



**Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad**

POSLOVNA POLITIKA

2017–2020



Ljubljana, september 2016

KAZALO

1	UVOD IN IZHODIŠČA PRI PRIPRAVI POSLOVNE POLITIKE.....	6
2	KLJUČNE PRAVNE IN STROKOVNE PODLAGE ZA DELOVANJE	7
3	ORGANIZACIJA IN NAČIN DELOVANJA SSRS	9
4	REALIZACIJA PO POSLOVNI POLITIKI ZA OBDOBJE 2012–2016	10
5	VREDNOTE, VIZIJA IN POSLANSTVO SKLADA	10
6	CILJI SKLADA ZA OBDOBJE 2017–2020	12
6.1	Programski cilji – Poslovni cilji.....	12
6.2	Kratkoročni cilji	13
6.2.1	Javna najemna stanovanja in bivalne enote	13
6.2.2	Stanovanja v brezplačni uporabi.....	14
6.2.3	Skrb za razvoj novih ukrepov, instrumentov in shem za ciljne skupine prebivalstva	14
6.2.4	Skrb za trajnostno gradnjo in celovito prenavo (več)stanovanjskih stavb ter kakovost (več)stanovanjske gradnje	14
6.2.5	Izvajanje nalog po javnem pooblastilu.....	14
6.2.6	Sodelovanje s pristojnimi državnimi organi pri pripravi zakonodaje in ukrepov izvajanja ReNSP15-25.....	14
7	PROGRAMI IN DEJAVNOSTI SKLADA ZA OBDOBJE 2017–2020	14
7.1	Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj	14
7.1.1	Realizacija sprejetih projektov po programu sofinanciranja 2016–2020	14
7.2	Zagotavljanje stanovanj za ciljne skupine in gospodarjenje z najemnimi stanovanji.....	15
7.2.1	Vzpostavitev Javne službe za najemniško upravljanje	15
7.2.2	Vzpostavitev Evidence javnih najemnih stanovanj	15
7.2.3	Gospodarjenje s fondom javnih najemnih stanovanj skupaj z bivalnimi enotami (trenutno neprofitna in oskrbovana stanovanja)	16
7.2.4	Pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj SSRS in gospodarjenje s fondom javnih najemnih stanovanj (trenutno namenjena za tržni najem).....	16
7.2.5	Prenos stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije (in v upravljanju MORS, MNZ ter SKV RS) po sklepu Vlade RS z dne 7. 5. 2009 v last Sklada	17
7.2.6	Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.....	17
7.2.7	Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja.....	17
7.2.8	Program sofinanciranja projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele	18
7.3	Izvajanje z zakonom določenih obveznosti.....	18
7.3.1	Izvajanje Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme	18
7.4	Izvajanje razvojne vloge Sklada na stanovanjskem področju.....	19
7.4.1	Trajnostna gradnja pri vseh oblikah zagotavljanja stanovanj in prenova – instrument za predvidene produkte in prenavo stanovanjskega fonda Sklada	19
7.4.2	Razvojni (raziskovalni) projekti.....	19
7.4.3	Razvoj in krepitev vloge SSRS na področju upravljanja objektov in stanovanj	19
8	VIRI ZA REALIZACIJO.....	20
9	ZAKLJUČEK	20

PRILOGE:

Priloga 1: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2012–2016 s podatki o realizaciji

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020

SLIKE:

Slika 1: Organigram Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada 9

SEZNAM POMEMBNEJŠIH KRATIC IN OKRAJŠAV

EU – Evropska Unija
GOI – gradbena, obrtniška in instalacijska dela
GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije
JSS MOL – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
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
MP – Ministrstvo za pravosodje Republike Slovenije
NNS – neprofitno najemno stanovanje
NS SSRS – Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada
NSP – Nacionalni stanovanjski program
NSVS – Nacionalna stanovanjska varčevalna shema
OPPN – občinski podroben prostorski načrt
OPN – občinski prostorski načrt
Proračun RS – Proračun Republike Slovenije
PROSO – prioriteta razvojna območja za namen stanovanjske oskrbe
ReNSP15-25 – Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025
SSRS, Sklad – Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
TPSG – Tehnični pogoji stanovanjske gradnje
UMAR – Urad za makroekonomske analize in razvoj
Ur. l. RS – Uradni list Republike Slovenije
ZJS-1 – Zakon o javnih skladih
ZUJF – Zakon o uravnoteženju javnih financ

Na podlagi druge alineje 13. člena Zakona o javnih skladih (Ur. l. RS, št. 77/2008 in 8/2010-ZSKZ-B, ZJS-1) je Vlada Republike Slovenije na svoji 102. redni seji dne 22. 9. 2016 sprejela Poslovno politiko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za obdobje 2017 – 2020 (v nadaljevanju Poslovna politika).

Dokument predstavlja strateške usmeritve delovanja Sklada do leta 2020, letna realizacija Poslovne politike pa se izvaja skladno s sprejetim letnim poslovnim in finančnim načrtom Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, ki ga sprejme Vlada RS.



mag. Črtomir Remec
DIREKTOR

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad

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: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si>



Id. št. za DDV: SI79034217
Matična številka: 5539153
Transakcijska računa pri Banki Slovenije: SI56 01100-6270960211
SI56 01100-6950960281
Logotip:



Pravnoorganizacijska oblika: Javni sklad [213]
Standardna klasifikacija dejavnosti: Drugo kreditiranje [K64.920]
Standardna klasifikacija institucionalnih sektorjev: Državni skladi [13112]
Namensko premoženje: 260.541.901 EUR

Direktor in odgovorna oseba: mag. Črtomir Remec
Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada:
1. Sašo Rink, predsednik
2. Marko Logonder – član in namestnik predsednika do 9.6.2016, ki ga je nadomestil dne 30.6.2016 Vlado Marič, član
3. Saša Galonja, član
3. Matej Čepeljnik, član
4. Janez Tomšič, član

Pri pripravi sodelovali: mag. Črtomir Remec, direktor
mag. Mojca Štritof-Brus, pomočnica direktorja
Sanja Burnazović, vodja sektorja za graditev
Alenka Kern, vodja sektorja za trženje
mag. Dušan Gorenčič, vodja finančnega sektorja

1 UVOD IN IZHODIŠČA PRI PRIPRAVI POSLOVNE POLITIKE

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je bil ustanovljen s stanovanjskim zakonom leta 1991 kot osrednja državna ustanova za financiranje oziroma izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanja stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj ter stanovanjskih hiš. V svojem obdobju poslovanja je doživel številne ključne spremembe tako na nacionalni kot tudi na poslovni ravni. Sklad je od ustanovitve dalje deloval skladno s politiko, ki jo je oblikoval upravni odbor.

Na njegovo delovanje je močno vplival Nacionalni stanovanjski program (tudi NSP), ki je bil sprejet v letu 2000 za obdobje od 2000 do 2009 s ciljem povečati obseg gradnje stanovanj in stanovanjskih hiš ter prenavo obstoječih stanovanj. NSP je v svojih vsebinah opredeljeval tudi poslovanje Sklada kot osrednje državne institucije na področju stanovanjske politike, vendar ni bil podprt z ustreznimi viri financiranja, zaradi česar je bila realizacija na strani Sklada odvisna od razpoložljivih virov in njegovega produktno raznovrstnega delovanja na nepremičninskem trgu. Kljub temu je Sklad s svojim delovanjem na različne načine in z različnimi produkti učinkovito pomagal različnim skupinam prebivalstva pri reševanju stanovanjskih problemov.

Podrobnejšo pravno podlago svojega delovanja je Sklad dobil v letu 2003 s sprejemom novega stanovanjskega zakona, na podlagi katerega je svoje delovanje prilagodil spremenjeni nepremičninski zakonodaji in potrebam, izpostavljenih s strani njegovega ustanovitelja, države ter z zakonodajo o javnih skladih v letu 2008.

V letu 2012 je bila sprejeta Poslovna politika Sklada za obdobje 2012 do 2016, s katero so bili v odsotnosti nacionalne stanovanjske politike za delovanje Sklada opredeljeni ključni cilji, nameni in projekti Sklada za predmetno obdobje. Sklad je zastavljene cilje v predmetni politiki dosegel in v določenih delih presegel.

Danes Sklad uspešno upravlja z več kot 3.432 lastnimi najemnimi stanovanji za potrebe neprofitnega in stroškovno ugodnega najema po celotni Sloveniji ter dodatno še s 304 stanovanji upravljavcev v brezplačni uporabi za potrebe neprofitnega najema, več kot 2.500 stanovanjskih enot pa je po ugodnih cenah prodal na trgu in tako mnogim omogočil nakup lastne stanovanjske enote, česar si morda drugače ne bi mogli uresničiti.

Sklad projektno in strokovno sodeluje z javnim in zasebnim sektorjem ter s svojim delovanjem na različnih področjih prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih države ter k ureditvi razmer na stanovanjskem področju ter izboljšanju zakonodaje na področju njegovega delovanja.

V letih svojega delovanja je postal nacionalno in mednarodno prepoznaven izvajalec stanovanjske politike države v Sloveniji, ki s stalnimi javnimi razpisi, javnimi pozivi in programi nudi pestrost produktov za gradnjo, dokončanje, rekonstrukcijo, nakup in najem stanovanj tako fizičnim kot pravnim osebam. Sklad zaradi omejitev v javnih razpisih in pozivih ni upravičen do pridobitve nepovratnih sredstev s strani skladov in instrumentov Evropske unije.

Sklad v letih od 2009 do 2011 ni bil dokapitaliziran in s strani Proračuna RS ni prejel finančnih sredstev za izvajanje zagotavljanja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj ali izvajanje drugih dejavnosti. V letu 2012 je bilo kot povečanje namenskega premoženja in kapitala v last Sklada prenesenih 158 starih in investiranja potrebnih stanovanj države, v letu 2016 se iz nabora 304 stanovanj v brezplačni uporabi v last Sklada pripravlja še prenos 183 starih in investiranja potrebnih stanovanj.

Sklad se posveča tudi razvojnim projektom, saj v Ljubljani gradi in razvija vzročni projekt energijsko varčne večstanovanjske gradnje z elementi pasivnega standarda in z različnimi materiali, načini ogrevanja ter vključenim vrtcem, v katerem preizkuša različne tipologije stanovanj, sisteme instalacij in večstanovanjsko gradnjo z lesom.

Na podlagi izkušenj in strokovnega znanja iz več kot petindvajsetletnega delovanja Sklad črpa znanje za nove izzive tudi na področju vzpostavljanja strokovnih standardov v stanovanjski gradnji, kjer je v zadnjih letih vzpostavil in preizkusil svojo blagovno znamko TPSG, ki jo še posodablja in nadgrajuje.

Tekočo dejavnost Sklada najbolj posebjata dva večja nepremičninska projekta, dokončanje gradnje stanovanjskih sosesk Brdo 1 – soseska Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani in razvoj najemniške stanovanjske

soseske Brdo 2 v Ljubljani, kjer so potrebe po različnih oblikah bivanja za ciljne skupine prebivalstva najbolj pereče.

Decembra 2015 je bila sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje 2015 do 2025 (tudi ReNSP15-25), s katero je Sklad ponovno opredeljen kot glavni izvajalec stanovanjske politike države.

Predmetno poslovno politiko smo vezali na prvo petletno obdobje ReNSP15-25, kar omogoča realno predvidevanje, izvedbo in spremljanje predvidenih ukrepov ter poročanje ustanovitelju ter se hkrati povezuje z izvajanjem večletne finančne perspektive 2015–2025. Dokument se osredotoča na področja, na katerih je v ReNSP15-25 predvideno delovanje Sklada in kjer Sklad že deluje. Izvajanje predvidenih projektov in ukrepov bo postopno, pri čemer bodo najprej izvedene pripravljalne aktivnosti za vzpostavitev pogojev za uspešno doseganje zastavljenih ciljev, pri katerih je ključnega pomena čimprejšnja sprememba potrebne zakonodaje in javnih politik.

2 KLJUČNE PRAVNE IN STROKOVNE PODLAGE ZA DELOVANJE

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, je bil ustanovljen s Stanovanjskim zakonom v letu 1991 (Ur. l. RS, št. 18/91-I, 19/91-I – popr., 9/94 – odločba US, 21/94, 22/94 – odločba US, 23/96, 24/96 – odločba US, 44/96 – 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 novele Stanovanjskega zakona (Ur. l. 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 in 40/2012-ZUJF) 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;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Pogoje poslovanja Sklada, na podlagi Zakona o javnih skladih – ZJS1 (77/2008, 8/2010-ZSKZ-B), določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS 6/2011, z dne 28.1.2011). 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 Sklada opravlja še naloge, ki izhajajo iz naslednjih točk.

- Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur. l. RS, št. 86/2000, 79/2001 Odl.US:U-I-283/00-16, 14/2006, 44/2006-UPB1, 60/2007, 96/2007-UPB-2, 40/2012-ZUJF), ki nalaga Skladu izvajanje vseh postopkov izvajanja nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in dodeljevanje subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja.
- 13. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS 110/2002, 8/2003-popr., 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odl.US: U-I-85/09-8, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.)), ki zavezuje Sklad k izvajanju aktivne zemljiške politike.
- Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur. l. RS, št. 26/05 – uradno prečiščeno besedilo in 114/06 – ZUE), na podlagi katerega dodeljuje dolgoročna posojila fizičnim osebam.
- Stanovanjskega zakona SZ-1 (Ur. l. RS 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), ko na podlagi 173. člena dodeljuje dolgoročna posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.
- Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25, Ur. l. RS, št. 92/15 z dne 4. 12. 2015).

Sklad kot osrednja državna institucija za financiranje stanovanjske oskrbe glede na finančna in druga sredstva, predvidena v proračunu države in Sklada, v okviru lastnih razpoložljivih sredstev, spodbuja stanovanjsko gradnjo, 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.

Z vidika srednjeročnega načrtovanja so bili s Strategijo investiranja Sklada v stanovanjsko gradnjo, sprejeto oktobra 2002, določeni strateški cilji Sklada pri investiranju v stanovanjsko gradnjo, in sicer: zagotavljanje primerne kakovosti stanovanj, zagotavljanje večjega števila stanovanj na trgu in doseganje nižjih cen stanovanj. Cilji so bili sprejeti z namenom vzpostavitve ravnovesja na slovenskem stanovanjskem trgu, tako pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj kot tržnih stanovanj, v smislu raznovrstne oskrbe kot usmeritve Nacionalnega stanovanjskega programa.

Kot nadaljevanje srednjeročnega načrtovanja so bili strateški cilji novelirani in opredeljeni v Programu dela Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2005 in usmeritvami do leta 2008, sprejetimi marca 2005, nanašali pa so se na: povečanje izkoristka in prenavo obstoječega stanovanjskega fonda; povečanje obsega in deleža najemnih stanovanj; zmanjšanje razkoraka med ponudbo in povpraševanjem stanovanj ter omogočanje lažje dostopnosti do stanovanj; aktiviranje in boljši izkoristek degradiranih in nezazidanih urbanih zemljišč ter dvig bivalne kulture in kakovosti stanovanjske gradnje, zlasti v okviru aktivne zemljiške politike.

V juniju 2006 je bil sprejet dokument Produkti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (tudi Produktna podlaga), v katerem so bili prvič podrobno in jasno definirani produkti, s katerimi bo Sklad uresničeval svoje cilje. V dokumentu so bile podane osnovne smernice v obliki priporočil pri nakupu, projektiranju in gradnji stanovanj, ki jih bo Sklad gradil ali sofinanciral, z namenom povečevanja števila neprofitnih najemnih stanovanj in povečevanja ponudbe tržnih stanovanj po primernih cenah.

Z zakonom o javnih skladih v letu 2008 je predpisano srednjeročno načrtovanje v obliki poslovnih politik. Kot dokument srednjeročnega načrtovanja je Sklad že v letu 2009 pripravil Poslovno politiko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za obdobje 2012–2016, ki opredeljuje podrobnejše cilje v opredeljenem srednjeročnem obdobju. Poslovna politika je bila obravnavana in sprejeta na 6. seji NS SSRS, dne 14. 9. 2012 s sklepom št. 47602-28/2012/6 z dne 15. 11. 2012.

Letne cilje poslovanja Sklad opredeljuje v vsakokratnih letnih poslovnih in finančnih načrtih in se uresničujejo v okviru delovnih procesov izvajanja dejavnosti Sklada. Za njihovo uresničevanje so zadolžene posamezne organizacijske enote znotraj Sklada, ki izvajajo posamezne delovne procese.

