

## **Kronološki pregled delovanja in aktivnosti Stanovanjskega Sklada RS**

**od leta 1991 do leta 2021**

### **1991**

V oktobru ustanovitev Stanovanjskega Sklada RS (v nadaljevanju tudi Sklad) z uveljavitvijo stanovanjskega zakona.

### **1992**

V maju je Sklad objavil prvi razpis za ugodna dolgoročna posojila za refinanciranje neugodnih bančnih posojil. V juliju je objavil že drugi razpis stanovanjskih posojil za prvi nakup, gradnjo ali obnovo stanovanj. Mesto direktorja je zasedel Edvard Oven. V aprilu je Sklad kot prvi institucionalni investitor na borzi začel z vlaganjem v dolgoročne vrednostne papirje. Razpis posojil invalidskim organizacijam za izboljšanje razmer bivanja invalidnih oseb.

### **1993**

V februarju so na borzi začeli kotirati komercialni razpisi Sklada. V maju je Sklad objavil tretji razpis dolgoročnih stanovanjskih posojil za fizične osebe pod ugodnimi pogoji, na katerega je v juniju prispelo 1421 vlog. Ugodno je bilo rešenih 827 vlog prosilcev. V decembru je objavil razpisa za ugodna stanovanjska posojila za neprofitne stanovanjske organizacije in občine. V letu 1993 je Sklad podvojil kapital.

### **1994**

Na razpis dolgoročnih posojil za gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj se je v aprilu prijavilo 16 neprofitnih stanovanjskih organizacij iz cele Slovenije. V juliju je Sklad odstopil v brezplačen najem trisobno stanovanje za bivanje staršev, katerih otroci se zdravijo na hematološkem oddelku pediatrične klinike, v avgustu pa so v Zagorju v počastitev občinskega praznika položili temeljni kamen za stanovanjsko poslovni objekt, za katerega sredstva je zagotovil Sklad. Do leta 1994 je Sklad z ugodnimi posojili pomagal rešiti stanovanjsko vprašanje 8.000 družinam in v treh letih iz naslova kupnin od privatizacije stanovanj pridobil dobrih sedem milijard SIT.

### **1995**

V februarju je Sklad odobril 789 vlog za dolgoročna stanovanjska posojila in v maju objavil javni poziv za vpisovanje obveznic Stanovanjskega Sklada RS 1. emisije in razpis posojil za nakup teh obveznic. Za obveznice je bilo na voljo 181 stanovanj v 13. slovenskih mestih. V septembru je Vlada Republike Slovenije za dokapitalizacijo Stanovanjskega Sklada RS namenila 2,28 milijarde SIT. Sklad je objavil razpis za nakup in obnovo starih stanovanj, na katerega je prispelo 1.966 vlog. Zaradi intenzivnega zanimanja je Sklad namenil še 1,7 milijarde SIT lastnega denarja.

### **1996**

V aprilu je Vlada Republike sprejela dokapitalizacijo Stanovanjskega Sklada RS v višini 1,5 milijarde SIT. V juliju se je na Borzi pričelo trgovanje z obveznicami Sklada. V decembru je objavil razpis za kreditiranje Neprofitnih stanovanjskih organizacij za pridobivanje stanovanj.

### **1997**

V aprilu je Sklad objavil razpis dolgoročnih stanovanjskih posojil. Nova neprofitna in socialna stanovanja so bila namenu predana v Novi Gorici, Celju, Tržiču in v Kopru v mesecu maju. Delo je nadaljeval z razpisom za stanovanjska posojila za mlade družine in mlade pare v juliju. V letu 1997 je Sklad s krediti financiral izgradnjo 294 neprofitnih stanovanj.

## **1998**

Sklad je objavil nov razpis za posojila za družine z najmanj enim otrokom in za gradnjo individualnih hiš in kreditiral izgradnjo 155 neprofitnih najemnih stanovanj ter izdal obveznice 2. emisije. Vlada Republike Slovenije je sprejela sklep o dokapitalizaciji Stanovanjskega Sklada RS.

## **1999**

Leta 1999 je Sklad pričel z že 27. razpisom posojil za mlade prosilce, ki prvič rešujejo stanovanjski problem. V marcu je Vlada Republike Slovenije sprejela sklep o izvedbi prve NSVS. V aprilu je Sklad objavil prvi razpis za izbor bank za nov stanovanjsko varčevalni posojilni sistem. Med banke je razdelil 54.000 pravic za sklepanje varčevalnih pogodb oziroma lotov. V juliju je zaživela prva NSVS, ki je varčevalcem poleg varčevanja ponujala tudi možnost najema ugodnega dolgoročnega stanovanjskega posojila, v višini dvakratnega zneska privarčevanih sredstev. V istem mesecu je objavil tudi razpis za ugodna stanovanjska posojila za gradnjo in rekonstrukcijo hiš za družine in pare, ki prvič rešujejo stanovanjski problem in v avgustu objavil 28. razpis za dolgoročna stanovanjska posojila.

## **2000**

V tem letu je bila uzakonjena NSVS. V avgustu je Sklad objavil razpis za stanovanjska posojila državljanom, ki odpravljajo posledice potresa v Posočju, v novembru pa nov razpis za varčevanje v NSVS.

## **2001**

Januarja je Sklad začel z javno ponudbo imenskih obveznic 3. emisije, katere vrednost je znašala 2 milijardi SIT in objavil nov razpis za dolgoročna stanovanjska posojila za gradnjo za državljane, ki ponovno rešujejo stanovanjsko vprašanje z gradnjo ali rekonstrukcijo lastnega stanovanja. Pričel je s pripravami, da skupaj z občinami prične nastopati kot soinvestitor. Ena izmed oblik spodbujanja gradnje neprofitnih najemnih stanovanj je program soinvestitorstva, ki ga je pričel v letu 2001. Ta je nastala kot odgovor na težave občin z zadolževanjem. Objavil je tudi nov razpis za varčevanje v NSVS.

## **2002**

Leto 2002 je pričel z objavo razpisa za prodajo 78 stanovanj v Ljubljani, Domžalah, Kamniku in Mariboru po nižji ceni od tržne cene. Prav tako je bil objavljen tudi razpis za prodajo 57 stanovanj (Celje, Dolsko, Kamnik, Ljubljana Lavrica, Maribor Dravske terase). Zaključil je četrti razpis za sodelovanje bank v NSVS, na katerega je prispelo 13 prijav bank. Varčevalci so pričeli s sklepanjem varčevalnih pogodb za NSVS v aprilu. V oktobru je objavil nov razpis dolgoročnih stanovanjskih posojil v skupni vrednosti 3 milijarde SIT za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš in nadomestno gradnjo.

## **2003**

V januarju je objavil javni razpis za izbor bank za sodelovanje v peto NSVS. V NSVS je bilo vključenih okrog 70.000 slovenskih varčevalcev. Aprila je pridobil več kot 16 hektarov zemljišč na lokacijah Brdo in Vižmarje. V septembru je objavil razpis za prodajo 429 stanovanj v Ljubljani in Kopru, na katerega se je prijavilo več kot 1600 prosilcev. Dolgoročna usmeritev je bila v povečevanje števila najemnih neprofitnih in socialnih stanovanj tudi s sodelovanjem z občinami.

## **2004**

V letu 2004 je Sklad nadaljeval s svojimi aktivnostmi pridobivanja in gradnje stanovanj. S spremembo ustanovitvenega akta je dobil dvočlansko upravo, kot predsednik uprave pa je mandat v juliju, kot predsednik uprave nastopil Jože Novak. V septembru je objavil razpis za prodajo 852 novih stanovanj v Ljubljani in Izoli.

## **2005**

V letu 2005 se je zaključilo drugo petletno obdobje varčevanja v NSVS, v kateri je bilo sklenjenih preko 11.700 pogodb. Sklad je kupcem predal 142 stanovanj v Novem Dragomlju, 30 stanovanj v Izoli in 56 stanovanj v ljubljanski Črnuški gmajni ter objavil razpis za občine za sofinanciranje ali za kreditiranje priprave razvojnih projektov in dokumentacije, pridobitev in urejanje urbanih zemljišč, gradnjo oziroma

nakup neprofitnih najemnih stanovanj in začasnih bivalnih enot ter za prenavo stanovanj. Na razpis se je prijavilo 30 občin. Objavil je nov javni poziv za nakup zemljišč primernih za gradnjo in nezasedenih stanovanj. V oktobru je pooblastila za vodenje po odhodu takratnega predsednika uprave dobil Primož Pirc, član uprave. Sklad je začel z optimizacijo procesov poslovanja ter iskanjem novih poslovnih usmeritev.

## **2006**

Vodenje Sklada je v februarju prevzel Primož Pirc kot direktor na podlagi spremembe ustanovitvenega akta. Maja je Sklad v Ljubljani kupcem predal 291 stanovanj in objavil razpis za prodajo 258 stanovanj v Kamniku, Mariboru in Zgornji Kungoti. Glavna novost razpisa je bila petletna predkupna pravica z namenom omejitve morebitnih špekulativnih ravnanj, drugo novost pa je predstavljal vrstni red prednostnih kategorij prosilcev za nakup stanovanja. V najvišji prioriteti so bile mlade družine, nato ostale družine, funkcionalno ovirane osebe in ostali invalidi, mladi pari in ostali. Objavljen je bil tudi razpis za prodajo 116 stanovanj na lokacijah Ljubljana Poljansko nabrežje II. faza, Cerklje na Gorenjskem in Breg pri Kranju. V mesecu juniju je Nadzorni svet Sklada sprejel novo Produktno podlago - strategijo, ki je predstavljala odgovor Sklada na potrebe trga, njen namen pa je večja učinkovitost izvajanja nalog iz okvira stanovanjske politike in namenska usmerjenost k ciljnim skupinam. Kot produkte je opredelil pridobivanje in zagotavljanje komunalno urejenih zemljišč, neprofitnih najemnih stanovanj in tržnih stanovanj za mlade družine, hkrati pa je postavil tudi gradbeno definicijo, določil osnovne parametre kakovosti in cen v okviru tako imenovane cene GOI del (gradbena, obrtniška, inštalacijska dela). Do meseca julija je skupaj z občinami pridobil 315 neprofitnih najemnih stanovanj. V avgustu je objavil program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007, Javni razpis za sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb in Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov. V septembru je objavil tudi poziv za varčevanje v šesti NSVS. Sklad je izvedel prvi javni poziv upravičencem za pridobitev subvencij in izdal 177 pozitivnih sklepov za dodelitev subvencije mladim družinam.

## **2007**

Sklad je v letu 2007 iz naslova dokončanja oziroma predaje v uporabo končnim uporabnikom predal 439 neprofitnih najemnih stanovanj, od tega s strani Sklada 191 stanovanj in s strani občin 248 stanovanj. Konec leta je razpisal Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 ter objavil najavo razpisa za prodajo 364 stanovanj za trg, ki bodo vseljiva v letu 2008 oziroma 2009. V letu 2007 je bilo dokončanih oziroma predanih končnim kupcem 685 stanovanj, ki so bila pridobljena v okviru projektov, začelih v prejšnjih letih (2004-2006). Konec avgusta je objavil že sedmi javni poziv varčevalcem za varčevanje v NSVS. Na osnovi novele Zakona o NSVS je v oktobru in novembru 2007 izvedel drugi javni poziv za dodelitev subvencij in upravičencem do konca leta izdal 973 pozitivnih sklepov za dodelitev subvencije. Sredi leta je bil objavljen tudi Javni razpis za sofinanciranje projektov izgradnje energetsko varčnih večstanovanjskih stavb ter za leto dni podaljšana Javni razpis za sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb in pa Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov.

