

## Priloga 1: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2017–2020 – realizacija

	Ukrepi SSRS (programi/dejavnosti) Ciljne skupine prejemnikov	Cilji/vsebina	Viri in sredstva (spodbude/pomoči)	Predpostavke/ tveganja/subjekti	Merljivi kazalniki rezultatov za obdobje 2017–2020	Realizacija od začetka 2016 do konca leta 2020  (opomba SSRS: več informacij o posameznih vsebinah je v letnih poročilih SSRS za obdobje 2016 do 2019. Letno poročilo za leto 2020 je še v pripravi.)
<b>1.</b>	<b>Sofinanciranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj<sup>1</sup></b>					
<b>1.1</b>	<p>Ukrep 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 novopridobljenih 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. Obravnavano pod točko 4.1.</p>	<p>Za izvajanje programa SSRS namenja 35 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. Ob večjem številu projektov se lahko zagotovijo dodatni viri SSRS do višine 5 milijonov evrov.</p> <p>Organizacijski in kadrovske viri pri SSRS so zagotovljeni.</p>	<p>Prisotna tveganja na strani zmožnosti prijaviteljev – prosilcev, da jim uspe odobrene projekte končati; poslovna tveganja prepoznana v vsakokratnem letnem registru tveganj SSRS; tveganje omejitve 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 pomeni finančna tveganja zaradi neplačil najemnin in stroškov s strani fizičnih oseb ter posledično ne zagotavlja zadostnega vira za izvedbo projektov s strani upravičencev spodbud po programu SSRS.</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 v celotni Sloveniji, 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 v celotni Sloveniji. Število bivalnih enot je všteto v kvoto 500 stanovanj. Po potrebi in upoštevanju povpraševanja bo SSRS pripravil tudi dodaten program za zagotavljanje bivalnih enot glede na vsakokratne zakonske okvire in razpoložljive vire.</p> <p>Z zagotovitvijo novih javnih najemnih stanovanj bi se realizirale 10-odstotne potrebe po najemnih stanovanjih, kot je izkazano z ReNSP15-25.</p>	<p>Od začetka 2016 do konca leta 2020 je bilo v sodelovanju s SSRS po Sloveniji na podlagi celotnega Programa JNS zaključenih 5 projektov, s katerimi se je pridobilo 81 javnih najemnih stanovanj in sicer v občinah Vojnik, Sveta Ana in Ljubljani, od tega 14 bivalnih enot. V izvajanju je še 7 projektov v občinah Ljubljana, Rogaška Slatina, Celje, Slovenske Konjice, Zreče in Koper, kjer se bo pridobilo 575 javnih najemnih stanovanj. S sofinanciranjem SSRS iz Programa bo v občinah skupno zagotovljenih 656 novih javnih stanovanj.</p> <p>Sredstva za realizacijo Programa so bila v celoti zagotovljena iz lastnih sredstev SSRS. SSRS je za financiranje Programa v letu 2020 poleg 30 milijonov evrov za izvajanje programa dodatno namenil 5 milijonov evrov, ki jih je prenesel iz Programa za starejše. Sredstva je skoraj v celoti v letu 2020 tudi s sklepi NS SSRS dodelil.</p> <p>Projekti soinvestitorstva so bili realizirani v Občinah Sv. Ana, Vojnik in Dravograd. V teku so soinvestitorski projekti v Občini Rogaška Slatina, MO Koper, Občinah Zreče in Slovenske Konjice.</p> <p>Program se je z 31. 12. 2020 zaradi poteka časa zaprl.</p>
<b>2.</b>	<b>Gospodarjenje z javnimi najemnimi stanovanji v lasti SSRS – oddaja v najem</b>					
<b>2.1</b>	<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 najemni 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 najemodajalcem in bo stanovanja zanj oddajala v javni najem.</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 merilo 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 delovnih mest v kadrovskem načrtu Vlade RS).</p> <p>Ministrstvo, pristojno za stanovanja, in ministrstvo, pristojno za finance (tudi na</p>	<p>V letih 2016–2017 bo izvedena reorganizacija SSRS.</p> <p>V letu 2017 bo pri SSRS dokončno vzpostavljena JSNU za upravljanje JNS.</p> <p>Ministrstva v letih 2016 in 2017 ocenijo izgube SSRS zaradi vzpostavitve in delovanja JSNU.</p>	<p>Od začetka 2016 do konca leta 2020 je SSRS izvedel prvi in drugi del svoje reorganizacije (leto 2017 in leto 2020) ter financiral pridobitev projektne naloge za vzpostavitev JSNU. Reorganizacije ni bilo mogoče končati, saj pravne podlage v zakonodaji do konca leta 2020 niso bile vzpostavljene.</p> <p>SSRS je z GIS v letih 2017 do 2019 pripravil strokovno gradivo o modelu vzpostavitve JSNU in sodeloval pri pripravi vsebin o JSNU v predlogu SZ-2, ki ga nato nista sprejela Vlada RS in DZ.</p> <p>Dokončna vzpostavitev JSNU še ni bila mogoča, saj do konca leta 2020 v stanovanjski zakonodaji še ni bilo pravne podlage za vzpostavitev JSNU, kot tudi ne druge spremembe stanovanjske in morebitne davčne olajšave za lastnike stanovanj, ki bi pripomogle k učinkovitosti JSNU. Posledično tudi ni bila mogoča izvedba pilotnega projekta JSNU. SSRS načrtuje v letu 2021 nadaljnje sodelovanje z GIS za analitično podporo SSRS pri spremljanju stanovanjskega trga in pripravo pilotnega projekta in izvedbenega načrta za JSNU.</p> <p>Ministrstva (MOP, MF) niso konca leta 2020 ocenila potencialnih izgub SSRS zaradi vzpostavitve in delovanja JSNU, kot jim to nalaga Akcijski program ReNSP15-25. Država ni sprejela dodatnih olajšav za potrebe izvajanja JSNU.</p> <p>SSRS ocenjuje, da bi bilo za vzpostavitev, stroške delovanja in kritje stroškov izgub JSNU (v primeru, da bi bile ustrezne zakonske podlage vzpostavljene</p>

## Priloga 1: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2017–2020 – realizacija

				osnovi pilotnega projekta), preverita dodatne možnosti vpeljave davčnih olajšav za lastnike, ki bodo stanovanja oddajali prek JSNU.		<p>že v letu 2020), do konca leta 2025 potrebnih okvirno 15 milijonov evrov po modelu iz oktobra 2019. Upoštevana je postopna rast števila vključenih stanovanj in sicer od 100 stanovanj v letu 2020, do 2000 stanovanj v letu 2025. Potrebne bi bile tudi dodatne namenske zaposlitve - najmanj 10 novih delovnih mest za SSRS v kadrovskem načrtu Vlade RS</p> <p>Vlada RS je na 47. redni seji 7. 1. 2021 sprejela predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E), ki med drugim ureja tudi vzpostavitev JSNU, njeno delovanje, naloge in financiranje, ter ga po rednem postopku poslala v obravnavo Državnemu zboru Republike Slovenije, kjer je še v postopku obravnave. Predlog ne uzakonja dodanih davčnih olajšav za potrebe delovanja JSNU.</p>
2.2	<p><b>Ukrep</b> 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 prek 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>	<p>SSRS je s 1. februarjem 2019 vzpostavil lastno evidenco JNS, imenovano To je moje (TJM), in svojo informacijsko platformo Horizontalna informacijska platforma SSRS (HIPS). Obe sta lahko podlaga za pripravo Evidence JNS v sodelovanju z GURS.</p> <p>Trenutno neposredne povezave z GURS in širitve evidence na vsa JNS v Sloveniji zakonodaja ne omogoča. Tudi predlog SZ-1E take povezave ne omogoča.</p> <p>Sredstva za delovanje Evidence JNS (oz. Registra stanovanj) zakonodaja ne zagotavlja. Prav tako SSRS-ju niso bili dani kadrovski viri in kadrovskih okrepitev ne določa trenutno veljavni Zbirni kadrovski načrt (ZKN) oseb javnega prava.</p>
2.3	<p><b>Gospodarjenje s fondom javnih (predhodno imenovanih neprofitnih in oskrbovanih) najemnih stanovanj SSRS skupaj z bivalnimi enotami.</b></p> <p><b>Ukrep:</b> 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><b>Ukrep:</b> prenos obračuna najemnin z upravnikov na SSRS.</p>	<p>Povečevanje fonda SSRS z novimi pridobljenimi stanovanji po programih sofinanciranja izgradnje javnih najemnih stanovanj ter odprodaja neustreznih – za oddajo neprimernih in trajno neobnovljivih stanovanj.</p>	<p>Za realizacijo je potrebno 3 milijone evrov sredstev letno. Sredstva se zagotavljajo iz obračunanih najemnin na 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>Tveganja pri obvladovanju procesov upravljanja stanovanj in neplačevanja najemnin ter skupnih 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. Odprodaja stanovanj, v katerih vlaganja presega prag smotnosti.</p> <p>Zmanjšanje tveganj iz naslova insolventnosti upravnikov.</p>	<p>SSRS razpolaga na dan 27. 5. 2016 z 2.903 neprofitnimi najemnimi stanovanji in dvema bivalnima enotama ter 53 varovanimi stanovanji (v Posočju) ter 304 stanovanji v brezplačni uporabi, skupaj 3.260. Povečanje števila lastnih JNS SSRS za oddajo v najem za 250 stanovanj.</p> <p>Če niso omogočeni kadrovski viri, se ukrep ne izvede.</p>	<p>SSRS je imel na dan 31. 12. 2020 v lasti 3.042 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 61 oskrbovanih stanovanj v Tolminu, Kobaridu in Velenju. V Tolminu je 32, v Kobaridu pa 21 oskrbovanih stanovanj ter v Velenju 8 stanovanj, ki so bila pridobljena v letu 2019. Stanovanja so v 12 regijah oziroma v 118 občinah.</p> <p>SSRS je ob vzpostavitvi TJM, HIPS ter prenovi aplikacij ProNAJs in NAJs preveril svoj fond stanovanj tudi z vidika koncentracije lastništva po posameznih večstanovanjskih stavbah in z vidika smotnosti obnove ter izločil za prodajo stanovanja, kjer obnova, vlaganja oziroma ohranitev lastništva niso smotni.</p> <p>Ukrep prenosa obračuna najemnin z upravnikov na SSRS se ni izvedel, saj SSRS ni pridobil dodatnih zaprosenih kadrov. Prav tako SSRS-ju kadrovskih okrepitev ne določa trenutno veljavni Zbirni kadrovski načrt (ZKN) oseb javnega prava z dne 9.12.2020. Tveganja izgub iz tega naslova še vedno obstajajo.</p> <p>Pripravljena je bila analiza stroškov delovanja SSRS glede na število javnih najemnih stanovanj.<sup>#</sup></p>
2.4	<p><b>Gospodarjenje s fondom javnih (predhodno opredeljenih kot tržnih) najemnih stanovanj SSRS.</b></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 iz obračunanih najemnin s strani SSRS.</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 določbe zakonodaje o razpolaganju s stvarnim</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>	<p>SSRS že od leta 2011 ponuja stanovanja v javni tržni najem kot način reševanja stanovanjskega vprašanja z najemom. Stanovanja SSRS pridobiva z nakupi na trgu oziroma z lastno gradnjo. Najemna stanovanja SSRS oddaja v dolgoročni najem po načelu stroškovne najemnine (v nadaljevanju: stroškovni najem).</p> <p>Skupno število najemnih stanovanj je ob koncu leta 2020 znašalo 787 najemnih stanovanj.</p>