ReNSP15-25 kot glavnega izvajalca stanovanjske politike določa prav Sklad, zato dokument vpliva na oblikovanje srednjeročnih in kratkoročnih ciljev od leta 2016 dalje. ReNSP15-25 naj bi ustvaril okolje, v katerem bo Skladu omogočeno izvajati ukrepe za doseganje zastavljenih ciljev ter izrecno izpostavlja štiri

glavne cilje za oblikovanje učinkovite in uravnotežene stanovanjske oskrbe. ReNSP15-25 opredeljuje ukrepe, s katerimi bodo deležniki na stanovanjskem področju te cilje dosegali, pri čemer cilji izhajajo iz potrebe po uravnoteženju ponudbe stanovanj na trgu, zagotavljanju lažje dostopnosti do stanovanj, prenavljanju stanovanj v smislu modernih bivanjskih in okoljskih trendov ter spodbujanju prebivalcev k večji stanovanjski mobilnosti. Hkrati izpostavlja, da je pri doseganju teh na področju širše stanovanjske preskrbe izjemnega pomena zagotovitev trajnega vira financiranja, ki trenutno ni zagotovljeno niti za Sklad niti za druge javne subjekte na področju izvajanja ReNSP15-25. Posebno pozornost nov stanovanjski program države namenja ustvarjanju razmer za zagotavljanje kakovosti bivanja za različne ciljne skupine prebivalstva, izvajanju pilotnih projektov v prvem obdobju in sodelovanju Sklada pri pripravi in oblikovanju stanovanjske ter povezane zakonodaje.

S prepletenimi ukrepi na različnih prednostnih področjih, v obliki celovitih paketov, ReNSP15-25 pristopa k reševanju stanovanjske problematike dveh specifičnih ciljnih skupin prebivalstva – mladih in starejših in pomembno vlogo na tem področju določa Skladu. Izpostavlja, da bo ključno pri izvajanju paketov ukrepov za posamezne ciljne skupine uspešno informiranje in posredovanje o ponujenih možnostih in alternativnih oblikah bivanja, ob tem pa bo z aktivnostmi zgodnjega osveščanja o prednostih spreminjanja bivanjskih navad dolgoročno dosežena višja kakovost bivanja vseh prebivalcev.

Sklad naj bi kot glavni nosilec izvajanja ReNSP15-25 pri doseganju ciljev sodeloval z izvajalci javnih politik na drugih področjih delovanja države, kar bo spremljal tudi v prihodnje vzpostavljen sistem spremljanja izvajanja ReNSP15-25. Stanovanjska politika naj bi postala celovita politika, ki zahteva podporo celotne vlade in odgovornost vseh resorjev ter ravni za izvrševanje sprejetih ukrepov in ne le ministrstva, pristojnega za stanovanja. Poseben poudarek pri izvajanju ReNSP15-25 naj bi bil na kakovosti bivanja prebivalcev, ki je v veliki meri odvisna od kakovosti bivališč, v katerih živijo, njihove energetske in funkcionalne učinkovitosti. Kakovostna stanovanja niso le tista, ki omogočajo dolgo in zdravo življenje, temveč so to predvsem kakovostno grajena stanovanja, ki ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja.

3 ORGANIZACIJA IN NAČIN DELOVANJA SSRS

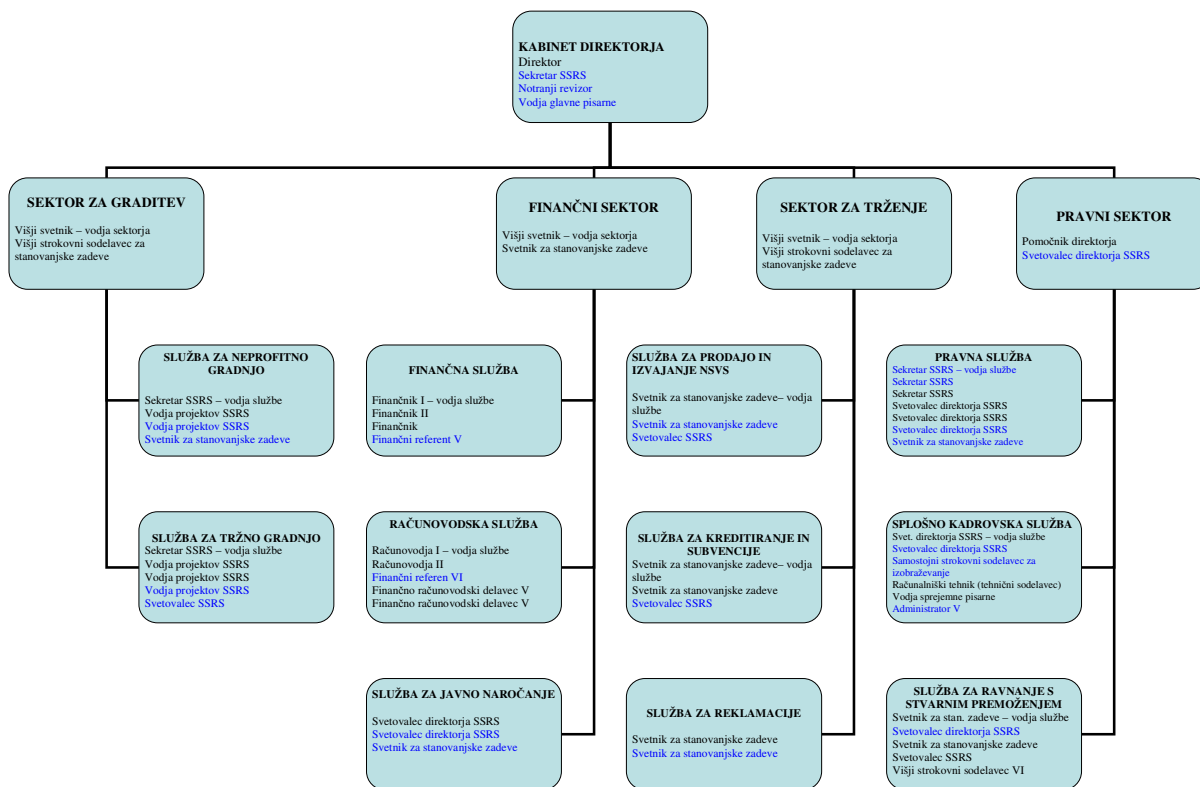
Na dan 31. 5. 2016 je bilo na Skladu 34 redno zaposlenih. Zaradi omejitev v Kadrovskem načrtu Vlade Republike Slovenije ne obstaja možnost dodatnega zaposlovanja na s sistemizacijo predvidena delovna mesta.

Nezadostno število zaposlenih skladno z Registrom tveganj, sprejetim v letu 2016, predstavlja visok faktor tveganja za delovanje Sklada in uresničevanje ciljev in dejavnosti ter nalog, vezanih na ReNSP15-25. Sklad trenutno nezadostno število zaposlenih rešuje deloma tudi z izvajanjem določenih delovnih procesov in nalog v sodelovanju s svojo lastno družbo Stanovanjsko podjetje d.o.o., vendar pa predmetna ureditev ni primerna in še vedno predstavlja visoko operativno in poslovno tveganje.

Organizacijska struktura Sklada in kadrovska zasedenost delovnih mest v letu 2016 je razvidna iz Slike 1.

Slika 1: Organigram Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada

Opomba: Modro označena delovna mesta so sistemizirana, vendar so zaradi omejitev v kadrovskem načrtu Vlade RS še vedno nezasedena. Organigram upošteva stanje, kot bo veljavno na 1. 7. 2016 in bo redno zaposlenih na Skladu (zaradi ene dodatne zaposlitve na področju izvajanja javnih naročil) skupno 35 oseb.



Sklad je v letu 2016 pričel skladno z usmeritvami ReNSP15-25 izvajati postopke reorganizacije, s katerimi bo svojo organizacijsko in informacijsko strukturo ter način delovanja prilagajal usmeritvam, ciljem, namenom, ukrepom in nalogam, opredeljenim v ReNSP15-25 ter v vsakokratnih poslovnih in finančnih načrtih Sklada.

V okviru reorganizacije Sklad preučuje in posodablja svojo notranjo organizacijsko strukturo, delovne procese, opredeljene naloge in nivoje odgovornosti v postopkih odločanja, čemur bo prilagodil tudi splošne in posamične akte poslovanja ter informacijsko okolje.

4 REALIZACIJA PO POSLOVNI POLITIKI ZA OBDOBJE 2012–2016

V prilogi 1 k tej poslovni politiki je prikazana realizacija načrtovanih projektov, dejavnosti in ciljev po matriki poslovne politike Sklada za obdobje 2012 do 2016. Podatki in pojasnila so povzeti iz vsakokratnih letnih poročil in evidenc Sklada.

5 VREDNOTE, VIZIJA IN POSLANSTVO SKLADA

Na Skladu pri izvajanju nalog sledimo naslednjim osnovnim vrednotam: strokovnost, zakonitost, ciljna naravnost, usmerjenost k javnim in zasebnim uporabnikom, gospodarnost, kakovost in učinkovitost, integriteta in transparentnost, nepristranskost, racionalnost, znanje, odgovornost, socialna inteligenca ter vzajemno spoštovanje.

Vizija Sklada je postati učinkovita nacionalna finančno-nepremičninska institucija z vzpostavljenim sistemom produktov za zagotavljanje raznovrstne stanovanjske oskrbe, ki bo znotraj teh ponujala ustrezne ukrepe in instrumente (v nadaljnjem besedilu programe) z lastnim, državnim in tujim financiranjem ter obenem izvrševala tudi vlogo glavnega izvajalca in nosilca stanovanjske politike države.

Sklad bo glede na subjektno razdelitev oblikoval programe znotraj dveh osnovnih linij:

- programi zagotavljanja raznovrstnih javnih najemnih stanovanj za lokalne skupnosti in lokalne stanovanjsko-nepremičninske sklade ter z zakoni določene druge zasebne investitorje;
- programi najema in v delu tudi prodaje lastnih in drugih javnih najemnih stanovanj za različne skupine prebivalstva (z možnostjo odkupa iz najema, ki bo zajemal le manjši del javnih najemnih stanovanj in drugi ukrepi upoštevajoč usmeritve in instrumente ReNSP15-25 ter stanovanjske zakonodaje).

Znotraj vsake linije bodo na voljo ustrezni ukrepi in programi finančne in drugih narave v odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev s poudarkom na naslednjih komponentah:

- povečanje števila javnih najemnih stanovanj v sodelovanju z javnimi in zasebnimi investitorji ter najemodajalci;
- povečanje dostopnosti do javnih najemnih stanovanj ter dostopa do primerne stanovanja – nastanitve za vse skupine prebivalstva in subjekte, ki jih k temu zavezuje veljavna stanovanjska zakonodaja z nakupom oziroma oblikami javnega najema;
- spodbujanje trajnostne večstanovanjske gradnje in celovite prenove obstoječega stanovanjskega fonda.

Ukrepi in programi bodo temeljili na naslednjih ciljih stanovanjske politike po ReNSP15-25:

- zagotavljanje uravnotežene ponudbe primernih stanovanj,
- zagotavljanje lažje dostopnosti do stanovanj,
- zagotavljanje kakovostnih in funkcionalnih stanovanj in
- zagotavljanje večje stanovanjske mobilnosti prebivalstva.

Izvajanje nalog po javnem pooblastilu:

- Sklad je doslej brez nadomestil in kadrovskih okrepitev izvajal naloge po zakonskih pooblastilih (npr. izvajanje nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, pomoč pri obnovi stanovanjskih objektov, poškodovanih s potresi, dajanje posojil upravičencem iz postopka denacionalizacije itn.) in
- vzpostavitev Javne službe za najemniško upravljanje in Evidence javnih najemnih stanovanj.

Vizija na tem področju je kadrovska okrepitev in pridobitev finančnih nadomestil za izvajanje vseh naloženih mu storitev v javnem interesu, saj Sklad deluje kot samostojna pravna oseba in neprofitni subjekt. Sklad v vseh primerih izvedene dokapitalizacije ali transfernih sredstev, namenskih sredstev, ni smel in ni porabil za kritje administrativnih in drugih stroškov poslovanja, kar je negativno vplivalo na izvajanje njegovih dejavnosti. Za učinkovito in uspešno izvajanje ReNSP15-25 je Skladu za predmetne namene potrebno zagotoviti predvsem kadrovske in sistemske finančne vire, v odvisnosti od trajanja projektov.

Izvajanje nalog v okviru poslovanja z lastnimi nepremičninami in naložbami:

- gospodarjenje z zemljišči in stavbami (ter posameznimi deli) v lasti Sklada za potrebe izvedbe projektov pridobivanja javnih najemnih stanovanj (dosedanjih neprofitnih in tržnih najemnih stanovanj, oskrbovanih stanovanj in bivalnih enot) za prodajo in oddajo v najem; za pripravo in izvajanje pilotnih ter razvojnih projektov spodbujanja in razvijanja drugih alternativnih nastanitvenih možnosti (stanovanjske skupnosti mladih in starejših, oseb s posebnimi potrebami, bivanje prisilno izseljenih družin in posameznikov, stanovanjske kooperative);
- izboljšanje in optimizacija postopkov pri obnovi in vzdrževanju lastnega fonda stanovanj ter drugih nepremičnin;
- izboljšanje standardov kakovosti z razvojem lastnih tehničnih pogojev stanovanjske gradnje in njihova aplikacija na projektih Sklada;
- razvoj in krepitev vloge skladovih naložb na področju upravljanja objektov in stanovanj.

Vse elemente vizije bo Sklad lahko uresničeval preko lastnega zastavljenega poslanstva in iz poslanstva izhajajočih dolgoročnih ciljev za obdobje 2017–2020 skladno z razpoložljivimi finančnimi sredstvi iz lastnega poslovanja in morebitnih dokapitalizacij ter proračunskih namenskih virov (stanovanjski dodatek in drugi ukrepi, kot npr. stanovanjski cent) ter z morebitno pridobitvijo sredstev evropskih skladov na podlagi usmeritev in odločitev ustanovitelja.

Za izvedbo aktivnosti na področju zastavljenih ciljev in vizije bo Sklad aktivno deloval na področjih:

- izboljšanja nacionalne in mednarodne strokovne prepoznavnosti Sklada;
- izboljšanja standarda kakovosti lastne in druge gradnje;
- izboljšanja kakovosti in transparentnosti projektnega delovanja ter vodenja;
- promocije izvajanja svojih nalog, produktov in dejavnosti;
- promocije lastnih blagovnih znamk in projektov;
- izobraževanja obstoječih in pridobivanja novih strokovnih kadrovskih virov;
- posredovanja pridobljenih znanj med druge ponudnike javnih najemnih stanovanj;
- izboljšanje informacijske opremljenosti, povezanosti in delovanja v Skladu;
- izgradnje sodobnega informacijskega sistema in delovnega okolja na svojem področju dejavnosti;

- izboljšanju elektronskega poslovanja v lastnem poslovanju in v odnosu do drugih subjektov;
- sodelovanja z institucijami javnega in zasebnega sektorja v državi in
- sodelovanja z mednarodnimi institucijami.

6 CILJI SKLADA ZA OBDOBJE 2017–2020

Cilji Sklada za obdobje 2017–2020:

- pridobitev do 500 novih javnih najemnih stanovanj, vključno z bivalnimi enotami (od tega polovica v lasti Sklada) na podlagi programa sofinanciranja;
- izvedba notranje reorganizacije Sklada ter z dodatnimi kadrovskimi viri vzpostavitev in delovanje Javne službe za najemniško upravljanje;
- vzpostavitev in delovanje Evidence javnih najemnih stanovanj;
- gospodarjenje s fondom javnih predhodno imenovanih neprofitnih, oskrbovanih in tržnih stanovanj (trenutno 2.963 neprofitnih in 469 tržnih stanovanj oziroma skupno 3.462 stanovanj);
- zagotavljanje do 500 novih javnih najemnih stanovanj za mlade, mlade družine in starejše,
- uporaba instrumentov odkupa iz najema in deljenega lastništva upoštevajoč usmeritve ReNSP15-25 ter stanovanjske zakonodaje;
- prenos preostalih stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije in brezplačni uporabi Sklada, v last Sklada (po ureditvi prenosa 183 stanovanj na Sklad v letu 2016 bo ostalo še 109 stanovanj, ki so še v brezplačni uporabi za prenos na Sklad) in v last občin (12 stanovanj);
- razvoj novih projektov na zemljiščih, ki so v lasti Sklada (preko 850 stanovanj);
- finančne spodbude pravnim in fizičnim osebam v obliki ugodnih posojil;
- trajnostna gradnja in celovita prenova stanovanjskega fonda pri vseh produktih in programih Sklada;
- izvajanje zakonskih nalog po javnem pooblastilu;
- razvoj lastne blagovne znamke TPSG in sodelovanje pri razvojnih projektih na področju stanovanjske gradnje;
- krepitev in izvajanje razvojne vloge na stanovanjskem področju;
- prizadevanje za pridobitev sredstev iz skladov EU;
- pridobivanje premoženja za in v okviru partnerskih projektov.