## **2008**

Sklad je v letu 2008 objavil razpis za prodajo 157 stanovanj na lokacijah Ajdovščina, Vipava, Rače pri Mariboru, Jesenice in Pivka. Sklad Vladi RS poroča o izvajanju NSVS in Državnemu zboru o svojem delu v preteklem letu. Sklad objavi Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 ter prvič razporedi med prosilce vsa sredstva, ki so bila namenjena vzpodbujanju soinvestitorstva na področju izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj. Izveden je bil tretji javni poziv za dodelitev subvencij. Sklad maja uvede elektronski način arhiviranja E-Hramba in oktobra prenovi svoje spletne strani. V letu 2008 objavi 1. in 2. del razpisa za prodajo stanovanj. Sklad je sredi oktobra objavil že osmi javni poziv varčevalcem za varčevanje v NSVS.

## **2009**

Sklad je v letu 2009 iz naslova dokončanja oziroma predaje v uporabo končnim uporabnikom predal 63 neprofitnih najemnih stanovanj na lokaciji Zelena jama v Ljubljani oziroma skupaj z Javnim stanovanjskim Skladom Mestne občine Ljubljana 126 neprofitnih najemnih stanovanj, ter skupaj 55 (od

tega 27 neprofitnih najemnih stanovanj v lasti Sklada) neprofitnih najemnih stanovanj z občinami: Ravne na Koroškem, Slovenske Konjice, Slovenj Gradec in Ribnica na Pohorju. Sklad je v prvi polovici leta 2009 objavil javni poziv, preko katerega za nakup prostih tržnih stanovanj iz razpisov 2007 in 2008 nudi možnost nakupa z ugodnim dolgoročnim stanovanjskim posojilom pod pogoji javnega poziva za dolgoročna stanovanjska posojila. Na podlagi Zakona o jamstveni shemi za fizične osebe je Sklad pričel izdajati odločbe o statusu mladih družin. Do konca leta je izdal 170 pozitivnih odločb in 21 negativnih od skupno 194 prejetih vlog. Aprila je objavili četrti javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj za leto 2009 in prejel 4.206 vlog za leto 2009 in od tega 1.383 vlog tudi za leto 2008, skupaj torej 5.589 vlog. Sklad je prenovil Javni razpis za sofinanciranje projektov izgradnje energetske varčnih večstanovanjskih stavb oziroma objavil nov Javni razpis za sofinanciranje projektov izgradnje in energetske prenove večstanovanjskih stavb. V drugi polovici leta je zaradi pomanjkanja interesa zaprt Javni razpis za sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb. Istočasno je bil objavljen nov Javni poziv za nakup stavbnih zemljišč za gradnjo študentskih stanovanj ter skupin študentskih stanovanj in stanovanjskih stavb s študentskimi stanovanji. Lastni stanovanjski fond Sklada je konec leta obsegalo skupno 2.526 stanovanj in 2 bivalni enoti, vse razpršeno po celotnem območju Republike Slovenije. Vlada Republike Slovenije je maja sprejela sklep, ki med drugim Ministrstvo za javno upravo – Stanovanjsko komisijo Vlade RS, Ministrstvo za obrambo in Ministrstvo za notranje zadeve ter Ministrstvo za okolje in prostor zadolžuje za izvedbo postopkov za prenos stanovanj v lasti Republike Slovenije na Stanovanjski Sklad Republike Slovenije, javni sklad. V letu 2009 je po dvehletnem razvoju zaključen razvojno raziskovalni projekt izdelave Tehničnih pogojev v stanovanjski gradnji - TPSG, ki so tudi registrirani kot blagovna znamka Sklada.

## 2010

Skład je v tem letu iz naslova dokončanja oziroma predaje stanovanj v uporabo, končnim uporabnikom predal 16 neprofitnih najemnih stanovanj v Novi Gorici oziroma skupaj s Stanovanjskim Skladom Mestne občine Nova Gorica 32 neprofitnih najemnih stanovanj, 6 neprofitnih najemnih stanovanj na lokaciji Žibernik, Rogaška Slatina oziroma skupaj z Občino Rogaška Slatina 13 neprofitnih najemnih stanovanj. Na projektu Celovski dvori, Ljubljana je Sklad prevzel 75 neprofitnih najemnih stanovanj oziroma skupaj z Javnim stanovanjskim Skladom Mestne občine Ljubljana 150 neprofitnih najemnih stanovanj. Lastni stanovanjski fond Sklada konec leta obsega skupno 2.824 stanovanj in 2 bivalni enoti, vse razpršeno po celotnem območju Republike Slovenije ter po sklepu Vlade RS še 540 stanovanj v brezplačni uporabi. Za obnovo in vzdrževanje 540 stanovanj po celotni Sloveniji Sklad ni prejel nobenih sredstev države ali kadrov. Javni poziv za nakup stavbnih zemljišč ter skupin stanovanj in stanovanjskih stavb je bil predčasno zaprt. Na podlagi Zakona o jamstveni shemi za fizične osebe je izdal 247 pozitivnih odločb in 12 negativnih od skupno 259 prejetih vlog. Sklad je aprila objavili peti javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj za leto 2010. Po javnem pozivu 2010 je Sklad prejel 6.803 vlog za leto 2010 in 2.163 vlog za leto 2009, skupaj torej 8.966 vlog. V letu 2010 je bil objavljen razpis za prodajo 48 stanovanj v Koprju – v sodelovanju z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Koper. Od tega je bilo 24 stanovanj od Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper in 24 stanovanj od Sklada. V začetku leta je Sklad pričel z gradnjo stanovanj v novo nastajajoči stanovanjski soseski Brdo. Na zemljišču, velikem 62.000 m<sup>2</sup>, bo v več časovnih fazah kupcem, med katerimi bodo imele prednost mlade družine, namenjenih okoli 650 stanovanj, v prvi fazi pa 402 stanovanja. Projekt Brdo je tako eden ambicioznejših načrtov Sklada, ki bo bistveno pripomogel k razširitvi kakovostne ponudbe stanovanj v Ljubljani. Pri gradnji objektov Sklad izvaja pilotno uporabo TPSG (Tehnični pogoji v stanovanjski gradnji) v praksi, kot vpeljavo sistema kontrole kakovosti vgrajenih materialov in izvedbe del v stanovanjski gradnji. Cilj projekta TPSG je, da se kupcem in najemnikom stanovanj za primerno ceno in v primernem časovnem obdobju zagotovi pričakovano in potrjeno kakovost stanovanja.

## 2011

Skład je v mesecu januarju kot prvi javni subjekt v Sloveniji ponudil nov način reševanja stanovanjskega vprašanja, in sicer oddajo tržnih stanovanj v najem. Poziv je bil zelo ugodno sprejet. V letu 2011 je bilo sklenjenih 60 pogodb za oddajo v najem. Junija je objavil Javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj za leto 2011 in prejel 6.807 vlog za leto 2011 in 1.157 vlog za leto 2010, kar skupaj znaša 7.964 vlog. Sklad je na podlagi sklepa Nadzornega sveta Sklada zaradi stanja na finančnih in posledično nepremičninskih trgih delno zaprl razpisa za posamezne lokacije in z občinami oziroma stanovanjskimi Skladi sklenil Dogovore o razpolagalni pravici za stanovanja, za katera so le ti izkazali določen interes.

V razpolagalno pravico je bilo tako oddanih 208 stanovanj. V letu 2011 je gradnja na projektu Brdo zaradi finančnih težav izvajalca del in posledično stečajnega postopka najprej začasno ustavljena po odstopu Sklada od gradbenih pogodb, temu pa je sledila ustavitev vseh postopkov oddaje dokončanja del s strani nadzornega sveta Sklada. V letu 2011 so izvedena nujna dela dokončanja konstrukcije, dela zunanje ureditve ter drugih zaščitnih ukrepov. V letu 2011 je nadaljevana gradnja 186 stanovanj na projektu v Borovnici, kjer je Sklad kupec stanovanj. Vzporedno je Sklad vodil projekte v pripravi z možnostjo zagotovitve dodatnih stanovanj na lokacijah: Ljubljana, Lukovica, Domžale - Škotin, Ivančna Gorica. Sklad je v letu 2011 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in odpravljanjem neprimernih stanovanj. Lastni najemni stanovanjski fond Sklada obsegal konec leta 2.818 stanovanj in dve bivalni enoti, razpršene po celotnem območju Republike Slovenije.

## **2012**

23.3.2012 je vodenje Sklada kot pooblaščenec prevzel dr. Žiga Andoljšek, ki je 18.5.2012 z imenovanjem s strani Vlade Republike Slovenije postal direktor Sklada. Sklad je dne 25.5.2012 objavil Javni poziv za nakup stanovanj. Na podlagi Javnega poziva za oddajo tržnih stanovanj v najem je bilo v letu 2012 sklenjenih 22 pogodb za oddajo stanovanj v najem. Javni poziv je bil zaprt z objavo Javnega poziva za oddajo stanovanj v najem 15.2.2013. Vlada Republike Slovenije je dne 14.6.2012 sprejela sklep s katerim je ustvarila pravno podlago za prenos lastninske pravice na 450 stanovanjih v lasti države in upravljanju MORS, MPJU in MNZ v last Sklada ter za prenos 90 stanovanj v lasti države v lasti občin v katerih se stanovanja nahajajo. Dne 21.11.2012 je Vlada Republike Slovenije sklep v delu glede prenosa na občine zaradi spremembe zakonodaje o razpolaganju s stvarnim premoženjem nadomestila z novim sklepom. V prvem paketu prenosa lastninske pravice na občine je bilo 37 zemljiškoknjižno urejenih stanovanjih na občine Brežice, Celje, Črnomelj, Novo mesto, Postojna, Ptuj in Vipava, za 53 stanovanj pa postopki prenosa in zemljiškoknjižnega urejanja še potekajo. Dne 20.9.2012 je bilo s Pogodbo o povečanju namenskega premoženja in kapitala javnega Sklada preneseno na Sklad skupno 158 zasedenih zemljiškoknjižno urejenih stanovanj in njim pripadajočih sredstev rezervnega Sklada ter najemnin zmanjšanih za izvedena vlaganja v stanovanja. Postopki za prenos preostalih 292 zemljiškoknjižnih stanovanj na Sklad še potekajo. Nadaljevala se je gradnja stanovanj na Brdu in na projektu v Borovnici. Sklad je nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in odpravljanjem napak in pomanjkljivosti v za bivanje neprimernih stanovanjih. Lastni najemni stanovanjski fond Sklada je obsegal konec leta 2.969 stanovanj in 2 bivalni enoti. Dne 14. 9. 2012 je Nadzorni svet Sklada sprejel besedilo Poslovne politike Stanovanjskega Sklada Republike Slovenije, javnega Sklada 2012 – 2016, katerega je Vlada Republike Slovenije na svoji redni 37. seji dne 15.11.2012 tudi v celoti sprejela.

