Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana T: 01 369 79 40

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

|  |  |
| --- | --- |
| Številka: 3523-3/2025-2720-3 | |
| Ljubljana, 21. 5. 2025 | |
| GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE  [Gp.gs@gov.si](mailto:Gp.gs@gov.si) | |
| **ZADEVA: Povečanje namenskega premoženja in kapitala Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada – predlog za obravnavo** | | | |
| **1. Predlog sklepov vlade:** | | | |
| Na podlagi 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, 132/23 in 87/24) je Vlada Republike Slovenije na … seji, dne … sprejela naslednji  **SKLEP:**   1. Namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, se povečata z izplačilom sredstev v višini 100.000.000,00 evrov s proračunske postavke - 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS. 2. Povečanje, vrednost ter vrsta namenskega premoženja in kapitala iz prejšnje točke se vpišejo v sodni register.   Sklep prejmejo:   * Ministrstvo za solidarno prihodnost * Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad * Ministrstvo za finance * Služba vlade RS za zakonodajo * Urad vlade RS za komuniciranje | | | |
| **2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:** | | | |
| / | | | |
| **3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:** | | | |
| * Simon Maljevac, minister * dr. Klemen Ploštajner, državni sekretar * Živa Matjašič, generalna direktorica Direktorata za stanovanja | | | |
| **3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:** | | | |
| / | | | |
| **4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:** | | | |
| / | | | |
| **5. Kratek povzetek gradiva:** | | | |
| Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 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 s 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 lastnih projektov stanovanjske gradnje in vsakokratnih programov sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot in bivalnih enot ter programov sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše, v katerem določi obdobje in pogoje podpore. Sredstva povečanja namenskega premoženja in kapitala v višini 100.000.000 evrov bodo primarno namenjena za izvajanje lastnih projektov stanovanjske gradnje (gradnje neprofitnih najemnih stanovanj in namenskih oskrbovanih stanovanj za starejše), v primeru izkazanih potreb pa tudi za krepitev programov sofinanciranja. | | | |
| **6. Presoja posledic za:** | | | |
| a) | javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih | | DA |
| b) | usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije | | NE |
| c) | administrativne posledice | | NE |
| č) | gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij | | NE |
| d) | okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki | | NE |
| e) | socialno področje | | NE |
| f) | dokumente razvojnega načrtovanja:   * nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja * razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna * razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij | |  |
| **7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:**  (Samo če izberete DA pod točko 6.a.) | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu** | | | | | | | | |
|  | | Tekoče leto (t) | | t + 1 | t + 2 | | | t + 3 |
| Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (**–**) prihodkov državnega proračuna | |  | |  |  | | |  |
| Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (**–**) prihodkov občinskih proračunov | |  | |  |  | | |  |
| Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (**–**) odhodkov državnega proračuna | |  | |  |  | | |  |
| Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (**–**) odhodkov občinskih proračunov | |  | |  |  | | |  |
| Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (**–**) obveznosti za druga javnofinančna sredstva | |  | |  |  | | |  |
| **II. Finančne posledice za državni proračun** | | | | | | | | |
| **II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:** | | | | | | | | |
| Ime proračunskega uporabnika | Šifra in naziv ukrepa, projekta | | Šifra in naziv proračunske postavke | | Znesek za tekoče leto (t) | | | Znesek za t + 1 |
| Ministrstvo za solidarno prihodnost | 2550-22-0002 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS | | 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS | | 100.000.000,00 EUR | | | / |
|  |  | |  | |  | | |  |
| **SKUPAJ** | | | | | 100.000.000,00 EUR | | |  |
| **II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:** | | | | | | | | |
| Ime proračunskega uporabnika | Šifra in naziv ukrepa, projekta | | Šifra in naziv proračunske postavke | | Znesek za tekoče leto (t) | | | Znesek za t + 1 |
|  |  | |  | |  | | |  |
|  |  | |  | |  | | |  |
| **SKUPAJ** | | | | |  | | |  |
| **II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:** | | | | | | | | |
| Novi prihodki | | | Znesek za tekoče leto (t) | | | Znesek za t + 1 | | |
|  | | |  | | |  | | |
|  | | |  | | |  | | |
|  | | |  | | |  | | |
| **SKUPAJ** | | |  | | |  | | |
| **OBRAZLOŽITEV:**   1. **Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu**   **/**   1. **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** | |
| dr. Klemen Ploštajner  državni sekretar | | | | | | | | |

**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, 132/23 in 87/24) je Vlada Republike Slovenije na … seji, dne … sprejela naslednji

**SKLEP:**

1. Namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, se povečata z izplačilom sredstev v višini 100.000.000,00 evrov s proračunske postavke – 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS.
2. Povečanje, vrednost ter vrsta namenskega premoženja in kapitala iz prejšnje točke se vpišejo v sodni register.