6.1 Programski cilji – Poslovni cilji

a) Izboljšanje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj z občinami in javnimi stanovanjskimi skladi ter neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami.

Promocija programa sofinanciranja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot za obdobje 2016–2020 (soinvestorstvo in posojila) in spodbuditev potencialnih prosilcev k vlaganju v projekte zagotavljanja javnih najemnih stanovanj, vključno z bivalnimi enotami s proaktivnim pristopom predstavitve dobrih in uspešnih sodelovanj ter z naslednjimi oblikami sodelovanja:

- sofinanciranje: soinvestorstvo in kreditiranje;
- partnerski projekti: soinvestiranje in partnerstvo dveh javnih subjektov z zasebnimi subjekti.

Za potrebe večje uspešnosti izvajanja predmetnega programa, skupnih projektov in delovanja z omenjenimi deležniki je potrebno, da je čim prej sprejet PROSO in da se v zakonodaji omogoči občinam in javnim stanovanjskim skladom na lokalni ravni višji prag zadolževanja za stanovanjske potrebe ter olajša postopek pridobivanja dolgoročnih stanovanjskih posojil. Prav tako je potrebno, da se čim prej sprejmejo spremembe stanovanjske in z njo povezane zakonodaje. Poudarek naj bo na zakonodaji, ki ureja javna najemna stanovanja, stanovanjski dodatek, najemnino in najemna razmerja ter obveznosti iz naslova vzdrževanja in upravljanja objektov v javni lasti.

b) Izvajanje javnih pozivov/razpisov za investicije na področju zagotavljanja (več)stanovanjske oskrbe različnih socialnih skupin prebivalstva (npr. mladi, mlade družine, družine, starejša populacija, študentje, narodnostne skupnosti in manjšine, osebe s posebnimi potrebami) po načelih enostavnosti, preglednosti in transparentnosti – zagotavljanje začasnih in dolgotrajnejših bivanjskih možnosti:

- enostavno poslovanje (predlogi za snovalce pravil o izvajanju javnih razpisov, informiranje, e-vloga, pripomočki za pripravo vlog);
- pregledno poslovanje (razvoj informacijske podpore in programskih orodij za izvedbo postopkov in obdelavo vlog, za obvladovanje tveganj, računovodstvo, strokovno podporo in odločanje);
- transparentno poslovanje (javna objava vseh pomembnih informacij – razpis, razpisna dokumentacija, kriteriji, prejemniki, ohranjanje namenskega premoženja, obvladovanje tveganj ...);
- poslovanje skladno z zakonodajo in predpisi RS in Evropske skupnosti in
- nalaganje prostih likvidnostnih sredstev Sklada skladno z zakonodajo, ki ureja delovanje javnih skladov, ter skladno z dolgoročnimi programskimi cilji za obdobje 2017–2020.

c) Spodbujanje lastnih in tujih razvojnih projektov na (več)stanovanjskem področju:

- razvijanje in posodabljanje lastnega projekta TPSG ter pilotskih projektov v lasti Sklada in drugih investitorjev;
- sodelovanje v strokovno tehničnih partnerskih projektih s področja stanovanjske zakonodaje, stanovanjske gradnje in razvoja novih modelov ter tipologij večstanovanjske gradnje;
- izobraževanje in delovanje v nacionalnem in mednarodnem okolju;
- integracija koncepta trajnostne gradnje in prenove v vse projekte Sklada in projekte drugih investitorjev, sofinanciranih s strani Sklada – produkti Sklada;
- projektno sodelovanje s primerljivimi in sorodnimi javnimi in zasebnimi pravnimi subjekti;
- posebna pozornost pri uveljavljanju trajnostnega koncepta pri rekonstrukcijah in vzdrževanjih stanovanjskega fonda Sklada.

e) Optimiziranje izvajanja nalog po javnem pooblastilu:

- optimizacija procesov vodenja postopkov in odločanja glede na razpoložljive kadrovske in finančne vire poslovanja;
- izvajanje tehnološkega posodabljanja podpore odločanja in evidentiranja v tovrstnih procesih in postopkih;
- izobraževanje zaposlenih s področja poslovanja s strankami in osveževanje znanj s področja materialnih in procesnih predpisov, uporabljenih na tem področju.

f) Optimiziranje izvajanja poslovanja z lastnimi nepremičninami:

- optimizacija procesov vodenja postopkov pridobivanja in razpolaganja z lastnimi nepremičninami ter njihovega upravljanja in vzdrževanja glede na razpoložljive kadrovske in finančne vire poslovanja;
- posodobitev informacijske in tehnološke podpore odločanja in evidentiranja v tovrstnih procesih in postopkih;
- izobraževanje zaposlenih s področja razpolaganja s stvarnim premoženjem javnih subjektov, postopkov vrednotenja in javnega naročanja ter javnih natečajev; osveževanje znanj s področja materialnih in procesnih predpisov, uporabljenih na tem področju.

6.2 *Kratkoročni cilji*

Kratkoročni cilji se določajo glede na letno uresničevanje dolgoročnih ciljev, za potrebe tega dokumenta pa jih primeroma naštevamo. Kratkoročni cilji so navedeni po trenutnem stanju veljavne zakonodaje in nalog Sklada.

Podrobnejši kratkoročni cilji

6.2.1 Javna najemna stanovanja in bivalne enote:

- zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot;
- gospodarjenje z javnimi najemnimi stanovanji in bivalnimi enotami;
- vzpostavitev Javne službe za najemniško upravljanje;
- vzpostavitev Evidence javnih najemnih stanovanj.

6.2.2 Stanovanja v brezplačni uporabi:

- gospodarjenje s stanovanji v brezplačni uporabi, pridobljenimi s strani upravljavcev državnih stanovanj (rekonstrukcija, oddaja v najem);
- urejanje zemljiškoknjižnih in drugih pravnih razmerij, vezanih na ureditev statusa za prenos teh stanovanj v last Sklada in občin.

6.2.3 Skrb za razvoj novih ukrepov, instrumentov in shem za ciljne skupine prebivalstva

Izvajanje pilotnih in drugih ukrepov, instrumentov ter shem za mlade družine, družine in mlade, starejše, osebe s posebnimi potrebami in državljane drugih držav članic EU s stalnim bivališčem v Sloveniji in druge:

- pridobivanje in zagotavljanje javnih najemnih stanovanj za mlade, mlade družine in starejše (stanovanja za mlade, oskrbovana stanovanja) ter druge ciljne skupine prebivalstva – projekti za potrebe Sklada;
- oddaja v najem stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva in stanovanjske skupnosti mladih, mladih družin in starejših, prisilno izseljenih družin in posameznikov, oseb s posebnimi potrebami ter druge ciljne skupine prebivalstva;
- gospodarjenje z lastnimi oskrbovanimi stanovanji (prodaja in oddaja v najem);
- pridobivanje, gradnja in prodaja stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva;
- skrb za manjšine in narodnostne skupnosti (Romi, italijanska in madžarska skupnost);
- dolgoročna stanovanjska posojila fizičnim osebam za nakup stanovanj Sklada;
- spodbujanje gradnje domov za ostarele in oskrbovanih stanovanj – dolgoročna posojila upravičenim prosilcem;
- razvoj projektov stanovanjskih skupnosti za starejše in
- podpora medgeneracijskih projektov in raziskav.

6.2.4 Skrb za trajnostno gradnjo in celovito prenovo (več)stanovanjskih stavb ter kakovost (več)stanovanjske gradnje:

- integracija koncepta trajnostne gradnje in celovite prenove v vse produkte Sklada;
- lastno ali partnersko izvajanje in podpiranje vzorčnih in drugih projektov s področja večstanovanjske gradnje v duhu napredka gradbene tehnike in tehnoloških izboljšav;
- izvajanje in posodabljanje projekta TPSG – blagovna znamka Sklada.

6.2.5 Izvajanje nalog po javnem pooblastilu:

- dodeljevanje dolgoročnih stanovanjskih posojil najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih;
- dodeljevanje dolgoročnih stanovanjskih posojil za popotresno obnovo Posočja;
- izvajanje pomoči v primeru drugih elementarnih nesreč;
- izvajanje nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (upoštevajoč določbe ZUJF);
- izvajanje subvencioniranja mladih družin za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in tržnega najema (upoštevajoč določbe ZUJF);
- izvajanje aktivne zemljiške in morebitne aktivne prostorske politike.

6.2.6 Sodelovanje s pristojnimi državnimi organi pri pripravi zakonodaje in ukrepov izvajanja

ReNSP15-25

- strokovno sodelovanje pri pripravi zakonodaje s področij delovanja Sklada vezano na ReNSP15-25,
- sodelovanje pri pripravi in izvajanju ukrepov po ReNSP15-25.

7 PROGRAMI IN DEJAVNOSTI SKLADA ZA OBDOBJE 2017–2020

7.1 *Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj*

7.1.1 Realizacija sprejetih projektov po programu sofinanciranja 2016–2020

SSRS je Program za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (Ur. list RS št. 27 z dne 29. 3. 2013) v letu 2016 nadomestil z novim Programom za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj (Ur. list RS št. 41/2016, z dne 10.6.2016).

Na podlagi novega programa SSRS omogoča sofinanciranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot v lokalnih skupnostih ter podpora lokalnim skupnostim pri izvajanju njihove pristojnosti na stanovanjskem področju. SSRS omogoča izvedbo skupnih projektov s sofinanciranjem za zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj in najem ugodnih dolgoročnih posojil za pridobitev javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot. Za uresničevanje programa je SSRS namenil 30 mio evrov iz lastnih finančnih virov, in sicer 10 milijonov evrov za posojila in 20 milijonov evrov za soinvestitorstvo. Poraba sredstev je predvidena v letih 2016 do 2020 oziroma do zaključka projektov.

Upravičeni prosilci po tem razpisu so:

- občine ali njihovi proračunski skladi, ustanovljeni za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj;
- javni nepremičninski skladi;
- pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1.

Program omogoča pridobitev do 500 novih stanovanj in bivalnih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti, od tega bi bilo v lasti SSRS do 250 stanovanj in bivalnih enot. Število stanovanj je odvisno od primernih (predpisanih) cen na posameznih lokacijah.

7.2 Zagotavljanje stanovanj za ciljne skupine in gospodarjenje z najemnimi stanovanji

7.2.1 Vzpostavitev Javne službe za najemniško upravljanje

ReNSP15-25 v poglavju 4.1.2 opredeljuje kot nov ukrep na stanovanjskem področju ustanovitev in delovanje javne službe za najemniško upravljanje. Namen vzpostavitve javne službe za najemniško upravljanje je povečanje najemnega stanovanjskega fonda po ugodnejši najemni ceni od tržne in posledično povečanje dostopnosti do najemnih stanovanj, zlasti za mlade in mlade družine. Javna služba za najemno upravljanje bo delovala po principu posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj, vključenih v shemo najemnega stanovanjskega fonda. Vzpostavljena bo s posebno opredelitvijo v okviru formalnopravne ureditve statusa SSRS.

SSRS bo z lastnimi finančnimi viri izvedel v letu 2016 in 2017 pilotni projekt za oddajo javnih najemnih stanovanj ter pritegnil k sodelovanju v projektu javne in zasebne najemodajalce ter nato z reorganizacijo svojega delovanja po spremembi stanovanjske in druge nepremičninskega zakonodaje (predvidoma v letu 2017 in 2018) ustanovil javno službo za najemniško posredovanje/upravljanje (v nadaljevanju tudi JSNU) in postal ponudnik javnih najemnih stanovanj. Kadrovske viri (najmanj 10 novih delovnih mest) za izvajanje javne najemniške službe morajo biti do vzpostavitve zagotovljeni v kadrovskem načrtu Vlade RS, resor ministrstva, pristojnega za stanovanja, in namenjeni za SSRS, saj bo JSNU delovala po principu posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj skladno s pogoji vsakokratnega pravnega razmerja z najemodajalcem in bo stanovanja zanj oddajala v javni najem.

Za potrebe uspešne realizacije projekta JSNU je potrebna pravočasna in ustrezna sprememba stanovanjske in druge relevantne zakonodaje (definicija javnih najemnih stanovanj, javne službe za najemniško upravljanje in odpravljen kriterij kandidature za najem glede na občino stalnega prebivališča, sprejem metodologije za izračunavanje najemnin za javna najemna stanovanja ter uveden stanovanjski dodatek s sprejeto metodologijo izračuna, dodatne možnosti vpeljave davčnih olajšav za lastnike, ki bodo stanovanja oddajali preko JSNU). Na izvedbo in razvoj instrumenta JSNU vplivajo izgube, ki jih bo spremljal od pričetka pilotnega projekta SSRS in jih bodo ocenila pristojna ministrstva skladno z ReNSP15-25.

7.2.2 Vzpostavitev Evidence javnih najemnih stanovanj

Z namenom optimalne zasedenosti javnih najemnih stanovanj v upravljanju SSRS bo v letih 2017 do 2018 vzpostavljena javna evidenca SSRS v sodelovanju z GURS, pristojnimi resorji in lokalnimi skupnostmi. Evidenca javnih najemnih stanovanj (v nadaljevanju Evidenca JNS) bo na nacionalni ravni in bo dostopna preko SSRS. Zakonsko je potrebno evidenco definirati in umestiti ter zagotoviti ustrezne pravice in dostope do podatkov za SSRS ter sodelovanje vseh relevantnih subjektov (GURS, pristojni resorji, lokalne skupnosti).

Za vzpostavitev Evidence JNS bo SSRS iz lastnih sredstev zagotovil 200.000 evrov za začetne aktivnosti vzpostavitve na strani SSRS; za nadaljnjo nadgradnjo in razvoj finančna sredstva ter kadrovske viri niso zagotovljeni. Finančna sredstva za SSRS je potrebno zagotoviti v proračunu RS, kadrovske vire je potrebno pravočasno zagotoviti v kadrovskem načrtu Vlade RS, resor ministrstva, pristojnega za stanovanja, in nameniti za SSRS.

7.2.3 Gospodarjenje s fondom javnih najemnih stanovanj skupaj z bivalnimi enotami (trenutno neprofitna in oskrbovana stanovanja)

SSRS je imel na dan 31. 12. 2015 v lasti 2.963 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani. Stanovanja se nahajajo v 12 regijah oziroma v 111 občinah.

Sklad ima v lasti tudi stanovanja starejša od 60 let. Obnova takih stanovanj bi bila ekonomsko neupravičena, zato se izvaja sprotne prodaje zasedenih in praznih stanovanj po utečenih postopkih Sklada. Vsa sredstva, pridobljena s prodajo, bodo namenjena vzdrževanju ali večji sanaciji stanovanjskega fonda oziroma nakupom novih neprofitnih najemnih stanovanj.

Sklad ima v lasti tudi stanovanja, ki so predmet denacionalizacije in vanje ne sme vlagati sredstev za izboljšave, niti jih ne sme odtujevati. Sklad vrača denacionalizacijskim upravičencem najemna stanovanja sprotne po pravnomočnih odločbah o denacionalizaciji. Za ta stanovanja s strani organov, ki vodijo denacionalizacijske postopke, Sklad še vedno ni vseh prejel odločb, s katerimi bi bil razjasnjen status stanovanj (vračila denacionalizacijskim upravičencem ali pa zavrnitev vračil). Predlaga se, da pristojni organi pospešijo reševanje teh postopkov.

7.2.4 Pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj SSRS in gospodarjenje s fondom javnih najemnih stanovanj (trenutno namenjena za tržni najem)

Sklad je neprodana stanovanja iz razpisov 2007 in 2008 ter stanovanja, kupljena na podlagi Javnega poziva za nakup stanovanj v letu 2015, z razpisoma objavljenima v letu 2010 in 2013, namenil za oddajo v najem ter s tem uveljavil novi instrument oddaje v stroškovni najem.

Sklad je imel na dan 31.5.2016 v tržni najem oddanih 433 od kupno 469 stanovanj, kar pomeni 92,3 % zasedenost. Razpis za oddajo v najem iz leta 2013 je še vedno odprt.

Sklad bo skladno z usmeritvami ReNSP15-25 predmetni fond stanovanj za javni najem v prihodnje še dopolnjeval, ga hkrati razvijal in na njem izvajal sheme in instrumente, ki jih določa ReNSP15-25 ter bodo podrobneje opredeljeni v spremenjeni stanovanjski in drugi zakonodaji. Pri oblikovanju pozivov in razpisov za prodajo in kreditiranje bo Sklad upošteval gospodarske kazalce in tako s sukcesivno odprodajo stanovanj zagotavljal dodaten vir sredstev za izvedbo novih projektov in shem za potrošnike skladno z ReNSP15-25 do vzpostavitve zadostnih sistemskih virov financiranja za izvajanje z ReNSP15-25 in z zakonodajo naloženih dejavnosti ter nalog. Na izvajanje aktivnosti bo bistveno vplivala sprememba stanovanjske zakonodaje s poudarkom na uravnoteženju pravic in odgovornosti vseh deležnikov v najemnih razmerjih, opredelitev subsidiarne odgovornosti, uveljavitev stanovanjskega dodatka in oblikovanje ter sprejem metodologij za najemnine v javnih najemnih stanovanjih.