## **2013**

V letu 2013 je Sklad vodil aktivnosti za pridobitev 65 novih neprofitnih stanovanj v okviru soinvestorskega projekta z Mestno občino Velenje. Projekt je bil odobren v skladu z določili Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009. Sklad je objavil Program za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj in za uresničevanje programa namenil 10 mio EUR iz lastnih finančnih virov. Konec leta je imel Sklad v najemu 296 od skupno 448 razpoložljivih stanovanj za tržni najem, kar pomeni 66 odstotno zasedenost. Od stanovanj, kupljenih na podlagi javnega poziva iz 2012, je konec leta oddanih 113 od skupno 136 stanovanj ali 83 odstotkov. Od preostalih 312 tržnih najemnih stanovanj je na dan 31.12.2013 oddanih 183 stanovanj oziroma 59 odstotkov. Stanovanja, namenjena prodaji za ciljne skupine, je Sklad zagotavljal v okviru lastnih projektov v vlogi investitorja. Eden od ključnih projektov Sklada tudi v tem letu je bila gradnja stanovanjske soseske Brdo v Ljubljani Obenem je Sklad vodil projekte v pripravi za zagotovitev dodatnih 1.800 stanovanj na daljši rok na lokacijah: Ljubljana, Lukovica, Ivančna Gorica in drugih lokacijah na celotnem območju Republike Slovenije. Sklad je imel na dan 31.12.2013 v lasti 2.953 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani. Stanovanja se nahajajo v 112 občinah. Sklad, ki izvaja dejavnosti na številnih področjih in po celotnem ozemlju Republike Slovenije, je v letu 2013 uresničeval svoje cilje s 33 zaposlenimi na dan 31.12.2013.

Sklad ima odprt tudi Program za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 27, 29.3.2013. Prav tako pa je bil v Uradnem listu RS, št. 110/2013, 27.12.2013 objavljen čistopis Javnega razpisa – Programa za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele.

## 2014

V letu 2014 je Sklad vodil aktivnosti za pridobitev 65 novih neprofitnih stanovanj v okviru soinvestitorskega projekta z Mestno občino Velenje: »Poslovno-stanovanjski objekt Gorica« v Velenju. V letu 2014 je Sklad povečal število najemnih tržnih stanovanj za 71 stanovanjskih enot. Devetnajst enot je bilo pridobljenih z nakupom na podlagi prejetih ponudb po razpisu 2012, dve enoti iz naslova uveljavljanja predkupnih pravic, 7 stanovanj je bilo vrnjenih po zaključku razpolagalne pravice, dane občinam, 43 stanovanj pa je bilo dano v najem na lokaciji Podbreznik v Novem mestu. Na stanje 31. 12. 2014 je imel Sklad v najemu 394 od skupno 519 razpoložljivih stanovanj za tržni najem, kar pomeni 76 odstotno zasedenost.

V letu 2014 se je zaključila izgradnja večstanovanjskih objektov v soseski Zeleni gaj na Brdu v območjih funkcionalnih enot: F4 in F5.1. Zgrajenih je bilo 372 novih stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti, ki so bile z razpisi ponujene v prodajo preko treh pozivov od oktobra do decembra leta 2014. Na dan 31. 12. 2014 je bilo naprodaj še 132 stanovanj in sicer 65 v funkcionalni enoti F4 in 67 v funkcionalni enoti F5.1 Za nakup je bilo na dan 31. 12. 2014 prostih še 16 garsonjer, 50 enosobnih stanovanj, 2 dvosobni stanovanji, 51 trisobnih stanovanj, 8 štirisobnih stanovanj in 7 petsobnih stanovanj.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2014 v lasti 2.925 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, in sicer v 112 občinah oziroma v 12 regijah ter 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani.

## 2015

V letu 2015 je Sklad še vodil aktivnosti za pridobitev 65 novih neprofitnih stanovanj v okviru soinvestitorskega projekta z Mestno občino Velenje: »Poslovno-stanovanjski objekt Gorica« v Velenju. Projekt je bil odobren v skladu z določili »Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009«. Uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno v avgustu 2015 in postalo pravnomočno, stanovanja so bila predana najemnikom v uporabo v septembru 2015.

V letu 2015 je Sklad v nabor najemnih stanovanj dodal 4 stanovanja, pridobljena z nakupom, in 24 enot, ki so bile iz neprofitnega najema po zaključeni razpolagalni pravici vrnjene v tržni najem. Skupno število najemnih stanovanj se je v letu 2015 znižalo zaradi odločitve, da se 79 nezasedenih najemnih stanovanj ponudi v odkup. Štiri stanovanjske enote so bile izvzete iz oddajnih postopkov za namene izvedbe pilotnih projektov za mlade po ReNSP15-25, ki bosta pripravljena in izvajana v letih 2016–2017 v sodelovanju Stanovanjskega sklada RS, ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve, Študentske organizacije Slovenije in Mladinskega sveta Slovenije.

Sklad je za 79 stanovanj na lokacijah v Borovnici in Novem mestu objavil novembra 2015 Javni razpis za prodajo in kreditiranje nakupa stanovanj, na podlagi katerega je ponudil v prodajo 53 stanovanj na lokaciji v Borovnici in 26 stanovanj na lokaciji v Novem mestu z možnostjo ugodnega dolgoročnega kreditiranja nakupa razpisanih stanovanj.

Zaradi začetka prodajnih aktivnosti nezasedenih najemnih stanovanj in ostalih gibanj se je skupno število najemnih tržnih stanovanj iz 519 na dan 31. 12. 2014 znižalo na 464 enot na dan 31. 12. 2015.

Na stanje 31. 12. 2015 je imel Sklad oddanih v najem 410 od skupno 464 razpoložljivih stanovanj za tržni najem, kar pomeni 88-odstotno zasedenost.

V letu 2014 se je zaključila izgradnja večstanovanjskih objektov v območjih funkcionalnih enot: F4 in F5.1. Zgrajenih je bilo 372 novih stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti, ki so bile z razpisi ponujene v prodajo. Na dan 31. 12. 2015 je bilo prodanih 351 stanovanj (od tega 30 oskrbovanih) oziroma 94 odstotkov vseh stanovanj, ponujenih v prodajo po razpisih iz leta 2014.

V letu 2015 se je nadaljevala gradnja treh stanovanjskih objektov v območju funkcionalne enote F5.2 za zagotovitev 85 novih stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti. Prav tako se je nadaljevala gradnja večstanovanjskega objekta v območju funkcionalne enote F3 za zagotovitev 52 novih stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti. V letu 2015 se je pričela gradnja dodatnih 12 stanovanj v območju funkcionalne enote F6 (objekta E1 in E2). Hkrati pa so bili zaključeni postopki javnega naročanja za oddajo del za izgradnjo dodatnih 18 stanovanj v območju funkcionalne enote F6

(objekti E3 do E5) ter 102 stanovanji v območju funkcionalne enote F2. Pogodbi za izgradnjo sta bili podpisani v mesecu januarju 2016.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2015 v lasti 2.963 najemnih neprofitnih stanovanj, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani. Stanovanja so razporejena po celotni Sloveniji, in sicer v 111 občinah oziroma v 12 regijah.

## 2016

Glede na novo opredeljeno vlogo in naloge je sklad sprejel poslovno politiko svojega delovanja do leta 2020. Poleg pridobitve do 500 novih najemnih stanovanj ter razvoja projektov za več kot 850 stanovanj na zemljiščih v lasti sklada je med ključnimi cilji vzpostavitve Javne službe za najemniško posredovanje/upravljanje.

V letu 2016 je Sklad še vodil aktivnosti končnega obračuna za pridobitev 65 novih neprofitnih stanovanj v okviru soinvestitorskega projekta z Mestno občino Velenje: »Poslovno-stanovanjski objekt Gorica« v Velenju. Stanovanja so bila dokončana in prevzeta že v letu 2015. Projekt je bil odobren v skladu z določili »Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009«. Uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno in postalo pravnomočno v avgustu 2015, stanovanja so bila predana najemnikom v uporabo v septembru 2015.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2016 v lasti 3.149 najemnih neprofitnih stanovanj, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 53 oskrbovanih stanovanj v Tolminu in Kobaridu. Stanovanja so razporejena po celotni Sloveniji, in sicer v 118 občinah oziroma v 12 regijah. Število neprofitnih najemnih stanovanj se je v letu 2016 povečalo za 186 enot.

Sklad je v letu 2016 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in obnavljanjem neprimernih stanovanj v brezplačni uporabi. Pogodba za upravljanje stanovanj v brezplačni uporabi se je v letu 2014 podaljšala za nadaljnjih pet let. Najemni stanovanjski fond v brezplačni uporabi Sklada obsega na stanje 31. 12. 2016 skupno 121 stanovanj, in sicer 41 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 9 stanovanj Ministrstva za notranje zadeve in 71 stanovanj Ministrstva za obrambo. Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije. Stanovanja, primerna za bivanje, so zasedena z najemniki nekdanjih upravljavcev oziroma najemniki, izbranimi skladno z zakonodajo o oddaji neprofitnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami. V letu 2016 se je število stanovanj v brezplačni uporabi zmanjšalo za 187 enot. S pogodbami o povečanju namenskega premoženja in kapitala javnega sklada je bilo 183 stanovanj prenesenih v last Sklada, 4 stanovanja pa so bila prenesena na Občino Bloke v brezplačno uporabo. Za prenešenih 183 stanovanj iz brezplačne uporabe v last je bilo v preteklih letih porabljenih za vzdrževalna dela skupaj 1.388.531,12 EUR.

V letu 2016 je Sklad v nabor za javni tržni najem dodal 6 stanovanj, pridobljena z nakupom na podlagi veljavnega javnega poziva za nakup in 11 stanovanj, ki so bile iz neprofitnega najema po zaključeni razpolagalni pravici vrnjene v tržni najem. Iz tržnega najema je Sklad umaknil 9 stanovanj za namene izvedbe pilotnih projektov, 6 stanovanj na Jesenicah pa namenil neprofitnemu najemu.

Skupno število najemnih stanovanj se je v letu 2016 ob upoštevanju navedenih gibanj povečalo za dve enoti, in sicer iz 466 na 468 najemnih stanovanj. Na stanje 31. 12. 2016 je imel Sklad oddanih v najem 443 od skupno 468 razpoložljivih stanovanj za tržni najem, kar pomeni 95-odstotno zasedenost.

Zaradi spremenjenih dolgoročnih usmeritev v zagotavljanje najemnih stanovanj, je Sklad v letu 2016 prekvalificiral izgradnjo večstanovanjskih objektov v funkcionalni enoti F2 na lokaciji Brdo v Ljubljani iz tržnih v najemna stanovanja. Gradnja objektov se je pričela v februarju 2016. Dokončanje del in pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena v oktobru 2017. V štirih večstanovanjskih objektih je predvidena izgradnja 102 stanovanj. Vsa stanovanja bodo namenjena oddaji.

