

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2021–2025

	Ukrepi SSRS (programi/dejavnosti) Ciljne skupine prejemnikov	Cilj na straneh 17 in 18 gradiva poslovne politike	Cilji/vseбина	Viri in sredstva (spodbude/pomoči)	Predpostavke/tveganja/subjekti	Merljivi kazalniki rezultatov za obdobje 2021–2025
1.	Sofinanciranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj					
1.1	<p>Ukrep Pridobivanje po programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot za obdobje 2021–2025 (soinvestitorstvo in posojila). (Program JNS)</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: nekateri pravne osebe javnega in zasebnega prava.</p> <p>Končni prejemnik koristi so najemniki – fizične osebe.</p>	1	<p>Število novo pridobljenih javnih najemnih stanovanj je odvisno od primernih (predpisanih) cen na posameznih lokacijah in odobrenih virov priložev za soinvestitorstvo ter od postopkov (javnih naročil) za izvajanje gradenj, ki jih bodo izvedli prosilci.</p> <p>SSRS na podlagi vsakokratnega Programa JNS 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>Re NSP15-25 v poglavju 4.2.4 določa: »Zagotovitev bivalnih enot sodi v izvirno pristojnost občin, saj gre za reševanje najtežjih socialnih stisk, zato bodo lokalne skupnosti pri pridobivanju bivalnih enot prispevale svoj vložek v obliki komunalno opremljenih zemljišč oziroma primernih stanovanjskih površin, potrebnih prenov. Bivalne enote so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih težav najbolj ogroženih in ranljivih skupin prebivalstva, tj. prebivalcev, ki ostanejo brez strehe nad glavo ali jim grozi brezdomstvo, in prebivalcev, ki živijo v izredno nevarnih razmerah (npr. ženske, ki so doživele nasilje, pa tudi posamezniki, ki zaradi deložacije ali naravne nesreče ostanejo brez nastanitve). Bivalne enote ne pomenijo trajne rešitve stanovanjskih problemov in so namenjene le začasni dodelitvi. Gre za stanovanja, ki zagotavljajo kakovostno bivanje, a hkrati pomenijo minimalno finančno obremenitev za njihove uporabnike.«</p>	<p>Za izvajanje programa SSRS namenja 30 milijonov evrov iz lastnih virov, od tega predvidoma 10 milijonov evrov za posojila, 20 milijonov evrov za soinvestitorstvo, po potrebi in glede na odobrene projekte NS SSRS na predlog vodstva SSRS sredstva v podanem okviru 30 milijonov evrov prerazporedi tudi drugače.</p> <p>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>V letu 2021 bo predlagano povečanje namenskega premoženja in kapitala Sklada iz naslova 2. odstavka 119. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20), na podlagi katerega po 1. 6. 2020 sredstva vplačanih depozitov iz naslova 11. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. l. RS, št. 18/93 in 47/93) postanejo dohodek Sklada in so namenjena gradnji neprofitnih stanovanj. SSRS bo prejeta sredstva namenil izvajanju Programa JNS. Stanje teh sredstev na dan 31. 12. 2020 je 6,6 milijona evrov.</p> <p>Realizacija po Programu JNS 2016 do 2020 izkazuje razmerje: posojila 80 %, soinvestitorstvo 20 %.</p> <p>Poraba sredstev programa je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih od 2021 do 2025 oziroma do zaključka in celotne realizacije projekta. Ob večjem številu projektov se lahko zagotovijo še dodatni viri SSRS do višine 30 milijonov evrov.</p> <p>Organizacijski in kadrovske viri pri SSRS so zagotovljeni.</p>	<p>Nezadostna finančna sredstva ter nestrokovno, neustrezno delovanje določenih subjektov (prosilci, izvajalci itd.) v procesu izvajanja programov.</p> <p>Prisotna tveganja na strani zmožnosti prijaviteljev – prosilcev, da jim uspe odobrene projekte dokončati; 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>Opisana tveganja nastanejo od trenutka objave programa za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj pa do dodelitve stanovanj najemnikom, vključno z njihovo uporabo stanovanja med trajanjem najemne pogodbe.</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>Država mora zagotoviti pogoje in spodbude za sodelovanje lokalnih skupnosti in njihovih javnih skladov pri pridobivanju bivalnih enot. S stanovanjsko zakonodajo se zagotovijo prosilcem možnosti za večje zadolževanje. Občine morajo prispevati svoj vložek v obliki komunalno opremljenih zemljišč oziroma primernih stanovanjskih površin, potrebnih prenov. Zakonodajalec spremeni oziroma nadgradi zakonodajo za gradnjo bivalnih enot.</p>	<p>S predvidenimi viri po programu SSRS in z 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 polovica novih najemnih stanovanj iz soinvestitorstva in pripadajočih parkirnih mest, drugo bo v lasti prosilcev.</p> <p>Zagotovljeno bo povečano pridobivanje bivalnih enot – predvidoma 100 v štirih letih v celotni Sloveniji. Število predmetnih bivalnih enot je všteto v kvoto 500 stanovanj iz 1. odstavka.</p> <p>Z zagotovitvijo novih javnih najemnih stanovanj bi se realizirala ena tretjina potreb po najemnih stanovanjih, kot je za to obdobje predvideno z ReNSP15-25 (kazalnik št. 2 za leto 2025 znaša 1.500 dokončanih stanovanj v javni lasti). ReNSP15-25 kazalnika za bivalne enote ne vsebuje.</p> <p>Iz poglavja 4.2.4 ReNSP15-25 izhaja, da je za izpolnitev osnovnih potreb po bivalnih enotah nujno zagotoviti vsaj 800 bivalnih enot. Iz Ankete SSRS 2018/2019 izhaja, da so potrebe po bivalnih enotah v javni lasti v Sloveniji manjše (480 bivalnih enot, od tega 42 % v Osrednjeslovenski statistični regiji, po predhodni Anketi 2016/2017 je bila ugotovljena potreba po 599 bivalnih enotah v javni lasti). SSRS je od 2016 do konca leta 2020 po Programu JNS v Ljubljani sofinanciral gradnjo 14 bivalnih enot.</p> <p>Po potrebi in upoštevanju povpraševanja ter usmeritve ustanovitelja SSRS se Program JNS v delu za zagotavljanje bivalnih enot dopolni glede na vsakokratne zakonske okvire in razpoložljive vire. SSRS pri ustanovitvi pridobi namenske vire (nepremičnine in finančne vire) ter od občin komunalno opremljene zemljišča oziroma primerne stanovanjske površine, potrebne preнове.</p>

