



Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 369 79 40

E: gp.msp@gov.si [www.gov.si](http://www.gov.si)

Številka: 3523-1/2024-2720-8
Ljubljana, 23. 5. 2024
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE <a href="mailto:Gp.gs@gov.si">Gp.gs@gov.si</a>
<b>ZADEVA: Povečanje namenskega premoženja in kapitala Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada – predlog za obravnavo</b>
<b>1. Predlog sklepov vlade:</b>
Na podlagi prve alineje prvega odstavka in drugega odstavka 10. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) in drugega odstavka 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19, 31/21 in 132/23) je Vlada Republike Slovenije na ... seji, dne ... sprejela naslednji
<b>SKLEP:</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>Namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, se v letu 2024 povečata z izplačilom sredstev v višini 25.500.000,00 evra s proračunske postavke - 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS.</li><li>Povečanje, vrednost ter vrsta namenskega premoženja in kapitala iz prejšnje točke se vpišejo v sodni register.</li></ol>
Sklep prejmejo: <ul style="list-style-type: none"><li>Ministrstvo za solidarno prihodnost</li><li>Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad</li><li>Ministrstvo za finance</li><li>Služba vlade RS za zakonodajo</li><li>Urad vlade RS za komuniciranje</li></ul>
<b>2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:</b>
/
<b>3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Simon Maljevac, minister</li><li>dr. Klemen Ploštajner, državni sekretar</li><li>Živa Matjašič, generalna direktorica Direktorata za stanovanja</li></ul>
<b>3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:</b>
/
<b>4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:</b>
/

**5. Kratak povzetek gradiva:**

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) je skladno z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Uradni list RS, št. 92/15) glavni izvajalec stanovanjske politike Republike Slovenije. SSRS to nalogo skladno Poslovno politiko SSRS za obdobje 2021-2025 izpolnjuje prek dveh ključnih ukrepov: lastna gradnja javnih najemnih stanovanj in financiranje gradnje javnih najemnih stanovanj s strani občin, lokalnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij. Slednjo SSRS izvaja preko vsakokratnega Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot in bivalnih enot (v nadaljevanju: Program), v katerem določi obdobje in pogoje podpore. Sredstva povečanja namenskega premoženja in kapitala v višini 25.500.000 evrov bodo namenjena za izvajanje Programa.

**6. Presoja posledic za:**

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"><li>– nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja</li><li>– razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna</li><li>– razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij</li></ul>	

**7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:**

(Samo če izberete DA pod točko 6.a.)

<b>I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu</b>				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
<b>II. Finančne posledice za državni proračun</b>				
<b>II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:</b>				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
Ministrstvo za solidarno prihodnost	2550-22-0002 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS	231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS	25.500.000,00 EUR	/
<b>SKUPAJ</b>			25.500.000,00 EUR	
<b>II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:</b>				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
<b>SKUPAJ</b>				
<b>II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:</b>				
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)		Znesek za t + 1	
<b>SKUPAJ</b>				

**OBRAZLOŽITEV:****I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu**

/

**II. Finančne posledice za državni proračun****II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:**

Sredstva so zagotovljena pri proračunskem uporabniku Ministrstvo za solidarno prihodnost na proračunski postavki 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS, ukrep št. 2550-22-0002 Dokapitalizacija stanovanjskega sklada RS.

**II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:**

/

**II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:**

/

**7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:****8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:**

Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:

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

DA/NE

Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:

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

Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani:

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

Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani.

**9. Predstavitev sodelovanja javnosti:**

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:

DA/NE

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

(Če je odgovor DA, navedite:

**10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:**

DA/NE

**11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:**

DA/NE

Simon Maljevac  
MINISTER

## **PREDLOG SKLEPA**

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

### **SKLEP:**

1. Namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, se v letu 2024 povečata z izplačilom sredstev v višini 25.500.000,00 evra s proračunske postavke – 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS.
2. Povečanje, vrednost ter vrsta namenskega premoženja in kapitala iz prejšnje točke se vpišejo v sodni register.

Sklep prejmejo:

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

## OBRAZLOŽITEV

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

Prejeta sredstva v višini 25.500.000,00 evrov se v skladu z 148. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVetL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US; v nadaljevanju: SZ-1), zagotovijo za dajanje dolgoročnih posojil po ugodni obrestni meri pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj oziroma se jih nameni za soinvestorstvo in partnerstva, ki so v 150.a členu SZ-1 opredeljena kot sodelovanje z občinami in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj. Pristojnost dajanja posojil SSRS izvaja preko vsakokratnega Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot in bivalnih enot (v nadaljevanju Program).

### Program sofinanciranja

SSRS vsake dve leti izvaja anketno poizvedbo o potrebah lokalnih skupnosti po stanovanjih v javni lasti. Zadnje »Poročilo o zaključku Ankete SSRS 2023 o ugotavljanju potreb po vrstah stanovanjskega fonda v občinah« je bilo objavljeno dne 31. 5. 2023. V njem so zbrani podatki, ki jih je posredovalo 159 občin oz. njihovih stanovanjskih skladov. Te poročajo o potrebi po 15.000 stanovanjskih enotah, od tega 703 bivalnih enotah in 14.298 najemnih stanovanjih v javni lasti. Ocenjene potrebe so se glede na leto 2021 povečale za več kot 1300 stanovanj.