Sklad bo predmetni fond stanovanj dopolnjeval tudi z razvojem projektov na lastnih zemljiščih (Brdo 2 v Ljubljani in druge lokacije na območjih, kjer lokalne skupnosti izvajajo aktivnosti na stanovanjskem področju, a niso zadostno aktivne), z nakupi iz stečajev, od DUTB in javnih (tudi sodnih) dražb v primeru ustrezno spremenjene zakonodaje (npr. opredelitev ustrezne predkupne pravice in položaja Sklada v postopkih javnih dražb). Poudarek delovanja bo na območjih, kjer bodo na podlagi PROSO in drugih demografskih kazalcev ter analiz izkazane potrebe po javnih najemnih stanovanjih, ter v urbanih in ruralnih lokalnih okoljih, kjer bodo podani za projekte SSRS najugodnejši prostorski, izvedbeni in družbeni pogoji za uresničevanje tovrstnih projektov ter bo zagotovljeno pozitivno sodelovanje lokalnih skupnosti in najkrajši postopki za realizacijo projektov.

7.2.5 Prenos stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije (in v upravljanju MORS, MNZ ter SKV RS) po sklepu Vlade RS z dne 7. 5. 2009 v last Sklada

Vlada Republike Slovenije je 7. 5. 2009 sprejela sklepe, ki so med drugim Ministrstvo za javno upravo – Stanovanjsko komisijo Vlade RS, Ministrstvo za obrambo in Ministrstvo za notranje zadeve ter Ministrstvo za okolje in prostor zadolžili za izvedbo postopkov za prenos stanovanj v lasti Republike Slovenije na SSRS. Od 450 stanovanj za prenos na SSRS je na SSRS doslej prenesenih 341 stanovanj (za 183 potekajo postopki sklepanja pogodb), 2 stanovanji sta s sklepom Vlade RS iz prenosa izločeni. Od 90 stanovanj za prenos na občine je doslej prenesenih 42 stanovanj, prenose z občinami ureja ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve. Trenutno je v brezplačni uporabi do avgusta 2019 pri SSRS še 121 stanovanj, od tega je 12 namenjenih za prenos v lasti občin in 109 v lasti SSRS. Za 36 stanovanj je bila brezplačna uporaba s soglasjem upravljavcev prenesena na občine.

Stanovanja iz tega nabora bo SSRS v dogovoru z upravljavci vključeval tudi v pilotne projekte, ki jih bo v letih 2016 do 2018 SSRS izvajal na podlagi ReNSP15-25.

7.2.6 Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih

Sklad na podlagi tretjega odstavka 173. člena SZ-1 (Ur.l. RS 69/2003), 7. a člena splošnih pogojev Sklada (Ur.l. RS 119/2000 in 28/2001) skladno s pogoji in načinom dodelitve stanovanjskih posojil najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih, ki jih je sprejel nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada 31. 3. 2004, odobrava posojila z ugodno obrestno mero najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.

Zakon določa, da je upravičenec do posojila najemnik, ki mu je izdana odločba Ministrstva za okolje in prostor o upravičenosti do pridobitve z zakonom določenih nadomestil. Za izračun višine posojila upravičencem je od 31. 3. 2004 za vrednost stanovanja upoštevana cena 1.500 evrov pri nakupu oziroma 750 evrov pri gradnji na kvadratni meter primerne stanovanja, vse v tolarški protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan odobritve, zmanjšane za nadomestilo, ki ga dobi upravičenec skladno z zakonom, vendar ne več, kot je razlika do dejanske kupnine.

Kot primerno stanovanje se upošteva naslednja stanovanjska površina v m²:

število družinskih članov	1	2	3	4	5	6
m ²	45	55	70	82	95	105

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se prizna 6 m².

Obrestna mera je 3,80 % za posojilo, odobreno na 10 let, 3,95 % za posojilo nad 10 do 15 let in 4,45 % za posojilo nad 15 do 20 let. Obrestne mere so fiksne za celotno odplačilno dobo. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah. Odplačilna doba je 15 let, pod posebnimi pogoji pa tudi do 20 let, in je odvisna od višine odobrenega posojila, obrestna mera pa od odplačilne dobe. Posojilne pogodbe se sklepajo le s posojilno sposobnimi občani. Če posojilojemalec ni kreditno sposoben, lahko v posojilni odnos vstopi soplačnik, ki sočasno s posojilojemalcem podpiše posojilno pogodbo in je tudi odgovoren za odplačilo dolga.

Zakon o uravnoveženju javnih financ (ZUJF, Ur. l. RS št. 40/2012), ki je nastopil v veljavo 30. 5. 2012, med drugim določa, da za prejšnje imetnike stanovanjske pravice hišniških stanovanj in prejšnje imetnike stanovanjske pravice stanovanj, ki so bila pred uveljavitvijo zakona o denacionalizaciji z odločbo vrnjena prvotnim lastnikom, veljajo iste pravice kot za najemnike v denacionaliziranih stanovanjih. SSRS si bo prizadeval, da se postopki iz tega naslova čim prej zaključijo.

7.2.7 Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja

Za odpravo posledic potresa v Posočju 12. 4. 1998 je bil sprejet zakon o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur. l. RS 45/98, 67/98), 110/99 in 59/2001, v nadaljevanju zakon). Med ukrepe popotresne obnove po 1. členu zakona šteje tudi dodeljevanje stanovanjskih posojil iz sredstev Sklada, namenjenih popotresni obnovi objektov in zagotavljanje njihove namenske uporabe in izgradnje varovanih stanovanj v lasti Sklada.

Na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije št. 47602-23/2006/5 z dne 24. 8. 2006 in skladno z določili 38. korespondenčne seje NS SSRS z dne 4. 8. 2006 je Sklad za namen odobritve posojil in odprave posledic nesreč po potresu v Posočju 12. 7. 2004 skladno z določbami Zakona o odpravi posledic naravnih nesreč /ZOPNN-UPB1/ (Ur. l. RS, št. 114/2005) omogočil odobritve ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil.

V letu 2009 je Državna tehnična pisarna Bovec-Kobarid na podlagi podeljenega pooblastila pričela izdajati končne sklepe o višini posojila za odpravo posledic potresa z dne 12. 7. 2004. SSRS si bo prizadeval, da se postopki iz tega naslova čim prej zaključijo.

7.2.8 Program sofinanciranja projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele

Eden izmed uspešnih produktov Sklada so tudi javni razpisi – Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele. Program je bil sprejet z namenom, da Sklad na področju institucionalnega varstva za starejšo populacijo oseb sofinancira projekte za pridobivanje oskrbovanih stanovanj za starejše in izgradnjo domov za ostarele, in sicer tako da:

- daje dolgoročna posojila za zagotavljanje novih kapacitet oskrbovanih stanovanj in v domovih za ostarele z gradnjo oziroma rekonstrukcijo objektov in
- investira skupaj z upravičenimi prosilci v projekte za pridobivanje in zagotavljanje oskrbovanih stanovanj – soinvestitorstvo.

Po določitih Programa so upravičeni prosilci lahko:

- občine ali njihovi proračunski skladi,
- javni nepremičninski skladi,
- pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1,
- družbe po 96. in 97. členu Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur. l. RS, št. 127/2006) in
- druge pravne osebe,

ki sami izpolnjujejo zakonske zahteve za opravljanje dejavnosti s področja upravljanja z oskrbovanimi stanovanji in domovi za ostarele.

Navedena oblika bivanja, ki je namenjena starejši populaciji, se zagotavlja v okviru stanovanjskih stavb za posebne namene. Prostori za bivanje so gradbeno in tehnično prilagojeni starejšim osebam in morajo izpolnjevati predpise, ki urejajo navedeno področje.

SSRS bo z izvedbo programa nadaljeval in ga prilagajal spremembi zakonodaje ter shemam za starejše predvidenim v ReSNP15-25.

7.3 *Izvajanje z zakonom določenih obveznosti*

7.3.1 Izvajanje Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme

Vlada Republike Slovenije je v letu 1999 sprejela nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo kot sistemsko podlago za spodbujanje dolgoročnega varčevanja s premiranjem z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja. Tako je nacionalna stanovanjska varčevalna shema preko državnega premiranja in bančnega obrestovanja dolgoročnih hranilnih vlog na podlagi osmih objavljenih javnih pozivov spodbujala dolgoročno varčevanje. NSVS je zagotavljala varčevalcem v tej shemi ugodno dolgoročno stanovanjsko posojilo, saj je zavezovala banke na najmanj dvakratno večji obseg danih posojil varčevalcem v primerjavi s privarčevanimi sredstvi po vnaprej znani posojilni obrestni meri. Preko 8 razpisov za varčevanje v NSVS je bilo prodanih 162.495 lotov in sklenjenih 82.782 varčevalnih pogodb.

Zakon o uravnoteženju javnih financ je ukinil možnost sklepanja novih posojilnih pogodb v sistemu NSVS in ukinitvev sistema subvencioniranja mladih družin, dokler v nacionalnem stanovanjskem programu ne bodo oblikovani novi ustreznejši produkti. SSRS bo še naprej skrbel za nemoteno izvajanje sheme in izplačevanje premij po sklenjenih varčevalnih pogodbah iz razpisov in izplačila subvencij. Sredstva za premiranje mora vsakoletno še naprej zagotavljati proračun RS.

7.4 Izvajanje razvojne vloge Sklada na stanovanjskem področju

7.4.1 Trajnostna gradnja pri vseh oblikah zagotavljanja stanovanj in prenova – instrument za predvidene produkte in prenavo stanovanjskega fonda Sklada

Ena od osnovnih nalog SSRS, kot izvajalca stanovanjske politike, je trajno uvajati in spodbujati razvoj meril dobre gradbene prakse na področju trajnostnega razvoja v stanovanjski gradnji. Trajnosten razvoj na stanovanjskem področju mora potekati uravnoteženo in uporabniku zagotoviti večjo kakovost bivanja ob razumnih stroških in 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.

SSRS bo pri izvajanju svojih programov in produktov težil 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. Predpisana bo obvezna analiza spremljanja in vrednotenja življenjskega stroškovnega ciklusa (LCC/LCCA - Life Cycle Cost Assessment analize) večstanovanjskih objektov, prednostno za objekte z najemnimi stanovanji v lasti SSRS.

Sklad bo deloval kot promotor razvoja na segmentu trajnostne gradnje na področjih arhitekture (vzorčne hiše, vzorčna bivanja), izvedbe GOI del: gradbeni in strojni segment, vzdrževanje objektov, uporaba tovrstnih stanovanj, izobraževanja najemnikov; pri novogradnjah in obnovi obstoječega stavbnega fonda upoštevanje načela trajnostnega razvoja: z namenom zagotoviti večjo rabo obnovljivih virov energije in ekološko sprejemljivih, obnovljivih materialov, upoštevati in razviti nove, tržno sprejemljive, standardizirane načine trajnostne gradnje, uvesti njihovo širšo uporabo, usposobiti izvajalce in vzpostaviti slovenski standard za nizkoenergijske in pasivne hiše z upoštevanjem lokalnih klimatskih posebnosti in z omejitvijo rabe neobnovljivih virov energije. V ta namen bo preučeval modele tujih dobrih gradbenih praks in vzpostaviti aktivno povezovanje in sodelovanje s podobnimi institucijami v tujini. Prizadeval si bo za skupne projekte s primerljivimi in sorodnimi subjekti v nacionalnem in mednarodnem okolju – partnerski projekti.

7.4.2 Razvojni (raziskovalni) projekti

V letu 2010 je bil zaključen razvojno-raziskovalni projekt izdelave Tehničnih pogojev v stanovanjski gradnji – TPSG, ki je tudi registriran kot blagovna znamka SSRS.

TPSG so priročniki z zbranimi tehničnimi pogoji za kontrolo kakovosti vgrajenih materialov ter zagotavljanje kakovosti posameznih vrst del v stanovanjski gradnji: gradbena in obrtniška dela, izvedba instalacij ter zunanja ureditev; je pa tudi uporabna smernica za kakovostno stanovanjsko gradnjo. Predstavlja vsebinsko osnovo za uspešno integracijo sistema kontrole kakovosti pri izvajanju stanovanjske gradnje.



Sklad je v letih 2011 do 2016 izvajal implementacijo TPSG na lastnem projektu pri gradnji Brdo 1. S postopki uporabe in preverjanja TPSG bomo nadaljevali ob dokončevanju del v okviru projekta Brdo 1. Nadaljnji razvoj bo razvoj novih blagovnih znamk – priprava tehničnih pogojev v stanovanjski gradnji za faze projektiranja ter vzdrževanja in uporabe objektov, po implementaciji tudi nadgradnja in redno posodabljanje TPSG za fazo izvedba GOI del iz naslova spremljanja zakonodaje in zadnjega stanja gradbene tehnike ter izboljšanja funkcionalnosti, zmanjšanja stroškov obratovanja in vzdrževanja stanovanj.

SSRS bo v svoje stanovanjske produkte poleg TPSG vključeval tudi uveljavljene standarde (npr. BIM standard) ter jih v sodelovanju z javnimi in zasebnimi partnerji preizkušal na konkretnih projektih.

7.4.3 Razvoj in krepitev vloge SSRS na področju upravljanja objektov in stanovanj

SSRS bo upošteval nove smernice in vloge, ki mu jih nalaga ReNSP15-25 družba Stanovanjsko podjetje d.o.o., ki je v njegovi lasti, kot naložbo nadalje razvijal in vključeval v izvajanje svojih dejavnosti skladno z veljavno zakonodajo. Pri tem bo vlagal v njegov razvoj in ga po potrebi dokapitaliziral, finančno in kadrovske krepil, ter širil njegovo vlogo in dejavnosti, vse z namenom, da družba poveča svojo vlogo med primerljivimi

subjekti v okviru njegove dejavnosti na trgu in razvije dodatne produkte ter vstopa v raznovrstne razvojne in pilotne projekte, ki jih spodbuja ali izvaja SSRS.

Poleg tega bo SSRS v primeru, da bo ocenil kot primerno, pridobil v okviru dopustnih omejitev veljavne zakonodaje o javnih skladih tudi naložbe na področju zagotavljanja različnih oblik stanovanjske oskrbe, upravljanja, vzdrževanja in obratovanja stavb v zasebnem sektorju (npr. pridobitev družbe za upravljanje objektov/stanovanj in/ali njena pripojitev k Stanovanjskemu podjetju d.o.o. ali združitve z njim).

8 VIRI ZA REALIZACIJO

Za realizacijo opredeljenih ciljev so predvideni naslednji finančni viri.

Finančni viri za realizacijo programov v letih 2017–2020	v mio. EUR
– kratkoročne finančne naložbe	135
– prihodki od najemnin	25
– prihodki od prodaje stanovanj	36
– ostali prihodki	4
SKUPAJ	200

Sklad bo v obdobju od leta 2017 do leta 2020 za izvrševanje dejavnosti uporabljal lastne vire, vire proračuna RS in potencialne tuje vire, ki v obseg razpoložljivih virov niso vključeni (morebitna razpoložljiva nepovratna sredstva EU in dolžniške vire). Glede na predvidene vire in predvideno izvajanje finančnih instrumentov ter upoštevanje določbe ZJS-1 se predvideva uresničevanje ciljev, kot so izkazani v matriki ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020 kot priloga 2.

Za uresničevanje ciljev po poslovni politiki bo Sklad poleg lastnih virov lahko namenil tudi vire iz naslova zadolževanja, kot jih omogoča ZJS-1. SSRS nima izkoriščenih tovrstnih virov financiranja. Iz naslova dolžniških virov bi lahko Sklad pridobil dodatni finančni vir za uresničevanje svojih ciljev (do dodatnih 10% kapitala javnega sklada).

9 ZAKLJUČEK

Realizacija zastavljene poslovne politike v prihodnjih letih je tesno povezana z implementacijo ReNSP15-25 v veljavno zakonodajo in z njeno navezavo na druge javne politike ter s sodelovanjem drugih javnih subjektov (ministrstev, upravljavcev premoženja in primerljivih institucij ter partnerjev na strani javnih in zasebnih partnerjev). Realizacija zastavljenih ciljev te poslovne politike je povezana z razpoložljivimi finančnimi in kadrovskimi viri, gibanji na nepremičninskem trgu, izvajanjem nalog po javnem pooblastilu oziroma za potrebe izvajanja javnih projektov, ki se je v zadnjih devetih letih poslovanja Sklada močno povečalo, ter s procesi formalno-pravnega delovanja Sklada (dokumentarno poslovanje), ki je vse natančneje definirano, in s strani pristojnih organov redno nadzorovano.