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2021–2025

2.	Gospodarjenje z javnimi najemnimi stanovanji v lasti SSRS – oddaja v najem					
2.1	<p>Ukrep Vzpostavitev javne službe za najemniško upravljanje (v nadaljevanju: JSNU)</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: končni prejemnik koristi so najemodajalci – zasebne pravne in fizične osebe ter najemniki – fizične osebe.</p>	9, 13	<p>Vzpostavitev JSNU skladno z ReNSP15-25 in v prihodnje spremenjeno stanovanjsko zakonodajo.</p> <p>Namen je 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 po sprejemu ustreznih zakonskih podlag (pilotni) vzpostavil projekt za oddajo javnih najemnih stanovanj in nato razvil javno službo za najemniško posredovanje/upravljanje ter postal ponudnik javnih najemnih stanovanj.</p> <p>Za vzpostavitev JSNU bo SSRS iz lastnih sredstev zagotovil do 1 milijon evrov za stroške izvajanja. Finančni viri za kritje potencialnih izgub niso zagotovljeni.</p> <p>Zakonska podlaga za vzpostavitev izvajanja javnega najema stanovanj (javna najemniška služba - JNS) je predvidena v predlogu Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – SZ-1E, ki ga je Vlada RS dne 7. 1. 2021 potrdila na svoji 47. redni seji.</p> <p>Iz SZ-1E izhaja, da bo SSRS obseg izvajanja JNS v posameznem letu prilagodil finančnemu načrtu, zato do nepredvidenih izgub ne bo prihajalo. Strošek izgube, ki izhaja iz razlike med višino neprofitne najemnine in najemnine, ki jo bo SSRS za posamezno stanovanje plačeval lastniku le-tega, pa krije MOP, in sicer v višini 20% neprofitne najemnine in se izplačuje od vseh stanovanj, ki jih SSRS najema, ne glede na zneske dogovorjenih najemnin iz posameznih pogodb, sklenjenih med SSRS in lastniki stanovanj. Tudi tu velja, da bo SSRS kot nosilec izvajanja JNS z lastniki stanovanj sklepal pogodbe o prevzemu stanovanj v javni najem skladno z razpoložljivimi sredstvi, določenimi v letnem finančnem načrtu. Kljub temu, da je višina najemnine, ki se kot mesečno nadomestilo za uporabo stanovanja izplačuje lastniku stanovanja, predmet individualnega dogovora med SSRS in lastnikom stanovanja, pa zakon izrecno določa, da le-ta ne sme presežati 1,3-kratnika neprofitne najemnine za to stanovanje.</p> <p>Kadrovski viri za izvajanje javne najemniške službe niso zagotovljeni.</p> <p>SSRS ocenjuje, da bi bilo za vzpostavitev, stroške delovanja in kritje stroškov izgub JSNU (če bi bile ustrezne zakonske podlage vzpostavljene 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.</p> <p>Potrebne bi bile tudi dodatne namenske zaposlitve – najmanj 10 novih delovnih mest za SSRS je potrebno zagotoviti v ZKN.</p>	<p>Od začetka 2016 do konca leta 2020 je SSRS izvedel prvi in drugi del svoje reorganizacije (leto 2017 in leto 2020) ter financial pridobitev projektne naloge za vzpostavitev JSNU. Reorganizacije ni bilo mogoče končati, saj pravne podlage v zakonodaji do konca leta 2020 niso bile vzpostavljene. Dokončna vzpostavitev JSNU in zaključena reorganizacija SSRS bosta mogoči, ko bodo vzpostavljene pravne podlage za JSNU v stanovanjski zakonodaji in 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.</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>Potrebni namenski finančni viri in 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 osnovi pilotnega projekta), preverita dodatne možnosti vpeljave davčnih olajšav in spodbud za lastnike, ki bodo stanovanja oddajali prek JSNU.</p>	<p>SSRS bo do vzpostavitve pravnih podlag izvajal spremljanje stanovanjskega trga in pripravo pilotnega projekta JSNU z GIS ter pripravil okvire za izvedbeni načrt za JSNU.</p> <p>V 6 mesecih po vzpostavitvi ustreznih pravnih podlag in finančnih virov v proračunu RS za vzpostavitev in delovanje JSNU bosta izvedena dokončna reorganizacija SSRS in začetek delovanja JSNU.</p> <p>SSRS načrtuje, da bi bilo lahko do konca 2025 v JSNU vključenih 2000 stanovanj zasebnih in javnih najemodajalcev.</p> <p>V ZKN za osebe javnega prava se zagotovijo dodatne namenske zaposlitve za SSRS za vzpostavitev in delovanje JSNU.</p> <p>Ministrstva pred vzpostavitvijo JSNU in reorganizacijo ocenijo izgube SSRS zaradi vzpostavitve in delovanja JSNU.</p> <p>Država sprejme olajšave in davčne spodbude za potrebe izvajanja JSNU.</p>
2.2	<p>Ukrep Vzpostavitev Evidence javnih najemnih stanovanj za potrebe izvajanja JSNU</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov:</p>	10, 13	<p>Z namenom optimalne zasedenosti javnih najemnih stanovanj v upravljanju SSRS je vzpostavljena javna evidenca SSRS, imenovana TJM.</p>	<p>SSRS iz lastnih sredstev financira v Evidenco JNS SSRS (TJM) in financira skrb za njeno delovanje ter vzdrževanje.</p> <p>Za vzpostavitev Evidence JNS za potrebe JSNU bo SSRS po zagotovitvi ustreznih pravnih podlag iz</p>	<p>Trenutno neposredne povezave z GURS in širitve evidence TJM na vsa JNS v Sloveniji zakonodajna ne omogoča.</p> <p>Zakonsko definirati in umestiti novo javno nepremičninsko evidenco na državni ravni in</p>	<p>V 12 mesecih po vzpostavitvi ustreznih pravnih podlag bo vzpostavljena nova Evidenca JNS (nadgradnja TJM) in zagotovljeni viri za njeno delovanje v sredstvih SSRS in SZ-1E, ki je v postopku sprejema v Državnem zboru RS.</p>

