

SKUPAJ DO 10.000 STANOVANJ

JASNE USMERITVE



VEČJA IZBIRA IN VARNOST

VIZIJA



Stanovanjski sklad RS je in bo učinkovita nacionalna institucija, ki s premišljenim sistemom produktov, ukrepov, instrumentov in programov ljudem pomaga pri reševanju stanovanjskih vprašanj, odgovorno izvaja storitve v javnem interesu in stanovanjsko politiko države, hkrati pa kot samostojna pravna oseba gospodarno posluje z lastnimi nepremičninami in naložbami. Na nacionalni in mednarodni ravni je in bo prepoznaven po strokovnem delovanju in spodbujanju kakovostne gradnje stanovanj.

VREDNOTE



Delovanje sklada temelji na vrednotah zakonitosti, usmerjenosti k uporabniku, integriteti zaposlenih, nepristranskosti, racionalnosti, znanju, odgovornosti in spoštovanju. Na Stanovanjskem skladu RS spoštujemo različnost potreb in možnosti ljudi.

POSLANSTVO



Sklad na različne načine povečuje fond stanovanj. Aktivno vpliva na pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj in povečuje ponudbo novozgrajenih najemnih stanovanj. Z ustreznimi finančnimi in drugimi ukrepi ter programi samostojno in v sodelovanju z različnimi subjekti, ki jih k temu zavezuje zakonodaja, povečuje dostop do primerne stanovanja za vse skupine prebivalstva.

GRADNJE IN JAVNA SLUŽBA



UREJEN NAJEMNI TRG



Stanovanjski sklad RS je najpomembnejši ponudnik javnih najemnih stanovanj v državi. Za varen, prilagodljiv in dostopen najem ima vzpostavljeno Javno najemno službo, odgovorno za posredovanje in upravljanje stanovanj.

S skrbnim načrtovanjem uravnotežene ponudbe primernih stanovanj, z vzpostavljanjem pogojev za lažjo dostopnost do stanovanj ter z ohranjanjem kakovosti in funkcionalnosti najemnih stanovanj z odgovornim upravljanjem povečuje izbiro in omogoča večjo stanovanjsko mobilnost prebivalstva.

Te naloge in cilje sklad uresničuje v skladu s sprejeto Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025. Ključni dokument aktivne stanovanjske politike v Sloveniji je podlaga za naložbe sklada v gradnjo stanovanj tako za stroškovni kot neprofitni najem.

V preteklih desetletjih so bile naložbe usmerjene predvsem v gradnjo za prodajo stanovanj, zdaj pa so osredotočene na gradnjo najemnih stanovanj predvsem tam, kjer je potreba po njih največja. Gradnje so načrtovane v skladu s stanovanjsko in prostorsko politiko in z razpoložljivimi finančnimi sredstvi. Tako z gradnjami kot z drugimi oblikami pridobivanja javnih najemnih stanovanj sklad povečuje možnosti najema po vsej Sloveniji, z lastno najemno službo ter z jasnimi pravili najema pa vpliva na večjo urejenost najemnih razmerij na trgu.

Stanovanjski sklad RS zagotavlja javna najemna stanovanja:

- kot investitor v lastno gradnjo najemnih stanovanj,
- v sodelovanju z občinami in drugimi prosilci ali ponudniki iz Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot ter Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe,
- z nakupi stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj po javnem pozivu in neposredno od znanih kupcev ter z uveljavljanjem predkupne pravice po
- Stanovanjskem zakonu,
- z izvajanjem javnega najema stanovanj.

Stanovanjski sklad RS ima odprte programe in pozive za sofinanciranje in nakupe:

- Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot in bivalnih enot v letih 2022 in 2023
- Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2022 in 2023
- Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2022 in 2023

KAKO SKUPAJ DO 10.000 JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ?



Ob zaključku celoletnega delovnega praznovanja 30. obletnice ima Stanovanjski sklad RS skupaj s hčerinskima družbama v upravljanju že 7.189 stanovanj. Z izrazitim povečevanjem števila najemnih stanovanj od 2015 in vsemi drugimi aktivnostmi uspešno uresničujemo zastavljene naloge iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25).

Letos nam je uspelo pridobiti 38,25 mio evrov nepovratnih sredstev iz Načrta za okrevaljanje in odpornost (NOO) do največ polovice vrednosti investicije. Sredstva bodo porabljena za 11 projektov s 714 javnimi najemnimi stanovanji v petih statističnih regijah, od tega 136 oskrbovanih stanovanj za starejše.

Skoraj hkrati smo julija pri Razvojni banki Sveta Evrope (CEB) podpisali pogodbo za posojilo v višini 70 milijonov evrov, kar zagotavlja 43 % vrednosti investicij z DDV. Sredstva bodo porabljena pri 10 projektih, s katerimi načrtujemo izgradnjo 912 najemnih stanovanj v sedmih statističnih regijah.

Poleg 1.244 stanovanj, financiranih iz nepovratnih sredstev NOO in kredita CEB v skupni višini 108,25 mio evrov, pripravljamo še projekte na 8 lokacijah v šestih statističnih regijah s 1.252 stanovanji v skupni investicijski vrednosti 233,5 mio evrov z DDV. Dodatna stanovanja bomo pridobili še z nakupi na trgu in sofinanciranjem projektov občin in mestnih stanovanjskih skladov. Nekaj stanovanj pa pričakujemo tudi od izvajanja službe Javnega najema, s katerim bi spodbudili lastnike praznih stanovanj, da nam jih zaupajo v varen najem, mi pa v podnajem z neprofitno najemnino.