SSRS bo oceno izpostavljenosti posameznim tveganjem za realizacijo zastavljenih ciljev letno spremljal, preverjal in dopolnjeval, vsekakor pa bo uresničevanje Poslovne politike Sklada za obdobje 2017 do 2020 pogojeno z odločitvami njegovega ustanovitelja v okviru izvajanja javnih politik.

Priloga 1: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2012–2016 s podatki o realizaciji na dan 31. 5. 2016

	Programi/dejavnosti SSRS/ ciljne skupine prejemnikov	Realizacija glede na zastavljene cilje in vnaprej predvidena tveganja
1.	Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj	
1.1	Realizacija sprejetih projektov po programu sofinanciranja 2008–2009	<p>Zagotovljenih skupno 132 novih stanovanjskih enot (v nadaljevanju stanovanj), od tega v lasti SSRS 65 stanovanj. Sredstva so bila v celoti zagotovljena iz izvedene dokapitalizacije SSRS v letih 2007 in 2008.</p> <p>V letu 2015 je SSRS še vodil aktivnosti za pridobitev 65 novih neprofitnih stanovanj v okviru soinvestitorskega projekta z Mestno občino Velenje: »Poslovno-stanovanjski objekt Gorica« v Velenju. Projekt je bil odobren v skladu z določili »Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009«. Uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno v avgustu 2015 in je postalo pravnomočno, stanovanja so bila predana najemnikom v uporabo v septembru 2015. Za realizacijo projekta je bilo v letu 2015 namenjenih 472.144 EUR investicijskih odhodkov. Preostanek sredstev je bil prenesen na program pod točko 1.2.</p>
1.2 in 1.3	Novi program sofinanciranja zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj	<p>Sprejet Program za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (Ur. list RS št. 27 z dne 29. 3. 2013). Na podlagi tega programa je SSRS omogočal sofinanciranje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot v lokalnih skupnostih ter podporo lokalnim skupnostim pri izvajanju njihove pristojnosti na stanovanjskem področju tako, da je omogočal pridobitev ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil. Za uresničevanje programa je SSRS namenil 10 mio EUR iz lastnih finančnih virov. Skupno je prejel 1 vlogo in odobril 0 vlog.</p> <p>Junija 2016 je skladno z ReNSP15-2016 sprejet novi Program zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in zaprt zgoraj navedeni program. Za uresničevanja programa je SSRS namenil 30 milijonov EUR iz lastnih finančnih virov.</p>
2.	Gospodarjenje z najemnimi stanovanji	
2.1	Gospodarjenje fonda neprofitnih najemnih stanovanj in oskrbovanih stanovanj SSRS	Izvedeno povečevanje fonda SSRS z novimi pridobljenimi stanovanji po programih sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj ter odprodaja »neustreznih« – za oddajo neprimernih in trajno neobnovljivih stanovanj.

		<p>SSRS je razpolagal na dan 28. 5. 2012 z 2.820 neprofitnimi najemnimi stanovanji in dvema bivalnima enotama ter 59 varovanimi stanovanji (v Posočju). Ocenjena sredstva za vzdrževanje in upravljanje iz obračunanih najemnin s strani SSRS so bila predvidena v višini od 3 do 3,5 mio EUR letno.</p> <p>SSRS je imel na dan 31. 12. 2015 v lasti 2.963 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 53 varovanih stanovanj (staro poimenovanje zaradi izgradnje pred preimenovanjem v oskrbovana stanovanja). Stanovanja se nahajajo v 12 regijah oziroma v 111 občinah. Ocenjena sredstva za vzdrževanje in upravljanje iz obračunanih najemnin s strani SSRS so se zmanjšala na 3 mio EUR letno.</p>
2.2	Prenos stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije (in v upravljanju MORS, MNZ ter MJU-SK), po sklepu Vlade RS z dne 7. 5. 2009 v last SSRS	<p>V letu 2009 je bilo na SSRS prenesenih 540 stanovanj v brezplačno uporabo za obdobje 5 let s strani upravljavcev MORS, MNZ in Stanovanjska komisija Vlade RS. V letu 2011 je bilo 90 stanovanj RS s sklepom vlade rezerviranih za prenos na občine, od tega jih je bilo v letih 2012 do 2016 skupno v lasti občin prenesenih 42, v brezplačno uporabo občin s čakanjem na ureditev zemljiškoknjižnega stanja 36, 12 pa jih na prenos v lasti občin čaka pri SSRS in so še v brezplačni uporabi SSRS, ker jih občine ne želijo sprejeti z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem. V letu 2012 je bilo v lasti SSRS prenesenih 158 stanovanj, 2 stanovanji sta bili iz prenosa izločeni s sklepom Vlade RS v letu 2013, 183 stanovanj je predmet prenosa v letu 2016 (postopki sklepanja pogodb že potekajo). Za prenos ostane še 109 stanovanj. Skupno ima SSRS v brezplačni uporabi še 121 stanovanj.</p> <p>Stanovanja so v pretežni meri zasedena z najemniki (imetniki stanovanjske pravice, neprofitnimi najemniki, drugimi najemniki). Ob izpraznitvi se stanovanja po določbah stanovanjske zakonodaje čim prej oddajo v neprofitni najem. Za zagotovitev primernosti stanovanj so potrebna vlaganja, pri čemer je iz zbranih sredstev najemnin obnavljanje omejeno. Realizacija prenosa je odvisna od drugih institucij. Brezplačna uporaba je bila v letu 2014 podaljšana za dobo 5 let. Obdobje se za vse tri upravljavce izteče leta avgusta 2019.</p>
2.3	Upravljanje in vzdrževanje fonda lastnih tržnih stanovanj SSRS	<p>SSRS je neprodana stanovanja iz razpisov 2007 in 2008 namenil tudi oddaji v tržni najem. Prvi razpis za oddajo v najem je objavil v letu 2010 in drugi razpis v februarju 2013 ter s tem uveljavil novi instrument oddaje v stroškovni najem. Na podlagi javnega poziva za nakup stanovanj je SSRS pridobil še 159 stanovanj.</p> <p>Na dan 28. 5. 2012 je bilo na ta način v začasni najem oddanih 65 stanovanj na različnih lokacijah po Sloveniji.</p> <p>Ker se je v letu 2013 spremenila zakonodaja, ki omogoča tudi oddajo v najem za nedoločen čas, za katero se najemniki odločajo v večini primerov, je sedaj del stanovanj oddanih v začasni najem in del v najem za nedoločen čas. Na 31. 5. 2016 je imel SSRS oddanih v najem 433 od skupno 469 stanovanj, kar pomeni 92,3-odstotno zasedenost. V primerjavi s stanjem na dan 28. 5. 2012, se je</p>

		<p>število stanovanj zmanjšalo za 9,98 odstotka, saj je bil del stanovanj izvzet iz najema in podan v prodajo (lokaciji Borovnica in Novo mesto, skupaj 79 stanovanj).</p> <p>Iz sredstev plačanih najemnin se zagotavlja povračilo investicije in sredstva za upravljanje in vzdrževanje. Rezervni sklad se vodi skladno z določbami SZ-1. Najemnina je v teh primerih višja od s predpisi države določene neprofitne najemnine ter prilagojena posamezni lokaciji. V letu 2016 je bila najemnina na posameznih lokacijah (Vipava, Lendava, Kranj in Jesenice), upoštevajoč podatke GURS in indekse ter oceno vrednosti nepremičnin, znižana.</p>
3.	Zagotavljanje stanovanj za ciljne skupine	
3.1	Prodaja dokončanih stanovanj po razpisih 2007 in 2008	<p>Od skupno 521 stanovanj, ponujenih v prodajo po obeh razpisih, je SSRS prodal 261 stanovanj. Preostalo je še 260 stanovanj, ki se oddajajo v neprofitni najem preko podeljenih razpolagalnih pravic občinam in javnim lokalnim skladom, z javnim razpisom oddanih v tržni najem z ugodno najemnino oziroma so še neprodana oz. neoddana. Sukcesivna odprodaja stanovanj že oddanih v tržni najem z uveljavljanjem predkupne pravice in prodaja ali oddaja še prostih stanovanj zagotavlja SSRS dodaten vir za izvedbo novih projektov.</p> <p>S prekvalifikacijo stanovanj, namenjenih prodaji na prostem trgu, v najemna stanovanja, je SSRS omogočil reševanje številnih stanovanjskih vprašanj. S tržnim najemom po ugodni najemnini se uspešno razrešujejo stanovanjska vprašanja družin in drugih, ki ne morejo kandidirati za neprofitno stanovanje oziroma si ne morejo ali ne želijo privoščiti nakupa stanovanja.</p>
3.2	Realizacija obstoječih projektov SSRS – dokončanje in prodaja/najem	<p>V letu 2013 je bilo dokončanih 186 stanovanj, pridobljenih po pogodbi o nakupu – projekt v Borovnici. Na dan 31. 5. 2016 je bilo 127 stanovanj oddanih v tržni najem, 4 so za ta namen prosta, 2 stanovanji je Sklad namenil pilotskemu projektu, 53 pa jih je ponudil v prodajo z ugodnim kreditiranjem, od tega je na dan 31. 5. 2016 prodanih 34 in prostih 19 stanovanj.</p> <p>Pri lastnih investicijah SSRS so bila v letu 2014 dokončana in v prodajo podana stanovanja na lokaciji F4 in F5.1, skupno 372 stanovanj – projekt Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani. Od tega je v samostojnem objektu izvedenih 30 oskrbovanih stanovanj za starejše, ki so bila preko javne dražbe prodana Nepremičninskemu skladu d.o.o. in so ohranila svojo funkcijo. Na dan 31. 5. 2016 je od 342 ostalih stanovanj SSRS prodal 340 stanovanj, realizacija je 99,4-odstotna.</p> <p>Gradnja na F5.2 in F6.1 ter F6.2 se je v letih po 2012 postopno nadaljevala. Gradnja F5.2 se v letu 2016 zaključuje, saj je že pridobljeno uporabno dovoljenje za objekte in zunanjo ureditev, v juniju 2016 pa pričeta prodaja 85 stanovanj preko javnega razpisa. Dokončanje gradnje F6.1 in F6.2 sta v letu 2016 prevzela dva nova izvajalca.</p>

		Vsa sredstva za realizacijo gradenj so zagotovljena iz virov SSRS, brez zadolževanja. SSRS se je pri gradnji na lokaciji Brdo 1 – Zeleni gaj na Brdu doslej soočil s stečajem treh glavnih izvajalcev, kar je vplivalo na podaljšanje časa gradnje in posledično kasnejšo prodajo stanovanj.
3.3	Realizacija novih projektov SSRS – gradnja in prodaja/najem	V letu 2015 je SSRS pričel tudi z gradnjo stanovanj na F3 – vzorčna hiša, in v letu 2016 tudi z gradnjo F2. Od tega je 52 stanovanj v funkcionalni enoti F3 v razvojnem projektu SSRS, ki obravnava področja arhitekture, bivalnih modelov ter energetske učinkovitosti oziroma varčnosti. SSRS ima sredstva za gradnjo v celoti zagotovljena iz lastnih virov.
3.4	Razvoj novih projektov na zemljiščih v lasti SSRS	Ostali projekti, kjer so zemljišča zagotovljena – v lasti SSRS, omogočajo izgradnjo preko 1.600 stanovanj na različnih lokacijah po Sloveniji: Ljubljana, Lukovica, Dragomelj, Ivančna Gorica, Kozina – Hrpelje, Kranj, Jesenice in Ankaran. Izvedba projektov na predmetnih lokacijah je odvisna od realizacije projektov v izvedbi in od modela financiranja zagotavljanja najemnih stanovanj iz lastnih virov SSRS, zadolževanja ali virov EU. SSRS je v letu 2015 izvedel vrednotenje in slabitev predmetnih nepremičnin, kar je poročil tudi v letnem poročilu za leto 2015 in svojih evidencah. Še vedno je potrebna priprava in izvedba postopkov sprejema ustreznih prostorskih aktov, programov komunalnega opremljanja, zagotavljanja komunalne in druge infrastrukture (po potrebi tudi družbene) ter sprememba namembnosti zemljišč. Projekti so pretežno v mirovanju. Omogočena bo vzpostavitev pogodbenih in tudi kapitalskih partnerstev na ravni posameznih projektov, predvsem v primerih, ko SSRS razpolaga z lastništvom zemljišč in morebitnimi drugimi pravicami ter v partnerstvo vstopa ne nujno s finančnimi viri. SSRS je v letu 2016 pričel z aktivacijo zemljišč v Ljubljani – Brdo 2, za kar je 6. 5. 2016 z JSS MOL objavil projektni natečaj in pričel tudi s postopki za sprejem OPPN za predmetno območje.
3.5	Nakupi stanovanj s strani SSRS za oddajo v najem z možnostjo nadaljnje prodaje.	Interventni ukrep SSRS za sprostitev blokade na nepremičninskem trgu. SSRS je predvidel v okviru tega instrumenta interventne nakupe do 200 novih nezasedenih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti. Zagotovljena so bila sredstva iz virov SSRS do višine 40 mio EUR. SSRS je dne 25. 5. 2012 v Uradnem listu RS, št. 38/2012, objavil Javni poziv za nakup stanovanj (javni poziv) ter dne 26. 10. 2012 v Uradnem listu RS, št. 80/2012, spremembe in dopolnitve tega poziva, preko katerega je vse zainteresirane ponudnike (fizične osebe, pravne osebe zasebnega in javnega prava ter lokalne skupnosti) povabil k oddaji ponudb za prodajo posameznih stanovanjskih enot, skupin stanovanj in stanovanjskih stavb na območju celotne Slovenije. Do dne 31. 5. 2016 je v okviru tega ukrepa SSRS izvedel 17 odpiranj, prejel 161 vlog ponudnikov in kupil 159 stanovanj in

		164 parkirnih mest na 14 lokacijah. Stanovanja, namenja za oddajo v stroškovni (imenovano tudi tržni) najem.
4.	Ponujanje finančnih spodbud pravnim in fizičnim osebam	
4.1	Sofinanciranje izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj s posojili po programu sofinanciranja 2008–2009	Pojasnilo podano pod 1.1.
4.2	Kreditiranje kupcev stanovanj po razpisih za prodajo stanovanj iz let 2007 in 2008	SSRS kreditiranja ni izvajal. Pojasnilo podano pod 3.1.
4.3	Kreditiranje kupcev stanovanj po razpisih za prodajo stanovanj	<p>Kreditiranje iz lastnih virov je SSRS omogočil za stanovanja projekta v Borovnici v deležu do 80 % kupnine pri prodaji 53 stanovanj in pri prodaji 26 stanovanj na lokaciji Novo mesto, Podbreznik. Na dan 31. 5. 2016 je na voljo še 19 stanovanj v Borovnici in 6 v Novem mestu. Prodanih je 54 od skupno 79 stanovanj ali 68 %. Realizirani prihodki so v višini 5,5 milijona EUR. V 39 primerih so kupci stanovanja kupili s kreditom SSRS. SSRS je odobril posojila v višini 2.164.360 EUR 27 kupcem stanovanj v Borovnici in posojila v višini 713.020 EUR 12 kupcem stanovanj v Novem mestu.</p> <p>Pri prodaji na lokaciji Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani SSRS ni omogočal kreditiranja iz finančnih virov SSRS, je pa h kreditiranju kupcev k večji angažiranosti pozval vse poslovne banke v Sloveniji.</p>
4.4	<p>Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih</p> <p>* ZUJF: Prejšnji imetniki stanovanjske pravice na hišniških stanovanjih in prejšnji imetniki stanovanjske pravice na stanovanjih, ki so bila pred uveljavitvijo zakona o denacionalizaciji z odločbo vrnjena prvotnim lastnikom, imajo iste pravice kot najemniki v denacionaliziranih stanovanjih.</p>	<p>SSRS je izvajalec zakonskih pooblastil za omogočanje ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil. Spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona so pred leti opredelile tudi pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. Ena od pravic je bila tudi pridobitev posojila SSRS, pod ugodnimi pogoji brez javnega razpisa. Upravičenec do posojila je najemnik, ki mu je izdana odločba Ministrstva za okolje in prostor o upravičenosti do pridobitve z zakonom določenih nadomestil. Sredstva za posojila se zagotavljajo iz virov SSRS.</p> <p>Realizacija je odvisna od odločb MZIP in od odločitev upravičencev za najem posojil. Do konca leta 2011 je bilo odobrenih posojil za 15,6 mio EUR. V letu 2011 je bilo odobrenih za 146 tisoč EUR posojil.</p> <p>Obrestna mera je 3,80 odstotka za posojilo, odobreno na vključno 10 let, oziroma 3,95 odstotka za posojilo nad 10 do 15 let in 4,45 odstotka za posojilo nad 15 do 20 let. Obrestne mere so fiksne za celotno odplačilno dobo. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah.</p> <p>Skupno je izdanih odločb 1.833, izdanih 771 sklepov o odobritvi posojila za vrednost 23.331.899 mio EUR in sklenjenih 668 posojilnih v vrednosti 15.701.533 mio EUR.</p>