## Priloga 1: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2017–2020 – realizacija

			<p>Rezervni sklad se vodi skladno z določbami 41. člena SZ-1 pri SSRS, za primere, ko je ustanovitev rezervnega sklada obvezna.</p>	<p>premoženjem države (ZSPDSLS in podrejene Uredbe).</p> <p>Pri novejših stanovanjih poteka odprava skritih stvarnih napak, pri čemer visoko tveganje pomenita neodzivnost in insolventnost izvajalcev gradnje, podizvajalcev in prodajalcev stanovanj.</p>	<p>Na dan 31. 5. 2016 je bilo tako oddanih 433 stanovanj na različnih lokacijah po Sloveniji.</p>	<p>SSRS je za potrebe spremljanja evidentiranja in odpravljanja skritih napak v HIPS ustvaril informacijsko spremljanje prijave in odprave stvarnih napak, opredelil postopkovnik odprave napak in določil postopke za komuniciranje v zvezi z odpravo stvarnih napak do strank in poslovnih partnerjev.</p> <p>Pripravljen je bila analiza stroškov delovanja SSRS glede na število javnih najemnih stanovanj.<sup>iii</sup></p> <p>Do konca leta 2020 še vedno ni bila sprejeta nova metodologija za izračun najemnine za neprofitna najemna stanovanja oz. za javna najemna stanovanja. Obstoječa neprofitna najemna ne zadošča za pokrivanje vseh stroškov in ohranjanje kakovosti obstoječega najemnega fonda. Zgolj za pokrivanje slabitev namenskega premoženja zaradi visoke amortizacijske stopnje za stanovanja po predpisih za javni sektor (3 % letno) je potrebnih 1/2 prihodkov iz najemnin.</p> <p>Vlada RS je na 47. redni seji 7. 1. 2021 sprejela predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E), ki med drugim ureja tudi postopno zvišanje neprofitnih najemnin ter ga po rednem postopku poslala v obravnavo Državnemu zboru Republike Slovenije, kjer je še v postopku obravnave.</p>
2.5	<p><b>Zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj.</b></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 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 suksesivna.</p>	<p>Ključni projekt je v fazi razvoja, kar pomeni tveganja glede rokov dokončanja in zagotovitve novih javnih najemnih stanovanj.</p>	<p>V letih 2017 do 2020 bo SSRS poskušal zagotoviti do 500 novih javnih najemnih stanovanj.</p>	<p>SSRS je do konca leta 2020 vodil aktivnosti pri projektih lastne gradnje stanovanj, v okviru katerih bo predvidoma do 2023 zgrajenih 1316 javnih najemnih stanovanj (od tega 85 najemnih oskrbovanih stanovanj), katerih polna investicijska vrednost bo znašala okoli 220 milijonov evrov. Mednje spadajo:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. SSRS je v letu 2017 projekt Brdo 2 prekvalificiral v projekt Novo Brdo, Ljubljana za stanovanja za stroškovni najem in v letu 2018 pridobil gradbeno dovoljenje (498 stanovanj, od tega 25 oskrbovanih stanovanj, predaja uporabnikom predvidoma 2021);</li> <li>2. projekt Skupnost za mlade Gerbičeva, Ljubljana (109 stanovanjskih enot za mlade, predaja uporabnikom predvidoma 2021);</li> <li>3. projekt Pod Pekrsko gorco, Maribor, 1. in 2. faza (400 najemnih stanovanj, od tega v 1. fazi 212 stanovanj – v sklopu teh bo 30 oskrbovanih stanovanj, predaja uporabnikom predvidoma 2022);</li> <li>4. projekt Dolgi most, Ljubljana (40 stanovanj, predaja uporabnikom predvidoma 2022);</li> <li>5. projekt Partizan, Jesenice (43 stanovanj, predaja uporabnikom predvidoma 2023);</li> <li>6. projekt Nad Dolinsko 3, Koper (90 stanovanj, predaja uporabnikom predvidoma 2022);</li> <li>7. projekt Livade, Izola (31 najemnih stanovanj, predaja uporabnikom predvidoma 2023) Postopek nakupa zemljišča še poteka. 11.12.2020 je bila sklenjena predpogodba za nakup zemljišč. Pogoji za sklenitev glavne pogodbe še niso izpolnjeni;</li> <li>8. projekt Podbreznik, Novo mesto (105 stanovanj, predaja uporabnikom predvidoma 2023).</li> </ol> <p>V okviru lastnih projektov SSRS bo od 2024 v skladu z razpoložljivimi finančnimi viri SSRS zgrajenih dodatnih 1.367 javnih najemnih stanovanj (od tega 88 najemnih oskrbovanih stanovanj), katerih polna investicijska vrednost bo znašala okoli 214 milijonov evrov, in sicer:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. projekt Lukovica- jug, delno (80 stanovanj, predaja uporabnikom predvidoma od 2024);</li> <li>2. projekt Podutik Glince, Ljubljana (390 stanovanj v več izvedbenih fazah, predaja uporabnikom predvidoma od 2025 naprej);</li> <li>3. projekt Ob Savi, Kranj, 1. in 2. faza (237 stanovanj, od tega v 1. fazi 187 stanovanj – v sklopu tega 28 oskrbovanih stanovanj, predaja uporabnikom predvidoma 2024; in v 2. fazi 50 stanovanj po letu 2027);</li> <li>4. projekt Brod Drage, Novo mesto (150 stanovanj v več izvedbenih fazah, predaja uporabnikom predvidoma od 2026 naprej);</li> <li>5. projekt Rožna dolina, Nova Gorica (80 najemnih stanovanj, predaja uporabnikom predvidoma 2025);</li> </ol>

