženja. Pri uvajanju informacijskih rešitev mora družba zagotoviti vsaj podatkovno povezljivost z matično družbo ter razvoj podjetja usmerjati v nadgrajevanja horizontalne integracije, krepitev prepoznavnosti zanesljivega in razvojno naravnane upravnika ter ustvarjanje privlačnih, nujno potrebnih in uporabnih komplementarnih storitev, ki oblikujejo prihodnje potrebe strank.

V oktobru leta 2023 ima podjetje 17 zaposlenih. Kakovost storitev so v letu 2022 potrdili z ohranitvijo certifikatov »Zaupanja vreden upravnik« in »Certifikat bonitetne odličnosti AAA«.

## **5 POSLOVANJE SKLADA**

---

ReNSP15–25 je podala Skladu usmeritve glede dolgoročnega načrtovanja dela, mu določila okvirno merljive cilje in kazalnike ter ga določila kot glavnega izvajalca stanovanjske politike države. Namen Sklada je izvajanje ukrepov in aktivnosti stanovanjske politike na nacionalni ravni, kot jih določajo Stanovanjski zakon in Nacionalni stanovanjski program države ter druge področne politike s področja delovanja Sklada.

Poslovna politika Stanovanjskega sklada RS za obdobje 2021–2025 se nanaša na drugo petletno obdobje ReNSP15–25 in Skladu omogoča realno predvidevanje, izvedbo in spremljanje predvidenih ukrepov in investicijskih projektov Sklada ter poročanje ustanovitelju, hkrati pa se povezuje z izvajanjem finančne perspektive za Slovenijo in resolucij na področju družine, mladih in Romov v letih 2021–2025. Dokument se tudi tokrat osredotoča na področja, na podlagi katerih je v ReNSP15–25 ter drugih resolucijah in nacionalnih programih predvideno delovanje Sklada in kjer Sklad že deluje skladno z vsakokratnimi usmeritvami ustanovitelja in veljavno zakonodajo. Izvajanje predvidenih ukrepov in projektov bo tudi v tem obdobju postopno ter vezano na spremembe in dopolnitve relevantne zakonodaje, izvajanje javnih politik ter zadostne finančne in kadrovske vire Sklada, kar je Sklad opredelil tudi v smislu tveganj za izvedbo.

Tudi v prihodnjih letih si bo Sklad prizadeval, da bo povečal fond raznovrstnih najemnih stanovanj v ponudbi Sklada ter lokalnih skupnosti, njihovih skladov in drugih ponudnikov javnega najema, kateri 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 prostorsko razvojnimi trendi, upoštevajoč potrebe prebivalcev in gospodarstva. Dolgoročno bo Sklad v ta namen še naprej krepil svojo vlogo pri financiranju stanovanjske oskrbe na nacionalni ravni. Ob že obstoječi ponudbi različnih finančnih instrumentov in modelov bo, upoštevajoč spremembe zakonodaje, usmeritve ustanovitelja ter 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 v letih od 2016 do 2023 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 ažurnost centralne podatkovne baze nepremičnin Sklada, imenovane TJM, in omogočajo bolj transparentno poslovanje.

Od tu postopke IT-prenove informacijskega sistema nadgrajuje še naprej. Urejena je tudi informacijska podpora za finančno spremljanje investicijskih projektov. Sklad izvaja informacijske nadgradnje za uresničevanje ukrepov in programov po ReNSP125–25, spremljanje projektov, sofinanciranih s strani CEB ter 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 z določbo 18.a člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o informacijski varnosti (ZInfV-B), ki je v veljavi od 29. 4. 2023, opredeljen za povezani subjekt. Povezani subjekti so zavezani za izpolnjevanje obveznosti po Zakonu o informacijski varnosti. Sklad bo svoje dokumente na področju informacijske varnosti preučil, uskladil ter posodobil z Uredbo o varnostni dokumentaciji in varnostnih ukrepih organov državne uprave (Uradni list RS, št. 98/23) ter tudi v letu 2024 nadaljeval s postopki za izvajanje nalog po Zakonu o informacijski varnosti.