Zaradi razdelitve vseh sredstev po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023 je SSRS razpis zaprl 15. 9. 2023. SSRS 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. Za Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023 je bilo predvidenih skupaj 10.000.000,00 evrov iz lastnih virov SSRS.

Ministrstvo za solidarno prihodnost je junija 2023 začelo izvajati anketno poizvedovanje med stanovanjskimi skladi in občinami o načrtovanih stanovanjskih projektih. Ministrstvo zbira podatke o velikosti projekta, ocenjeni vrednosti, začetku in predvidenemu zaključku ter aktualni fazi projekta na dan izvajanja ankete. Ministrstvo je do priprave tega dokumenta pridobilo podatke 32 občin in 9 stanovanjskih skladov, ki do leta 2027 načrtujejo izvedbo 118 projektov s 4825 stanovanji. Ti projekti so v različnih razvojnih fazah (od pridobivanja projektne dokumentacije do gradnje), za vsa pa so že pridobljena zemljišča. Če odštejemo projekte SSRS, občine in stanovanjski skladi načrtujejo gradnjo 3545 stanovanj.

V letu 2024 poizvedba med občinami in skladi nakazuje možnost sofinanciranja 18 projektov, ki so že v gradnji, **imajo pridobljeno gradbeno dovoljenje ali pa načrtujejo, da ga bodo v kratkem prejeli.** Popis vključuje 10 projektov stanovanjski skladov (440 stanovanj) in 8 projektov občin (149 stanovanj), v skupni vrednosti 94,3 milijona EUR. Občine in skladi za izvedbo opisanih projektov potrebujejo

sredstva vsaj v višini 45 milijonov EUR. Pri tem se poudarja, da popis ni celosten, saj se nanj niso odzvale vse občine. Izkazan popis je pokazatelj potenciala, katerega konkretna realizacija je seveda odvisna od različnih objektivnih okoliščin na terenu.

Med popisanimi potencialnimi projekti so:

	<b>Investitor</b>	<b>Naziv projekta</b>	<b>Število stanovanj</b>	<b>Predviden datum pričetka gradnje</b>	<b>Predviden datum zaključka projekta</b>	<b>Skupna ocenjena vrednost investicije</b>
<b>1</b>	<b>SS MONG</b>	»Hiša dobre volje«  Bivalna skupnost za starejše	6	2023	2024	599.448,24 €
<b>2</b>	<b>SS MONG</b>	Streliška 10	11	2023	December 2024.	1.800.000,00 €
<b>3</b>	<b>JSS MOMS</b>	Prenova prostorov bivše Ekonomske šole	15	september 2023	september 2025	2.714.708,00 €
<b>4</b>	<b>JSS Občina AJDOVŠČINA</b>	Hiše za mlade Dobravlje	4	2023	2024	400.000,00 €
<b>5</b>	<b>NSPIZ</b>		57	2023	2025	10.568.000,00 €
<b>6</b>	<b>NSPIZ</b>		20	2023	2025	4.460.000,00 €
<b>7</b>	<b>JSS MOL</b>	ZVEZNA ULICA	87	zadnje trimesečje 2023	zadnje trimesečje 2025	9.350.000,00 €
<b>8</b>	<b>JSS MOL</b>	RAKOVA JELŠA I	99	druga polovica 2023	druga polovica 2025	15.900.000,00 €
<b>9</b>	<b>JSS MOL</b>	JESIHOV ŠTRADON	44	zadnje trimesečje 2023	zadnje trimesečje 2025	5.800.000,00 €
<b>10</b>	<b>JSS MOL</b>	LITIJSKA - PESARSKA	97	konec 2023	zadnje trimesečje 2025	14.500.000,00 €
<b>11</b>	<b>Občina Piran</b>	Izgradnja JNS Košta	22	2023	2026	5.900.000,00 €
<b>12</b>	<b>OBČINA KOČEVJE</b>	Nakup stanovanj	3	2023	2024	451.620,00 €

13	<b>OBČINA KOČEVJE</b>	Nakup stanovanj	5	2023	2025	539.550,00 €
14	<b>Občina Žetale</b>	Večstanovanjska stavba v Žetalah	18	2023	2025	1.700.000,00 €
15	<b>Občina Izola</b>	Krpanova ulica 5	4	2023	2023	366.699,26 €
16	<b>MOSG</b>	Neprofitna stanovanja Podgorje	7	2023	2025	1.185.111,05 €
17	<b>MOSG</b>	Neprofitna stanovanja Partizanska pot	18	2023	2025	4.065.767,63 €
18	<b>Občina Hrastnik</b>	Projekt Resnica	72	2023	2024	14.00.000,00 €

SSRS bo na podlagi s povečanjem namenskega premoženja prejetih sredstev in ocenjenih potreb oblikoval Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot in bivalnih enot v letih 2024 in 2025. Načrtuje se, da bo program objavljen do poletja leta 2024. Ta program bo predstavljal temelj povratnega financiranja javne stanovanjske gradnje neprofitnih najemnih stanovanj in bo oblikovan v skladu z določili ZJS-1.