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2021–2025

	končni prejemnik koristi so najemodajalci – zasebne pravne in fizične osebe ter najemniki – fizične osebe.		V sodelovanju z GURS, pristojnimi resorji in lokalnimi skupnostmi bo SSRS to evidenco nadgradil in jo za potrebe JSNU razširil na druge najemodajalce, vključene v JSNU, in subjekte v 100-odstotni ali pretežni javni lasti. Evidenca javnih najemnih stanovanj (v nadaljevanju: Evidenca JNS) bo na nacionalni ravni in bo dostopna prek SSRS.	lastnih sredstev zagotovil do 200.000 evrov za začetne aktivnosti vzpostavitve. Ostalo financiranje je povezano z izvajanjem ukrepa pod 2.1., kar je pojasnjeno z vsebino SZ-1E. Kadrovski viri za vodenje in delovanje Evidenca JNS v povezavi z JSNU niso zagotovljeni in jih je treba zagotoviti v ZKN oseb javnega prava.	zagotoviti sodelovanje vseh relevantnih subjektov (GURS, pristojni resorji, lokalne skupnosti) ter vire financiranja za SSRS in druge subjekte, sodelujoče na Evidenci JNS (zlasti GURS), kar bo urejeno s SZ-1E, ki je v postopku sprejema v Državnem zboru RS. Niso zagotovljeni kadrovski viri in kadrovskih okrepitev ne določa trenutno veljavni Zbirni kadrovski načrt (ZKN) oseb javnega prava.	V ZKN za osebe javnega prava se zagotovijo dodatne namenske zaposlitve za SSRS za vzpostavitev in delovanje Evidenca JNS. Opredeljeno v točki 2.1.
2.3	Gospodarjenje s fondom javnih (predhodno imenovanih neprofitnih in oskrbovanih) najemnih stanovanj SSRS skupaj z bivalnimi enotami. Ciljne skupine prejemnikov: končni prejemnik koristi so najemniki – fizične osebe. Ukrep: prenos obračuna najemnin iz upravnikov na SSRS.	6	Ohranjanje kakovosti bivanja v najemnem fondu stanovanj SSRS	Za realizacijo so potrebna sredstva v višini od 3,5 do 4 milijone evrov letno. Sredstva se zagotavljajo iz obračunanih najemnin s strani SSRS. Potrebna sredstva so v soodvisnosti od rasti števila najemnih stanovanj. Rezervni sklad se vodi skladno z določbami 41. člena SZ-1 pri SSRS, za primere, ko je ustanovitev rezervnega sklada obvezna. Zagotoviti kadrovske vire (5 oseb) za predlagan ukrep. Finančni viri se zagotovijo iz zmanjšanih stroškov upravljanja.	Tveganja pri obvladovanju procesov upravljanja stanovanj in neplačevanja najemnin ter skupnih obratovalnih stroškov zaradi šibkega socialnega položaja najemnikov. 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 presegajo prag smotnosti. Zmanjšanje tveganj iz naslova insolventnosti upravnikov.	Povečanje števila lastnih JNS in bivalnih enot SSRS za oddajo v najem za 200 stanovanj in 50 bivalnih enot. Sklad je imel na dan 31. 12. 2020 v lasti 3.042 najemnih neprofitnih stanovanj, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 61 oskrbovanih stanovanj v Tolminu, Kobaridu in Velenju. Stanovanja so razporejena po celotni Sloveniji, in sicer v 118 občinah oziroma v 12 regijah. Odprodaja stanovanj, v katerih vlaganja presegajo prag smotnosti. Zmanjšanje števila upravnikov stanovanj in povezovanje upravljanja stanovanj z upravljanjem objektov, kjer so stanovanja in bivalne enote v lasti SSRS. Prenos upravljanja stanovanj in bivalnih enot v lasti SSRS z drugih upravnikov na hčerinski družbi SSRS, kjer je to smotno glede na lokacijo stanovanj in bivalnih enot SSRS. Nadaljnja nadgradnja informacijskih procesov SSRS in hčerinskih družb za potrebe povezovanja in smotnosti upravljanja. Upoštevajo se morebitne spremembe in dopolnitve stanovanjske zakonodaje. Če niso omogočeni kadrovski viri, se ukrep prenosa obračuna najemnin z upravnikov na SSRS ne izvede. Pridobivanje nepovratnih sredstev prek Eko sklada in iz EU-programov.
2.4	Gospodarjenje s fondom javnih (predhodno opredeljenih kot tržnih) najemnih stanovanj SSRS. Ciljne skupine prejemnikov: končni prejemnik koristi so najemniki – fizične osebe.	6	Upravljanje ter vzdrževanje.	Iz sredstev plačanih najemnin se zagotavlja povračilo investicije in sredstva za upravljanje in vzdrževanje. Za realizacijo so potrebna sredstva v višini od 0,5 do 1 milijon evrov letno. Sredstva se zagotavljajo iz obračunanih najemnin SSRS in so v soodvisnosti od rasti števila najemnih stanovanj. Rezervni sklad se vodi skladno z določbami 41. člena SZ-1 pri SSRS, za primere, ko je ustanovitev rezervnega sklada obvezna.	Najemnina je v teh primerih višja od s predpisi države določene (neprofitne) najemnine ter se prilagaja posamezni lokaciji in možnostim oddaje stanovanj. Pri sklepanju najemnih pogodb se upoštevajo določbe zakonodaje o razpolaganju s stvarnim premoženjem države (ZSPDLSL in podrejene Uredbe). Pri novejših stanovanjih poteka odprava skritih stvarnih napak, pri čemer visoko tveganje pomenita neodvisnost in insolventnost izvajalcev gradnje, podizvajalcev in prodajalcev stanovanj.	Ohranjanje in izboljšanje fonda lastnih JNS SSRS skladno z načelom nadomeščanja ob odprodaji. Skupno število najemnih stanovanj je ob koncu leta 2020 znašalo 787 najemnih stanovanj. Na dan 31. 12. 2020 je imel SSRS oddanih v najem 743 od skupno 787 razpoložljivih stanovanj za tržni najem, kar pomeni 94-odstotno zasedenost. Povečanje števila lastnih JNS in bivalnih enot SSRS za oddajo v najem iz lastnih projektov in nakupov na trgu. Nadaljnja nadgradnja informacijskih procesov SSRS in hčerinskih družb za potrebe povezovanja in smotnosti upravljanja.