Kot prvi javni sklad v Sloveniji je Sklad januarja 2020 pri Arhivu RS pridobil odločbo o vzpostavitvi lastnih notranjih pravil poslovanja ter nadalje izvaja aktivnosti za njihovo spremljanje in nadgradnje skladno z usmeritvami Arhiva RS. Sklad tudi v prihodnjih letih načrtuje svoj nadaljnji razvoj z optimizacijo in razvojem poslovanja, strokovno, finančno in kadrovsko krepitvijo ter skozi širitev vloge in dejavnosti družbe. To bo izvajal z ukrepi s področja optimizacije izvajanja skupnih služb za podporne funkcije: nadaljnjo optimizacijo razpisnih in administrativnih procesov, optimizacijo poročanja, optimizacijo razmerja med zunanjim in notranjim izvajanjem podpornih funkcij, optimizacijo organizacijskega razpona in stroškov poslovanja, vse skladno z usmeritvami analize funkcij subjektov javne uprave. V letu 2024 bo Sklad izvajal interne postopke odbiranja arhivskega gradiva iz dokumentarnega gradiva, izvajal postopke nadgradnje eHrambe ter preveritvene postopke v okviru lastnih pravil poslovanja. V januarju 2024 bo zaradi poteka petletnega obdobja od pridobitve odločbe o vzpostavitvi lastnih notranjih pravil poslovanja vložil na Arhiv RS novo vlogo za pridobitev odločbe.

Sklad v letu 2023 izvaja svoje dejavnosti z dopustnim obsegom 45 zaposlenih in si prizadeva za dodatne zaposlitve, ki bodo v prihodnjih letih omogočile doseganje načrtovanih poslovnih ciljev in ciljev ReNSP15–25, drugih resolucij in nacionalnih programov ter nalog, opredeljenih s posebnimi zakoni.

Za obvladovanje vseh procesov izvajanja dejavnosti, izvedene reorganizacije skladno z ReNSP15–25 in za obvladovanje vseh tveganj poslovanja Sklad izkazuje potrebe po dodatnem zaposlovanju za nedoločen čas, in sicer prezaposlitev sedmih oseb iz družbe Stanovanjsko podjetje, d. o. o., ter po trenutni oceni še najmanj 10 oseb za izvajanje rednih dejavnosti in nalog Sklada. Za morebitne novo dodeljene naloge je poleg virov za izvajanje treba zagotoviti tudi ustrezno kadrovsko podporo. Prav tako bi Sklad skladno z usmeritvami CEB potreboval dodatne projektne zaposlitve za določen čas. Povečanje števila zaposlenih tako ostaja eden od pomembnih nerazrešenih poslovnih tveganj ter prioriteten poslovnih ciljev Sklada v letu 2024, kar zajema tudi Poslovna politika Stanovanjskega sklada RS za obdobje 2021–2025.

Sredstva za izplačilo plač in prispevkov ter dodatkov zaposlenim so načrtovana skladno z zdaj veljavnimi predpisi za izplačevanje plač uslužbencem v javni upravi. Sredstva za plače se ne zagotavljajo iz proračuna RS, temveč jih v celoti zagotavlja Sklad v okviru poslovanja.

Na poslovanje Sklada bodo tudi v prihodnjih dveh letih močno 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. Določen vpliv na poslovanje Sklada bo tudi zaradi posledic naravnih nesreč v letu 2023.