4.5	Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja	<p>SSRS je izvajalec zakonskih pooblastil, ki v okviru celovite obnove stanovanjskih objektov, poškodovanih v potresu, omogoča najem ugodnega dolgoročnega stanovanjskega posojila. Sredstva so bila zagotovljena iz virov SSRS do višine 2,7 mio EUR. Realizacija je odvisna od postopkov obnove, ki jo vodi Državna tehnična pisarna, in od odločitev upravičencev za najem posojila. Do konca leta 2011 je bilo sklenjenih za 1,2 mio EUR posojil.</p> <p>V letu 2009 je Državno tehnična pisarna Bovec – Kobarid na podlagi podeljenega pooblastila pričela izdajati končne sklepe o višini posojila za odpravo posledic potresa z dne 12. 7. 2004. Kumulativna vsota vseh izdanih končnih sklepov po potresu 2004 do 31. 12. 2015 znaša 1.445.999 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 1.488.480 EUR.</p>
4.6	Program sofinanciranja projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele.	<p>SSRS že od leta 2006 naprej omogoča najem ugodnih dolgoročnih posojil investitorjem gradnje domov za ostarele in oskrbovanih stanovanj, kot stanovanjske stavbe za posebne namene. V ta namen je bil sprejet Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele (Ur. l. RS, št. 110/2013 – čistopis in sprememba 94/2014). Na podlagi programa SSRS na področju socialno varstvenih storitev institucionalnega varstva starejših sofinancira projekte za zagotavljanje novih oskrbovanih stanovanj in domov za starejše občane. Poleg gradnje in rekonstrukcije program predvideva dodelitev posojila tudi v primeru nakupa primernih objektov. SSRS je v letu 2015 za sofinanciranje projektov gradnje oskrbovanih stanovanj imel v obravnavi šest vlog, in sicer v Osrednjeslovenski, Spodnjeposavski, Podravske in Pomurske regiji.</p> <p>Zaradi neizpolnenih pogojev razpisa je SSRS odstopil od nadaljnje obravnave pri petih vlogah, pri eni vlogi pa ni bilo pridobljenega soglasja NS SSRS, zato so se aktivnosti za pridobitev posojila zaključile. Količina in realizacija prijavljenih projektov je odvisna predvsem od podeljenih koncesij za opravljanje dejavnosti in pogojev prenovljenega programa. Na dan 31. 05. 2016 ima v obravnavi vlogo Mestne občine Velenje (z dne 26.5.2016) za projekt pridobitve oskrbovanih stanovanj. Na voljo je še 4,4 milijona evrov sredstev iz lastnih virov SSRS.</p>
4.7	Dolgoročna stanovanjska posojila za gradnjo in obnovo	SSRS se je v letih 2012 do 2016 obrnil na Eko sklad, j.s. za izvedbo skupnih projektov, vendar do sodelovanja ni prišlo.
4.8	Refinanciranje stanovanjskih posojil	Ukrep je bil ukinjen v letu 2013 s sprejemom Programa za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (Ur. list RS št. 27 z dne 29. 3. 2013).
5.	Izvajanje z zakonom določenih obveznosti	

5.1	Izvajanje Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme	<p>SSRS skrbi za nemoteno izvajanje sheme in izplačevanje premij po sklenjenih varčevalnih pogodbah iz dosedanjih 8 razpisov. Sredstva za premije zagotavlja proračun RS. Za leto 2012 je bilo potrebnih 519.906,89 EUR, za preostale prihodnje obveznosti v letih 2013–2019 pa še 411.032,43 EUR. Realizacija in sklepanje varčevalnih pogodb je odvisna od odločitev varčevalcev.</p> <p>Z Zakonom o uravnoveženju javnih financ (Ur. l. RS, št. 40/2012 in spremembe) se je prekinilo nadaljnje izvajanje Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Država zagotavlja možnosti varčevanja v NSVS le v okviru varčevalnih pogodb, sklenjenih do uveljavitve ZUJF-a. SSRS je 513 upravičenim varčevalcem na varčevalne račune v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2015 izplačal 31.186 EUR premij preko obveznosti do poslovnih bank, ki sodelujejo v shemi. Na dan 31. 12. 2015 je v NSVS bilo vključenih 542 aktivnih varčevalnih pogodb v skupnem obsegu 1.178 lotov s skupno privarčevanimi sredstvi v višini 4,77 mio EUR.</p>
6.	Izvajanje razvojne vloge SSRS na stanovanjskem področju	
6.1	Najemni trg – izvajanje podpornih storitev	<p>ReNSP15-25, sprejeta v letu 2015, je SSRS dodelila novo nalogo, in sicer je opredeljena v poglavju 4.1.2 Javna služba za najemniško upravljanje. Vzpostavljena bo s posebno opredelitvijo v okviru formalnopravne ureditve statusa SSRS za zagotavljanje večje varnosti tako najemnikov kot najemodajalcev. Namen vzpostavitve javne službe za najemniško upravljanje je povečanje najemnega stanovanjskega fonda po ugodnejši najemni ceni od tržne in posledično povečanje dostopnosti do najemnih stanovanj, zlasti za mlade in mlade družine. Javna služba za najemno upravljanje bo delovala po principu posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj, vključenih v shemo najemnega stanovanjskega fonda. Namen javne službe za najemniško upravljanje je opravljanje funkcije vmesnega akterja med najemnikom in najemodajalcem v celotnem procesu upravljanja z najemnim stanovanjem. Zasebni lastniki bodo stanovanje lahko za srednjeročno ali dolgoročno obdobje predali v upravljanje javni službi za najemniško upravljanje. Lastnik bo stanovanje s pogodbo za določen čas in po določeni ceni predal v upravljanje javni službi za najemniško posredovanje. Po izteku določenega časovnega obdobja bo lastnik prevzel stanovanje v dogovorjenem stanju in prosto oseb in bremen. Lastništvo stanovanja se ne bo spremenilo. Lastnik bo razbremenjen vseh poslov, povezanih z oddajo stanovanja, dolgoročno pa mu bo zagotovljeno tudi prejemanje dohodka od oddaje stanovanja. Ministrstvo, pristojno za stanovanja, in ministrstvo, pristojno za finance, bosta preverila dodatne možnosti vpeljave davčnih olajšav za lastnike, ki bodo stanovanja oddajali prek javne službe za najemniško upravljanje.</p> <p>V ta namen se bo pri kandidaturi za najem stanovanj v okviru javne službe za najemniško upravljanje odpravil kriterij stalnega bivališča v občini najemnega stanovanja. To pomeni, da za najem stanovanja lahko kandidirajo tudi prebivalci, ki še ne bivajo v občini, kjer je stanovanje locirano. S tem bo</p>

		<p>omogočeno približevanje prebivalstva delovnim mestom, zmanjšano pa bo tudi obremenjevanje okolja zaradi dnevnih migracij.</p> <p>Povečan fond najemnih stanovanj, nižje najemnine od tržnih in odprava kriterija stalnega bivališča bodo prispevali k večji dostopnosti do stanovanj in lažjemu reševanju stanovanjskega problema zlasti za mlade in mlade družine. Posledično bo ukrep pripomogel tudi k povečani mobilnosti prebivalstva.</p>
6.2	Trajnostna gradnja (ekološko sprejemljiva, energetska varčna, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije) pri vseh oblikah zagotavljanja stanovanj – za predvidene produkte SSRS	Racionalna in tehnološko obvladljiva gradnja z materiali, ki so ekološko sprejemljivi, trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje oziroma ekonomsko in trajnostno upravičijo stroške investicijskega in tekočega vzdrževanja, sta bili integrirani v izvajanje dejavnosti SSRS. Uporabljeni so lastni viri SSRS.
6.3	Oblikovanje modela deljenega lastništva stanovanj	<p>ReNSP15-25 je predvidela kot poseben ukrep tudi instrument deljenega lastništva stanovanj. Iz opredelitve ukrepa izhaja, da v Sloveniji že obstaja praksa uporabe modela deljenega lastništva, ki interesentom za nakup lastnega stanovanja na prostem trgu omogoča, da prek javno-zasebnega partnerstva rešijo stanovanjski problem. Zasebni partner pridobi izključno posest nad stanovanjem in ga tudi sam v celoti uporablja, javnemu skladu (solastniku) pa za njegov solastniški delež plačuje dogovorjeno mesečno nadomestilo za uporabo. Instrument omogoča, da gospodinjstva ob razumljivi finančni obremenitvi postopno pridobijo lastništvo nad primernim stanovanjem in s tem dolgotrajno rešijo stanovanjsko vprašanje. Ukrep, kot tipičen finančni instrument, naj bi po opredelitvi v ReNSP15-25, ki mora biti prenesena tudi v zakonodajo do 2018 uporabljali SSRS in lokalni stanovanjski skladi. Gre za povečanje dostopnosti do stanovanj zlasti za mlade in mlade družine, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje.</p> <p>V primeru deljenega lastništva bo potrebno izdelati javni razpis, postopke, elemente zavarovanj, procese upravljanja in delitve stroškov in ostale potrebne aktivnosti ter zavarovati interese SSRS zaradi potencialnih neizpolnjevanj obveznosti in neplačil s strani solastnikov.</p>
6.4	Oblikovanje modela spodbujanja dolgoročnega stanovanjskega varčevanja	ReNSP15-25 predvideva vzpostavitev shem za mlade, mlade družine in starejše, kar mora biti opredeljeno z zakonodajo do 2018.
6.5	Tehnični pogoji v stanovanjski gradnji – TPSG	<p>SSRS ima opravljeno registracijo blagovne znamke TPSG za dobo 10 let. Registracija je bila izvedena v letu 2009.</p> <p>SSRS izvaja implementacijo »Tehničnih pogojev stanovanjske gradnje« na projektu Brdo v Ljubljani. V implementaciji TPSG aktivno sodelujejo vsi odgovorni udeleženci v gradnji: odgovorni izvajalec GOI del ter odgovorni nadzor. Vzporedno z implementacijo poteka tudi preverjanje in priprava na posodabljanje vsebin TPSG.</p> <p>V letu 2014 je SSRS objavil javno naročilo za gradnjo »vzorčne hiše F3« na lokaciji Brdo kot večstanovanjskega vzorčnega objekta v pasivni in nizko energijski izvedbi ter inovativnimi</p>

		<p>arhitekturnimi rešitvami. Dela na objektu so se intenzivno izvajala v letu 2015. Rok dokončanja in primopredaje objekta je predviden konec leta 2016.</p> <p>Razvoj blagovne znamke TPSG se bo v prihodnje nadaljeval kot dokončanje implementacije in pilotne uporabe pri gradnji soseke Brdo in posodobitev priročnikov s poudarkom na kakovosti ter funkcionalnosti rešitev in materialov. Uporabljeni so lastni viri SSRS za izvajanje in implementacijo TPSG.</p>
--	--	---

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020

	Ukrepi SSRS (Programi/dejavnosti)	Cilji/Vsebina	Viri in sredstva (spodbude/pomoči)	Predpostavke/ Tveganja/Subjekti	Merljivi kazalci rezultatov za obdobje 2017–2020
1.	Sofinanciranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj¹				
1.1	<p>Ukrep</p> <p>Realizacija sprejetih projektov po programu sofinanciranja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot za obdobje 2016–2020 (soinvestitorstvo in posojila).</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: nekatere pravne osebe javnega in zasebnega prava.</p> <p>Končni prejemnik koristi so najemniki – fizične osebe.</p>	<p>Število novo pridobljenih javnih najemnih stanovanj je odvisno od primernih (predpisanih) cen na posameznih lokacijah in odobrenih vlog prosilcev za soinvestitorstvo ter od postopkov (javnih naročil) za izvajanje gradenj, ki jih bodo izvedli prosilci.</p> <p>SSRS omogoča izvedbo skupnih projektov s sofinanciranjem za zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj.</p> <p>SSRS omogoča najem ugodnih dolgoročnih posojil za pridobitev javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot.</p> <p>Obravnavano pod točko 4.1.</p>	<p>Za izvajanje programa SSRS namenja 30 milijonov evrov iz lastnih virov, od tega 10 milijonov evrov za posojila, 20 milijonov evrov za soinvestitorstvo. Kot vir za sredstva soinvestitorstva so presežki prihodkov nad odhodki iz preteklega poslovanja SSRS. Vir sredstev za posojila je namensko premoženje SSRS (prerazporeditev iz preteklega programa).</p> <p>Poraba sredstev programa je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih od 2016 do 2020 oziroma do zaključka in celotne realizacije projekta. V primeru večjega števila projektov se lahko zagotovijo še dodatni viri SSRS do višine 5 milijonov evrov.</p>	<p>Prisotna tveganja na strani zmožnosti prijaviteljev – prosilcev, da uspejo odobrene projekte dokončati; poslovna tveganja prepoznana v vsakokratnem letnem registru tveganj SSRS; tveganje omejitev projektne raznovrstnosti zaradi omejujoče zakonodaje, ki se ne prilagaja spreminjajočim se potrebam na stanovanjskem področju (npr. definicija in standardi za JNS, bivalne enote ...).</p> <p>Slabši socialni položaj prosilcev – upravičencev predstavlja finančna tveganja zaradi neplačil najemnin in stroškov s strani fizičnih oseb ter</p>	<p>S predvidenimi viri po programu SSRS in aktivacijo virov pri upravičencih po programu je mogoče zagotoviti do 500 novih javnih stanovanj s pripadajočimi 500 parkirnimi mesti na področju celotne Slovenije, od tega bo v lasti SSRS do 250 stanovanj novih najemnih stanovanj in 250 parkirnih mest.</p> <p>Zagotoviti povečano pridobivanje bivalnih enot – predvidoma 100 v štirih letih na območju celotne Slovenije. Število bivalnih enot je všteto v kvoto 500 stanovanj. Po potrebi in upoštevanje bo SSRS pripravil tudi dodaten program za zagotavljanje bivalnih</p>

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020

			Organizacijski in kadrovske viri pri SSRS so zagotovljeni.	posledično ne zagotavlja zadostnega vira za izvedbo projektov s strani upravičencev spodbud po programu SSRS.	enot glede na vsakokratne zakonske okvire in razpoložljive vire. Z zagotovitvijo novih javnih najemnih stanovanj bi se realizirale 10 % potrebe po najemnih stanovanjih, kot je izkazano z ReNSP15-25.
2.	Gospodarjenje z javnimi najemnimi stanovanji v lasti SSRS – oddaja v najem				
2.1	<p>Ukrep Vzpostavitev javne službe za najemniško upravljanje</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: končni prejemnik koristi so najemodajalci – zasebne pravne in fizične osebe ter najemniki – fizične osebe.</p>	<p>Vzpostavitev javne službe za najemniško upravljanje (v nadaljevanju JSNU) skladno z ReNSP15-25 in v prihodnje spremenjeno stanovanjsko zakonodajo. Namen povečanje najemnega stanovanjskega fonda po ugodnejši najemnini od tržne in posledično povečanje dostopnosti do najemnih stanovanj, zlasti za mlade in mlade družine.</p> <p>JSNU bo delovala po principu posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj skladno s pogoji vsakokratnega pravnega razmerja z</p>	<p>SSRS bo z lastno reorganizacijo in lastnimi finančnimi viri vzpostavil najprej pilotni projekt za oddajo javnih najemnih stanovanj in nato javno službo za najemniško posredovanje/upravljanje in postal ponudnik javnih najemnih stanovanj.</p> <p>Za vzpostavitev JSNU bo SSRS iz lastnih sredstev zagotovil 1 milijon evrov za stroške izvajanja in potencialne izgube.</p> <p>Kadrovske viri za izvajanje javne najemniške službe niso zagotovljeni.</p>	<p>Potrebna pravočasna in ustrezna sprememba stanovanjske in druge relevantne zakonodaje (definicija JNS, JSNU in odpravljen kriterij kandidature za najem glede na občino stalnega prebivališča, drugo, sprejem metodologije za izračunavanje najemnin za javna najemna stanovanja ter uveden stanovanjski dodatek s sprejeto metodologijo izračuna).</p> <p>Potrebne kadrovske okrepitve SSRS (najmanj 10 novih</p>	<p>V letih 2016–2017 bo izvedena reorganizacija SSRS.</p> <p>V letu 2017 bo pri SSRS dokončno vzpostavljena JSNU za upravljanje z JNS.</p> <p>Ministrstva v letih 2016 in 2017 ocenijo izgube SSRS zaradi vzpostavitve in delovanja JSNU.</p>