Hkrati je Sklad del še nepozidanega območja Brda v Ljubljani (območje OPPN 252) prav tako namenil za izgradnjo najemnih stanovanj. V sodelovanju z JSS MOL je Sklad v letu 2016 začel s postopki priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta na območju urejanja prostora, za katero je skladno z OPN MOL predvidena izdelava OPPN. Območje je poimenovano: Stanovanjska soseska Brdo 2 - Novo Brdo. Izhodišča za pripravo OPPN so bila pridobljena z izvedbo projektne dvostopenjskega urbanistično arhitekturnega natečaja, ki je potekal v obdobju od maja do septembra 2016. Na območje

urejanja se je skladno z rezultati natečaja umestilo 479 stanovanj za Sklad (prostorski enoti E2 in E3) in 172 stanovanj za JSS MOL (prostorska enota E1).

Sklad, skladno z usmeritvami iz ReNSP15-25 in Poslovno politiko Sklada za obdobje 2017 do 2020, je izvedel več pilotnih projektov in je določeno kvoto stanovanj že umaknil iz drugih programov. Sklad aktivno sodeluje v delovnih skupinah in projektne svete vzpostavljenih v letu 2016, in sicer: v projektne svete za pilotni projekt podpore in pomoči družinam, ki so bile prisilno izseljene na območju RS, v delovni skupini za mlade, v delovni skupini za javno službo za najemniško posredovanje / upravljanje in v delovni skupini za izvedbo pilotnega projekta stanovanjske zadruga.

Dvanajst stanovanj je Sklad v letu 2016 ponudil za projekt Izvedbenega načrta preselitve oseb. Od tega so bila tri stanovanja v Lendavi v letu 2016 umaknjena iz postopka oddaje v tržni najem za namene projekta. Ker do sodelovanja pri projektu iz razlogov na strani vodstva projekta ni prišlo, bodo stanovanja vključena v druge pilotne projekte oziroma programe.

V letu 2016 se je zaključila izgradnja večstanovanjskih objektov v območju funkcionalne enote F5.2. Zgrajenih je bilo 85 novih stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti, ki so bila z razpisom ponujena v prodajo. Nadaljevala se je tudi prodaja stanovanj v območjih funkcionalnih enot: F4 in F5.1, ki so bila ponujena v prodajo z razpisom, objavljenim v letu 2014.

Na dan 31. 12. 2016 je bilo prodanih 83 stanovanj. V letu 2016 je bilo prodanih 20 stanovanj. Od skupno 372 stanovanj je bilo prodanih 371 stanovanj.

V letu 2016 se je nadaljevala in zaključila gradnja večstanovanjskega objekta v območju funkcionalne enote F3 za zagotovitev 52 novih stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti. Zaključila se je tudi gradnja 12 stanovanj v območju funkcionalne enote F6 (objekta E1 in E2) in nadaljevala gradnja 18 stanovanj v območju funkcionalne enote F6 (objekti E3 do E5). Vseh 82 stanovanj bo ponujeno v prodajo v letu 2017. Projekt izgradnje 102 stanovanj v območju funkcionalne enote F2 je bil prekvalificiran za namene izgradnje najemnih stanovanj.

Sklad vodi še projekte v pripravi za zagotovitev dodatnih 1.000 stanovanj na daljši rok na lokacijah: Ljubljana, Lukovica, Dragomelj, Ivančna Gorica, Kranj in druge lokacije na celotnem območju Republike Slovenije. Zaradi spremenjenih razmer na nepremičninskem trgu je Sklad v letu 2016 dodatno preverjal možnosti razvoja projektov na navedenih lokacijah. Namembnost zemljišč bo v naslednjih letih še predmet nadaljnjih poslovnih odločitev.

V letu 2016 je Sklad prodal 52 stanovanj v Borovnici in 24 stanovanj v Novem mestu.

## **2017**

Sklad je imel na dan 31. 12. 2017 v lasti 3.097 najemnih neprofitnih stanovanj, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 53 oskrbovanih stanovanj v Tolminu in Kobaridu. Stanovanja so razporejena po celotni Sloveniji, in sicer v 118 občinah oziroma v 12 regijah.

Sklad je v letu 2017 nadaljeval z realizacijo Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020 za pridobitev do 500 novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot na območju celotne Slovenije. V letu 2017 so bila sprejeta dva projekta: Ljubljana in Vojnik za pridobitev 19 stanovanjskih in 14 bivalnih enot. V obravnavi je 9 vlog za pridobitev 386 stanovanjskih enot.

Sklad je v letu 2017 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in obnavljanjem neprimernih stanovanj v brezplačni uporabi. Pogodba za upravljanje stanovanj v brezplačni uporabi se je v letu 2014 podaljšala za nadaljnjih pet let. Najemni stanovanjski fond v brezplačni uporabi Sklada obsega na stanje 31. 12. 2017 skupno 121 stanovanj, in sicer 41 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 9 stanovanj Ministrstva za notranje zadeve in 71 stanovanj Ministrstva za obrambo. 111 stanovanj je namenjenih za neprofitna najemna stanovanja in v letu 2017 smo namenili 10 stanovanj za stroškovni najem. Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije. Stanovanja, primerna za bivanje, so zasedena z najemniki nekdanjih upravljavcev oziroma najemniki, izbranimi skladno z zakonodajo o oddaji neprofitnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami.



V letu 2017 je Sklad v nabor za javni tržni najem ali za projekte dodal 47 stanovanj, ki so bila iz neprofitnega najema po zaključeni razpolagalni pravici vrnjena v tržni najem in stanovanja, ki so bila neprofitna najemna in jih ni bilo moč oddati.

Na stanje 31. 12. 2017 je imel Sklad oddanih v najem 478 od skupno 500 razpoložljivih stanovanj za tržni najem, kar pomeni 95,6-odstotno zasedenost.

Zaradi spremenjenih dolgoročnih usmeritev v zagotavljanje najemnih stanovanj, je Sklad v letu 2016 prekvalificiral izgradnjo večstanovanjskih objektov v funkcionalni enoti F2 na lokaciji Brdo v Ljubljani iz tržnih v najemna stanovanja. Pravnomočno uporabno dovoljenje za 102 stanovanjske enote je bilo pridobljeno v decembru 2017. Vsa stanovanja so namenjena oddaji in so bila vključena v Javni razpis za oddajo v stroškovni najem, prvi izbor najemnikov pa bo 11.1.2018.

V sodelovanju z JSS MOL je Sklad v letu 2017 izvajal postopke priprave in sprejema občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Brdo 2 – Novo Brdo. OPPN je objavljen 22.12.2017. Na območju bo do leta 2020 zgrajenih 498 stanovanj za Sklad (prostorski enoti E2 in E3) in 174 stanovanj za JSS MOL (prostorska enota E1).

Sklad je skladno z usmeritvami iz ReNSP15-25 in Poslovno politiko Sklada za obdobje 2017 do 2020, izvajal več pilotnih projektov in je določeno kvoto stanovanj že umaknil iz drugih programov. Sklad aktivno sodeluje v delovnih skupinah in projektne svete vzpostavljenih v letu 2016, in sicer: v projektne svete za pilotni projekt podpore in pomoči družinam, ki so bile prisilno izseljene na območju RS, v delovni skupini za mlade, v delovni skupini za javno službo za najemniško posredovanje / upravljanje in v delovni skupini za izvedbo pilotnega projekta stanovanjske zadrage.

V letu 2017 je Sklad začel z aktivnostmi razvoja pilotnega projekta Skupnosti za mlade na lokaciji Gerbičeva v Ljubljani. Do leta 2020 se predvideva izgradnja 100 stanovanjskih enot. Prav tako je objavil razpis za oddajo stanovanj za mlade, kjer ponuja 9 stanovanj in občina Idrija 2 stanovanji.

Vezano na pilotne projekte, ki so bili v pripravi že v letu 2016 na področju oskrbe starejših in prebivalcev s posebnimi potrebami je bil v letu 2017 Sklad vključen tudi v delovno skupino za starejše (ter sodeluje v projektu Sobivanje) ter v delovno skupino za prebivalce s posebnimi potrebami (ranljive skupine) ter zagotavljanje namenskih stanovanjskih enot.

V letu 2017 je Sklad objavil Program za sofinanciranje zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020, za pridobitev do 250 stanovanjskih enot.

Nadaljevala in zaključila se je prodaja še dveh stanovanj iz območja funkcionalne enote F5.2. Nadaljevala in zaključila se je gradnja večstanovanjskega objekta v območju funkcionalne enote F3 za zagotovitev 52 novih stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti. Zaključila se je tudi gradnja 12 stanovanjskih enot v območju funkcionalne enote F6.1 (objekta E1 in E2) in gradnja 18 stanovanjskih enot v območju funkcionalne enote F6.2 (objekti E3 do E5). Vseh 82 stanovanjskih enot je bilo ponujeno v prodajo v letu 2017.

V letu 2017 je tako Sklad prodal 53 od skupno 82 stanovanjskih enot.

Sklad je izvajal aktivnosti pridobitve zemljišč v Mariboru, lokacija Pod Pekrsko gorco za gradnjo do 300 javnih najemnih stanovanj do leta 2020/2021. Prav tako Sklad izvaja aktivnosti priprave OPPN na lokaciji Ob Savi v Kranju za pridobitev do 150 stanovanjskih enot.

Sklad je v letu 2016 začel in v letu 2017 nadaljeval s postopki za optimizacijo svojega delovanja, ki bodo potekali tudi v letih 2018 do 2020. Optimizacija informatizacije in poslovnih procesov imata namen zniževanja stroškov organizacije, skrajševanja časa in zlasti izboljševanja kakovosti delovanja in izvrševanja storitev Sklada. V letu 2017 je bila posebna pozornost posvečena izvajanju postopkov optimizacije in razvoja informatizacije Sklada, ki bo zagotovila učinkovitost procesov in uporabe virov uporabljenih za delovanje, ter prilagoditvam v delovanju Sklada, ki so vezane na ReNSP15-25 in Poslovno politiko Sklada za obdobje 2017 do 2020.

## 2018

V letu 2018 so bili realizirani štirje projekti po programu zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Dva projekta sta bila na območju MO Ljubljana, preostala dva pa v občinah Sv. Ana in Vojnik. Z realizacijo teh projektov je bilo pridobljenih 73 novih stanovanjskih enot.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2018 v lasti 3.056 najemnih neprofitnih stanovanj, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 53 oskrbovanih stanovanj v Tolminu in Kobaridu. Stanovanja so razporejena po celotni Sloveniji, in sicer v 118 občinah oziroma v 12 regijah. Število neprofitnih najemnih stanovanj se je v letu 2018 zmanjšalo za 41 enot.