Obnašanje potencialnih partnerjev Sklada izraža zahtevo po višji stopnji kakovosti blaga, storitev in komunikacije, hitri in učinkoviti odzivnosti, raznovrstni ponudbi produktov na področju stanovanjske oskrbe ter še boljši informacijski in medijski prisotnosti ter odzivnosti oziroma konkurenčnosti Sklada. Obnašanje izvajalcev na trgu zahteva od zaposlenih na Skladu, še posebej zaradi raznovrstnosti dela in majhnega števila zaposlenih, interdisciplinarna strokovna znanja za sodelovanje, spremljanje, preverjanje in usmerjanje, v kar bo Sklad usmerjal zaposlene z nadaljnjim razvojem in nadgradnjo

lastnega modela kompetenc in prilagojenega izobraževanja zaposlenih. Med temi je posebej izpostavil socialne kompetence z integriteto.

V razmerah, ko se znižuje kupna moč prebivalstva, socialne in energetske stiske pa se povečujejo, se poudarja čedalje večja potreba tudi po zagotavljanju storitev, zaradi katerih se mora Sklad še bolj povezovati z drugimi subjekti (ministrstvi in njihovimi organi v sestavi). Hkrati pa se ob stanju na trgu opazata projektno zatišje in zadržanost lokalnih skupnosti, njihovih skladov in drugih investitorjev, ki v manjši meri začenjajo nove najemne stanovanjske projekte.

Ob upoštevanju navedenega bo Sklad poskušal, kolikor je mogoče, obvladovati tveganja iz poslovanja: tržna, operativna, likvidnostna, varnostna in kreditna. V poslovanju Sklada je zlasti pomembno obvladovanje internih stroškov, obvladovanje investicij skozi zagotavljanje kakovosti izvedbe in odzivnosti Sklada, likvidnosti ter ustreznih finančnih virov, ki omogočajo izvedbo sprejetih programov in ne pomenijo previsokih tveganj za nadaljnje poslovanje in razvoj Sklada, ter obvladovanje poslovnih procesov in njihovega spreminjanja.

Sklad v letu 2024 zaradi preusmeritve v najemno dejavnost ne bo razpolagal z zadostnimi lastnimi viri za svoje investicije, zato se v primeru odsotnosti svojih in proračunskih oziroma sistemskih virov predvideva zadolževanje na trgu. V letu 2024 bodo delno koriščena sredstva po posojilni pogodbi, ki je bila leta 2022 sklenjena s CEB banko – LD 2113 (2021), ki mogoča dolgoročno zadolžitev v višini 70 mio EUR.

## **6 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2024**

---

### **6.1 SREDSTVA ZA POSLOVANJE SKLADA**

Sredstva za poslovanje Sklada se skladno 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, skladno z ZJS-1 in SZ-1.

Sredstva za realizacijo načrtovanih odhodkov v letu 2024 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 glavnice iz danih posojil ter prodaje poslovno nepotrebnih nepremičnin – stanovanja in zemljišča). Dodatna sredstva bodo zagotovljena iz sredstev NOO ter sredstev iz zadolževanja. Dokapitalizacija v kapital namenskega premoženja Sklada bo predstavljala vir za realizacijo lastnih projektov in programov.

V letu 2024 lahko 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.

## Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS za leto 2024

Pogoji za koriščenje sredstev so dogovorjeni v pogodbi z ministrstvom, pristojnim za stanovanjske zadeve.

V soodvisnosti od sprejetih ukrepov za pomoč prizadetim v naravnih nesrečah iz avgusta 2023 lahko v letu 2024 Sklad pričakuje proračunska sredstva in dodatne kadrovske vire.

Transferne prihodke predstavljajo tudi sredstva iz NOO. Sredstva se vodijo kot druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije.

S sklepom Vlade RS št. 47602-11/2023/3 z dne 20. 7. 2023 je bila izvedena dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS v višini 25,5 milijona evrov z namenom zagotoviti sredstva za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj. Sredstva je Sklad prejel 12. 9. 2023.