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020

		najemodajalcem in bo stanovanja zanj oddajala v javni najem.		delovnih mest v kadrovskem načrtu Vlade RS). Ministrstvo, pristojno za stanovanja, in ministrstvo, pristojno za finance (tudi na osnovi pilotnega projekta), preverita dodatne možnosti vpeljave davčnih olajšav za lastnike, ki bodo stanovanja oddajali preko JSNU.	
2.2	<p>Ukrep Vzpostavitev Evidence javnih najemnih stanovanj.</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: končni prejemnik koristi so najemodajalci – zasebne pravne in fizične osebe ter najemniki – fizične osebe.</p>	<p>Z namenom optimalne zasedenosti javnih najemnih stanovanj v upravljanju SSRS bo vzpostavljena javna evidenca SSRS v sodelovanju z GURS, pristojnimi resorji in lokalnimi skupnostmi.</p> <p>Evidenca javnih najemnih stanovanj (v nadaljevanju Evidenca JNS) bo na nacionalni ravni in bo dostopna preko SSRS.</p>	<p>SSRS iz lastnih sredstev financira vzpostavitev Evidence JNS in financira skrb za njeno delovanje ter vzdrževanje.</p> <p>Za vzpostavitev Evidence JNS bo SSRS iz lastnih sredstev zagotovil 200.000 evrov za začetne aktivnosti vzpostavitve, za nadaljnjo nadgradnjo in razvoj sredstva niso zagotovljena.</p> <p>Kadrovski viri za vodenje in spremljanje Evidence JNS niso zagotovljeni.</p>	<p>Zakonsko definirati in umestiti novo javno evidenco in zagotoviti sodelovanje vseh relevantnih subjektov (GURS, pristojni resorji, lokalne skupnosti) ter vire financiranja za druge subjekte, sodelujoče na Evidenci JNS (zlasti GURS).</p>	<p>V letih 2017 in 2018 bo vzpostavljena nova Evidenca JNS in zagotovljeni viri za njeno delovanje v sredstvih SSRS in proračunu RS.</p>
2.3	Gospodarjenje s fondom javnih (predhodno imenovanih neprofitnih in oskrbovanih) najemnih	Povečevanje fonda SSRS z novimi pridobljenimi stanovanji po programih sofinanciranja izgradnje javnih najemnih stanovanj	Za realizacijo so potrebna sredstva v višini 3 milijone evrov letno. Sredstva se zagotavljajo iz	Tveganja pri obvladovanju procesov upravljanja stanovanj in neplačevanja najemnin ter skupnih	SSRS razpolaga na dan 27. 5. 2016 z 2903 neprofitnimi najemnimi stanovanji in dvema bivalnima enotama ter

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020

	<p>stanovanj SSRS skupaj z bivalnimi enotami.</p> <p>Ukrep: preveritev fonda stanovanj tudi z vidika koncentracije lastništva po posameznih večstanovanjskih stavbah</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: končni prejemnik koristi so najemniki – fizične osebe.</p> <p>Ukrep: prenos obračuna najemnin iz upravnikov na SSRS.</p>	<p>ter odprodaja neustreznih – za oddajo neprimernih in trajno neobnovljivih stanovanj.</p>	<p>obračunanih najemnin s strani SSRS.</p> <p>Rezervni sklad se vodi skladno z določbami 41. člena SZ-1 pri SSRS, za primere, ko je ustanovitev rezervnega sklada obvezna.</p> <p>Zagotoviti kadrovske vire (5 oseb) za predlagan ukrep. Finančni viri se zagotovijo iz zmanjšanih stroškov upravljanja.</p>	<p>obratovalnih stroškov zaradi šibkega socialnega položaja najemnikov.</p> <p>Vzdrževanje in investicijska obnova pri starejših stanovanjih zaradi omejenih finančnih virov ne moreta biti celovita. Obnovitve potekajo glede na nujnost posameznih del;</p> <p>Odprodaja stanovanj, v katerih vlaganja presegajo prag smotrnosti.</p> <p>Zmanjšanje tveganj iz naslova insolventnosti upravnikov.</p>	<p>53 varovanimi stanovanji (v Posočju) ter 304 stanovanja v brezplačni uporabi, skupaj 3260. Povečanje števila lastnih JNS SSRS za oddajo v najem za 250 stanovanj.</p> <p>V primeru, da niso omogočeni kadrovske viri, se ukrep ne izvede.</p>
2.4	<p>Gospodarjenje s fondom javnih (predhodno opredeljenih kot tržnih) najemnih stanovanj SSRS.</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: končni prejemnik koristi so najemniki – fizične osebe.</p>	<p>Upravljanje ter vzdrževanje.</p>	<p>Iz sredstev plačanih najemnin se zagotavlja povračilo investicije in sredstva za upravljanje in vzdrževanje.</p> <p>Za realizacijo so potrebna sredstva v višini od 500 tisoč evrov letno. Sredstva se zagotavljajo</p>	<p>Najemnina je v teh primerih višja od s predpisi države določene (neprofitne) najemnine ter se prilagaja posamezni lokaciji in možnostim oddaje stanovanj.</p> <p>Pri sklepanju najemnih pogodb se upoštevajo</p>	<p>Ohranjanje in izboljšanje fonda lastnih JNS SSRS skladno z načelom nadomeščanja ob odprodaji.</p> <p>SSRS razpolaga na dan 31. 5. 2016 s 469 tržnimi najemnimi stanovanji.</p>

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020

			<p>iz obračunanih najemnin s strani SSRS.</p> <p>Rezervni sklad se vodi skladno z določbami 41. člena SZ-1 pri SSRS, za primere, ko je ustanovitev rezervnega sklada obvezna.</p>	<p>določbe zakonodaje o razpolaganju s stvarnim premoženjem države (ZSPDSLS in podrejene Uredbe).</p> <p>Pri novejših stanovanjih poteka odprava skritih stvarnih napak, pri čemer visoko tveganje predstavljata neodzivnost in insolventnost izvajalcev gradnje, podizvajalcev in prodajalcev stanovanj.</p>	<p>Na dan 31. 5. 2016 je bilo na ta način oddanih 433 stanovanj na različnih lokacijah po Sloveniji.</p>
2.5	<p>Zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj.</p> <p>Ukrep: prekvalifikacija projekta Brdo 2 v Ljubljani ter izvedba prostorskih in arhitekturnih postopkov za pripravo in izvedbo projekta zagotavljanja novih javnih najemnih stanovanj.</p> <p>Ukrep: potencialni novi projekti zagotavljanja javnih najemnih stanovanj.</p>	<p>Povečanje števila javnih najemnih stanovanj.</p>	<p>Viri za so zagotovljeni iz namenskega premoženja SSRS. Potrebni viri so do 40 milijonov evrov.</p> <p>Zagotovljena so zemljišča za izvedbo projekta Brdo 2 v Ljubljani.</p> <p>Za potencialne nove projekte zagotavljanja najemnih stanovanj so zagotovljeni finančni viri.</p> <p>Poraba sredstev v okviru investicijskih odhodkov bo sukcesivna.</p>	<p>Ključni projekt je v fazi razvoja, kar predstavlja tveganja glede rokov dokončanja in zagotovitve novih javnih najemnih stanovanj.</p>	<p>V letih 2017 do 2020 bo SSRS skušal zagotoviti do 500 novih javnih najemnih stanovanj.</p>
2.6	<p>Prenos stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije (in v upravljanju MORS, MNZ ter Stanovanjske komisije</p>	<p>Do konca avgusta 2019: - nadaljevati in zaključiti z aktivnostmi za sukcesiven prenos zemljiškopravno</p>	<p>Iz sredstev pobranih najemnin se zagotavlja redno vzdrževanje in obnova nezasedenih</p>	<p>Stanovanja so v pretežni meri zasedena z najemniki (imetniki stanovanjske</p>	<p>Za prenos v last SSRS je na voljo še 109 stanovanj in za prenos v</p>

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020

	<p>Vlade RS), in po sklepu Vlade RS z dne 7. 5. 2009 prenesena v brezplačno uporabo SSRS do konca avgusta 2019 ter bodo prenesena sukcesivno v last SSRS in občin.</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: končni prejemnik koristi so najemniki – fizične osebe.</p>	<p>urejenih in za oddajo primernih ali obnovljivih stanovanj v last SSRS, - nadaljevati z aktivnostmi na strani upravljavcev za izpolnitev pogojev za vpis v zemljiško knjigo za primerna oziroma obnovljiva stanovanja ter - nadaljevati z aktivnostmi za takojšnji prenos neprimernih stanovanj iz uporabe SSRS na druge subjekte (npr. občine, javne sklade lokalnih skupnosti).</p>	<p>stanovanj z namenom zagotoviti ustrezne bivanjske standarde – standard primerne stanovanja po SZ-1.</p> <p>Za realizacijo so potrebna sredstva v višini 700,000 evrov letno. V primeru zmanjšanja enot v brezplačni uporabi zaradi prenosa v last SSRS in občin ali izvzetja iz prenosa, se ta znesek ustrezno zmanjša oziroma prenese v gospodarjenje z lastnim fondom stanovanj 2.3.</p> <p>Vir za sredstva se zagotavlja iz prejetih najemnin.</p>	<p>pravice, neprofitnimi najemniki, drugimi najemniki). Ob izpraznitvi se stanovanja po določbah stanovanjske zakonodaje čim prej oddajo v javni najem (doslej neprofitni najem). Za zagotovitev primernosti stanovanj so potrebna vlaganja, pri čemer je iz zbranih sredstev najemnin obnavljanje omejeno.</p> <p>Realizacija prenosa je odvisna od drugih institucij (upravljavcev in ministrstva pristojnega za stanovanjske zadeve). Brezplačna uporaba je bila podeljena za dobo 5 let. Obdobje se izteče avgusta 2019.</p>	<p>last Občin še 48 stanovanj.</p> <p>* Prenosi stanovanj v brezplačno uporabo in last Občin za preostalih 48 stanovanj so koordinirani s strani ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve.</p>
3.	Zagotavljanje stanovanj za ciljne skupine – prodaja stanovanjⁱⁱ in oddaja v najem				
3.1	<p>Prodaja stanovanj SSRS kupljenih od investitorjev/ prodajalcev in izvzetih iz oddaje v najem (projekta: Podbreznik, Novo mesto in Ob Borovniščici, Borovnica) – prodaja po sistemu videno kupljeno.</p>	<p>Prodaja poteka na podlagi javnega razpisa za prodajo in kreditiranje nakupa stanovanj v Borovnici in Novem mestu z dne 20. 11. 2015 oziroma skladno z</p>	<p>Sukcesivna odprodaja stanovanj zagotavlja SSRS dodaten vir za izvedbo novih projektov.</p> <p>Posojilo se odobri izbranim kupcem stanovanj v zaproseni</p>	<p>S prekvalifikacijo stanovanj, namenjenih prodaji na prostem trgu, v najemna stanovanja, je SSRS omogočil reševanje številnih stanovanjskih vprašanj.</p>	<p>Po stanju na dan 31. 5. 2016 je za prodajo na voljo 25 stanovanj.</p> <p>Prodanih stanovanj (maj 2016) je 54 od skupno 79 ali 68 %. Realizirani</p>

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020

	<p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe po prioritetenih skupinah skladno z javnim razpisom za prodajo.</p>	<p>veljavno zakonodajo v primeru zaprtja razpisa.</p> <p>V prodajo je bili ponujenih 76 stanovanj (53 na lokaciji v Borovnici in 26 v Novem mestu).</p>	<p>višini, vendar največ v višini 80 odstotkov pogodbene cene stanovanja. Odplačilna doba posojila je lahko največ do 30 let. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah z direktno obremenitvijo plače oziroma pokojnine. Izbrani kupec se lahko pri najemu posojila odloči za fiksno ali spremenljivo obrestno mero. SSRS za kreditiranje namenja 6.453.120 evrov lastnih sredstev.</p> <p>Viri so bili zagotovljeni iz namenskega premoženja SSRS v preteklih obdobjih.</p> <p>Novi finančni viri niso potrebni. Prodaja stanovanj zagotavlja nove vire financiranja iz namenskega premoženja SSRS za realizacijo ukrepov, predvideni s poslovno politiko.</p>	<p>Obstaja tveganje vračanja v nabor neprodanih stanovanj zaradi neodplačevanja posojil.</p>	<p>prihodki so v višini 5,5 milijona evrov.</p> <p>Prodaja vseh stanovanj v letu 2017.</p>
3.2	<p>Prodaja stanovanj SSRS kupljenih od investitorjev/ prodajalcev, in sicer kot prodaja iz najema namenjena obstoječim najemnikom na vseh lokacijah po celotni Sloveniji (odkup rabljenih</p>	<p>Prodaja bo potekala na podlagi javnega poziva za oddajo v najem z dne 6. 2. 2013, ki bo spremenjen, da bo dopuščal prodajo obstoječim – vsakokratnim najemnikom</p>	<p>Sukcesivna odprodaja stanovanj zagotavlja SSRS dodaten vir za izvedbo novih projektov.</p> <p>Omogoči se odkup posameznih stanovanj na določenih lokacijah in</p>	<p>S tržnim najemom po ugodni najemnini se uspešno razrešujejo stanovanjska vprašanja družin in drugih, ki ne morejo kandidirati za neprofitno stanovanje,</p>	<p>Prodaja stanovanj (sklepanje prodajnih pogodb) po pozivu poteka sukcesivno in se zaključi v letu 2020.</p>

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020

	<p>stanovanj – videno kupljeno)</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe – obstoječi najemniki.</p>	<p>na določenih lokacijah s spremembami in dopolnitvami ali nadomeščeni z novim pozivom.</p>	<p>odobritev posojila pod pogoji javnega poziva/razpisa in veljavne zakonodaje. SSRS lahko za kreditiranje zagotovi svoja sredstva iz sukcesivne prodaje. Del sredstev nameni za zagotavljanje novih najemnih stanovanj.</p> <p>Finančni viri so bili zagotovljeni iz namenskega premoženja SSRS v preteklih obdobjih.</p> <p>Prodaja stanovanj zagotavlja nove vire financiranja iz namenskega premoženja SSRS za realizacijo ukrepov, predvideni s poslovno politiko.</p>	<p>oziroma si ne morejo ali ne želijo takoj privoščiti nakupa stanovanja, to željo pa oblikujejo kasneje.</p> <p>Tveganje, da zakonodaja ne bo omogočala najema s kasnejšim odkupom in deljeno lastništvo.</p>	
3.3	<p>Realizacija projektov SSRS – dokončanje in prodaja oziroma odprodaja novih stanovanj iz najemaⁱⁱⁱ.</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe po prioriteth skupinah skladno z javnim razpisom za prodajo /odprodajo iz najema.</p>	<p>V izvedbeni fazi je 269 stanovanj.</p> <p>Pri lastnih investicijah SSRS je v teku dokončevanje in izgradnja 269 stanovanj (funkcionalne enote F5.2, F3, F6.1 in F6.2 ter F2) – projekt Brdo 1 – Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani.</p>	<p>Sukcesivna odprodaja stanovanj zagotavlja SSRS dodaten vir za izvedbo novih projektov.</p> <p>Sredstva za dokončanje projektov do 20 milijonov evrov so zagotovljena iz virov SSRS.</p>	<p>Projekti za zagotovitev novih stanovanj so v realizaciji. Tveganja obstajajo zaradi morebitne slabše prodaje, ki je v soodvisnosti od gospodarskih razmer in gibanj na nepremičninskem trgu.</p> <p>Kot dodatni dejavnik tveganja se lahko odrazi insolventnost</p>	<p>Prodaja je predvidena sukcesivno v obdobju 2017 do 2020.</p>