Najemni stanovanjski fond v brezplačni uporabi Sklada obsega na stanje 31. 12. 2018 skupno 115 stanovanj, in sicer 41 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 9 stanovanj Ministrstva za notranje zadeve in 65 stanovanj Ministrstva za obrambo. V letu 2018 se je število stanovanj v brezplačni uporabi zmanjšalo za šest enot. Pet stanovanj je bilo prenešenih na Mestno občino Novo mesto, eno stanovanje pa je bilo preneseno na Občino Ribnica. Na stanje 31. 12. 2018 je imel Sklad 102 stanovanj v neprofitnem najemu, 13 stanovanj pa v stroškovnem tržnem najemu. Osem od 115 stanovanj je namenjenih nadaljnjemu prenosu na občine.

Skupno število najemnih stanovanj se je v letu 2018 povečalo za 25 enot, in sicer iz 618 na 643 najemnih stanovanj. Na dan 31. 12. 2018 je imel Sklad oddanih v najem 620 od skupno 643 razpoložljivih stanovanj za stroškovni najem, kar pomeni 96-odstotno zasedenost. V letu 2018 je Sklad v nabor tržnih najemnih stanovanj dodal 29 stanovanj, ki so bila iz neprofitnega najema prenešana v stroškovni najem, zaradi spremembe namembnosti pa je iz oddaje umaknil 4 stanovanja.

Sklad je del nepozidanega območja Brda v Ljubljani (območje OPPN 252), namenil za izgradnjo najemnih stanovanj. Projekt izgradnje stanovanjskih objektov v tem območju je poimenovan v Novo Brdo. V letu 2018 je Sklad pridobil gradbeni dovoljenji za območji E2 in E3, ter začel z zemeljskimi deli oz. zaščito gradbene jame. Prav tako je izvedel javno naročilo gradnje stanovanjskih objektov v prostorskih enotah E2 in E3. Javno naročilo zaradi vložene revizije na razpisno dokumentacijo v letu 2018 ni bilo zaključeno. Izbor izvajalca gradnje bo izveden v letu 2019. Na predmetnem območju bo Sklad kot investitor do leta 2021 zagotovil 498 najemnih stanovanj. Od tega bo zagotovljenih 25 najemnih oskrbovanih stanovanj za starejše. Investitor JSS MOL bo v sosednji prostorski enoti (E1) zagotovil 174 najemnih stanovanj.

Sklad je v letu 2018 nadaljeval z aktivnostmi razvoja projektov izgradnje najemnih stanovanj na dveh območjih v Mariboru (Pod Pekrsko gorco in Novo Pobrežje) ter Kranju (Ob Savi), za pridobitev do 1000 novih najemnih stanovanj. Za projekt Pod Pekrsko gorco je bila konec leta 2018 oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Za projekt Novo Pobrežje je bil zaključen projektni natečaj. Za projekt v Kranju je bil konec septembra 2018 sprejet in objavljen OPPN za del območja urejanja KR SA 6/2 - Stanovanjska soseska ob Savi.

V letu 2018 je od skupno ponujenih 82 enot stanovanj za trg ostalo v prodaji 29 enot, in sicer 13 stanovanj v večstanovanjskem objektu v funkcionalni enoti F3, 3 stanovanja v enoti F6.1 ter 13 vrstnih hiš v enoti F6.2. Vrstne hiše in stanovanja so se v letu 2018 prodajale preko sistema elektronskih javnih dražb. Iz območja Zelenega gaja na Brdu je bilo uspešno prodanih 22 nepremičnin.

Sklad je v letu 2018 aktivno sodeloval v delovnih skupinah in projektne svete vzpostavljenih v letih 2016 in 2017 in aktivnostih le teh na področju ranljivih skupin, družin, mladih in starejših.

Sklad ima objavljen poseben javni poziv za oddajo stanovanj v najem mladim od 18 do dopolnjenega 30 leta, s katerim je iz pilotnega oddajanja v javni najem, ki ga je izvajal v letih 2016-2017, prešel v letu 2017 v redno oddajanje za to specifično skupino najemnikov.

Sklad vodi še projekte v pripravi za zagotovitev dodatnih stanovanj na daljši rok na lokacijah: Ljubljana, Lukovica, Dragomelj, Ivančna Gorica, Kranj in druge lokacije na celotnem območju Republike Slovenije. Zaradi spremenjenih razmer na nepremičninskem trgu je Sklad tudi v letu 2018 dodatno preverjal možnosti razvoja projektov na navedenih lokacijah. Namembnost zemljišč bo v naslednjih letih predmet nadaljnjih poslovnih odločitev.

## 2019

V letu 2019 sta bila po programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj odobreni dve vlogi, za projekta v Ljubljani in Dravogradu. Projekt v Dravogradu je bil zaključen v letu 2019, projekt JSSMOL v Ljubljani (Novo Brdo, enota E1) bo zaključen v letu 2021. Z realizacijo teh dveh projektov bo skupaj pridobljenih 182 novih najemnih stanovanj.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2019 v lasti 3.019 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. Število neprofitnih najemnih stanovanj se je v letu 2019 zmanjšalo za 37 enot. Sklad je število oskrbovanih stanovanj povečal za 8 enot.

Najemni stanovanjski fond v brezplačni uporabi Sklada obsega na stanje 31. 12. 2019 skupno 115 stanovanj, in sicer 41 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 9 stanovanj Ministrstva za notranje zadeve in 65 stanovanj Ministrstva za obrambo. Na stanje 31. 12. 2019 je imel Sklad 100 stanovanj v neprofitnem najemu, 15 stanovanj pa v stroškovnem tržnem najemu. Osem od 115 stanovanj je namenjenih nadaljnjemu prenosu na občine. Tretji paket prenosa zemljiškoknjižno urejenih stanovanj na Sklad se je pričel v letu 2019 in zaključil v letu 2020 s prenosom 75 stanovanj (51 od MORS, 6 od MNZ in 18 od MJU).

Skupno število najemnih stanovanj oddanih po načelu stroškovne najemnine (v nadaljevanju stroškovni najem), se je v letu 2019 povečalo za 46 enot, in sicer iz 643 na 689 najemnih stanovanj. Na dan 31. 12. 2019 je imel Sklad oddanih v najem 660 od skupno 689 razpoložljivih stanovanj za stroškovni najem, kar pomeni 96-odstotno zasedenost. V letu 2019 je Sklad v nabor tržnih najemnih stanovanj dodal 49 stanovanj, 10 stanovanj v Lenartu, ki so bila pridobljena z nakupom ter 39 stanovanj, ki so bila iz neprofitnega najema prenešana v stroškovni najem. Zaradi odtujitve je iz oddaje umaknil 3 stanovanja.

Sklad je del nepozidanega območja Brda v Ljubljani (območje OPPN 252), namenil za izgradnjo najemnih stanovanj. Projekt izgradnje stanovanjskih objektov v tem območju je poimenovan v Novo Brdo. V letu 2019 je Sklad začel z izvedbo gradnje na obeh funkcionalnih enotah: E2 in E3. Na predmetnem območju bo Sklad kot investitor do leta 2021 zagotovil 498 najemnih stanovanj. Od tega bo zagotovljenih 25 najemnih oskrbovanih stanovanj za starejše v območju E3. Investitor JSSMOL bo v sosednji funkcionalni enoti (E1) zagotovil 174 javnih najemnih stanovanj.

Sklad je v letu 2019 pridobil gradbeno dovoljenje za gradnjo soseke Pod Pekrsko gorco v Mariboru za pridobitev 400 najemnih stanovanj. Sklad je zaključil postopke javnega naročila izvedbe GOI del za 1. fazo območja in izgradnjo ceste ter komunalne infrastrukture za pridobitev 212 najemnih stanovanj (od tega 30 oskrbovanih stanovanj) s predvidenim zaključkom del v letu 2022. Za južni del 2. faze soseke Pod Pekrsko gorco se je Sklad prijavil na javni razpis za sofinanciranje demonstracijskih projektov javne večstanovanjske gradnje ob upoštevanju načel trajnostne gradnje z lesom za pridobitev 88 stanovanjskih enot.

Sklad je 10.4.2019 z Razvojno banko sveta Evrope sklenil Posojilno pogodbo za 50 mio eurov za sofinanciranje projektov v Ljubljani (Novo Brdo in Stanovanjska skupnost za mlade Gerbičeva) ter v Mariboru (Pod Pekrsko gorco 1. faza) za skupno pridobitev 800 stanovanj.

V letu 2019 je Sklad skladno s sklepom Vlade RS od prodajalca DUTB, d.d. odkupil tri sklope stavbnih zemljišč, in sicer na lokaciji Rožna Dolina, Nova Gorica na lokaciji Glince, Ljubljana ter na lokaciji Brod – Drage, Novo mesto. Na vseh treh lokacijah je predvidenih skupno 589 stanovanj in 90 vrstnih hiš.

Sklad je v letu 2019 nadaljeval aktivnosti na posameznih lokacijah ter na novo pridobljenih zemljiščih tudi začel z aktivnostmi razvoja projektov izgradnje najemnih stanovanj na lokacijah v Ljubljani (Podutik-Glince in Dolgi most), Mariboru (Novo Pobrežje), Jesenicah (Partizan), Novem mestu (Brod-Drage), Novi Gorici (Rožna Dolina) in Kranju (Ob Savi), za pridobitev do 1400 novih najemnih stanovanj. Projekti so v fazah priprave in sprejema prostorskih aktov, preveritve zmogljivosti in priprave projektne dokumentacije.

V letu 2019 je bilo skladno z določili Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj sklenjenih pogodb za nakup skupno 140 stanovanj na lokacijah v Slovenj Gradcu, Mozirju, Lenartu, Radencih in Kočevju. Stanovanja na lokaciji v Lenartu so bila v letu 2019 dokončana in prevzeta.

Sklad je v letu 2019 preko Javnega razpisa za najem za mlade izvedel 12 izborov. V okviru projekta ostaja 7 stanovanj. Šest stanovanj je v lasti Sklada, z enim najemnim stanovanjem v projektu še vedno sodeluje Občina Idrija. Na stanje 31. 12. 2019 je bilo v sedmih stanovanjih oddanih 9 od skupno 17 postelj.

Sklad kot glavni izvajalec stanovanjske politike na lokaciji Gerbičeva v Ljubljani v okviru projekta Skupnost za mlade Gerbičeva gradi stanovanjsko skupnost za mlade, ki bo vsebovala 109 bivalnih enot za mlade, skupne prostore za druženje in dnevni center. Bivalne enote se bodo nahajale v štirih etažah in bodo namenjene oddajanju mladim med 18. in 29. letom (do dopolnjenega 30. leta) starosti po zaključku šolanja.

Sklad je v letu 2019 sodeloval z Ministrstvom za okolje in prostor ter Uradom RS za mladino pri pripravi izvedbenega načrta za izvedbo Resolucije o Nacionalnem programu za mladino 2013–2022 (v nadaljevanju NPM) pri oblikovanju nabora ukrepov za pripravo izvedbenega načrta NPM za leti 2020 in 2021, vezanih na bivanjske razmere mladih v NPM.

Sklad 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«.

Sklad je v sodelovanju z Ministrstvom za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, Skupnostjo centrov za socialno delo in posameznimi centri za socialno delo ter Ministrstvom za okolje in prostor izvajal projekt podpore in pomoči družinam, ki so bile prisilno izseljene in pomoč drugim ranljivim skupinam in 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 zaključil.