Za realizacijo načrtovanih ciljev v letu 2024 bo zaradi intenzivnejše investicijske usmeritve Sklada treba zagotoviti skupno do 77 milijonov evrov za načrtovane odhodke in do 6,9 milijona evrov za načrtovana posojila. Sredstva bodo zagotovljena iz pričakovanih prihodkov v višini 34,8 milijona evrov, vračil posojil 4,2 milijona evrov in namenskim zadolževanjem v višini 20 milijonov evrov. Zneski odplačil glavnice za najeta posojila bodo v letu 2024 znašali 4,4 milijona evrov.

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

**Tabela 15: Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja Sklada v letih 2023–2024**

(vsi zneski v EUR)

Postavke	Finančni načrt 2023	Ocena Realizacija 2023	Finančni načrt 2024
Prihodki	20.048.000	35.717.866	34.809.909
Odhodki	53.219.122	38.271.384	76.984.364
Presežek/primanjkljaj	-33.171.122	-2.553.518	-42.174.455
Prejeta vračila posojil	4.000.000	3.518.819	4.150.000
Dana posojila	8.012.000	3.678.082	6.850.000
Prejeta – dana posojila	-4.012.000	-159.263	-2.700.000
Zadolževanje	10.000.000	10.000.000	20.000.000
Odplačila dolga	3.881.579	3.881.579	4.381.579
Neto zadolževanje	6.118.421	6.118.421	15.618.421
Zmanjšanje/povečanje sredstev na računih	-31.064.701	2.553.518	-29.256.034

Sklad v letu 2024 načrtuje presežek odhodkov v višini do 42,2 milijona evrov. Z upoštevanjem računov finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja bo negativni vpliv na sredstva Sklada v letu 2024 v višini do 29,3 milijonov evrov. Za kritje negativnega finančnega toka so zagotovljeni lastni finančni viri – prostega namenskega premoženja in kratkoročne finančne naložbe.

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

Sklad zaradi preusmeritve v najemno dejavnost ne razpolaga z zadostnimi lastnimi viri za svoje investicije, zato za financiranje izkorišča zakonske možnosti zadolževanja. Po prvi posojilni pogodbi z banko CEB je sklad do 2021 v celoti koristil 50 milijonov posojila. Za izvajanje novih projektov je bila izvedena dodatna zadolžitve. V letu 2022 je bila sklenjena nova posojilna pogodba z banko CEB za posojilo v višini 70 milijonov evrov. V letu 2022 je bilo izvedeno črpanje v višini 25 milijonov evrov, v letu 2023 pa črpanje v višini 10 milijonov evrov. Za leto 2024 je predvideno črpanje 20 milijonov evrov. Nadaljnja koriščenja posojila se bodo izvedla v obdobju do leta 2026.

Podrobnejše opredelitve so razvidne iz nadaljevanja in iz priložene bilance prihodkov in odhodkov, računa finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja.

## **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 ter drugega nepremičnega premoženja Sklada.

Iz naslova prihodkov od obresti Sklad načrtuje, da bodo prihodki v letu 2024 visoki, zlasti zaradi rasti referenčnih obrestnih mer in obrestnih mer za kratkoročne finančne naložbe pri Ministrstvu za finance. V letu 2024 tako Sklad načrtuje vsaj 1,5 milijona evrov prihodkov od obresti.

Iz naslova prejetih najemnin za stanovanja Sklad pričakuje porast prihodkov zaradi večjega števila najemnih stanovanj, pridobljenih v projektih gradnje in nakupov Sklada. V letu 2024 Sklad načrtuje 18 milijonov evrov prihodkov.

### **Prihodki od prodaje blaga in storitev**

Skladno s Poslovno politiko Stanovanjskega sklada RS za obdobje od 2021 do 2025 prodaja novih stanovanj ni predvidena zaradi preusmeritve v zagotavljanje najemnih stanovanj in odsotnosti pravnih podlag za izvajanje ukrepa najema s poznejšim odkupom – možnost odkupa javnega najemnega stanovanja ter deljenega lastništva, ki ju sicer predvideva ReNSP15–25.