## Priloga 1: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2017–2020 – realizacija

						<p>6. projekt Novo Pobrežje, Maribor (430 stanovanj, od tega 60 oskrbovanih stanovanj, predaja uporabnikom predvidoma od 2026 naprej).</p> <p>10. aprila 2019 je SSRS za financiranje gradnje 800 javnih najemnih stanovanj v projektih Novo Brdo, Ljubljana, Pod Pekrsko gorco 1. faza, Maribor ter Skupnost za mlade Gerbičeva, Ljubljana sklenil z Razvojno banko Sveta Evrope (CEB) Okvirni sporazum za dolgoročno posojilo v višini 50 milijonov evrov. 9. aprila 2020 je SSRS črpal 1. obrok v višini 15 milijonov evrov in 12. novembra 2. obrok v višini 15 milijonov evrov. Za koriščenje do junija 2023 ostane še 20 milijonov evrov.</p>
2.6	<p><b>Prenos stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije (in v upravljanju MORS, MNZ ter Stanovanjske komisije 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.</b></p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: končni prejemnik koristi so najemniki – fizične osebe.</p>	<p>Do konca avgusta 2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nadaljevati in končati aktivnosti za sukcesiven prenos zemljiškoknjižno urejenih in za oddajo primernih ali obnovljivih stanovanj v last SSRS,</li> <li>- nadaljevati aktivnosti na strani upravljalcev za izpolnitev pogojev za vpis v zemljiško knjigo za stanovanja ter</li> <li>- nadaljevati aktivnosti za takojšnji prenos neprimernih stanovanj z uporabe SSRS na druge subjekte (npr. občine, javni skladi lokalnih skupnosti).</li> </ul>	<p>Iz sredstev pobranih najemnin se zagotavlja redno vzdrževanje in obnova nezasedenih stanovanj z namenom zagotoviti ustrezne bivanjske standarde – standard primernega 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 izvetja 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>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 javni najem (do zdaj 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 (upravljalcev in ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve). Brezplačna uporaba je bila podeljena za dobo 5 let. Obdobje se izteče avgusta 2019.</p>	<p>Za prenos v last SSRS je na voljo še 109 stanovanj in za prenos v last občin še 48 stanovanj.</p> <p>* Prenose stanovanj v brezplačno uporabo in last občin za preostalih 48 stanovanj koordinira ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.</p>	<p>Konec leta 2018 je SSRS pripravil seznam zemljiškoknjižno urejenih in neurejenih stanovanj v brezplačni uporabi in prečistil geodetske in zemljiškoknjižne podatke o predmetnih nepremičninah. V letu 2019 je za potrebe prenosa namesto odsvojitelja (RS – upravljavca) financiral in pridobil cenitve in na zahtevo upravljalcev še dodatne cenitve vrednosti stvarnega vlozka stanovanj za prenos.</p> <p>V letu 2019 so bile sklenjene tri pogodbe: Pogodba o brezplačni uporabi s Stanovanjsko komisijo Vlade RS je bila sklenjena 17. 7. 2019, pogodbi z Ministrstvom za notranje zadeve in Ministrstvom za obrambo sta bili sklenjeni dne 9. 8. 2019. Vse tri pogodbe učinkujejo od 11. 8. 2019 in so sklenjene za pet let.</p> <p>V letu 2020 je bilo na SSRS prenesenih 75 stanovanj. Tretji paket prenosa zemljiškoknjižno urejenih stanovanj na SSRS se je začel v letu 2019 in končal v letu 2020 s prenosom 75 stanovanj (51 od Ministrstva za obrambo, 6 od Ministrstva za notranje zadeve in 18 od Stanovanjske komisije Vlade RS).</p> <p>SSRS je imel na dan 31. 12. 2020 v brezplačni uporabi v neprofitnem najemu skupno še 40 stanovanj. Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotni Republiki Sloveniji. Stanovanja, primerna za bivanje, so zasedena z najemniki nekdanjih upravljalcev oziroma najemniki, izbranimi skladno z zakonodajo o oddaji neprofitnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami oziroma v kolikor za neprofitno oddajo ni potreb oddana v stroškovni najem.</p> <p>Pri preostalih 40 nepremičninah, ki jih upravlja SSRS, potekajo postopki za prenos: za prenos na SSRS je ostalo še 32 stanovanj, in sicer 3 od Ministrstva za notranje zadeve, 13 od Ministrstva za obrambo ter 16 od Stanovanjske komisije Vlade RS. Za prenos na občine, ki ga ureja Ministrstvo za okolje in prostor, je ostalo še 8 stanovanj, in sicer 1 od Ministrstva za obrambo ter 7 od Stanovanjske komisije Vlade RS. Ob koncu leta 2020 je bilo eno stanovanje zemljiškoknjižno urejeno in bo s strani države v letu 2021 preneseno na Občino Vrhnika, za prenos na občine ostanejo še 4 stanovanja na Blokah in 3 stanovanja v Radečah. Postopke za prenos vodi Ministrstvo za okolje in prostor.</p>
3.	Zagotavljanje stanovanj za ciljne skupine – prodaja stanovanj <sup>iv</sup> in oddaja v najem					

## Priloga 1: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2017–2020 – realizacija

<p>3.1</p>	<p><b>Prodaja stanovanj SSRS, kupljenih od investitorjev/ prodajalcev in izzetih iz oddaje v najem (projekta: Podbreznik, Novo mesto in Ob Borovniščici, Borovnica) – prodaja po sistemu videno – kupljeno.</b></p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe po prioriteten skupinah skladno z javnim razpisom za prodajo.</p>	<p>Prodaja poteka na podlagi javnega razpisa za prodajo in kreditiranja nakupa stanovanj v Borovnici in Novem mestu z dne 20. 11. 2015 oziroma skladno z veljavno zakonodajo ob zaprtju razpisa.</p> <p>V prodajo je bilo ponujenih 76 stanovanj (53 na lokaciji v Borovnici in 26 v Novem mestu).</p>	<p>Sukcesivna odprodaja stanovanj zagotavlja SSRS dodaten vir za izvedbo novih projektov.</p> <p>Posojilo se odobri izbranim kupcem stanovanj v zaprošeni 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, predvidenih s poslovno politiko.</p>	<p>S prekvalifikacijo stanovanj, namenjenih prodaji na prostem trgu, v najemna stanovanja je SSRS omogočil reševanje številnih stanovanjskih vprašanj.</p> <p>Obstaja tveganje vračanja v nabor neprodanih stanovanj zaradi neodplačevanja posojil.</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 prihodki so v višini 5,5 milijona evrov.</p> <p>Prodaja vseh stanovanj v letu 2017.</p>	<p>SSRS je z razpisom, objavljenim 20. 11. 2011, ponudil v prodajo 79 stanovanj na lokaciji v Borovnici in Novem mestu. Ob nakupu so lahko kupci izkoristili možnost najema dolgoročnega stanovanjskega posojila z odplačilno dobo do 30 let. Posojilo so kupci stanovanj ob ustrezno izkazani plačilni sposobnosti lahko najeli do višine 80 odstotkov pogodbene cene stanovanja.</p> <p>Skupno je SSRS na podlagi razpisa za prodajo iz leta 2015 prodal na lokaciji v Borovnici 53 stanovanj in 24 stanovanj v Novem mestu.</p> <p>Možnost najema posojila je v letu 2016 izkoristilo 56 kupcev stanovanj, in sicer 41 pri nakupu stanovanja v Borovnici in 15 pri nakupu stanovanja v Novem mestu. Odobrenih je bilo za 4.240.130 evrov posojil, pri čemer je bilo za nakup stanovanj v Borovnici odobrenih 3.384.830 evrov posojil, za nakup stanovanj v Novem mestu pa 855.300 evrov posojil.</p> <p>Možnost najema posojila so v letu 2017 izkoristili 3 kupci stanovanj v Borovnici, za stanovanja, prodana konec leta 2016 in v začetku 2017. SSRS je odobril 179.100 evrov posojil.</p> <p>Od 59 posojil za stanovanja v Novem mestu in Borovnici se je 42 posojilojemalcev odločilo za posojilo s spremenljivo obrestno mero (71,2 odstotka), 17 posojilojemalcev pa za posojilo s fiksno obrestno mero (28,8 odstotka). Posojila so bila zavarovana z vzpostavitev hipotekarnega zavarovanja.</p> <p>Vsa druga stanovanja na lokacijah Podbreznik, Novo mesto in Ob Borovniščici, Borovnica je SSRS vključil v stroškovni najem in deloma v pilotni projekt najem za mlade.</p>
<p>3.2</p>	<p><b>Prodaja stanovanj SSRS, kupljenih od investitorjev/ prodajalcev, in sicer kot prodaja iz najema, namenjena obstoječim najemnikom na vseh lokacijah po celotni Sloveniji (odkup rabljenih stanovanj – videno – kupljeno)</b></p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe – obstoječi najemniki.</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 na določenih lokacijah s spremembami in dopolnitvami ali nadomeščen z novim pozivom.</p>	<p>Sukcesivna odprodaja stanovanj zagotavlja SSRS dodaten vir za izvedbo novih projektov.</p> <p>Omogoči se odkup posameznih stanovanj na določenih lokacijah in 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, predvidenih s poslovno politiko.</p>	<p>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 takoj privoščiti nakupa stanovanja, to željo pa oblikujejo pozneje.</p> <p>Tveganje, da zakonodaja ne bo omogočala najema s poznejšim odkupom in deljeno lastništvo.</p>	<p>Prodaja stanovanj (sklepanje prodajnih pogodb) po pozivu poteka sukcesivno in se konča v letu 2020.</p>	<p>Ukrep se ni izvajal, saj niso bile v stanovanjski ali drugi zakonodaji sprejete ustrezne podlage za tvornost prodajo s poznejšim odkupom ali deljeno lastništvo. Tudi predlog SZ-1E, ki je v obravnavi Državnega zbora Republike Slovenije teh dveh ukrepov ne vsebuje.</p>
<p>3.3</p>	<p><b>Realizacija projektov SSRS – dokončanje in prodaja oziroma odprodaja novih stanovanj iz najema.<sup>v</sup></b></p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe po prioriteten skupinah skladno z javnim razpisom za prodajo /odprodajo iz najema.</p>	<p>V izvedbeni fazi je 269 stanovanj.</p> <p>Pri lastnih investicijah SSRS potekata 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 odraza insolventnost izvajalcev/podizvajalcev v gradbeni panogi.</p>	<p>Prodaja je predvidena sukcesivno v obdobju 2017 do 2020.</p>	<p>Ukrep se ni izvajal, saj niso bile v stanovanjski ali drugi zakonodaji sprejete ustrezne podlage za tvornost prodajo s poznejšim odkupom ali deljeno lastništvo. Tudi predlog SZ-1E, ki je v obravnavi Državnega zbora Republike Slovenije teh dveh ukrepov ne vsebuje. 4 neprodana stanovanja Zeleni gaj na Brdu F3 je SSRS vključil v ponudbo tržnih najemnih stanovanj za najem.</p>