Sklad je v letu 2019 sodeloval na dogodkih in predstavitev s strani Urada RS za narodnosti, kjer je predstavil Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020 (Ur. list 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 modelih tega programa.

Sklad je kot investitor in prodajalec v letu 2019 prosta stanovanja v soseski Zeleni gaj na Brdu prodajal preko elektronskih javnih dražb. V ponudbi elektronske javne dražbe je bilo zajetih tudi 7 stanovanj v območju funkcionalne enote F3, prodane so bile 3 stanovanjske enote. Štiri neprodana stanovanja v enoti F3 pa so bila prenesena v stroškovni najem in vključena v razpis za oddajo.

Sklad vodi še projekte v pripravi za zagotovitev dodatnih stanovanj na daljši rok na lokacijah: Ljubljana, Lukovica, Dragomelj, Ivančna Gorica, Kozina in druge lokacije na celotnem območju Republike Slovenije.

V okviru Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe je bil v letu 2019 zaključen projekt sofinanciranja izgradnje stanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo z Mestno občino Velenje v katerem je zagotovljenih 15 oskrbovanih stanovanj. V okviru tega projekta je Sklad pridobil v last 8 novih najemnih oskrbovanih stanovanj.

Sklad je v letu 2019 razvijal razvojno raziskovalne projekte (R&D) in sicer je nadaljeval razvoj in implementacijo BIM (Building Information Modeling) standarda v različnih fazah razvoja in izvedbe projektov lastnih investicij Sklada. Na projektu Skupnost za mlade Gerbičeva v Ljubljani je pilotno testiral nekatere kazalnike Evropske komisije »LEVEL(S)« kot podporo pri načrtovanju trajnostnih stavb.

V letu 2019 se je Sklad 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 Sklad sodeluje v »Usmerjevalnem odboru Akcije C4.4 - Razvoj kazalnikov trajnostne gradnje« v okviru evropskega projekta »LIFE IP CARE4CLIMATE«.

Sklad se je z mednarodnim konzorcijem prijavil in v letu 2016 uspel na evropskem razpisu - okvirni program EU za raziskave in inovacije, Obzorje 2020. Iz Slovenije je bil kot drugi partner na projektu še GI ZRMK d. o. o..

Sklad je z zunanjimi izvajalci razvil in 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 Sklada.

## 2020

Konec leta 2020 je Sklad upravljal 3.831 lastnih najemnih stanovanj za potrebe neprofitnega in stroškovno ugodnega najema po celotni Sloveniji ter dodatno še 40 stanovanj v brezplačni uporabi in jih namenja za potrebe najema. Poleg tega Skladovi hčerinski družbi Spekter, d. o. o., in Stanovanjsko podjetje, d. o. o., skladno z usmeritvami Sklada oddajata v najem še nekaj čez dva tisoč stanovanj.

Sklad pridobiva neprofitna najemna stanovanja v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, njihovimi proračunskimi skladi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami.

Sklad s Programom JNS sofinancira zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot z dajanjem ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil ter investira skupaj z lokalnimi skupnostmi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami (soinvestitorstvo). Ob zaključku Programa je bilo dodeljenih 34,57 milijona evrov za sofinanciranje 12 investicijskih projektov v osrednjeslovenski, savinjski, podravski, koroški in obalno-kraški statistični regiji.

Do leta 2020 je bilo zaključenih pet projektov, s katerimi se je pridobilo 81 najemnih stanovanj, in sicer v občinah: Vojnik (10 stanovanjskih enot), Sveta Ana (2 stanovanjski enoti), Dravograd (8 stanovanjskih enot) in v MO Ljubljana (61 stanovanjskih enot: 47 javnih najemnih stanovanj in 14 bivalnih enot). Vrednost dodeljenih sredstev je znašala 2.882.247 evrov.

V izvajanju je še sedem projektov v občinah: MO Ljubljana (za zagotovitev 330 stanovanjskih enot), Rogaška Slatina (10 stanovanjskih enot), MO Celje (128 stanovanjskih enot), MO Koper (90 stanovanjskih enot), Slovenske Konjice (11 stanovanjskih enot) in Zreče (6 stanovanjskih enot). Projekti bodo zaključeni v letih 2021 in 2022. Skupno število pridobljenih novih javnih najemnih stanovanj po projektih v teku bo 575.

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 vsej Sloveniji, in sicer v 118 občinah oziroma v 12 regijah. Število neprofitnih najemnih stanovanj se je v letu 2020 povečalo za 23 enot. V neprofitnem najemu je imel Sklad tudi 36 stanovanj, prejetih v brezplačno uporabo.

Sklad je v letu 2020 v nabor stroškovnih najemnih stanovanj dodal 100 stanovanj, in sicer 6 stanovanj v Brežicah, 10 v Gornji Radgoni, 19 v Mežici, 24 v Mozirju, 10 v Radencih, 20 v Slovenj Gradcu in 2 v Sv. Ani v Slovenskih goricah, ki so bila pridobljena z nakupom, 6 stanovanj, ki so bila v stroškovni najem prenesena iz neprofitnega najema, ter 2 stanovanji, ki sta bili umaknjeni z javne dražbe. Zaradi izpraznitve ter prodaje je iz oddaje umaknil eno stanovanje.

Sklad na lokaciji Gerbičeva ulica v Ljubljani v okviru pilotnega projekta na podlagi izhodišč ReNSP15-25 gradi novo sosesko »Skupnost za mlade Gerbičeva« za pridobitev 109 bivalnih enot, namenjenih bivalni osamosvojitvi mladih od 18. do 29. leta starosti. Dne 31. 7. 2019 je bilo pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Gradnja objekta se je začela novembra 2019. Objekt Skupnost za mlade Gerbičeva je v zaključni fazi. Gradnja objekta je generalno potekala znotraj terminskega in finančnega plana kljub vplivom epidemije COVIDA-19, ki je imela v letu 2020 neposreden vpliv pri zagotavljanju delovne sile, pravočasni dobavi materiala in izvedbi posameznih del (COVID-19 ukrepi – karantene) na strani izvajalcev del.

Sklad je del nepozidanega območja Brdo v Ljubljani (območje OPPN 252) namenil za izgradnjo najemnih stanovanj. Investicija izgradnje stanovanjskih objektov v tem območju je poimenovana Novo Brdo. Jeseni 2019 je Sklad začel z izvedbo gradnje na obeh funkcionalnih enotah: E2 in E3, ki se je v

letu 2020 razmeroma tekoče nadaljevala kljub težavam in vplivu epidemije COVIDA-19. Epidemija je imela v letu 2020 neposreden vpliv pri zagotavljanju delovne sile, pravočasni dobavi materiala in izvedbi posameznih del na strani izvajalcev del. Na strani Sklada je vplivala na način spremljanja gradnje s strani zaposlenih, ki so kljub epidemiji in izrednim ukrepom izvajali terensko spremljanje projekta in tekoče spremljanje na daljavo. Kljub težavam bo Sklad predvidoma do konca leta 2021 zagotovil 498 novih najemnih stanovanj na lokaciji Novo Brdo, od tega 25 najemnih oskrbovanih stanovanj za starejše v območju E3. Investitor JSS MOL bo v sosednji funkcionalni enoti E1 v letu 2021 zaključil gradnjo 174 javnih najemnih stanovanj, ki jo Sklad sofinancira na podlagi Programa JNS.

Sklad je v letu 2019 pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo soseske Pod Pekrsko gorco v Mariboru za pridobitev 400 najemnih stanovanj. V začetku leta 2020 je Sklad pričel gradnjo 1. faze za pridobitev 212 najemnih stanovanj (od tega 30 oskrbovanih stanovanj). Nadaljevali so se postopki javnega naročila za izvedbo GOI del za 2. fazo območja za pridobitev 188 najemnih stanovanj (od tega 30 oskrbovanih stanovanj). Začetek gradnje je bil v mesecu oktobru 2020. Konec izvedbe GOI del na obeh fazah je predviden konec leta 2021, pridobitev uporabnega dovoljenja pa v marcu 2022, kar je predvsem odvisno od vpliva epidemije COVIDA-19 pri zagotavljanju delovne sile, pravočasni dobavi materiala in izvedbi posameznih del (COVID-19 ukrepi – karantene) na strani izvajalcev del.

V letu 2020 je Sklad intenzivno izvajal aktivnosti razvoja projektov Dolgi most v Ljubljani (40 stanovanjskih enot) in Nad Dolinsko v Kopru (dva objekta z 90 najemnimi stanovanji). V Ljubljani na lokaciji Dolgi most se je po uspešno izvedenem javnem naročilu in pridobljenem gradbenem dovoljenju konec leta začela izvedba projekta na način »projektiranje in izvedba«. Na lokaciji Nad Dolinsko v Kopru je bilo v letu 2020 pridobljeno gradbeno dovoljenje za objekt 2 in vloženo za objekt 1. Za oba objekta so potekale aktivnosti projektiranja ter za objekt 2 priprave za javno naročilo gradnje. Objava javnega naročila bo v sodelovanju z JSS MOK predvideno objavljena v prvi polovici leta 2021.

Sklad bo z zaključkom investicij Skupnost za mlade Gerbičeva, Novo Brdo, Pod Pekrsko gorco, Dolgi most in Nad Dolinsko do leta 2023 zagotovil 1137 novih najemnih stanovanjskih enot, od tega 85 oskrbovanih stanovanj za starejše.

Sklad je v letu 2020 začel razvojne aktivnosti priprave investicij za novo pridobljena zemljišča Livade Izola, Podbreznik Novo mesto (zamenjava dela zemljišča Brod Drage, ki je bilo namenjeno za gradnjo individualnih hiš z zemljiščem v lasti MO Novo mesto, na katerem je omogočena večstanovanjska gradnja), Partizan Jesenice, Ob Savi Kranj, 1. faza, in Lukovica – jug. Na predmetnih zemljiščih bi Sklad lahko do leta 2024 zagotovil dodatnih 446 stanovanjskih enot, od tega 28 oskrbovanih stanovanj na lokaciji v Kranju. Razvoj predmetnih investicij je močno odvisen od sodelovanja lokalnih skupnosti, vezano za prostorske akte in komunalno ter prometno urejanje območij, predvsem pa od zagotovitve ustreznih virov financiranja.

Sklad je v letu 2020 nadaljeval razvojne aktivnosti priprave investicij na daljši rok z realizacijo gradnje po letu 2025 na zemljiščih v lasti SSRS: Ljubljana (Podutik Glince – lokacijska preveritev za zagotovitev večjega števila stanovanjskih enot in optimizacije parkiranja), Novo mesto (Brod Drage – komunalna ureditev območja s strani MO NM), Nova Gorica (Rožna Dolina – sprememba dela OPPN za zagotovitev večjega števila stanovanjskih enot), Maribor (Novo Pobrežje – priprava OPPN), Kranj (Ob Savi, 2. faza), Novo mesto (Podbreznik, enklava) in Dragomelj (Škotin – razvoj na daljši rok) za pridobitev do 1260 novih najemnih stanovanj, od tega 90 oskrbovanih stanovanj za starejše. Projekti so v začetnih fazah priprave in sprejetja prostorskih aktov, preveritve zmogljivosti, komunalne ureditve in priprave idejne projektne dokumentacije. Razvoj investicij je odvisen od zagotovitve ustreznih virov financiranja.