Načrtovani so prihodki iz naslova drugih prihodkov te kategorije in se nanašajo na prihodke, ustvarjene v postopkih izterjave iz naslova spornih terjatev. Pričakovani prihodki so ocenjeni v višini 100.000 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 nepotrebne premoženja (ekonomsko iztrošena stanovanja, poslovni prostori in zemljišča, neprimerna za izvajanje

dejavnosti Sklada). Prodaja je odvisna od razmer na nepremičninskem trgu. Načrtovani prihodki v letu 2024 so v višini 800.000 evrov.

### **Transforni prihodki**

Prejeti transforni prihodki predstavljajo prejeta nadomestila, ki jih Sklad prejeme iz državnega proračuna. V letu 2024 pričakuje nadomestila za izvajanje javne najemne službe. Prihodki v letu 2024 so ocenjeni na 50.000 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. V letu 2023 sta bili zaposleni dve osebi z namenom izvajanja javne najemne službe.

Transferne prihodke predstavljajo tudi sredstva iz NOO. Sredstva se vodijo kot druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije. Glede na prejete odločbe ministrstva je načrtovani obseg sredstev za leto 2024 v višini 14,3 milijona evrov.

### **Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim**

Zaradi veljavnih predpisov, ki omogočajo napredovanja in višjo plačno lestvico, ter zaradi povečanja nalog, naloženih z ReNSP15–25 in Poslovno politiko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada 2021–2025, Sklad načrtuje povečanje števila zaposlenih, posledično se bodo povečali odhodki za plače ter druge izdatke zaposlenim.

V letu 2023 ima Sklad 45 dopustnih zaposlitev. Enaka kvota je za leto 2024. ~~Ne glede na trenutno dopustno število zaposlitev Sklad za obseg odhodkov načrtuje in pričakuje od ustanovitelja dovoljenje za višje število zaposlenih, saj z obstoječimi kadri ni mogoče pokrivati tveganj poslovanja Sklada. Za leto 2024 Sklad finančno načrtuje, da bo lahko povečal število zaposlenih za najmanj sedem oseb in največ 17 oseb in bo dopustna kvota za zaposlitev vsaj 62.~~ Glede na število potrebnih in predvidenih zaposlenih so načrtovani odhodki v tej kategoriji (postopno povečanje v letu 2024). Realizacija zaposlitev in posledično odhodkov za plače in druge izdatke je odvisna od potrjenega zbirnega kadrovskega načrta oseb javnega prava, ki ga sprejme Vlada RS.

Pri odhodkih za plače in druge izdatke za zaposlene Sklad v naslednjih dveh letih načrtuje sredstva, ki so skladna z veljavnimi predpisi pri izplačilih plač, prispevkov in povračil javnim uslužbencem. Dejanska realizacija bo odvisna od kadrovske zasedenosti, morebitnih dovoljenih projektnih zaposlitev in nadaljnjih ukrepov Vlade RS, sprememb zakonodaje ter makroekonomskih kazalnikov.

Za namene izplačila plač in drugih izdatkov zaposlenim Sklad za leto 2024 načrtuje do 2,5 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 2024 je načrtovanih 370 tisoč evrov odhodkov. Višina izdatkov je odvisna od morebitnih sprememb pri izplačilih plač in prispevkov zaposlenim ter števila zaposlenih v posameznih letih.

### **Izdatki za blago in storitve**

Skupni izdatki za blago in storitve so za leto 2024 predvideni v višini 16 milijonov evrov.

V sklopu zgornje postavke Sklad za pisarniški in splošni material in storitve v letu 2024 načrtuje 3 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 2024 v višini 6 milijonov 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 5,5 milijona 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 480 tisoč evrov v letu 2024.