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.

SSRS je skladno s Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US in 61/24; v nadaljevanju: SZ-1) javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa in opravljanje drugih nalog na področju spodbujanja gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj. V skladu z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (v nadaljevanju: ReNSP15-25), ki jo je Državni zbor sprejel 24. 11. 2015, SSRS opravlja vlogo glavnega izvajalca nacionalne stanovanjske politike, pri čemer je vodilo načelo javnega interesa in dolgoročno zagotavljanje kakovosti bivanja za vse prebivalce. Vloga SSRS pa se bo v prihodnosti še okrepila.

SSRS trenutno še nima na voljo sistemskih virov financiranja. SSRS pretežni del virov za svoje delovanje pridobi iz prihodkov, ustvarjenih z razpolaganjem s premoženjem sklada in iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem. Poslovanje SSRS in uresničevanje razvojnih ciljev na stanovanjskem področju je ravno zaradi pomanjkanja ustreznega javnega financiranja omejeno in oteženo.

Skladno s 147. členom SZ-1 se sredstva za poslovanje SSRS zagotavljajo tudi iz sredstev v državnem proračunu. Sredstva se zagotavljajo za izvajanje zakonsko predpisanih pristojnosti sklada, med katere v skladu s 148. členom SZ-1 sodi tako investiranje v gradnjo stanovanj, kar SSRS zagotavlja z izvajanjem lastnih projektov in nakupi zemljišč in stanovanjskih enot na podlagi javnih pozivov. SSRS kot finančni sklad izvaja tudi naloge dajanja dolgoročnih posojil po ugodni obrestni meri fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj ter izvajanje soinvestitorstva in partnerstva, ki so v 150.a členu SZ-1 opredeljena kot sodelovanje z občinami in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj. To nalogo SSRS izvaja prek vsakokratnih Programov sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot in bivalnih enot (v nadaljevanju: Program) in Programov sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše (v nadaljevanju: Program oskrbovana stanovanja). Trenutno sta v izvajanju programa za leti 2024 in 2025 in zagotavljata tako sredstva za ugodna posojila kakor tudi sredstva za soinvestitorstvo SSRS v sodelovanju z drugimi javnimi skladi, lokalnimi skupnostmi in pravnimi osebami s statusom neprofitne stanovanjske organizacije.

Prejeta sredstva v višini 100.000.000,00 evrov bo SSRS namenil za zagotavljanje novih neprofitnih najemnih stanovanj in namenskih oskrbovanih stanovanj za starejše tako v obliki izvajanja lastnih projektov, kakor izvajanja Programa in Programa oskrbovanih stanovanj.

Sredstva se bodo primarno namenila za izvajanje lastnih projektov stanovanjske gradnje. Glede na vsakokratne potrebe stanovanjske gradnje v Republiki Sloveniji pa lahko SSRS del prejetih sredstev nameni za okrepitev obstoječih Programov ali za pripravo novih, s ciljem kontinuirane dostopnosti sredstev za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj za lokalne skupnosti, javne sklade in neprofitne stanovanjske organizacije.

Vlada Republike Slovenije je dne 15. 5. 2025 sprejela sklepa št. 00704-117/2025/3 in 00704-117/2025/2 s katerima je določila besedilo Predloga zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj – prva obravnava ter Predloga zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – prva obravnava in oba predloga poslala v obravnavo Državnemu zboru.