Kljub razglašeni epidemiji COVIDA-19 in z omejenim številom zaposlenih je Sklad v letu 2020 uspešno izvajal aktivnosti po celi Sloveniji v različnih fazah razvoja investicij za pridobitev do 2.800 stanovanjskih enot do leta 2027.

V letu 2020 je bilo skladno z določili »Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj« sklenjenih pogodb za nakup 192 stanovanj na lokacijah v Slovenski Bistrici, Gornji Radgoni, Mežici, Sv. Ani, Črnomlju, Slovenj Gradcu, Brežicah in Murski Soboti. Stanovanja na lokacijah v Slovenj Gradcu, Radencih, Mozirju, Gornji Radgoni, Mežici, Sv. Ani in Brežicah so bila v letu 2020 dokončana in prevzeta.

Sklad je v okviru javnega poziva za nakup v letu 2020 odkupil sklop zemljišč na lokaciji Nad Dolinsko v

Kopru, sklenil predpogodbo za odkup zemljišč v Občini Izola ter potrdil namero odkupa zemljišča, primerne za gradnjo stanovanjskih objektov v Občini Lendava.

V letu 2020 je Sklad nadaljeval projekt za mlade preko »Javnega razpisa najema za mlade«. Z njim je razpisoval možnost ugodnega bivanja za mlade na različnih lokacijah po Sloveniji v stanovanjih Sklada in drugih sodelujočih najemodajalcev, izmed katerih so določena stanovanja prvenstveno namenjena skupinskemu najemu. Ciljna skupina tega razpisa so bili mladi, stari od 18 do 29 let, ki so prvič reševali stanovanjsko vprašanje oziroma tega vprašanja niso imeli zadovoljivo rešenega. V letu 2020 je Sklad izvedel 11 izborov. V okviru projekta je 7 stanovanj. Šest stanovanj je bilo lasti Sklada, z enim najemnim stanovanjem je v projektu sodelovala Občina Idrija. 31. 12. 2020 je bilo v sedmih stanovanjih oddanih 8 od skupno 17 postelj. Javni razpis se je iztekel 31. 12. 2020, vendar je Sklad za določen čas najemnikom podaljšal najemne pogodbe, in sicer do sprejetja Poslovne politike Stanovanjskega sklada RS za obdobje 2021–2025 in na njeni podlagi predvidenega sprejetja novega javnega razpisa za oddajo stanovanj mladim.

## 2021

Konec leta 2021 je Sklad upravljal 4.183 lastnih najemnih stanovanj za potrebe neprofitnega in stroškovno dostopnega najema po celotni Sloveniji ter dodatno še 40 stanovanj v brezplačni uporabi in jih namenja za potrebe najema. Poleg navedenih stanovanj ima Sklad v lasti še dve stanovanji, katerih namen ni javni najem. Eno stanovanje v Ljubljani je s pogodbo oddano v brezplačno uporabo Ustanovi za pomoč otroku z rakom, drugo pa ni primerno za oddajo v najem ter bo služilo kot pomožni prostor za izvajanje aktivnosti.

Poleg tega Skladovi hčerinski družbi Spekter, d. o. o., in Stanovanjsko podjetje, d. o. o., v skladu z usmeritvami Sklada oddajata v najem 2.078 stanovanj (2.054 stanovanj v lasti družbe Spekter, d. o. o., in 24 stanovanj v lasti družbe Stanovanjsko podjetje, d. o. o.).

V sklopu Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj za leti 2016 do 2020. so bili v letu 2021 zaključeni 3 projekti, s katerimi je bilo pridobljenih 220 neprofitnih najemnih stanovanj, in sicer v občinah: MO Ljubljana (174 stanovanjskih enot), Rogaška Slatina (10 stanovanjskih enot) in Celje 1. faza (36 stanovanjskih enot).

V izvajanju je 5 projektov v občinah: MO Ljubljana (za zagotovitev 156 stanovanjskih enot), MO Celje 2. faza (96 stanovanjskih enot), MO Koper (75 stanovanjskih enot), Slovenske Konjice (11 stanovanjskih enot) in Zreče (6 stanovanjskih enot). Projekti bodo končani v letih 2022 in 2023.

Julija 2021 je bil sprejet in objavljen »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2021 in 2022«. Do 31. 12. 2021 je Sklad prejel 1 vlogo za pridobitev 5 stanovanjskih enot v občini Loški Potok.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2021 v lasti 3.040 najemnih neprofitnih stanovanj, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 76 oskrbovanih stanovanj v Tolminu, Kobaridu, Velenju in Krškem. Stanovanja so razporejena po vsej Sloveniji, in sicer v 118 občinah oziroma v 12 regijah. Število neprofitnih najemnih stanovanj se je leta 2021 zmanjšalo za dve enoti. V neprofitnem najemu je imel Sklad tudi 36 stanovanj, prejetih v brezplačno uporabo.

Sklad že od leta 2011 ponuja stanovanja v javni tržni najem kot način reševanja stanovanjskega vprašanja z najemom. Sklad pridobiva stanovanja z nakupi na trgu oziroma z lastnimi investicijami, najemna stanovanja pa oddaja v dolgoročni najem po načelu stroškovne najemnine. Preko razpisov Sklad ponuja v najem stanovanjske enote, namenjene mladim, od začetka leta 2022 pa so preko razpisa na voljo tudi oskrbovana stanovanja.

Skupno število najemnih stanovanj se je leta 2021 povečalo za 354 enot, in sicer iz 793 na skupno 1.147 najemnih stanovanj. Od tega je 1.006 najemnih stanovanj, 114 stanovanjskih enot, namenjenih za mlade ter 27 oskrbovanih stanovanj v Slovenj Gradcu. Na dan 31. 12. 2021 je imel Sklad oddanih v najem 888 od skupno 1.006 razpoložljivih stanovanj za stroškovni najem, kar pomeni 88-odstotno zasedenost. Štiri stanovanja v stroškovnem najemu so iz kvote stanovanj v brezplačni uporabi. Oddanih je bilo tudi 165 od 184 postelj v 114 stanovanjskih enotah za mlade (90-odstotna zasedenost).

Sklad je leta 2021 v nabor stroškovnih najemnih stanovanj dodal 211 stanovanj, in sicer 76 stanovanj v Kočevju, 28 v Slovenski Bistrici, 10 v Podčetrtku, 30 v Črnomlju, 27 v Murski Soboti ter 40 v Slovenj Gradcu, ki so bila pridobljena z nakupom. V nabor je bilo dodanih 7 stanovanj, ki so bila v stroškovni najem prenesena iz neprofitnega najema, ter 1 stanovanje iz oddaje za mlade. Za mlade je bilo poleg 5 stanovanj namenjenih dodatnih 109 v projektu Stanovanjska skupnost za mlade Gerbičeva v Ljubljani. V oddajo oskrbovanih stanovanj bo namenjenih 27 stanovanj v Slovenj Gradcu, pridobljenih z nakupom.

Sklad je jeseni 2021 zaključil gradnjo stanovanjskih objektov na Novem Brdu ter zagotovil 498 novih najemnih stanovanj na lokaciji Novo Brdo, od tega 25 najemnih oskrbovanih stanovanj za starejše v območju E3. Projekt je deloma financiran s posojilom banke CEB.

Sklad je leta 2019 pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo soseske Pod Pekrsko gorco v Mariboru za pridobitev 400 najemnih stanovanj. V začetku leta 2020 je Sklad začel gradnjo 1. faze za pridobitev 212 najemnih stanovanj (od tega 30 oskrbovanih stanovanj) ter oktobra 2020 gradnjo 2. faze območja za pridobitev 188 najemnih stanovanj (od tega 30 oskrbovanih stanovanj). 1. faza projekta je deloma financirana s posojilom banke CEB. Na podlagi zakonov, ki jih je sprejela Vlada RS z namenom zaježitve epidemije in omilitve njenih posledic, je leta 2021 izvajalec del (s partnerji) izkoristil pravico podaljšanja rokov gradnje za čas pandemije in epidemije covida-19. Zaključek izvedbe GOI del na 1. fazi je tako zdaj predviden v maju 2022, na 2. fazi konec leta 2022.

Leta 2021 je Sklad intenzivno izvajal aktivnosti razvoja in izvedbe projektov Dolgi most v Ljubljani (40 stanovanjskih enot) in Nad Dolinsko v Kopru (dva objekta z 91 najemnimi stanovanji). V začetku junija se je v Ljubljani na lokaciji Dolgi most začela izvedba del. Zaključek gradnje, ki je predviden januarja 2023.

Na lokaciji Nad Dolinsko v Kopru je bilo leta 2020 pridobljeno gradbeno dovoljenje za objekt 2 in leta 2021 gradbeno dovoljenje za objekt 1. Sklad si bo prizadeval zagotoviti izvajalca del čim prej, da bo skupaj z JSS MOK, začel gradnjo objektov. Zaključek gradnje je predviden leta 2023 (objekt 2) in leta 2024 (objekt 1).

Sklad bo z zaključkom investicij Skupnost za mlade Gerbičeva, Novo Brdo, Pod Pekrsko gorco, Dolgi most in Nad Dolinsko zagotovil 1.138 novih najemnih stanovanjskih enot, od tega 85 oskrbovanih stanovanj za starejše.

Sklad je leta 2021 nadaljeval začetne razvojne aktivnosti priprave investicij Podbreznik Novo mesto, Partizan Jesenice, Ob Savi Kranj, 1. faza, Lukovica – jug, Rožna Dolina Nova Gorica, Lendava 1. faza in Podutik Glince 1. faza Ljubljana.

Sklad je leta 2021 nadaljeval razvojne aktivnosti priprave investicij na daljši rok z realizacijo gradnje po letu 2026 na zemljiščih v lasti SSRS: Podutik Glince 2. faza Ljubljana, Brod Drage Novo mesto, Novo Pobrežje Maribor, Ob Savi Kranj, 2. faza, Podbreznik Novo mesto - enklava, Lendava 2. faza in Škotin–Dragomelj – razvoj na daljši rok za pridobitev do 1171 novih najemnih stanovanj, od tega 90 oskrbovanih stanovanj za starejše. Projekti so v začetnih fazah priprave in sprejetja prostorskih aktov, preveritve zmogljivosti, komunalne ureditve in priprave idejne projektne dokumentacije. Razvoj investicij vključno z gradnjo je odvisen od zagotovitve ustreznih virov financiranja.

Kljub razglašeni epidemiji covida-19 ter problematiki trenutnih razmer v gradbeništvu in omejenim številom zaposlenih je Sklad leta 2021 uspešno izvajal aktivnosti po vsej Sloveniji v različnih fazah razvoja investicij za pridobitev skoraj 2.900 stanovanjskih enot do leta 2027/2028.