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020

				izvajalcev/podizvajalce v gradbeni panogi. Tveganje, da zakonodaja ne bo omogočala najema s kasnejšim odkupom in deljeno lastništvo.	
3.4	<p>Razvoj novih projektov na zemljiščih v lasti SSRS.</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe po prioritetenih skupinah skladno z javnim razpisom za najem in odprodajo iz najema.</p>	<p>Projekti, kjer so zemljišča zagotovljena – v lasti SSRS, omogočajo izgradnjo preko 850 stanovanj na različnih lokacijah po Sloveniji:</p> <p>Ljubljana, Ankaran, Lukovica, Dragomelj, Ivančna Gorica, Kozina – Hrpelje, Kranj in Jesenice.</p> <p>V primeru ugotovljenih potreb po razvoju projektov na območjih, kjer SSRS ne razpolaga z zemljišči, se izvede pridobitev ustreznih zemljišč.</p>	<p>Izvedba projektov na predmetnih in bodočih lokacijah je odvisna od realizacije projektov v izvedbi in od modela financiranja zagotavljanja najemnih stanovanj iz lastnih virov SSRS, zadolževanja ali virov EU ter pogojev na vsakokratni lokaciji.</p> <p>Za ta namen je iz lastnih virov SSRS predvideno v obravnavanem obdobju do 10 milijonov evrov.</p>	<p>Projekti na zemljiščih, ki so trenutno v lasti SSRS so pretežno v mirovanju. Na projektih Ivančna Gorica in Lukovica sta prostorska akta že sprejeta, v Kranju – Huje in Dragomelj – Škotin sta v pripravi sprememba oziroma sprejem OPN kot podlaga za pripravo OPPN.</p>	<p>Omogočena bo vzpostavitev pogodbenih in tudi kapitalskih partnerstev na ravni posameznih projektov, predvsem v primerih, ko SSRS razpolaga z lastništvom zemljišč in morebitnimi drugimi pravicami ter v partnerstvo vstopa ne nujno s finančnimi viri dolgoročni cilj aktivacija zemljišč do konca 2020. V kolikor gradnja ni smotrna, se posamezno zemljišče tudi odproda oziroma z njimi drugače razpolaga. SSRS po potrebi pridobi tudi zemljišča na drugih območjih – lokacijah.</p>
3.5	<p>Nakupi stanovanj s strani SSRS za oddajo v najem z možnostjo prodaje in odprodaje iz najema.</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe po prioritetenih skupinah skladno z javnim</p>	<p>SSRS z odkupom iz nepremičninskega trga na podlagi Javnega poziva za nakup stanovanj z dne 10. 3. 2014 ali spremenjenim oziroma nadomestnim javnim pozivom, s pridobitvijo</p>	<p>Za realizacijo nakupa bo SSRS namenil lastne vire in izkoristil druge dopustne finančne vzvode.</p>	<p>Posebni dejavnik tveganja so odkupi od insolventnih prodajalcev in izvajalcev gradnje ter odkupi iz stečaja. Potrebna je sprememba</p>	<p>SSRS pridobi/aktivira do 200 novih nezasedenih stanovanj.</p> <p>Število je odvisno od vsakokratnih pogojev javnega poziva, primernih cen na</p>

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020

	razpisom za prodajo in odprodajo iz najema.	stanovanj/projektov od Družbe za upravljanje terjatev bank (DUTB) oziroma z udeležbo na javnih dražbah pridobi/aktivira dodatna stanovanja za oddajo v javni najem ter izvedbo instrumentov in ukrepov skladno z ReNSP15-25.	Sredstva iz virov SSRS so lahko zagotovljena do višine 20 milijonov evrov.	stanovajske zakonodaje in zakonodaje o razpolaganju s stvarnim premoženjem javnih subjektov. V primeru nadaljnje prodaje novih stanovanj po ZVKSES SSRS prevzema odgovornost za očitne in skrite stvarne napake, v primeru odprodaje iz najema SSRS (po sistemu videno kupljeno) SSRS prevzema obvezno odgovornost za solidnost gradnje ter ostale odgovornosti za stvarne napake po svojih odločitvah.	posameznih lokacijah in dokončanosti stanovanj ter veljavne zakonodaje.
4.	Ponujanje finančnih spodbud pravnim in fizičnim osebam				
4.1	<p>Sofinanciranje izgradnje javnih najemnih stanovanj s posojili po programu sofinanciranja 2016–2020.</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: nekatere pravne osebe javnega in zasebnega prava.</p> <p>Končni prejemnik koristi so neprofitni najemniki – fizične osebe.</p>	SSRS omogoča najem ugodnih dolgoročnih posojil.	Sredstva po programu 2016 –2020 so zagotovljena iz lastnih virov SSRS, kot je pojasnjeno pod točko 1.1. (po programu je za posojila predvidenih 10 milijonov evrov).	Obstajajo tveganja na strani zmožnosti prijaviteljev – prosilcev, da uspejo projekte dokončati ter poslovna tveganja prepoznana v vsakokratnem registru tveganj SSRS.	Kot je pojasnjeno pod točko 1.1.

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020

4.2	<p>Kreditiranje kupcev stanovanj po vsakokratnih razpisih za prodajo stanovanj oziroma odkup iz najema za mlade in mlade družine.</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe po prioritetenih skupinah skladno z javnim razpisom za prodajo in odkup iz najema.</p>	<p>Omogočati nakup stanovanj (tudi s pripadajočimi parkirišči) z ugodnimi dolgoročnimi stanovanjskimi posojili in v določenem delu javnih najemnih stanovanj uveljaviti instrument odkupa iz najema.</p>	<p>Stanovanja so dokončana in predstavljajo zalogo SSRS. Sredstva za posojila so zagotovljena iz vsakokratnih razpoložljivih lastnih virov SSRS in potencialno iz zadolževanja SSRS.</p>	<p>Na predlagan način bi omogočili lažjo dostopnost nakupa dokončanih stanovanj ciljnim skupinam prebivalstva z možnostjo hipotekarnega zavarovanja na kupljeni nepremičnini. Realizacija podeljevanja posojil je odvisna od odločitev potencialnih kupcev in spremenjene zakonodaje.</p>	<p>Kot opredeljeno pod točkami 3.1, 3.2 in 3.3 zgoraj.</p>
4.3	<p>Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih skladno z vsakokratno stanovanjsko zakonodajo.</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe po vsakokratni veljavni zakonodaji.</p>	<p>SSRS je izvajalec zakonskih pooblastil za omogočanje ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil.</p>	<p>Sredstva za posojila se zagotavljajo iz virov SSRS.</p> <p>Potrebni viri za izvajanje v letih 2017–2020 do 400.000 evrov.</p>	<p>Realizacija je odvisna od odločb ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve, in od odločitev upravičencev za najem posojil.</p>	<p>Do konca leta 2015 je bilo koriščenih / izrabljenih posojil za 15,7 milijona evrov.</p>
4.4	<p>Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja.</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe po vsakokratni veljavni zakonodaji.</p>	<p>SSRS je izvajalec zakonskih pooblastil in v okviru celovite obnove stanovanjskih objektov, poškodovanih v potresu, omogoča najem ugodnega dolgoročnega stanovanjskega posojila.</p>	<p>Sredstva so bila zagotovljena iz virov SSRS do višine 2,7 milijona evrov.</p> <p>SSRS zagotavlja vire še do 1,1 milijona evrov.</p>	<p>Realizacija je odvisna od postopkov obnove, ki jo vodi Državna tehnična pisarna, in od odločitev upravičencev za najem posojila.</p>	<p>Do konca leta 2015 je bilo sklenjenih za 1,6 milijona evrov posojil.</p>

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020

4.5	<p>Program sofinanciranja projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele.</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: nekatere pravne osebe javnega in zasebnega prava.</p>	<p>SSRS že od leta 2006 naprej omogoča najem ugodnih dolgoročnih posojil investitorjem gradnje domov za ostarele in oskrbovanih stanovanj. Program se prenovi glede na usmeritve ReNSP15–25 in stanovanjske zakonodaje.</p>	<p>Sredstva za posojila se trenutno zagotavljajo iz virov SSRS. Po obstoječem programu so na razpolago še sredstva v višini 4,4 milijona evrov.</p> <p>Za celovitost finančnih spodbud se viri lahko zagotovijo do skupne višine 15 milijonov evrov.</p>	<p>Količina in realizacija prijavljenih projektov je odvisna predvsem od podeljenih koncesij za opravljanje dejavnosti in pogojev vsakokratnega programa.</p>	<p>Do konca leta 2015 je bilo odobrenih 12 vlog za skupno 2 projekta oskrbovanih stanovanj in 10 projektov domov za ostarele.</p>
5.	Izvajanje z zakonom določenih obveznosti SSRS				
5.1	<p>Izvajanje Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in subvencioniranja.</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe.</p>	<p>SSRS skrbi za nemoteno izvajanje sheme in izplačevanje premij po sklenjenih varčevalnih pogodbah iz še potekajočih razpisov in izplačila subvencij.</p>	<p>Sredstva za premije zagotavlja proračun RS. Sredstva za izvajanje NSVS, plače in ostale stroške zagotavlja SSRS iz lastnih sredstev.</p>	<p>Izvajanje ZNSVS je bilo z ZUJF omejeno. SSRS izvaja letno poročanje Vladi RS. Banka Slovenije Vlado RS vsakoletno opozarja na potrebne spremembe ZNSVS.</p>	<p>V letih 2017–2020 so predvidene obveznosti v višini 10.000 evrov.</p>
5.2	<p>Dolgoročna stanovanjska posojila in finančna ter strokovna podpora SSRS za vsakokratne pilotne projekte po ReNSP15-25 na področjih raznovrstnih shem za mlade in starejše in shem zagotavljanja namenskih stanovanjskih enot (bivalne enote, stanovanja za prisilno izseljene).</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov:</p>	<p>SSRS bo z aktivnostmi, javnimi razpisi in javnimi pozivi ter strokovno udeležbo v okviru različnih pilotnih projektov omogočal najem ugodnih stanovanjskih posojil in finančno ter strokovno sodelovanje SSRS pri izvedbi projektov.</p>	<p>Sredstva v višini 5 milijonov evrov zagotavlja SSRS iz lastnih virov financiranja, z zadolževanjem in sodelovanjem z ministrstvi, Eko skladom j.s.in drugimi subjekti je možno zagotoviti dodaten obseg sredstev.</p>	<p>Z omogočanjem različnih oblik sodelovanja SSRS bo omogočena preveritev vsebin in institutov ter ukrepov v okviru pilotnih projektov predvidenih oziroma mogočih in potrebnih po ReNSP15-25 (v prilogi št. 1 in drugi).</p> <p>Obstaja tveganje, da bodo pilotni projekti pokazali, da aktivnosti,</p>	<p>SSRS kot nosilec z drugimi subjekti izvede pilotne projekte v letih 2017 do 2018 in sodeluje pri spremembah stanovanjske in z njo povezane zakonodaje.</p>

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020

	nekatero pravne osebe javnega in zasebnega prava ter fizične osebe			predvidene v ReNSP15-25, niso v celoti uresničljive oziroma zahtevajo spremembe in prilagoditve skozi zakonodajo.	
6.	Izvajanje razvojne vloge SSRS na stanovanjskem področju				
6.1	Trajnostna gradnja in prenova pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj ter pri gospodarjenju s stanovanji/objekti v lasti SSRS. Ciljne skupine prejemnikov: fizične in pravne osebe javnega in zasebnega prava.	Racionalna in tehnološko obvladljiva gradnja z materiali, ki so ekološko sprejemljivi, trajni in trpežni, ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje oziroma ekonomsko in trajnostno upravičijo stroške investicijskega in tekočega vzdrževanja.	Lastni viri SSRS za razvojne programe do 500.000 EUR in integracija v lastne projekte SSRS.	Predpisati obvezno analizo spremljanja in vrednotenja življenjskega stroškovnega ciklusa (LCC/LCCA - Life Cycle Cost Assessment analize) večstanovanjskih objektov, prednostno javna najemna stanovanja.	Uporaba smernic trajnostne gradnje pri razvoju lastnih investicij in izvedbi celovitih prenov objektov v lasti SSRS.
6.2	Zagotavljanje prenove stanovanjskega fonda Ciljne skupine prejemnikov: fizične in pravne osebe javnega in zasebnega prava.	Skupni modeli in instrumenti za izvajanje različnih oblik / projektov prenove (energetska, funkcionalna) ter oblikovanje »enotne točke« za pridobivanje informacij za izvajanje prenove za posameznike kot tudi za izvajanje prenov večstanovanjskih stavb in stanovanjskih sosesk.	Skupni projekt z Eko skladom j.s., drugimi subjekti – partnerski projekti (npr. SID banka, fakultete, združenja ...). SSRS sodeluje kot partner in izvajalec aktivnosti na področju razdeljevanja ali dodeljevanja evropskih sredstev.	Sodelovanje pri konkretnih projektih in javnih razpisih oziroma pozivih in instrumentih, skladno z vsakokratno zakonodajo ter poslovnimi in finančnimi načrti sodelujočih subjektov.	Projekti, izvedeni v sodelovanju z javnimi in zasebnimi partnerji.
6.3	Tehnični pogoji v stanovanjski gradnji – TPSG.	Razvoj blagovne znamke TPSG:	Lastni viri SSRS za izvajanje in implementacijo TPSG.	SSRS ima registrirano blagovno znamko TPSG za dobo 10 let.	Uporaba TPSG na konkretnih projektih

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020

	Ciljne skupine prejemnikov: fizične in pravne osebe javnega in zasebnega prava.	<ul style="list-style-type: none"> - dokončati implementacijo in pilotno uporabo pri gradnji soseske Brdo 1 in Brdo 2; - redno posodabljanje priročnike TPSG (spremljanje zakonodaje in zadnjega stanja gradbene tehnike); - razvoj izboljšanja funkcionalnosti in zmanjšanja stroškov obratovanja in vzdrževanja stanovanj. 		<p>Registracija je bila izvedena v letu 2009. Podaljšanje blagovne znamke.</p> <p>Pri produktih SSRS je potrebno zagotoviti dosledno uporabo TPSG in vzpostavitev sistema kontrole kakovosti v stanovanjski gradnji.</p>	SSRS in drugih subjektov.
6.4	Razvoj projektnih nalog, projektov in tehničnih pogojev za faze projektiranja in uporabe ter vzdrževanja večstanovanjskih objektov	Razvoj in implementacija BIM standarda v stanovanjske produkte.	Lastni viri SSRS za izvajanje in implementacijo do enega milijona evrov.	Sodelovanje pri konkretnih projektih	Projekti, izvedeni v sodelovanju z javnimi in zasebnimi partnerji.
7.	Razvoj in krepitev vloge SSRS na področju upravljanja objektov in stanovanj				
7.1	Razvoj in dokapitalizacija Stanovanjskega podjetja d.o.o.	Razvoj, finančna in kadrovska krepitev, širitev vloge in dejavnosti družbe ter dokapitalizacija Stanovanjskega podjetja d.o.o., družbe v lasti SSRS.	Lastni viri SSRS do višine 4 milijonov evrov.	Vse naložbe javnega sklada ne smejo preseči 10 % vrednosti namenskega premoženja javnega sklada.	<p>Stanovanjsko podjetje d.o.o. poveča svojo vlogo med primerljivimi subjekti v okviru njegove dejavnosti na trgu in razvije dodatne produkte ter vstopa v raznovrstne razvojne in pilotne projekte, ki jih spodbuja ali izvaja SSRS.</p> <p>SSRS družbo dokapitalizira.</p>

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Sklada v letih 2017–2020

7.2	Naložbe javnega sklada	Naložbe na področju zagotavljanja različnih oblik stanovanjske oskrbe, upravljanja, vzdrževanja in obratovanja stavb v zasebnem sektorju (npr. pridobitev družbe za upravljanje objektov/stanovanj).	Lastni viri SSRS do 10 milijonov evrov.	Vse naložbe javnega sklada ne smejo preseči 10 % vrednosti namenskega premoženja javnega sklada.	Projekti, izvedeni v sodelovanju z javnimi in zasebnimi partnerji.
-----	------------------------	--	---	--	--

ⁱ V Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje 2015–2025 (Ur. L. RS, št. 92/2015, v nadaljevanju ReNSP15-25) so pod enotnim poimenovanjem »javna najemna stanovanja« mišljena občinska najemna stanovanja v lasti občin oziroma občinskih stanovanjskih skladov in stanovanjskih organizacij ter najemna stanovanja v lasti SSRS, ki se oddajajo za neprofitno najemnino upravičencu do neprofitnega stanovanja, namenska najemna stanovanja in tržna najemna stanovanja. Ta opredelitev se upošteva tudi v tej tabeli. ReNSP15-25 nadalje določa: SSRS se bo usmeril v financiranje ponudbe javnih najemnih stanovanj na območju, kjer je potreba po stanovanjih največja- v t. i. prednostna razvojna območja stanovanjske oskrbe (PROSO). Za izvajanje te naloge bo do leta 2020 namenil najmanj 60 % sredstev, namenjenih spodbujanju novogradnje.

ⁱⁱ Stanovanjski sklad RS (v tabeli imenovan SSRS) bo pri poslovanju z lastnim premoženjem skladno z določbami 4.5.1 poglavja ReNSP15-25 moral spoštovati načelo, da vsako prodano stanovanje nadomesti z vsaj enim novim najemnim stanovanjem. Načelo bo podrobneje opredeljeno s spremenjeno stanovanjsko zakonodajo.

ⁱⁱⁱ Odprodaja iz najema je izvedbeni proces instrumentov odkupa iz najema (najem s kasnejšim odkupom) in deljenega lastništva stanovanja (po akcijskem programu ReNSP15-25 predviden v okviru sheme za mlade), ki ju bo SSRS kot nosilec skupaj s pristojnimi deležniki preučil in upošteval v svojih ukrepih glede na vsakokratno veljavno stanovanjsko in drugo relevantno zakonodajo.