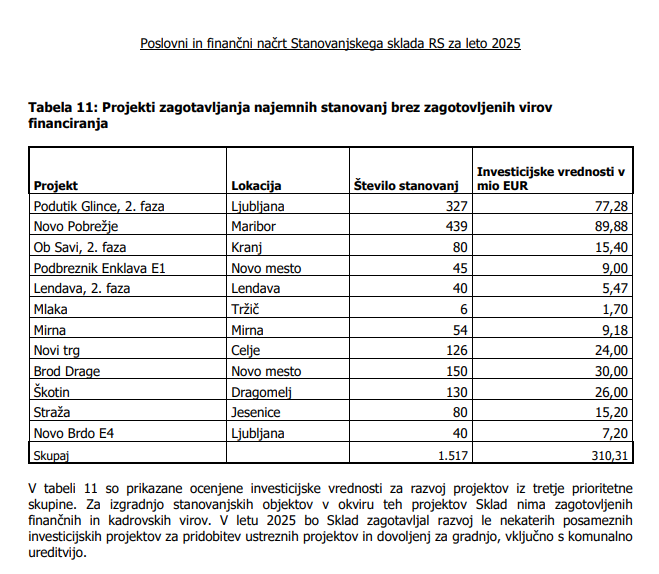
Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona predvideva preimenovanje neprofitnih najemnih stanovanj v javna najemna stanovanja ter uvedbo nove kategorije najemnih stanovanj, in sicer javnega najemnega oskrbovanega stanovanja, s katerimi se uredi najemna razmerja za oskrbovana stanovanja, ki jih v najem oddajajo Republika Slovenija, občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije.

Predlog zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj določa, da so sredstva, ki so zagotovljena s tem zakonom, namenjena za izvajanje projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Predlog zakona predvideva tudi prehodno določbo, ki predvideva porabo sredstev v letu 2025. Zakonski predlog tako v 18. členu določa, da se kot sredstva, ki so za leto 2025 zagotovljena po tem zakonu, štejejo sredstva, ki so v proračunu za leto 2025 zagotovljena v posebnem delu proračuna na proračunski postavki 231655 - Dokapitalizacija stanovanjskega sklada RS. Ta sredstva se kot sredstva, ki so zagotovljena po tem zakonu, v letu 2025 porabijo tako, da se na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije in pogodbe med ministrstvom in skladom najpozneje do 31. decembra 2025 vplačajo v kapital sklada kot dodatno namensko premoženje sklada.

Iz prejetih sredstev dokapitalizacije se lahko zagotavlja zgolj neprofitna najemna stanovanja in namenska oskrbovana stanovanja za starejše. Gre za dve vrsti najemnih stanovanj, ki bodo po sprejetju zgoraj navedenih zakonskih predlogov zakonsko opredeljena, kot javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja.

**Gradnja SSRS**

SSRS ima v različnih fazah razvoja 17 projektov s skupno 1934 stanovanji, katerih skupna ocenjena vrednost znaša 400.970.000,00 evrov. Pet projektov s skupno 417 stanovanji že ima zagotovljeno financiranje tako z lastnimi viri SSRS, kakor dodatnimi posojilnimi viri na podlagi posojilne pogodbe s CEB banko. Ostalih 12 projektov s skupno 1.517 stanovanji nima zagotovljenih virov financiranja. Skupna ocenjena investicijska vrednost teh projektov znaša 310.310.000 evrov.



Vir: Poslovno finančni načrt SSRS za leto 2025 (v postopku potrditve)

Od navedenih projektov SSRS prioritetno razvija projekte, ki so navedeni v spodnji tabeli, SSRS pa bo prejeta sredstva pretežno porabil za njihovo realizacijo:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Projekt | Lokacija | Predvideno št. stanovanjskih enot | Skupna ocenjena vrednost investicije v mio Eur |
| 1, | Podutik Glince 2. faza (faza B) | Ljubljana | 202 | 47,91 |
| 2. | Novo Pobrežje (1. faza - 6 objektov) | Maribor | 182 | 35,74 |
| 3. | Ob Savi 2. faza | Kranj | 80 | 15,40 |
| 4. | Novi trg | Celje | 126 | 24,00 |
|  | Skupaj 1 - 4 |  | 590 | 123,06 |
| 5. | Podbreznik Enklava E1 | Novo mesto | 45 | 9,00 |
| 6. | Lendava 2. faza | Lendava | 40 | 5,47 |
| 7. | Mlaka | Tržič | 6 | 1,70 |
|  | Skupaj 5 – 7 |  | 91 | 16,17 |
|  | Skupaj 1 – 7 |  | 681 | 139,23 |

Vir: SSRS