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2021–2025

						Upoštevajo se morebitne spremembe in dopolnitve stanovanjske zakonodaje.
2.5	<p>Zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj.</p> <p>Ukrep: gradnje javnih najemnih stanovanj na lastnih zemljiščih SSRS</p>	3, 12	<p>Povečanje števila javnih najemnih stanovanj.</p> <p>Gradnje na zemljiščih SSRS, pridobljenih do konca leta 2020, in zemljiščih (pridobljenih z nakupi od znanih prodajalcev, na javnih dražbah in prek javnega poziva SSRS za nakup, zamenjave zemljišč z javnimi in zasebnimi subjekti), pridobljenih za gradnjo stanovanj do konca 2025.</p> <p>Skupno do 2.780 novih javnih najemnih stanovanj.</p>	<p>SSRS je konec leta 2020 vodil aktivnosti na investicijskih lastne gradnje stanovanj, v okviru katerih bo predvidoma do 2023 in 2024 zgrajenih do 1583 javnih najemnih stanovanj (od tega do 113 najemnih oskrbovanih stanovanj), katerih polna ocenjena investicijska vrednost bo znašala okoli 250 milijonov evrov.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. SSRS je v letu 2017 projekt Brdo 2 prekvalificiral v projekt Novo Brdo, Ljubljana za stanovanja za tržni najem 498 stanovanj, od tega 25 oskrbovanih stanovanj); 2. projekt Skupnost za mlade Gerbičeva, Ljubljana (109 stanovanjskih enot za mlade); 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, in v 2. fazi 188 stanovanj – v sklopu teh bo 30 oskrbovanih stanovanj); 4. projekt Dolgi most, Ljubljana (40 stanovanj); 5. projekt Partizan, Jesenice (43 stanovanj); 6. projekt Nad Dolinsko 3, Koper (90 stanovanj); 7. projekt Lukovica – jug, 1. faza (do 80 stanovanj) 8. projekt Ob Savi, Kranj 1. faza (187 stanovanj, od tega 28 oskrbovanih stanovanj) 9. projekt Livade, Izola (31 stanovanj) Postopek nakupa zemljišča še poteka. 11.12.2020 je bila sklenjena predpogodba za nakup zemljišč. Pogoji za sklenitev glavne pogodbe še niso izpolnjeni; 10. projekt Podbreznik, Novo mesto (105 stanovanj). <p>V okviru lastnih investicij SSRS bo od 2024 naprej v skladu z razpoložljivimi finančnimi viri SSRS zgrajenih dodatnih do 1.260 javnih najemnih stanovanj (od tega do 60 najemnih oskrbovanih stanovanj), katerih polna ocenjena investicijska vrednost bo znašala okoli 204 milijonov evrov.</p> <p>Projekti v razvoju so na lokacijah v Ljubljani, Kranju – 2. faza., Novem mestu, Novi Gorici, Mariboru in Dragomlju.</p> <p>Viri so zagotovljeni le delno iz namenskega premoženja SSRS, prihodkov ter dopustnega in odobrenega zadolževanja. Za realizacijo navedenih projektov je treba zagotoviti 230 milijonov evrov, za realizacijo celotnega obsega projektov še dodatnih 215 milijonov evrov. Viri zadolževanja so načrtovani pri banki CEB (pogodba 50 milijonov evrov 10. 4. 2019 – preostalo še 20 milijonov evrov za koriščenje do junija 2023) in z nadaljnjimi zadolžitvami do vsakokratnih dopustnih višin po zakonodaji.</p> <p>Poraba sredstev v okviru investicijskih odhodkov bo sukcesivna.</p> <p>Za potencialne nove projekte zagotavljanja najemnih stanovanj, nakupe od znanega prodajalca, nakupe po javnem pozivu in na dražbah bodo namenjeni za leti 2021 in 2022 preostali namenski razpoložljivi finančni viri iz obdobja 2017-2020 in dodatno 15 milijonov evrov v letih 2023–2025. Po potrebi bodo za izvajanje namenjena tudi sredstva, pridobljena iz zadolževanja.</p>	<p>Nastanek (ne)predvidenih zamud pri realizaciji projektov zagotavljanja najemnih stanovanj v različnih fazah izvedbe: pridobivanje zemljišč in priprava za gradnjo (soglasja, mnenja za gradnjo, prostorski akti, presoje vplivov na okolje v prostorski fazi, komunalna, energetska in prometna ureditev območij, pomanjkljivosti projektne dokumentacije, gradbeno dovoljenje – integralni postopek, presoja vplivov na okolje, javna naročila ...) in gradnja (nepravočasni izbor posameznih izvajalcev, višja sila (npr. epidemija ...), slabe vremenske razmere, pomanjkanje finančnih sredstev, spori in tožbe v zvezi z izvajanjem pogodbenih določil in podobno) lahko povzročijo dodatne stroške in vplivajo na manjši obseg uresničitve gradnje lastnih najemnih stanovanj od načrtovanega.</p> <p>Predlogi, roki, vezani na prostorske akte, vključno s celovito presojo vplivov na okolje, priprava in sprejem občinskih podrobnih prostorskih načrtov in/ali spremembe obstoječih prostorskih aktov zaradi vzpostavitve primernih pogojev, vezano na gradnjo javnih najemnih stanovanj (število in struktura stanovanj, promet in parkiranje ...).</p> <p>Pogosto spreminjanje prostorske zakonodaje, zapleteni in zamudni postopki za pridobivanje posameznih soglasij in mnenj, predvsem iz naslova varstva okolja, vezava finančnih sredstev na dolgi rok in s tem povečanje stroškov financiranja, zaradi pomanjkanja denarja dodatne zahteve občin (komunalna, prometna in družbena infrastruktura).</p> <p>Težave pri zagotavljanju sočasnosti izgradnje stanovanjske gradnje ter prometne in komunalne opreme, nezmožnost pravočasne priključitve na primarno komunalno infrastrukturo.</p> <p>Dodatno tveganje je tudi zagotavljanje sredstev za izvedbo infrastrukture s strani lokalnih skupnosti, finančni plani/občinski načrt razvojnih programov.</p> <p>Stanje na gradbenem trgu in posledično vrednosti izvedbe del GOI (previsoke cene, združevanje posameznih izvajalcev ipd.) lahko vplivajo na realizacijo.</p> <p>Izbrani izvajalci del GOI lahko pridejo v težave oz. v insolventne postopke. To lahko vpliva na časovni zamik pri dokončanju projektov oz. na nedokončanje projekta zaradi stečaja izvajalca del GOI.</p> <p>Treba je ponoviti postopke JN (pripraviti presek stanja, nova RD ipd.) za končanje projektov za vse udeležence v graditvi, kar lahko privede do občutne zakasnitve/podražitve projekta.</p>	<p>V letih 2021–2025 bo SSRS, v odvisnosti od finančnih in kadrovskih virov, poskušal zagotoviti do 3.280 novih javnih najemnih stanovanj z lastnimi gradnjami, nakupi od znanih prodajalcev, na javnih dražbah in prek javnega poziva SSRS za nakup ter zamenjavo zemljišč z javnimi in zasebnimi subjekti (partnerski projekti).</p> <p>SSRS načrtuje izvedbo z lastnimi viri (tudi odprodaja poslovno nepotrebnih nepremičnin – poslovnih prostorov in drugih nepremičnin), financiranjem z zadolževanjem v okviru dopustnih višin na domačih in tujih trgih, morebitnimi novimi sistemskimi viri financiranja in povečanjem namenskega premoženja s strani ustanovitelja za potrebe gradnje najemnih stanovanj.</p>