## Priloga 1: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2017–2020 – realizacija

				Tveganje, da zakonodaja ne bo omogočala najema s poznejšim odkupom in deljeno lastništvom.		
3.4	<p><b>Razvoj novih projektov na zemljiščih v lasti SSRS.</b></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 prek 850 stanovanj na različnih lokacijah po Sloveniji:</p> <p>Ljubljana, Ankaran, Lukovica, Dragomelj, Ivančna Gorica, Kozina – Hrpele, Kranj in Jesenice.</p> <p>Ob ugotovljenih potrebah 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. Pri projektih Ivančna Gorica in Lukovica sta prostorska akta že sprejeta, v Kranju – Huje in Dragomelj – Škoti 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 je aktivacija zemljišč do konca 2020. Če gradnja ni smotna, se posamezno zemljišče tudi odproda oziroma z njimi drugače razpolaga. SSRS po potrebi pridobi tudi zemljišča na drugih območjih – lokacijah.</p>	<p>SSRS je v letih 2016 do 2020 nadaljeval aktivnosti na posameznih lokacijah.</p> <p>SSRS pripravlja in izvaja projekte, kot opisano pod točko 2.5. Projekti so v fazah priprave in sprejema prostorskih aktov, preveritve zmogljivosti in priprave projektne dokumentacije, pridobivanja dovoljenj, izvajanja javnih razpisov ali poteka gradnja.</p> <p>SSRS je lastnik zemljišč za zagotovitev dodatnih stanovanj ter razvoj projektov na daljši rok na lokaciji Dragomelj in Novo mesto - Podbreznik. SSRS ni odprodal nobenih zaokroženih lokacij zemljišč (Ankaran, Hrpele - Kozina). Namembnost navedenih zaokroženih lokacij zemljišč bo v prihodnjih letih še predmet nadaljnjih poslovnih odločitev in potencialnih partnerskih projektov.</p>
3.5	<p><b>Nakupi stanovanj s strani SSRS za oddajo v najem z možnostjo prodaje in odprodaje iz najema.</b></p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe po prioritetenih skupinah skladno z javnim razpisom za prodajo in odprodajo iz najema.</p>	<p>SSRS z odkupom z nepremičninskega trga na podlagi</p> <p>- Javnega poziva za nakup stanovanj z dne 10. 3. 2014 ali spremenjenim oziroma nadomestnim javnim pozivom,</p> <p>- s pridobitvijo stanovanj/projektov od Družbe za upravljanje terjatev bank (DUTB) oziroma</p> <p>- z udeležbo na javnih dražbah</p> <p>pridobi/aktivira dodatna stanovanja za oddajo v javni najem ter izvedbo instrumentov in ukrepov skladno z ReNSP15-25.</p>	<p>Za realizacijo nakupa bo SSRS namenil lastne vire in izkoristil druge dopustne finančne vzvode.</p> <p>Sredstva iz virov SSRS so lahko zagotovljena do višine 20 milijonov evrov.</p>	<p>Poseben dejavnik tveganja so odkupi od insolventnih prodajalcev in izvajalcev gradnje ter odkupi iz stečaja.</p> <p>Potrebna je sprememba stanovanjske zakonodaje in zakonodaje o razpolaganju s stvarnim premoženjem javnih subjektov.</p> <p>Pri nadaljnji prodaji novih stanovanj po ZVKSES SSRS prevzema odgovornost za očitne in skrite stvarne napake, pri odprodaji iz najema SSRS (po sistemu videno – kupljeno) SSRS prevzema obvezno odgovornost za solidnost gradnje ter druge odgovornosti za stvarne napake po svojih odločitvah.</p>	<p>SSRS pridobi/aktivira do 200 novih nezasedenih stanovanj.</p> <p>Število je odvisno od vsakokratnih pogojev javnega poziva, primernih cen na posameznih lokacijah in dokončnosti stanovanj ter veljavne zakonodaje.</p>	<p>SSRS je na podlagi vsakokratnega Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj od 2016 do konca leta 2020 odkupoval skupine stanovanj in stanovanjskih stavb ter zemljišč, primernih za izgradnjo stanovanjskih stavb, v celotni Sloveniji.</p> <p>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. V letu 2016 se je podpisala ena prodajna pogodba na podlagi ponudbe iz leta 2016 za odkup 6 stanovanjskih enot in pripadajočih parkirnih mest v skupni vrednosti 664.247 evrov z vključenim DDV.</p> <p>SSRS je dne 21. 7. 2017 v Ur. l. RS, št. 40/2017 objavil Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj ter dne 13. 10. 2017 v Ur. l. RS, št. 56/2017 prenovljen Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj.</p> <p>V letu 2017 se ni podpisala nobena prodajna pogodba na podlagi javnega poziva. Obravnava primernih ponudb iz leta 2017 se je nadaljevala v letu 2018. V letu 2018 se je podpisala ena prodajna predpogodba na podlagi javnega poziva. Obravnava na podlagi te prodajne predpogodbe za nakup 20 stanovanj v Slovenj Gradcu se je nadaljevala v letu 2019, ko je bila sklenjena prodajna pogodba za nakup 20 stanovanj in 20 parkirnih mest.</p> <p>Tudi v letu 2019 je bil javni poziv spremenjen (Ur. l. RS, št. 48/2019 dne 2. 8. 2019), sledili sta sprememba in dopolnitev v letu 2020 (Ur. l. RS, št. 9/2020 dne 14. 2. 2020 s popravkom, objavljenim v Ur. l. RS, št. 10/2020 dne 21. 2. 2020). Javni poziv je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najpozneje do 31. 12. 2023.</p> <p>Skupno je bilo skladno z določili javnega poziva do konca leta 2020 sklenjenih 15 prodajnih pogodb za nakup stanovanj na naslednjih lokacijah v Sloveniji: v Slovenj Gradcu (20 stanovanj in 20 parkirnih mest), v Kočevju (76 stanovanj in 114 parkirnih mest), Lenartu (10 stanovanj in 10 parkirnih mest), Slovenska Bistrica (31 stanovanj in 47 parkirnih mest), Radencih (10 stanovanj in 15 parkirnih mest), Mozirju (24 stanovanj in 24 parkirnih mest), Gornja Radgona (10 stanovanj in 10 parkirnih mest), Mežica (19 stanovanj in 19 parkirnih mest), Sveta Ana (2 stanovanj in 2 parkirni mesti), Črnomelj (30 stanovanj in 30 parkirnih mest), Slovenj Gradec (dodatno 40 stanovanj in 40 parkirnih mest), Slovenj Gradec (27 oskrbovanih stanovanj in 22 parkirnih mest), Brežice (6 stanovanj in 6 parkirnih mest), Murska sobota (27 stanovanj in 27 parkirnih mest), Podčetrtek (10 stanovanj in 10 parkirnih mest). Skupno je bilo kupljenih 342 stanovanj in 403 parkirna mesta. Od teh so bila konec leta 2020 v gradnji in posledično še neprevzeta s strani SSRS le še stanovanj v Slovenski Bistrici, Črnomlju (31 stanovanj) in Slovenj Gradcu (97 stanovanj). Sklenjena je bila tudi pogodba za nakup zemljišč v Kopru in</p>