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 in evidence javnih najemnih stanovanj, Sklad načrtuje porabo 1 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 2024 je načrtovani odhodek v višini 5.000 evrov. V 2024 Sklad načrtuje 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 črpanju obrokov v letih 2022 in 2023, črpanje po drugi pogodbi CEB, je bila zaradi spremenjenih razmer na finančnih trgih izbrana spremenljiva obrestna mera, tako da so obveznosti za obresti odvisne od višine referenčne obrestne mere Euribor.

Strošek za obresti je za leto 2024 načrtovan v višini 1,8 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 2024 je 450 tisoč 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 Nova Dolinska v Kopru, Podbreznik v Novem mestu, Ob Savi v Kranju, Glince – Podutik, 1. in 2. faza, v Ljubljani, na Jesenicah, v Lukovici, Lendavi, Novo Pobrežje v Mariboru ter ostali projekti Sklada;
- za projekte po Programu JNS za sofinanciranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot;
- za projekte po Programu za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele ter vzpostavitev centrov dnevnega varstva;
- za 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 3. in 4. odstavka 154. člena SZ-1;
- za izvajanje pilotnih in razvojno-raziskovalnih projektov po ReNSP15–25;
- za nakupe opreme in drugih osnovnih sredstev ter
- za investicijsko vzdrževanje in obnovo.

Sklad bo za vse investicijske odhodke v letu 2024 namenil do 55,8 milijona evrov. Od tega bodo investicijski odhodki, povezani s pridobivanjem stanovanj z lastnimi investicijami, v letu 2024 znašali 40,9 milijona evrov.

Za nakupe stanovanj bo Sklad namenil v letu 2024 14,8 milijona evrov. Odhodki se nanašajo na že odobrene projekte soinvestitorstva po obeh programih (Program JNS in Program za starejše), sklenjene pogodbe za odkup stanovanj/nepremičnin na podlagi javnega poziva ter razpoložljiva sredstva za razpis novih programov, na podlagi katerih Sklad odkupuje primerna stanovanja za namene izvajanja dejavnosti.

### **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, skladno s predhodnimi razpisi in programi Sklada.

Prilivi v letu 2024 so načrtovani v višini 4,2 milijona evrov.

#### **Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev**

Sklad načrtuje, da bo v letu 2024 povečal obseg danih posojil iz naslovov:

- posojil javnim stanovanjskim skladom in občinam po projektih zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot;
- posojil za potrebe zagotavljanja in obnove bivanjskih kapacitet v domovih za ostarele in oskrbovanih stanovanjih ter centrov dnevnega varstva starejših oseb;
- posojil fizičnim osebam za obnovo poškodovanih stanovanjskih objektov v potresu v Posočju.

Načrtovani obseg danih posojil po navedenih programih in finančnih spodbudah je v letu 2024 do 6,9 milijona evrov.

Sklad do vključno leta 2024 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.

Sklad je 10. aprila 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 obrestnem mere, tako da so znane vse finančne obveznosti Sklada v dobi odplačevanja.

**Tabela 16: 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 €

Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS za leto 2024

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 2024 mora Sklad za odplačilo glavnice in obresti zagotoviti 2,9 milijona evrov sredstev.

Sklad je v letu 2022 pridobil dodatno posojilo CEB banke (LD 2113 – 2021, pogodba podpisana 27. 7. 2022) v višini 70 milijonov evrov s postopnim črpanjem za financiranje izvedbe 10 projektov v 7 statističnih regijah. S predvideno izgradnjo 913 (predhodno število je bilo 912) novih najemnih stanovanjskih enot bo Sklad povečal število najemnih stanovanj. Trije projekti, in sicer Pod Pekrsko gorco, 2. faza, Maribor, Nova Dolinska, Koper in Podbreznik, Novo mesto, so sofinancirani tudi s sredstvi NOO.