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2021–2025

	Ukrep: potencialni novi projekti zagotavljanja javnih najemnih stanovanj (nakupi od znanih prodajalcev, na javnih dražbah in prek javnega poziva SSRS za nakup, zamenjave zemljišč z javnimi in zasebnimi subjekti)		Pridobivanje stanovanj z nakupi dokončanih stanovanj od znanih prodajalcev, na javnih dražbah in prek javnega poziva SSRS za nakup stanovanj. Skupno do 500 novih javnih najemnih enot.			
2.6	<p>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 ter bodo prenesena sukcesivno v last SSRS in občin.</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: končni prejemnik koristi so najemniki – fizične osebe.</p>	5	<p>Do 10. 8. 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nadaljevati in končati aktivnosti za sukcesiven prenos zemljiškoknjižno urejenih in za oddajo primernih ali obnovljivih stanovanj v last SSRS, - nadaljevati aktivnosti na strani upravljavcev za izpolnitev pogojev za vpis v zemljiško knjigo za primerna oziroma obnovljiva stanovanja. 	<p>Iz sredstev pobranih najemnin se zagotavljata redno vzdrževanje in obnova nezasedenih stanovanj z namenom zagotoviti ustrezne bivanjske standarde – standard primerne stanovanja po SZ-1.</p> <p>Za realizacijo so potrebna sredstva v višini 50.000 evrov letno. Pri zmanjšanju 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>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 (upravljavcev in ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve). Brezplačna uporaba je bila podeljena za 5 let. Obdobje se izteče avgusta 2024.</p>	<p>Za prenos v last SSRS je na voljo še 32 stanovanj in za prenos v last občin še 8 stanovanj.</p> <p>Prenosi stanovanj v brezplačno uporabo in last občin za preostalih 8 stanovanj koordinira ministrstvo, pristojno 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 sicer kot prodaja iz najema, namenjena obstoječim najemnikom na vseh lokacijah po celotni Sloveniji (odkup rabljenih stanovanj – videno – kupljeno)</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe – obstoječi najemniki.</p>	7	<p>Prodaja bo potekala na podlagi javnega poziva za oddajo v najem, 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>Omogočita se odkup posameznih stanovanj na določenih lokacijah in odobritev posojila pod pogoji javnega poziva/razpisa in veljavne zakonodaje.</p> <p>SSRS lahko za kreditiranje zagotovi svoja sredstva iz sukcesivne prodaje. Del sredstev namenjeni za zagotavljanje novih najemnih stanovanj.</p> <p>Finančni viri so bili zagotovljeni iz namenskega premoženja SSRS in investicij v najemna stanovanja 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 najemnici 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 deljenega lastništva.</p> <p>Vzpostavljeni bi morali biti ustrezni zakonodajni okvir.</p>	<p>Prodaja stanovanj (sklepanje prodajnih pogodb) po pozivu poteka sukcesivno od takrat, ko bodo za to vzpostavljene zakonske podlage – odkup iz najema).</p>
3.2	<p>Realizacija projektov SSRS – dokončanje in prodaja oziroma odprodaja novih stanovanj iz najema.ⁱⁱⁱ</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe po prioritetenih skupinah skladno z javnim razpisom za prodajo/odprodajo iz najema.</p>	7	<p>Prodaja bo potekala na podlagi javnega poziva za oddajo v najem, 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>Omogočita se odkup posameznih stanovanj na določenih lokacijah in odobritev posojila pod pogoji javnega poziva/razpisa in veljavne zakonodaje.</p> <p>SSRS lahko za kreditiranje zagotovi svoja sredstva iz sukcesivne prodaje. Del sredstev namenjeni 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>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 kaže insolventnost izvajalcev/podizvajalcev gradbeni panogi.</p> <p>Tveganje, da zakonodaja ne bo omogočala najema s poznejšim odkupom in deljenega lastništva.</p>	<p>Prodaja stanovanj (sklepanje prodajnih pogodb) po pozivu poteka sukcesivno od takrat, ko bodo za to vzpostavljene zakonske podlage – odkup iz najema).</p>