## Priloga 1: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2017–2020 – realizacija

						<p>predpogodba za nakup zemljišč v Izoli. Konec leta 2020 je bil odobren tudi nakup zemljišča v Lendavi za katerega so se pričeli postopki za sklenitev predpogodbe. Skupna vrednost vseh zgoraj navedenih nakupov po javnem pozivu za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj znaša nekaj več kot 35 milijonov evrov.</p> <p>SSRS in DUTB sta v letu 2017 sklenila dve pogodbi za nakup zemljišč na lokaciji Pod Pekrsko gorco in Novo Pobrežje. Kupnini je SSRS poravnal iz lastnih finančnih sredstev. Pod Pekrsko gorco bo zgradil 400 javnih najemnih stanovanj. V prvi fazi bo zgrajenih 212 javnih najemnih stanovanj, v drugi fazi še dodatnih 188. Na lokaciji Novo Pobrežje je začel postopek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za do 450 stanovanj na Ulici Veljka Vlahoviča.</p> <p>SSRS in DUTB sta konec leta 2019 sklenila tri prodajne pogodbe za nakup zemljišč v Ljubljani, Novi Gorici in Novem mestu. Vlada RS je za potrebe plačila kupnin in davkov po predmetnih pogodbah povečala namensko premoženje SSRS v višini 12.279.450,50 evra. Na zemljiščih je po trenutnih prostorskih načrtih možna izgradnja skupno 589 stanovanj in 90 vrstnih hiš. Po sprejetih spremembah in spremembah zmogljivosti območij bo SSRS zagotovil 660 stanovanj.</p>
<b>4.</b>	<b>Ponujanje finančnih spodbud pravnim in fizičnim osebam</b>					
4.1	<p><b>Sofinanciranje izgradnje javnih najemnih stanovanj s posojili po programu sofinanciranja 2016–2020.</b></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 jim uspe projekte končati, ter poslovna tveganja, prepoznana v vsakokratnem registru tveganj SSRS.	Kot je pojasnjeno pod točko 1.1.	<p>V letu 2016 ni bilo dodeljenih posojil.</p> <p>Za dodelitev dolgoročnega posojila je SSRS v letu 2017 odobril eno posojilo, in sicer JSS MOL za posojilo za projekt rekonstrukcije in spremembe namembnosti objekta na Hladilniška poti 34, Ljubljana, za pridobitev 9 javnih najemnih stanovanj in 14 bivalnih enot z odobreno vrednostjo sofinanciranja – dolgoročno posojilo SSRS – v znesku 596.972 evrov. Število stanovanj in bivalnih enot (posojila) je upoštevano tudi v točki 1.1. Ob dodelitvi posojil je v več primerih dogovorjeno tudi soinvestitorstvo.</p> <p>V letu 2018 so bili z dodeljenimi sredstvi realizirani štirje investicijski projekti, in sicer dva v Mestni občini Ljubljana in po en v občinah Sv. Ana in Vojnik. Višina dodeljenih finančnih sredstev je znašala 2.065.210,86 evra. Znesek posojil je znašal 1.765.960,48 evra (Zaloška, Ljubljana), delež soinvestiranja pa 299.250 evrov (nakup skupaj 5 stanovanj v občinah Sveta Ana in Vojnik). V okviru navedenih projektov je bilo pridobljenih 50 novih stanovanjskih enot, 5 v lasti SSRS.</p> <p>V letu 2019 je bil z dodeljenimi sredstvi realiziran investicijski projekt v Dravogradu – nakup 4 stanovanj. Višina dodeljenih finančnih sredstev je znašala 205.043 evrov. V okviru projekta je bilo pridobljenih skupaj 8 novih stanovanjskih enot, od tega 4 v lasti SSRS. V letu 2019 je bila odobrena vloga za sofinanciranje gradnje projekta Novo Brdo, funkcionalna enota E1, prosilca JSS MOL, za pridobitev 174 javnih najemnih stanovanj, posojilo v višini 9.858.987 evrov. Konec leta je bila sklenjena posojilna pogodba in realizirano prvo črpanje posojila.</p> <p>Občina Piran je v letu 2019 iz razlogov na njeni strani odstopila od odobrenega projekta sofinanciranja: »Sečovlje Košta« (soinvestiranje in posojilo), ki je bil sicer odobren s sklepom NS SSRS v letu 2018.</p> <p>V letu 2020 sta bili odobreni vlogi za sofinanciranje gradnje projekta Dečkova ulica Celje, prosilca Nepremičnine Celje, za pridobitev 128 javnih najemnih stanovanj, posojilo v višini 6.270.579 evrov. Dodeljena so tudi sredstva soinvestiranja za nakup 5 stanovanj v Rogaški Slatini, projekt Spodnja Kostrivnica v višini 363.544,38 evra, občini Zreče za nakup 3 stanovanj v višini 243.061,53 evra, občini Slovenske Konjice za nakup 5 stanovanj v višini 397.034,52 evra in JSS MOK za nakup 90 stanovanj v višini 5.025.798,36 evra. Odobreni sta bili tudi dve posojili JSS MOL (9.858.986,63 evra in 7.000.000,00 evra) ter posojilo JSS MO Koper (2.512.899,18 evra).</p> <p>Program se je z 31. 12. 2020 zaradi poteka časa zaprl.</p>

## Priloga 1: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2017–2020 – realizacija

4.2	<p><b>Kreditiranje kupcev stanovanj po vsakokratnih razpisih za prodajo stanovanj oziroma odkup iz najema za mlade in mlade družine.</b></p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe po prioritetenih skupinah skladno z javnim razpisom za prodajo in odkup iz najema.</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.	Stanovanja so končana in pomenijo zalogo SSRS. Sredstva za posojila so zagotovljena iz vsakokratnih razpoložljivih lastnih virov SSRS in potencialno iz zadolževanja SSRS.	Na predlagan način bi omogočili lažjo dostopnost nakupa končanih stanovanj ciljnim skupinam prebivalstva z možnostjo hipotekarnega zavarovanja na kupljeni nepremičnini. Realizacija podeljevanja posojil je odvisna od odločitev potencialnih kupcev in spremenjene zakonodaje.	Kot opredeljeno pod točkami 3.1, 3.2 in 3.3 zgoraj.	Kot pojasnjeno pod točkami 3.1, 3.2 in 3.3 zgoraj.
4.3	<p><b>Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih skladno z vsakokratno stanovanjsko zakonodajo.</b></p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe po vsakokratni veljavni zakonodaji.</p>	SSRS je izvajalec zakonskih pooblastil za omogočanje ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil.	Sredstva za posojila se zagotavljajo iz virov SSRS.  Potrebni viri za izvajanje v letih 2017–2020 do 400.000 evrov.	Realizacija je odvisna od odločb ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve, in od odločitev upravičencev za najem posojil.	Do konca leta 2015 je bilo koriščenih/izrabljenih posojil za 15,7 milijona evrov.	<p>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. Obrestna mera je 3,80 odstotka za posojilo, odobreno na vključno 10 let, oziroma 3,95 odstotka za posojilo nad 10 do 15 let ter 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>V letu 2016 sta bili izdani zgolj dve odločbi MOP, v letih 2017, 2018 in 2019 ni bilo izdanih odločb. Do zdaj je bilo najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih skupno izdanih 1.835 odločb o odobritvi in 771 sklepov o koriščenju posojila v vrednosti 23.331.899 evrov. Sklenjenih pa je bilo 668 posojilnih pogodb v vrednosti 15.701.533 evrov.</p> <p>Novih posojil v tem srednjeročnem obdobju ni bilo.</p>
4.4	<p><b>Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja.</b></p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe po vsakokratni veljavni zakonodaji.</p>	SSRS je izvajalec zakonskih pooblastil in 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 milijona evrov.  SSRS zagotavlja vire še do 1,1 milijona evrov.	Realizacija je odvisna od postopkov obnove, ki jo vodi Državna tehnična pisarna, in od odločitev upravičencev za najem posojila.	Do konca leta 2015 je bilo sklenjenih za 1,6 milijona evrov posojil.	<p>SSRS na podlagi Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur. l. RS, št. 26/05 – uradno prečiščeno besedilo in 114/06 – ZUE) dodeljuje dolgoročna posojila fizičnim osebam.</p> <p>Za odpravo posledic potresa iz leta 2004 sta bila v letu 2016 upravičencem izdana 2 začasna sklepa. Znesek izdanih sklepov v letu 2016 je znašal 191.510 evrov, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 197.027 evrov. V letu 2016 ni bilo sklenjenih posojilnih pogodb.</p> <p>V letu 2017 je bilo upravičencem izdanih 6 začasnih sklepov. Znesek izdanih sklepov v letu 2017 je znašal 212.719 evrov, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 218.839 evrov. V letu 2017 so upravičenci po izdanih sklepih sklenili 3 posojilne pogodbe v skupni višini 199.908 evrov.</p> <p>V letu 2018 ni bilo aktivnosti, tako da vsota vseh izdanih sklepov znaša 4.314.731 evrov, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 4.438.308 evrov. Obenem v letu 2018 ni bilo sklenjenih posojilnih pogodb. Kumulativna vsota vseh sklenjenih pogodb znaša 1.772.691 evrov. V program popotresne obnove je bilo v letu 2018 uvrščenih dodatnih 38 stanovanjskih ali poslovnih objektov.</p> <p>V letu 2019 je bilo izdanih pet začasnih sklepov v skupni višini 362.737 evrov. V letu 2019 je bila sklenjena ena posojilna pogodba v višini 63.802 evra. Zaradi spremenjenih pogojev zavarovanja je bila pogodba sklenjena s hipotekarnim zavarovanjem.</p> <p>V letu 2019 so bili izdani trije končni sklepi o višini posojila za odpravo posledic potresa v skupni višini 211.925 evrov.</p> <p>Za odpravo posledic potresa iz leta 2004 je bil v letu 2020 izdan en začasni sklepov v skupni višini 45.044 EUR. Znesek vseh izdanih sklepov po potresu 2004 znaša 4.722.512 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 4.915.783 EUR. V letu 2020 sta bili sklenjeni dve posojilni pogodbi v višini 114.737 EUR. Zaradi spremenjenih pogojev zavarovanja, sta bili pogodbi</p>