**Tabela 17: Pregled lastnih investicij, financiranih z drugim posojilom CEB iz 2022**

Zap. št.	Projekt	Lokacija	Število najemnih stanovanj	Najemna stanovanja	Najemna oskrbovana stanovanja
1	Pod Pekrsko gorco, 2. faza	Maribor	188	158	30
2	Dolgi most	Ljubljana	40	40	0
3	Nova Dolinska	Koper	91	91	0
4	Podbreznik	Novo mesto	103	103	0
5	Partizan	Jesenice	46	46	0
6	Ob Savi, 1. faza	Kranj	187	159	28
7	Lukovica, 1. del	Lukovica	80	80	0
8	Lukovica, 2. del	Lukovica	80	80	0
9	Lendava, 1. faza	Lendava	38	38	0
10	Podutik Glince, 1. faza	Ljubljana	60	60	0
	<b>Skupaj</b>		<b>913</b>	<b>855</b>	<b>58</b>

Zaradi spremenjenih pogojev gradnje (OPN) na območju urejanja Rožne doline v Novi Gorici, ki je bil predhodno načrtovan za financiranje s posojilom, je Sklad že pričel postopek, da se navedeni projekt nadomesti z dodatnim projektom na območju Lukovice.

V letu 2022 je Sklad že črpal 25 milijonov evrov, v letu 2023 pa dodatnih 10 milijonov. V letu 2024 je načrtovano koriščenje 20 milijonov evrov posojila, preostanek 15 milijonov evrov pa v letu 2025. Zadnji rok za koriščenje posojila je sicer do konca leta 2026.

## Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS za leto 2024

Prvo črpanje posojila po novi pogodbi je bilo izvedeno 12. 10. 2022. Zaradi okoliščin na finančnih trgih so se pogoji za najem posojil močno spremenili. Izbrana je bila spremenljiva obrestna mera, vezana na gibanje 6-mesečnega EURIBOR-ja. Tudi pri koriščenju posojila v letu 2023 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 od pogojev v času črpanja. Ob navedenih predpostavkah bodo obveznosti za obresti po tem posojilu v letu 2024 v višini 1,5 milijona evrov. CEB banka omogoča odplačevanje najetih posojil v 20-letnem obdobju.

**Tabela 18: Pregled odplačevanja glavnice posojil za posojilo CEB po pogodbi iz 2022**

Leto	Črpanja posojil	Odplačevanje glavnice
2022	25.000.000 €	0 €
2023	10.000.000 €	1.250.000 €
2024	20.000.000 €	1.750.000 €
2025	15.000.000 €	2.750.000 €
2026	0 €	3.500.000 €
2027	0 €	3.500.000 €
2028	0 €	3.500.000 €
2029	0 €	3.500.000 €
2030	0 €	3.500.000 €
2031	0 €	3.500.000 €
2032	0 €	3.500.000 €
2033	0 €	3.500.000 €
2034	0 €	3.500.000 €
2035	0 €	3.500.000 €
2036	0 €	3.500.000 €
2037	0 €	3.500.000 €
2038	0 €	3.500.000 €
2039	0 €	3.500.000 €
2040	0 €	3.500.000 €
2041	0 €	3.500.000 €
2042	0 €	3.500.000 €
2043	0 €	2.250.000 €
2044	0 €	1.750.000 €
2045	0 €	750.000 €
Skupaj	70.000.000 €	70.000.000 €

Sklad torej v letu 2024 načrtuje dodatno zadolžitev v višini 20 milijonov evrov. Zadolževanje je skladno z določbami 37. člena Zakona o javnih skladih in določbami 147. člena Stanovanjskega zakona. Z navedenimi zadolžitvami bo Sklad do leta 2025 dosegal do 30 odstotkov namenskega premoženja.

Podrobnejši prikaz finančnega načrtovanja poslovanja Sklada v letu 2024 je razviden iz prilog: bilanca prihodkov in odhodkov, račun finančnih terjatev in naložb ter račun financiranja.