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2021–2025

3.3	<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>	3,4	<p>Projekti, kjer so zemljišča zagotovljena – v lasti SSRS, omogočajo izgradnjo več kot 850 stanovanj na različnih lokacijah po Sloveniji:</p> <p>Ljubljana – Vižmarje, Ankaran, Lukovica, Dragomelj – Škotin, Ivančna Gorica, Kozina – Hrpelje, Kranj in Jesenice – Straža.</p> <p>Ob ugotovljenih potrebah po razvoju projektov na območjih, kjer SSRS ne razpolaga z zemljišči, se izvede pridobitev ustreznih zemljišč ali sprejem ustreznih prostorskih aktov.</p> <p>Na posameznih lokacijah je mogoča odprodaja dela ali vseh zemljišč na posamezni lokaciji.</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>V tem okviru se zagotavljajo viri za vzdrževanje in zaokroževanje zemljišč. Možna je prodaja pri določenih zemljiščih, tako da se viri zaokroževanja črpajo iz morebitnih prodaj.</p> <p>Ob aktivaciji zemljišč na posameznih lokacijah se viri načrtujejo prek lastnih investicij v najemna stanovanja.</p>	<p>Projekti na zemljiščih, ki so trenutno v lasti SSRS in so pretežno v mirovanju, za njihovo aktivacijo je treba dokupiti ali odprodati nepremičnine in/ali sprejeti ustrezne prostorske akte. Mogoče so tudi zamenjave pod pogoji vsakokratne zakonodaje.</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 2025.</p> <p>Če gradnja ni smotrna, se posamezno zemljišče ali njegov del tudi odproda oziroma z njim drugače razpolaga.</p> <p>SSRS po potrebi pridobi tudi zemljišča na drugih območjih – lokacijah.</p>
3.4	<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 razpisom za prodajo in odprodajo iz najema.</p>	7	<p>SSRS z odkupom z nepremičninskega trga</p> <ul style="list-style-type: none"> - na podlagi vsakokratnega Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč; - s pridobitvijo stanovanj/projektov od znanega prodajalca (npr. Družbe za upravljanje terjatev bank (DUTB)); - z udeležbo na javnih dražbah; - z zamenjavo nepremičnin, <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 virov in izkoristil druge dopustne finančne vzvode.</p> <p>V primeru aktivacije se viri načrtujejo prek lastnih investicij v najemna stanovanja.</p>	<p>Posebni 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>Ob nadaljnji prodaji novih stanovanj po ZVKSES SSRS prevzema odgovornost za očitne in skrite stvarne napake, ob 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 zemljišča za pridobitev do 200 novih nezasedenih stanovanj za mlade, družine in starejše (oskrbovana stanovanja).</p> <p>Število je odvisno od vsakokratnih pogojev javnega poziva, primernih cen na posameznih lokacijah in dokončnosti stanovanj ter veljavne zakonodaje.</p>
4.	Ponujanje finančnih spodbud pravnim in fizičnim osebam					
4.1	<p>Sofinanciranje izgradnje javnih najemnih stanovanj s posojili po programu sofinanciranja (Program JNS)</p> <p>Ciljne skupine prejemnikov: nekatere pravne osebe javnega in zasebnega prava.</p> <p>Končni prejemnik koristi so neprofitni najemniki – fizične osebe.</p>	1, 8	<p>SSRS omogoča najem ugodnih dolgoročnih posojil.</p>	<p>Sredstva po Programu JNS 2021–2025 so zagotovljena iz lastnih virov SSRS, kot je pojasnjeno pod točko 1.1. (po programu je za posojila predvidenih 10 milijonov evrov). Iz dodatno zagotovljenih sredstev se določi tudi kvota za posojila.</p>	<p>Obstajajo tveganja na strani zmožnosti prijaviteljev – prosilcev, da jim uspe projekte končati, ter poslovna tveganja, prepoznana v vsakokratnem registru tveganj SSRS.</p>	<p>Kot je pojasnjeno pod točko 1.1.</p>
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:</p>	7	<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>Ukrep se ob vzpostavitvi ustreznih pravnih podlag omogoči za stanovanja, ki so končana in pomenijo zalogo SSRS ali so v tržnem najemu.</p>	<p>Kot predlagano bi omogočili lažjo dostopnost nakupa dokončanih stanovanj ciljnim skupinam prebivalstva z možnostjo hipotekarnega zavarovanja na kupljeni nepremičnini.</p>	<p>Kot opredeljeno pod točkami 3.1, 3.2 in 3.3 zgoraj.</p>