Sklad je leta 2021 v nabor stroškovnih najemnih stanovanj dodal 238 stanovanj, in sicer 76 stanovanj v Kočevju, 30 v Črnomlju, 67 v Slovenj Gradcu (od tega 27 oskrbovanih najemnih stanovanj), 27 v Murski Soboti, 28 v Slovenski Bistrici in 10 v Podčetrtku, ki so bila pridobljena z nakupom po javnem pozivu za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj.

Sklad je v okviru Javnega poziva za nakup leta 2021 odkupil sklop zemljišč na lokaciji Lendava ter potrdil namero odkupa 35 stanovanj na lokaciji Ravne na Koroškem ter zemljišča v Kranju, ki ga potrebuje za zaokrožitev lastništva zemljišč namenjenega gradnji stanovanjske soseske Ob Savi v Kranju.



Leta 2021 je Sklad nadaljeval projekt za mlade preko »Javnega razpisa najema za mlade«. Z njim je razpisoval možnost ugodnega bivanja za mlade na različnih lokacijah po Sloveniji v stanovanjih Sklada in drugih sodelujočih najemodajalcev, izmed katerih so določena stanovanja predvsem namenjena skupinskemu najemu. Javni razpis je začel veljati z dnem sprejema 1. 4. 2021 in se uporablja za najemno obdobje od 6. 4. 2021 (od objave) do 31. 12. 2022. Ta javni razpis je nadomestil Javni razpis za oddajo stanovanj – najem za mlade, ki je veljal v obdobju od 1. 10. 2018 do 31. 12. 2020.

Leta 2021 je Sklad izvedel 7 izborov. V okviru projekta je 6 stanovanj. Pet stanovanj je v lasti Sklada, z enim najemnim stanovanjem v projektu sodeluje Občina Idrija. 31. 12. 2021 je bilo v šestih stanovanjih oddanih 11 od skupno 14 postelj.

Mladim je namenjen tudi pilotni projekt Skupnosti za mlade Gerbičeva, ki bo osnova za pripravo stalnih modelov financiranja in sodelovanja ter določitve pogojev bivalnih skupnosti mladih.

Sklad je kot glavni izvajalec stanovanjske politike na lokaciji Gerbičeve ulice v Ljubljani zgradil stanovanjsko skupnost za mlade, ki obsega 109 bivalnih enot (171 postelj) za mlade (od tega 43 enot za eno osebo, 52 enot za dve osebi, 2 enoti za tri osebe ter 12 enot prilagojenim gibalno oviranim osebam), skupne prostore za druženje in dnevni center. Bivalne enote so zgrajene v štirih etažah in so namenjene oddajanju mladim med 18. in 29. letom starosti po zaključku šolanja. Sklad je 22. 7. 2021 izvedel 1. izbor najemnikov bivalnih enot oziroma postelj v Skupnosti za mlade Gerbičeva v Ljubljani. V izboru je bilo skupaj obravnavanih 77 prijav, od katerih je bilo kar 62 prijav uspešnih. Prvič je uporabil sistem sklepanja najemnih pogodb preko SSRS portala. Na dan 31. 12. 2021 je bilo prostih 16 postelj v 12 bivalnih enotah.

Sklad je tudi leta 2021 poudaril možnost sofinanciranja zagotavljanja stanovanj in bivalnih enot za Rome po razpoložljivih modelih Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2021 in 2022.

Skladno z dopolnitvijo Stanovanjskega zakona SZ-1E, ki ureja javni najem stanovanj kot javno najemno službo in Uredbo o izvajanju javnega najema stanovanj, ki ureja vse faze izvajanja javnega najema stanovanj, je Sklad s 1.1.2022 ustanovil Službo za javni najem.

Leta 2021 sta bila v sklopu Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020 zaključena 2 projekta, s katerima je bilo pridobljenih 43 oskrbovanih najemnih stanovanj, in sicer v Mestni občini Krško (29 stanovanjskih enot) in MO Celje (14 stanovanjskih enot).

Julija 2021 je bil sprejet in objavljen »Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2021 in 2022«. Do 31. 12. 2021 je Sklad prejel 1 vlogo za pridobitev 12 oskrbovanih stanovanj v občini Rogaška Slatina. Predvideni zaključek projekta je leta 2023.

Pri lastnih investicijah se je Sklad tudi leta 2021 usmerjal h graditvi trajnostnih, skoraj nič energijskih stavb, pri čemer je upoštevanje življenjskega cikla še posebej pomembno pri gradnji fonda najemnih stanovanj. Pri tem Sklad deluje kot promotor razvoja trajnostne gradnje na področju arhitekture, izvedbe del, vzdrževanja objektov, izobraževanja najemnikov, zagotavljanja večje rabe obnovljivih virov energije in ekološko sprejemljivih ter obnovljivih materialov.

Sklad je leta 2021 še naprej aktivno deloval v »Partnerstvu SRiP Pametne stavbe in dom z lesno verigo«. Prav tako še naprej sodeluje v »Usmerjevalnem odboru Akcije C4.4 – Razvoj kazalnikov trajnostne gradnje« v okviru evropskega projekta »LIFE IP CARE4CLIMATE« in nadaljnjih ali primerljivih projektih.

Leta 2021 je Sklad nadaljeval razvoj in implementacijo BIM (Building Information Modeling) standarda v različnih fazah razvoja in izvedbe projektov lastnih investicij Sklada in sicer na projektih Novo Brdo, Skupnost za mlade Gerbičeva, Pod Pekrsko gorco in Dolgi most. Prav tako je oktobra 2021 aktivno sodeloval pri razstavi GZS »Digitalizacija v gradbeništvu – zdaj« kot edini predstavnik investitorjev stavb in večstanovanjskih sosesk in objektov.

Sklad je leta 2020 povabila družba za energetske storitve Civiesco s sedežem v Italiji k sodelovanju v evropskem projektu Financiranje naložb v energetske učinkovitost – pametne finance za pametno gradnjo (H2020 Project\_B4E-11\_Financing for Energy Efficiency Investments – Smart Finance).

Januarja 2021 je projekt odobrila Evropska komisija. 1. junija 2021 je bil podpisan Sporazum o sodelovanju in financiranju projekta SUPER-i – 101028220 – GAP-101028220, ki bo trajal 36 mesecev.

Sklad je leta 2021 sodeloval pri aktivnosti v projektu HAPPEN. Mednarodni projekt HAPPEN je namenjen spodbujanju tržnega prevzema poglobljenega opremljanja stanovanjskih stavb s posebnim poudarkom na sredozemskem območju.

Leta 2021 je Sklad na področju digitalizacije izvajal aktivnosti notranje presoje in izvajanja lastnih notranjih pravil poslovanja ter začel za sklepanje najemnih pogodb julija 2021 uporabljati zagonom na projektu Skupnosti za mlade Gerbičeva lastni SSRS portal, ki omogoča urejanje najemnih razmerij na daljavo. SSRS portal je konec leta 2021 začel nadgrajevati tudi za pridobivanje ponudb najemodajalcev za najem stanovanj v okviru izvajanja javnega najema po SZ-1E in Uredbi o izvajanju javnega najema.

Tudi leta 2021 je Sklad uporabljal informacijski sistem HIPS in evidenco nepremičnin TJM ter digitalno podpisovanje v svojih poslovnih procesih, pri čemer obstajajo še določene ovire iz razlogov na strani tretjih oseb (poslovanje z notarji, zemljiško knjigo, upravnimi organi, lokalno samoupravo, bančnimi institucijami v Sloveniji in tujini).

V uporabi je tudi informacijska podpora za finančno spremljanje investicijskih projektov Sklada – aplikacija 4PM.

Sklad je sosesko Novo Brdo odprl ob obeležitvi 30-letnice svojega delovanja. 25. oktobra 2021 je bil izveden slavnostni dogodek na katerem je bil prisoten tudi guverner CEB banke, Rolf Wenzel. Sklad je izgradnjo soseske financiral iz lastnih sredstev in delno iz posojila CEB banke, ki je leta 2021 praznovala 65-letnico delovanja.

Novembra 2021 je CEB banka odobrila sofinanciranje drugega projekta Sklada – regionalni projekt zagotavljanja stanovanj, v okviru katerega bo v desetih podprojekti, v sedmih statističnih regijah Sklad zgradil 906 stanovanj. Podpis posojilne pogodbe je formalnih postopkih odobritve predviden v sredini leta 2022.

## **SKUPAJ:**

Sklad je od začetka svojega delovanja objavil 25 razpisov za fizične osebe, v katerih je za posojilo za nakup, gradnjo ali obnovo stanovanja ali individualne stanovanjske hiše prejel 44.743 vlog. Od teh je bilo odobreno 30.997 vlog prosilcev in razdeljeno 67,4 mlrd tolarjev posojil, v 60,7 % mladim družinam.

Sklad je objavil šest javnih pozivov za dodelitev subvencij upravičenim prosilcem – mladim družinam kot spodbuda za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja z nakupom, gradnjo, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti za bivanje v primernih nepremičninah.

Do konca leta 2008 je bilo izvedenih 8 javnih pozivov k varčevanju v NSVS, ki se do izteka pravic uresničujejo skladno z veljavno zakonodajo. Maja 2012 je bil objavljen Zakon za uravnoteženje javnih financ, ki med drugim posega tudi na področje Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja, tako da v celoti črta člene, ki se nanašajo na dodelitev subvencij mladim družinam in subvencioniranje tržnega najema.

Sklad je za tržno prodajo od pridobitve mandata, odkar deluje kot nepremičninski Sklad v letih od 2000 do 31.12.2021, za prodajo na trgu ponudil 2.920 stanovanj na različnih lokacijah po vsej Sloveniji.

Od leta 2001 do 31.12.2021 je Sklad skupaj z občinami zagotovil (s Programi pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj: projekti soinvestitorstva in posojil) 3218 neprofitnih (javnih) najemnih stanovanj in bivalnih enot.

S programom za starejše osebe je v letih 2006 do 31.12.2021 zagotovil 940 mest v domovih starejših občanov in 171 oskrbovanih stanovanj.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2021 v lasti 3.040 najemnih neprofitnih stanovanj, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani, in 76 oskrbovanih stanovanj v Tolminu, Kobaridu, Velenju in Krškem. Poleg

stanovanj v lasti, je imel SSRS na dan 31.12.2021 v brezplačni uporabi še 36 stanovanj iz upravljanja Ministrstva za notranje zadeve (3 stanovanja), Ministrstva za javno upravo (21 stanovanj ) in Ministrstva za obrambo (12 stanovanj). Stanovanja so razporejena po celotni Sloveniji, in sicer v 120 občinah oziroma v 12 regijah.

Na dan 31. 12. 2021 je imel Sklad 1.147 najemnih stanovanj za javni tržni najem. Od tega je 1.006 najemnih stanovanj, 114 stanovanjskih enot namenjenih za mlade ter 27 oskrbovanih stanovanj v Slovenj Gradcu.

Poleg tega Skladovi hčerinski družbi Spekter, d. o. o., in Stanovanjsko podjetje, d. o. o., skladno z usmeritvami Sklada oddajata v najem še 2.078 stanovanj.