## Priloga 1: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2017–2020 – realizacija

						<p>sklenjeni s hipotekarnim zavarovanjem. Skupna vsota vseh sklenjenih posojilnih pogodb znaša 1.951.231 EUR.</p> <p>V letu 2020 ni bilo izdanih končnih sklepov o višini posojila za odpravo posledic potresa, tako da vsota vseh izdanih končnih sklepov po potresu 2004 ostaja 1.761.150 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 1.812.653 EUR.</p> <p>Poglaviten razlog za majhno število sklenjenih posojilnih pogodb je posojilna nesposobnost oškodovancev – posojilojemalcev in posledična dodelitev hipotekarnih sredstev za obnovo objektov ter zagotavljanja drugih finančnih virov za obnovo.</p> <p>V program popotresne obnove je bilo v letu 2018 uvrščenih dodatnih 38 stanovanjskih ali poslovnih objektov. Glede na trenutno stanje projektov in dinamiko obnov se predvideva, da bo obnova objektov potekala vse do konca leta 2022. V tem času tudi obstaja možnost najema posojila, kar pa je odvisno od interesa oškodovancev, njihove kreditne sposobnosti ter razpoložljivosti drugih virov financiranja za obnovo objektov. SSRS je v letu 2018 dopolnil pogoje sklepanja posojilnih pogodb, tako da je zavarovanje posojila prek zavarovalnice omogočeno le do višine 30.000 evrov. Poleg zavarovanja s virovki je dodatno omogočeno hipotekarno zavarovanje.</p>
4.5	<p><b>Program sofinanciranja projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele.</b></p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: nekatere pravne osebe javnega in zasebnega prava.</p>	<p>SSRS že od leta 2006 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 sta odvisni 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>	<p>Za sofinanciranje stanovanjskih stavb za posebne namene je NS SSRS v letu 2013 sprejel dopolnjen Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele (Ur. l. RS, št. 110/2013). V letu 2016 je bila sprejeta sprememba programa, ki se nanaša na določanje višine obrestne mere pri dodeljevanju posojil. Zadnja sprememba in dopolnitev programa je bila objavljena v Ur. l. RS, št. 88/2016.</p> <p>SSRS je nato sprejel prenovljeni Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe« (Ur. l. RS, št. 59, z dne 27. 10. 2017), s spremembami in dopolnitvami v letih 2019 in 2020 (v Ur. l. RS, št. 17/2019 z dne 22. 3. 2019 in št. 54/2020 z dne 17. 4. 2020). Za realizacijo Programa je predvidoma namenjenih 15 milijonov evrov, s porabo v letih do 2017 do 2020 oziroma do zaključka posameznega investicijskega projekta.</p> <p>Program je namenjen sofinanciranju stanovanjskih enot, namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb, v okviru domov za starejše občane, oskrbovanih stanovanj in centrov dnevnega varstva za starejše osebe. V letu 2018 je SSRS izvedel posebno predstavitev predmetnega programa za javne zavode in pravne osebe s koncesijo. Oblike sofinanciranja so posojila za vse namene in soinvestiranje pridobivanja oskrbovanih stanovanj.</p> <p>V letu 2018 je NS SSRS odobril sofinanciranje projekta s 15 oskrbovanimi stanovanji v Mestni občini Velenje, ki ji je bilo odobreno dolgoročno posojilo v višini 238.396 evrov ter sredstva soinvestiranja za nakup 8 oskrbovanih stanovanj v višini 546.470,26 evra. V letu 2019 je bila gradnja končana, stanovanja pa predana v uporabo.</p> <p>V letu 2020 je NS SSRS odobril sredstva sofinanciranja za projekt Dečkova ulica v Celju – posojilo za gradnjo 14 oskrbovanih stanovanj v višini 558.000,00 evrov in sredstva sofinanciranja za projekt gradnje 29 oskrbovanih stanovanj v občini Krško: sredstva soinvestiranja za nakup 15 oskrbovanih stanovanj v višini 1.340.040 evrov. Odobren je bil projekt v Šmarjah pri Jelšah (posojilo v višini 629.441,86 evrov in soinvestiranje v višini 1.258.883,72 evrov).</p> <p>Zaključen je bil projekt v Mestni občini Velenje, kjer je bilo pridobljenih 15 oskrbovanih najemnih stanovanj. V izvajanju so še projekti v občinah Krško, Celje in Šmarje pri Jelšah, kjer se bo pridobilo 73 oskrbovanih stanovanj. S sofinanciranjem SSRS iz Programa bo v občinah zagotovljenih 88 oskrbovanih najemnih stanovanj.</p> <p>Program za starejše se je z 31. 12. 2020 zaradi poteka časa zaprl.</p> <p>SSRS je od 2017 do maja 2020 aktivno sodeloval s partnerji projekta »Sobivamo« pri vzpostavitvi spletne strani in predstavitev vsebine projekta.</p>

## Priloga 1: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2017–2020 – realizacija

						<p>kot tudi pri vzpostavitvi mreže informacijskih točk, na katerih starejši lahko prejmejo več informacij o možnostih sobivanja in zagotavljanja prijaznega in kakovostnega bivalnega okolja. Skupno je vzpostavljenih 17 informacijskih točk, med drugimi na sedežu SSRS v Ljubljani.</p>
<b>5.</b>	<b>Izvajanje z zakonom določenih obveznosti SSRS</b>					
5.1	<p><b>Izvajanje Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in subvencioniranja.</b></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 druge 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>	<p>Z Zakonom o uravnoteženju 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.</p> <p>Na dan 31. 12. 2019 je bilo v NSVS vključenih 68 aktivnih varčevalnih pogodb v skupnem obsegu 146 lotov s skupno privarčevanimi sredstvi v višini 357.474 evrov.</p> <p>SSRS je v letih 2016 do 2020 letno poročal Vladi RS o izvajanju NSVS.</p>
5.2	<p><b>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).</b></p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: nekatere pravne osebe javnega in zasebnega prava ter fizične osebe</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, predvidene v ReNSP15-25, niso v celoti uresničljive oziroma zahtevajo spremembe in prilagoditve skozi zakonodajo.</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>	<p>SSRS izvaja ukrepe po Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25), Resoluciji o Nacionalnem programu za mladino 2013–2022 (ReNPM13–22), Resoluciji o družinski politiki 2018–2028 »Vsem družinam prijazna družba« (ReDP18–28) in Nacionalnem programu ukrepov Vlade RS za Rome 2017–2021 ter ji o tem redno periodično poroča.</p> <p>SSRS je od začetka leta 2016 do konca leta 2020 aktivno sodeloval v delovnih skupinah in projektne svete na področju ranljivih skupin, družin, mladih in starejših po ReNSP15-25.</p> <p>SSRS je nadaljeval projekte za mlade, in sicer je izvajal Javni razpis najem za mlade, s katerim je 1. 10. 2018 nadomestil pretekli razpis za mlade iz pilotnega projekta. Ciljna skupina tega razpisa so mladi, stari od 18 do 29 let, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega. Javni razpis se je uporabljal za najemno obdobje od 1. 10. 2018 do 31. 12. 2020, ko se je razpis zaradi poteka časa zaprl.</p> <p>SSRS izvaja pilotni projekt Skupnost za mlade Gerbičeva, Ljubljana, kjer gradi stanovanjsko skupnost za mlade, ki bo vsebovala 109 bivalnih enot za mlade, skupne prostore za druženje in dnevni center. Bivalne enote bodo v štirih etažah in bodo namenjene oddajanju mladim med 18. in 29. letom (do dopolnjenega 30. leta) starosti po zaključku šolanja. Z vsebinami projekta ter njegovim napredovanjem in svojimi namerami SSRS redno seznanja tudi delovno skupino za mlade in predstavnike ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve, ter Urad za mladino RS in predstavnike organizacij mladih ter jih vključuje v opredeljevanje načina delovanja skupnosti ter k sodelovanju pri izvajanju projekta po dokončanju gradnje.</p> <p>SSRS sodeluje v aktivnostih za starejše in v projektu informiranja o možnostih bivanja za starejše v lokalnih skupnostih, v okviru katerega je bila v oktobru 2017 vzpostavljena spletna stran »SOBIVAMO«.</p> <p>SSRS je v sodelovanju z MDDSZ, SCSD, MOP prostor izvajal v letih 2016–2019 projekt podpore in pomoči družinam, ki so bile prisilno izseljene, in pomoč drugim ranljivim skupinam ter se izvaja kot del paketa pomoči najšibkejšim. V okviru projekta je Projektni svet izvajal postopke za izbiro kandidatov za oddajo deset stanovanj na naslednjih lokacijah: Celje, Mirna na Dolenjskem, Postojna, Vipava, Podgrad, Ilirska Bistrica in Ljubljana. Projekt se je v letu 2019 končal.</p> <p>SSRS je sodeloval na dogodkih in predstavitev Urada RS za narodnosti, na katerih je predstavil Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020 (Ur. l. RS št. 41/2016, 88/2016 in 10/2019) in še posebej poudaril možnost sofinanciranja zagotavljanja stanovanj za Rome in tudi možnosti zagotavljanja bivalnih enot za Rome po razpoložljivih</p>