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2021–2025

	fizične osebe po prioritetenih skupinah skladno z javnim razpisom za prodajo in odkup iz najema.			Sredstva za posojila so zagotovljena iz vsakokratnih razpoložljivih lastnih virov SSRS in potencialno iz zadolževanja SSRS.	Realizacija podeljevanja posojil je odvisna od odločitev potencialnih kupcev in spremenjene zakonodaje, v katero mora biti umeščena možnost odkupa iz najema (izjeme od prodaje po ZSPDLSL-1).	
4.3	Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih skladno z vsakokratno stanovanjsko zakonodajo. Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe po vsakokratni veljavni zakonodaji.	11	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 2021–2025 do 200.000 evrov. Upravičencev v zadnjih letih ni bilo, a zakonska možnost najema še vedno obstaja.	Realizacija je odvisna od odločb ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve in od odločitev upravičencev za najem posojil.	V letih 2019 in 2020 Sklad za posojila najemnikom ni namenil nobenih sredstev. Do zdaj so bili najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih izdani sklepi in odobrena posojila v višinah, kot izhaja iz naslednje tabele.
4.4	Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja. Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe po vsakokratni veljavni zakonodaji.	11	SSRS je izvajalec zakonskih pooblastil in v okviru celovite obnove stanovanjskih objektov, poškodovanih v potresu, omogoča najem ugodnega dolgoročnega stanovanjskega posojila.	Znesek vseh izdanih sklepov po potresu 2004 znaša 4.677.468 evrov, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 4.502.111 evrov. V letu 2019 je bila sklenjena ena posojilna pogodba v višini 63.802 evrov. Zaradi spremenjenih pogojev zavarovanja je bila pogodba sklenjena s hipotekarnim zavarovanjem. Skupna vsota vseh sklenjenih posojilnih pogodb znaša 1.836.494 evrov. V letu 2019 so bili izdani trije končni sklepi o višini posojila za odpravo posledic potresa v skupni višini 211.925 evrov. Vsota vseh izdanih končnih sklepov po potresu 2004 znaša 1.761.150 evrov, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 1.812.653 evrov. SSRS zagotavlja vire še do enega milijona evrov.	Realizacija je odvisna od postopkov obnove, ki jo vodi Državna tehnična pisarna, in od odločitev upravičencev za najem posojila. V program popotresne obnove je bilo v letu 2018 uvrščenih dodatnih 38 stanovanjskih ali poslovnih objektov. Tveganje odstopa na strani vključenih bank zavarovalnic, prosilcev.	Glade 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.
4.5	Program sofinanciranja projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele (Program za starejše) Ciljne skupine prejemnikov: nekatere pravne osebe javnega in zasebnega prava.	2, 8	SSRS že od leta 2006 omogoča najem ugodnih dolgoročnih posojil investitorjem gradnje domov za ostarele in oskrbovanih stanovanj. Program se redno prenavlja in dopolnjuje glede na usmeritve ReNSP15–25, potrebe na trgu ter zahteve vsakokratne zakonodaje.	Sredstva za posojila se trenutno zagotavljajo iz virov SSRS. Po obstoječem programu so na razpolago sredstva v višini 9,8 milijona evrov. Ob nezadostnih prijavih na Program za starejše se sredstva preusmerijo na Program JNS ali namenijo za nakupe stanovanj za najem (prednostno oskrbovanih stanovanj) in izgradnjo stanovanjskih skupnosti (za mlade in/ali starejše) ter morebitne druge nove oblike zagotavljanja bivanja za starejše skladno z vsakokratno veljavno zakonodajo.	Količina in realizacija prijavljenih projektov je odvisna predvsem od podeljenih koncesij za opravljanje dejavnosti in pogojev vsakokratnega programa ter od vsakokratne zakonodaje. Obstaja tveganje nezadostne aktivnosti na strani ustanoviteljev – lastnikov prosilcev (npr. javnih zavodov) ter obstoja ovir za prijavo prosilcev na program (npr. ne razpolagajo s sredstvi za vključitev v projekt, ne razpolagajo s sredstvi za zavarovanje, kadri za izvajanje projektov, znanjem za izvajanje projektov, dokumentacijo za izvajanje projektov). Potrebna aktivna vloga MDDSZ in MOP.	V letih 2021–2025 SSRS predvideva pridobitev do 150 novih oskrbovanih stanovanj in 50 mest v domovih za ostarele na podlagi Programa za starejše.
5.	Izvajanje z zakonom določenih obveznosti SSRS					
5.1	Izvajanje Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in subvencioniranja. Ciljne skupine prejemnikov: fizične osebe.	11	SSRS skrbi za nemoteno izvajanje sheme in izplačevanje premij po sklenjenih varčevalnih pogodbah iz še potekajočih razpisov in izplačila subvencij.	Sredstva za premije NSVS zagotavlja proračun RS. Predvidoma sredstva po letu 2021 za premije ne bodo več potrebna. Sredstva za izvajanje NSVS, plače in druge stroške zagotavlja SSRS iz lastnih sredstev.	Izvajanje ZNSVS je bilo z ZUJF omejeno. SSRS izvaja letno poročanje Vladi RS. Banka Slovenije Vladi RS vsakoletno opozarja na potrebne spremembe ZNSVS.	V letih 2021–2025 ni predvidenih sredstev za premije NSVS, razen v primeru naknadno ugotovljenih upravičenj s strani bank, ki v sistemu NSVS sodelujejo.
5.2	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). Ciljne skupine prejemnikov: nekatere pravne osebe javnega in zasebnega prava ter fizične osebe	11	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.	Sredstva zagotavlja SSRS iz razpoložljivih lastnih virov financiranja, z zadolževanjem in sodelovanjem z ministrstvi, Eko skladom j. s. in drugimi subjekti. Izvedba je odvisna od dodatnih finančnih virov.	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). Obstaja tveganje, da bodo pilotni projekti pokazali, da aktivnosti, predvidene v ReNSP15-25, niso v celoti uresničljive oziroma zahtevajo spremembe in prilagoditve skozi zakonodajo.	SSRS kot nosilec z drugimi subjekti izvede pilotne projekte v letih 2017 do 2018 in sodeluje pri spremembah stanovanjske in z njo povezane zakonodaje.