## Priloga 1: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2017–2020 – realizacija

						<p>modelih tega programa. Sodeluje tudi pri izvajanju ukrepov po NPUR 2017–2021 ter poroča o svojem delovanju Uradu RS za narodnosti.</p> <p>SSRS se je vključeval v postopke resornega ministrstva za pripravo nove stanovanjske zakonodaje. Vežano na to je aktivno sodeloval v delovni skupini za stroškovno najemnino in stanovanjski dodatek, na sestankih vezano na vzpostavitev javne službe za najemniško upravljanje. SSRS je opozarjal, da že vse od sprejetja ReNSP15-25 v letu 2015 nima ustreznih pravnih podlag za številne aktivnosti, ki jih je predvidel kot skrbni izvajalec že v Poslovni politiki Stanovanjskega sklada RS za obdobje 2017–2020 (npr. reorganizacija za vzpostavitev javne službe za najemniško upravljanje, najem s poznejšim odkupom, ki ga je skladno z napovedjo v ReNSP15-25 SSRS predvidel tudi v svojih politikah, poslovnih načrtih in ukrepih), ter da posledično ni finančno in kadrovske sposoben, okrepljen in opolnomočen za izvajanje vseh nalog, ki jih je zanj predvidel osnutek SZ-2 in kasneje SZ-1E.</p> <p>SSRS je za potrebe ustanovitve Javne službe za najemniško upravljanje pri zunanjih strokovnjakih naročil analizo ureditev v posameznih primerljivih državah Evropske unije, analizo stroškovne najemnine in pridobil predlog zakonskih določb za to področje. Prav tako je v letu 2019 začel izvajati projekt po projektni nalogi "Razvoj okolja za podporo vzpostavitve javne najemniške službe v Sloveniji". Projekt je bil končan v letu 2020 in je v pripravi njegovo nadaljevanje. V njegovem okviru je pripravil publikacijo »Javna najemna služba, Stanovanjski sklad RS posrednik med lastniki in najemniki stanovanj« ter jo predstavil zakonodajalcu in potencialnim uporabnikom s pričakovanjem odziva na predlog modela in ponujene rešitve.</p> <p>Za vse zgoraj opisano sodelovanje in delovanje je uporabil lastne finančne in kadrovske vire.</p>
<b>SSS</b>	<b>Izvajanje razvojne vloge SSRS na stanovanjskem področju</b>					
6.1	<p><b>Trajnostna gradnja in prenova pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj ter pri gospodarjenju s stanovanji/objekti v lasti SSRS.</b></p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične in pravne osebe javnega in zasebnega prava.</p>	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 evrov 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.	<p>Pri lastnih investicijah se usmerja h graditvi trajnostnih stavb, pri čemer je upoštevanje življenjskega cikla še posebej pomembno pri gradnji fonda najemnih stanovanj. Pri tem SSRS deluje kot promotor razvoja in segmentu trajnostne gradnje na področju arhitekture, izvedbe del, vzdrževanja objektov, izobraževanja najemnikov, zagotavljanja večje rabe obnovljivih virov energije in ekološko sprejemljivih, obnovljivih materialov.</p> <p>SSRS pripravlja pogoje za možno certificiranje trajnostne gradnje objektov, npr. LEVEL(S), ASHRAE bEQ (building Energy Quotient) ipd. Namen certificiranja in energetskih pregledov je zagotoviti, da bo načrtovana stavba grajena v duhu prioritete trajnostne gradnje, kar pomeni, da bodo ovrednoteni kazalniki, ki na področju stavb podpirajo izvrševanje prednostnih politik s področja zmanjševanja nastajanja emisij toplogrednih plinov v življenjskem ciklu stavbe, spodbujanja učinkovite rabe vode in surovin, zagotavljanja zdravih in udobnih bivalnih razmer, prilagajanja na klimatske spremembe in optimizacijo stroškov in vrednosti stavbe v njenem življenjskem ciklu.</p> <p>V letu 2019 se je SSRS aktivno vključil v »Partnerstvo SRIP Pametne stavbe in dom z lesno verigo« v delu demonstracijskih projektov s projektom »Pod Pekrsko gorco« (trajnostna gradnja z lesom) in »Novo Pobrežje« (digitalizacija faze upravljanja in monitoringa). Prav tako sodeluje v »Usmerjalnem odboru Akcije C4.4 – Razvoj kazalnikov trajnostne gradnje« v okviru evropskega projekta »LIFE IP CARE4CLIMATE«.</p> <p>SSRS je v letih 2016 do 2020 svojo informacijsko podporo delovanju s pomočjo zunanjih izvajalcev celoti prenovil. V letu 2019 je implementiral informacijski sistem HIPS (Horizontalna integralna platforma sklada), ki je s centralno (krovno) računalniško aplikacijo uspešno povezal nekatere obstoječe aplikacije, ki podpirajo izvajanje bistvenih dejavnosti SSRS (oddaja v najem), nepremičninske podatke internih in javnih nepremičninskih evidenc, elektronsko hrambo, pravne dokumente in partnerje, hkrati pa je SSRS prenovil poslovne in delovne procese, ki zdaj zagotavljajo ažurnost centralne podatkovne baze nepremičnin (TJM) SSRS in omogočajo bolj transparentno poslovanje. Od tu postopke IT prenove informacijskega sistema SSRS razvija še naprej. V letu 2020 je pričel postopek za izdelavo</p>

## Priloga 1: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2017–2020 – realizacija

						portala SSRS portal, ki bo zaključen v letu 2021 in bo namenjen informacijsko podprtemu komuniciranju z najemniki.
6.2	<p><b>Zagotavljanje prenov stanovanjskega fonda</b></p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične in pravne osebe javnega in zasebnega prava.</p>	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 ...).	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.	<p>SSRS ni izvedel projektov javnih razpisov ali javnih pozivov z EKO skladom in SID banko, saj ni prejemnik nepovratnih sredstev oziroma opredeljen v nacionalnih programih države kot razdeljalni subjekt.</p> <p>SSRS je v letih 2016–2020 s projektom F3, Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani sodeloval kot partner pri mednarodnem projektu H2020 CoNZEBS s ciljem zniževanje investicijskih stroškov skoraj ničenergijskih (večstanovanjskih) stavb (sNES – oziroma angleško: NZEB). Pridobil je nepovratna sredstva. Prav tako je sodeloval v projektu HAPPEN, kjer je imel le sodelovalno vlogo.</p> <p>SSRS redno sodeluje s fakultetami in interesnimi združenji, kot je razvidno iz pojasnila pri točki 6.1.</p>
6.3	<p><b>Tehnični pogoji v stanovanjski gradnji – TPSG.</b></p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične in pravne osebe javnega in zasebnega prava.</p>	Razvoj blagovne znamke TPSG: - dokončati implementacijo in pilotno uporabo pri gradnji soseske Brdo 1 in Brdo 2; - redno posodabljanje priročnika TPSG (spremljanje zakonodaje in zadnjega stanja gradbene tehnike); - razvoj izboljšanja funkcionalnosti in zmanjšanja stroškov obratovanja in vzdrževanja stanovanj.	Lastni viri SSRS za izvajanje in implementacijo TPSG.	SSRS ima registrirano blagovno znamko TPSG za dobo 10 let. Registracija je bila izvedena v letu 2009. Podaljšanje blagovne znamke. Pri produktih SSRS je treba zagotoviti dosledno uporabo TPSG in vzpostavitev sistema kontrole kakovosti v stanovanjski gradnji.	Uporaba TPSG v konkretnih projektih SSRS in drugih subjektov.	<p>SSRS je izvajal razvoj lastne blagovne znamke TPSG in ga uporabil v projektu Brdo v Ljubljani. Pri implementaciji TPSG aktivno sodelujejo vsi odgovorni udeleženci v gradnji: odgovorni izvajalec GOI del ter odgovorni nadzor.</p> <p>Vzporedno z implementacijo v vseh projektih sta v letih 2017–2020 potekala tudi preverjanje in priprava na posodabljanje vsebin TPSG ter drugih smernic.</p> <p>SSRS ob izvedbi investicij sproti pripravljala navodila (npr. Sistemski ukrepi za projektiranje, izvedbo in vzdrževanje streh in zunanjih površin objekta (terase, balkoni, lože)) vezano za projektiranje in izvedbo objektov v obliki razširjenih projektnih nalog za različne faze razvoja projektov. SSRS uvaja smernice in priporočila, kot sledi.</p> <p>Detalji in projektne rešitve morajo biti funkcionalni, sistemski, robustni in trajni. Predvidene rešitve ne smejo sloneti na pogostem vzdrževanju in netrajnih materialih. Projektne rešitve ne smejo povzročati povečanega vzdrževanja ali nastanka poškodb gradbenih elementov ter prehitrega propada vitalnih delov objekta. Uporabljeni (predvideni) materiali in detajli morajo biti preizkušeni in trpežni. Rešitve in detajli morajo biti tehnično izvedljivi na gradbišču z upoštevanjem gradbenih toleranc.</p> <p>Projektne rešitve morajo prednostno zagotavljati čim nižje obratovalne stroške objektov (poraba energentov, vode, urejanje okolice objektov, vzdrževanje igrišč ...), s poudarkom na energetski varčnosti in ekološki sprejemljivosti izbranih sistemov in vgrajenih materialov.</p>
6.4	<p><b>Razvoj projektnih nalog, projektov in tehničnih pogojev za faze projektiranja in uporabe ter vzdrževanja večstanovanjskih objektov</b></p>	Razvoj in implementacija standarda BIM 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.	<p>Zaradi optimizacije projekta in zmanjševanja tveganj v fazi izvedbe ter za potrebe učinkovitega upravljanja poteka načrtovanja in spremljanja izvedbe poteka implementacija uporabe tehnologije BIM na lastnih investicijah SSRS. Končni produkt projekta za izvedbo je model BIM objekta, opremljen z vsemi potrebnimi informacijami o gradnji. Metodologija BIM se uporablja tudi v izvedbeni fazi gradnje, kjer se izvaja tekoče časovno in stroškovno spremljanje gradnje z izdelavo in prikazovanjem 4D- in 5D-simulacij gradnje, v fazi izdelave projekta izvedbenih del PID BIM in predvidoma v fazi uporabe objekta s 6D BIM FM skozi življenjsko dobo objekta (»facility management«).</p> <p>Prednost pristopa z metodologijo BIM je kontrola kakovosti in zagotavljanje kakovostne projektne dokumentacije in procesa pred začetkom gradnje, med gradnjo in med prevzemom oziroma predaje objekta. BIM je orodje za preveritev natančnosti, skladnosti in konsistence projektne dokumentacije. Metodologija BIM je primerna tudi za kontrolo načrtovanja gradnje skozi 4D- in 5D-simulacije ter za zagotavljanje natančnega in predvsem podrobnega modela BIM zgrajenega objekta PID BIM. Integralno načrtovanje temelji na interdisciplinarnem in neposrednem sodelovanju vseh deležnikov, kar omogoča stroškovno in časovno ustrezno načrtovanje in gradnjo, s tem v povezavi pa tudi trajnostno in energetsko ustrezno optimizacijo gradnje in uporabe v celotnem življenjskem obdobju zgradbe.</p>

## Priloga 1: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2017–2020 – realizacija

						SSRS izvaja razvoj in implementacijo standarda BIM (Building Information Modeling) v različnih fazah razvoja in izvedbe projektov lastnih investicij v gradnji: Novo Brdo, Skupnost za mlade Gerbičeva in Pod Peksro gorco. SSRS svoje kadre usposablja za delo – uporabo tehnologije BIM.
<b>7.</b>	<b>Razvoj in krepitev vloge SSRS na področju upravljanja objektov in stanovanj</b>					
7.1	<b>Razvoj in dokapitalizacija Stanovanjskega podjetja, d. o. o.</b>	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.	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.  SSRS družbo dokapitalizira.	Od začetka leta 2016 do konca leta 2020 dokapitalizacija Stanovanjskega podjetja, d. o. o., ali Spekter, d. o. o., ni bila izvedena, saj je bila družba Spekter, d. o. o., pridobljena šele konec leta 2017, 22. 5. 2018 pa je Vlada RS sprejela sklep o pripojitvi obeh hčerinskih družb SSRS-ju. Sklep je Vlada RS razveljavila 30. 4. 2020.  SSRS spodbuja svoji hčerinski družbi, da povečata svojo vlogo med primerljivimi subjekti v okviru njune dejavnosti na trgu in razvijeta dodatne produkte ter vstopata v raznovrstne razvojne in pilotne projekte, ki jih spodbuja ali izvaja SSRS. Izvaja tudi aktivnosti za optimizacijo poslovanja obeh družb in informacijsko nadgrajevanje.
7.2	<b>Naložbe javnega sklada</b>	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.	Sklad v okviru finančnih naložb izkazuje lastništvo:  - 100 odstotkov lastniškega deleža družbe Stanovanjsko podjetje, podjetje za gospodarjenje z objekti, d. o. o., Ravne na Koroškem. Družba je bila odplačno pridobljena na podlagi Zakona o prevzemu in načinu poravnave obveznosti Slovenskih železarn v zvezi s programom prestrukturiranja (Ur. l. RS, št. 111/2001);  - 100 odstotkov lastniškega deleža v družbi Spekter, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d. o. o., Trbovlje. Družba je bila kupljena na podlagi sklepa Vlade RS št. 47602-10/2017/4 z dne 8. 6. 2017. Pogodba o prenosu poslovnega deleža je bila sklenjena 4. 10. 2017. Celotna kupnina za 100-odstotni poslovni delež je znašala 6.800.000 evrov.  V letu 2020 je SSRS prodal svoj 5,48-odstotni delež delnic družbe ZR Invest, d. d., nepremičninska družba (ZRMK holding, d. d.), Ljubljana.  Vlada RS je 22. 5. 2018 sprejela sklep, da se hčerinski družbi pripojita Stanovanjskemu skladu RS, nato je oktobra 2018 za pomoč in koordinacijo pri izvedbi pripojitve predmetnih kapitalskih naložb ustanovila Medresorsko delovno skupino in vanjo imenovala njene člane z več ministrstev in 30. 4. 2020 sklep o pripojitvi razveljavila.  NS SSRS je 26. 2. 2020 sprejel sklep, da se hčerinski družbi SSRS pripojita po postopku poenostavljene pripojitve – združita. Izvajanje sklepa je od 14. 5. 2020 prekinjeno ter o tem obveščeno MOP. Dne 1. 6. 2020 je minister MOP na sestanku podal usmeritev, da se vsi postopki poenostavljene pripojitve ustavijo.

## Priloga 1: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2017–2020 – realizacija

<sup>i</sup> 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.

**Pojasnilo SSRS:** Od sprejema ReNSP15-25 do konca leta 2020 pojem »javna najemna stanovanja« ni bil prenesen v zakonodajo.

**Pojasnilo SSRS:** SSRS upošteva PROSO pri načrtovanju in izvajanju vseh svojih dejavnosti, programov in javnih pozivov, skupaj s podatki iz javnih evidenc in podatki lastnih anket ter analiz.

<sup>ii</sup> **Analiza stroškov delovanja SSRS glede na število javnih najemnih stanovanj, vir SSRS, 20. 2. 2020**, v kateri je bilo zajetih 3.805 stanovanj SSRS (vključena so vsa stanovanja, ki generirajo najemnine, vključena so tudi trenutno prazna), in sicer 695 tržnih najemnih stanovanj in 3.110 neprofitnih najemnih stanovanj. Povprečna najemnina na mesec je 207 evrov, tržna 357 evrov, neprofitna 174 evrov. Povprečna najemnina na m<sup>2</sup> je 3,56 evra na mesec, tržna 5,69 evra, neprofitna 3,04 evra. Odhodki SSRS v letu 2018 so primerjalno znašali 8,07 evra na m<sup>2</sup> UP stanovanja na mesec, pri tem pa gre za upoštevati zgolj tekoče odhodke, ki so znašali 3,52 evra na m<sup>2</sup> na mesec. Odhodki za zaposlene so znašali 0,53 evra na m<sup>2</sup> na mesec; vzdrževanje 1,37 evra na m<sup>2</sup> na mesec, zavarovanje 0,05 evra na m<sup>2</sup> na mesec. Strošek amortizacije je znašal 2,13 evra na m<sup>2</sup> UP na mesec. Tekoči odhodki in amortizacija so znašali 5,65 evra na m<sup>2</sup> UP na mesec in so za 2,09 evra presegali povprečno mesečno najemnino na m<sup>2</sup>. Za pokrivanje tekočih odhodkov in stroška amortizacije (3 % letno) bi moral SSRS dosegati povprečno najemnino 5,65 evra na m<sup>2</sup> uporabne površine najemnega stanovanja.

<sup>iii</sup> **Analiza stroškov delovanja SSRS glede na število javnih najemnih stanovanj, vir SSRS, 20. 2. 2020**, v kateri je bilo zajetih 3.805 stanovanj SSRS (vključena so vsa stanovanja, ki generirajo najemnine, vključena so tudi trenutno prazna), in sicer 695 tržnih najemnih stanovanj in 3.110 neprofitnih najemnih stanovanj. Povprečna najemnina na mesec je 207 evrov, tržna 357 evrov, neprofitna 174 evrov. Povprečna najemnina na m<sup>2</sup> je 3,56 evra na mesec, tržna 5,69 evra, neprofitna 3,04 evra. Odhodki SSRS v letu 2018 so primerjalno znašali 8,07 evra na m<sup>2</sup> UP stanovanja na mesec, pri tem pa gre za upoštevati zgolj tekoče odhodke, ki so znašali 3,52 evra na m<sup>2</sup> na mesec. Odhodki za zaposlene so znašali 0,53 evra na m<sup>2</sup> na mesec; vzdrževanje 1,37 evra na m<sup>2</sup> na mesec, zavarovanje 0,05 evra na m<sup>2</sup> na mesec. Strošek amortizacije je znašal 2,13 evra na m<sup>2</sup> UP na mesec. Tekoči odhodki in amortizacija sta znašali 5,65 evra na m<sup>2</sup> UP na mesec in so za 2,09 evra presegali povprečno mesečno najemnino na m<sup>2</sup>. Za pokrivanje tekočih odhodkov in stroška amortizacije (3 % letno) bi moral SSRS dosegati povprečno najemnino 5,65 evra na m<sup>2</sup> uporabne površine najemnega stanovanja.

<sup>iv</sup> 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.

**Pojasnilo SSRS:** Od sprejema ReNSP15-25 do konca leta 2020 predmetno načelo ni bilo uzakonjeno.

<sup>v</sup> Odprodaja iz najema je izvedbeni proces instrumentov odkupa iz najema (najem s poznejšim 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 proučil in upošteval v svojih ukrepih glede na vsakokratno veljavno stanovanjsko in drugo relevantno zakonodajo.

**Pojasnilo SSRS:** Od sprejema ReNSP15-25 do konca leta 2020 predmetna ukrepa nista bila uzakonjena.