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2021–2025

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.	14, 15	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. Razvoj certificiranja trajnostne gradnje objektov.	Lastni viri SSRS za razvojne programe in integracija v lastne projekte SSRS. Finančna sredstva so zagotovljena prek investicijskih vrednosti.	Pridobivanje analiz spremljanja in vrednotenja življenjskega stroškovnega ciklusa (LCC/LCCA – Life Cycle Cost Assessment analize) večstanovanjskih objektov, prednostno javna najemna stanovanja. Sodelovanje je odvisno od projektov SSRS in strokovnosti ter razpoložljivosti kadrovskih virov SSRS.	Uporaba smernic trajnostne gradnje pri razvoju lastnih investicij in izvedbi celovitih prenov objektov v lasti SSRS ter projektih po programih in razpisih SSRS. Sodelovanje v izobraževalnih in/ali demonstracijskih projektih. SSRS pridobi povezave, finančna sredstva ter znanja iz projektov.
6.2	Zagotavljanje prenove stanovanjskega fonda Ciljne skupine prejemnikov: fizične in pravne osebe javnega in zasebnega prava.	15, 18, 19	Skupni modeli in instrumenti za izvajanje različnih oblik/projektov prenove (energetska, funkcionalna) ter po potrebi oblikovanje »enotne točke« za pridobivanje informacij za izvajanje prenov za posameznike kot tudi za izvajanje prenov večstanovanjskih stavb in stanovanjskih sosesk.	Skupni projekt z Eko skladom j. s., drugimi subjekti – partnerski (tudi mednarodni) projekti (npr. SID banka, fakultete, združenja, raziskovalne ustanove, Evropska komisija ...). SSRS sodeluje kot partner in izvajalec aktivnosti na področju razdeljevanja ali dodeljevanja evropskih sredstev. SSRS pridobi nepovratna sredstva ali znanja iz 7projektov.	Sodelovanje pri konkretnih projektih in javnih razpisih oziroma pozivih in instrumentih, skladno z vsakokratno zakonodajo ter poslovnimi in finančnimi načrti sodelujočih subjektov. Sodelovanje je odvisno od projektov SSRS in strokovnosti ter razpoložljivosti kadrovskih virov SSRS.	Projekti, izvedeni v sodelovanju z javnimi in zasebnimi partnerji. SSRS pridobi povezave, finančna sredstva ter znanja iz projektov.
6.3	Tehnični pogoji v stanovanjski gradnji – TPSG in razvoj novih blagovnih znamk Ciljne skupine prejemnikov: fizične in pravne osebe javnega in zasebnega prava.	16	Blagovna znamka TPSG: - izvajati implementacijo pri projektih SSRS; - posodabljanje TPSG za fazo izvedba del GOI iz naslova spremljanja zakonodaje in zadnjega stanja gradbene tehnike ter izboljšanja funkcionalnosti, zmanjšanja stroškov obratovanja in vzdrževanja stanovanj. Razvoj novih blagovnih znamk – sistemskih navodil za projektiranje, izvedbo in vzdrževanje stanovanjskih objektov v lasti SSRS.	Lastni viri SSRS za izvajanje in implementacijo blagovne znamke TPSG ter razvoj novih blagovnih znamk – sistemskih navodil na področju delovanja SSRS.	SSRS ima registrirano blagovno znamko TPSG, ki jo redno podaljšuje. Pri produktih SSRS je treba zagotoviti dosledno uporabo TPSG in vzpostavitev sistema kontrole kakovosti v stanovanjski gradnji ter izvajati njeno nadgradnjo. Razvoj novih blagovnih znamk je odvisen od projektov SSRS in strokovnosti ter razpoložljivosti kadrovskih virov SSRS.	Uporaba TPSG ter drugih blagovnih znamk SSRS na konkretnih projektih SSRS in drugih subjektov ter spremljanje učinkov njihove uporabe.
6.4	Razvoj projektnih nalog, projektov in tehničnih pogojev za faze projektiranja in uporabe ter vzdrževanja večstanovanjskih objektov	14, 17, 19	Razvoj in implementacija standarda BIM v stanovanjske produkte.	Sredstva za razvoj projektov so vključena v investicijske stroške in se ne izkazujejo ločeno.	Sodelovanje pri konkretnih projektih. Sodelovanje je odvisno od projektov SSRS in strokovnosti ter razpoložljivosti kadrovskih virov SSRS.	Projekti, izvedeni v sodelovanju z javnimi in zasebnimi partnerji skladno z določbami ZJS-1, ZJZP in vsakokratno zakonodajo.
7.	Razvoj in krepitev vloge SSRS na področju upravljanja objektov in stanovanj					
7.1	Razvoj in povečanje ali zmanjšanje namenskega premoženja hčerinskih družb Spekter, d. o. o., in Stanovanjsko podjetje, d. o. o.	14, 20	Razvoj, informacijska, finančna in kadrovska krepitev družb, širitev vloge in dejavnosti družb ter povečanje ali zmanjšanje namenskega premoženja hčerinskih družb v lasti SSRS. Ob pridobljenem soglasju ustanovitelja SSRS se družbi združita. Hčerinski družbi pridobivata stanovanja za oddajo v najem.	Lastni viri SSRS ob dodelitvi sredstev po Programih SSRS, na katere lahko družbi kandidirata za doseganje ciljev – pridobitev najemnih stanovanj z usmerjenimi projekti.	Vse naložbe javnega sklada skladno z ZJS-1 ne smejo preseči 10 % vrednosti namenskega premoženja javnega sklada.	SSRS skladno s svojimi zmožnostmi in usmeritvami ustanovitelja poveča ali zmanjša namensko premoženje in kapital hčerinskih družb. Hčerinski družbi povečata svojo vlogo med primerljivimi subjekti v okviru njune dejavnosti na trgu in razvija dodatne produkte ter vstopata v raznovrstne razvojne in pilotne projekte, ki jih spodbuja ali izvaja SSRS.
7.2	Naložbe javnega sklada	14, 20	Naložbe na področju zagotavljanja različnih oblik stanovanjske oskrbe, upravljanja, vzdrževanja in obratovanja stavb v zasebnem sektorju (npr. pridobitev družbe za pridobivanje oziroma zagotavljanje in/ali upravljanje objektov/stanovanj in/ali njena pripojitev hčerinskim družbam, povečanje poslovnih deležev hčerinskih družb v povezanih družbah hčerinskih družb).	Za ta namen se lahko namenijo lastna sredstva SSRS.	Vse naložbe javnega sklada skladno z ZJS-1 ne smejo preseči 10 % vrednosti namenskega premoženja javnega sklada.	Projekti, izvedeni v sodelovanju z javnimi in zasebnimi partnerji skladno z določbami ZJS-1, ZJZP in vsakokratno zakonodajo. Pridobitev poslovnih deležev novih družb s strani SSRS ali hčerinskih podjetij SSRS oziroma povečanje že obstoječih deležev hčerinskih družb v povezanih družbah.

Priloga 2: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2021–2025

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 2025 namenil najmanj 60 % sredstev, namenjenih spodbujanju novogradnje. V obdobju od sprejema ReNSP15-25 do konca leta 2020 pojem »javna najemna stanovanja« ni bil prenesen v zakonodajo. SSRS upošteva PROSO pri načrtovanju in izvajanju vseh svojih dejavnosti, programov in javnih pozivov, skupaj s podatki iz javnih evidenc in podatki lastnih anket in analiz.

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. Od sprejema ReNSP15-25 do konca leta 2020 predmetno načelo ni bilo uzakonjeno.

ⁱⁱⁱ 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. Od sprejema ReNSP15-25 do konca leta 2020 predmetna ukrepa nista bila uzakonjena.