Če bo poleg lastnih virov in dovoljenih posojil končno zagotovljeno tudi sistemsko financiranje države za gradnjo javnih najemnih stanovanj, so visoki cilji ReNSP15–25 še vedno dosegljivi.

mag. Črtomir Remec
direktor Stanovanjskega sklada RS,
javnega sklada

Ljubljana, september 2022

CILJI
STANOVANJSKEGA
SKLADA RS >>>

STANOVANJSKI
FOND
2020–2025+

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

2020

JAVNA NAJEMNA
STANOVANJA

3.810



2023

5.127



2025

5.651



po letu
2025

6.921

OSKRBOVANA
STANOVANJA

61



209



265



355

DO MOŽNOSTI IZBIRE
Z NAJEMOM USTREZNIH
STANOVANJ

NAJEM PO VSEJ
SLOVENIJI

- Stanovanjski sklad RS stanovanja za najem pridobiva preko javnih pozivov in programov ter z lastnimi naložbami. S pomočjo javnega poziva za nakup stanovanj je sklad od leta 2019 kupil 406 stanovanj na različnih lokacijah po vsej Sloveniji. Hkrati bo s programi sofinanciranja skupaj z občinami in lokalnimi skupnostmi zagotovljeno 840 najemnih stanovanj. V letu 2022 sklad upravlja že s 5.111 stanovanji za najem za določen ali nedoločen čas, po izbiri najemnikov. Stanovanja oddaja zainteresiranim prosilcem, prednost pri izboru najemnikov imajo mlade družine, družine z osnovnošolskim otrokom, družine in mlade osebe.

PREDNOSTI
ZA NAJEMNIKE

- Najemniki stanovanj Stanovanjskega sklada RS plačujejo t. i. stroškovno najemnino, ki je primerjalno sicer višja od neprofitnih najemnin, a ugodnejša od dejanskih tržnih najemnin. Poleg jasno določenih najemnin je ključnega pomena za najemnike pogodbeno ustrezno določen čas najema (najmanj 1 leto), ki ga dopolnjuje tudi možnost najema za nedoločen čas. Tak najem povečuje varnost stanovalcev, ki se lahko zanesejo tudi na strokovno upravljanje in vzdrževanje stanovanj.

V PRIČAKOVANJU SOSESKE
POD PEKRSKO GORCO

- V Mariboru bo Stanovanjski sklad RS v soseski Pod Pekrsko gorco v letu 2022 zagotovil 400 novih najemnih stanovanj. Soseska je načrtovana z upoštevanjem vidika trajnostne gradnje v največji možni meri. Vseživljenjska uporaba in prilagodljivost stanovanjskih enot je eno od bistvenih meril trajnostne gradnje. Stavbe so zasnovane kot nizkoenergijske z vgrajenim prezračevalnim sistemom z učinkovitim vračanjem toplote in dosegajo energetske razred A1 in so skoraj nič-energijske stavbe.

- Nova zanesljiva in dolgoročno varna oblika reševanja stanovanjskega vprašanja, ki jo omogoča Stanovanjski sklad RS, je oddaja stanovanj v najem za nedoločen čas. Stanovanja za oddajo so po vsej Sloveniji, Stanovanjski sklad RS pa bo število teh stanovanj povečeval z načrtovanimi novimi gradnjami.

Stanovanjska soseska
**POD PEKRSKO
GORCO**
Maribor

1 NOO CEB



Na južnem delu mesta Maribor, v bližini Pekrske gorce nastaja nova stanovanjska soseska Pod Pekrsko gorco. Soseska stoji na zemljiščih velikosti 4,7 ha, sestavljajo pa jo sodobne večstanovanjske stavbe v obliki štirih nezaključenih karejev, etažnosti K + P + 2, v katerih bo skupaj na voljo 400 stanovanj v velikosti od 35 do 80 m².

Stanovanjski sklad RS projekt razvija postopoma v dveh samostojnih fazah - funkcionalnih enotah. Prva faza (212 stanovanj) je že pripravljena za vselitev, druga faza (188 stanovanj) pa bo na voljo predvidoma do konca leta 2022.

Poudarek pri gradnji in nastajanju nove soseske je na zagotavljanju visoke bivanjske kakovosti, načelu trajnostne gradnje za več generacij in uporaba ekološko sprejemljivih, obnovljivih materialov.

Medgeneracijska in družbena povezanost

V soseski bo poleg najemnih stanovanj na voljo tudi 60 oskrbovanih stanovanj v dveh stavbah, varstveno bivalna enota za ljudi z motnjami v duševnem razvoju, dnevni center aktivnosti kot prostor medgeneracijskega srečevanja in prostori dnevnega varstva otrok. Razpršenost programa po celotni soseski povezuje bogata krajinska ureditev, ki omogoča

socialno interakcijo stanovalcev in uporabnikov v zunanjem prostoru. Večje zelene in tlakovane površine vsebujejo urbane parke, igrišča za otroke in mladostnike ter mirnejši program v notranjih atrijih posameznih karejev.

Energetska učinkovitost

Soseska je bila načrtovana kot energijsko učinkovita in trajnostno naravnana soseska. Učinkoviti toplotni ovoj, učinkovita zaščita pred soncem in prezračevanje z rekuperacijo toplote omogočajo optimalno bivalno ugodje z nizko porabo energije. Stavbe tako dosežejo energijski razred A1. Strehe stavb so projektirane tako, da omogočajo postavitev malih sočnih elektrarn.

Trajnostna mobilnost

Koncept ureditve prometa v soseski daje prednost pešcem in kolesarjem. Parkirna mesta uporabnikov so opremljena z inštalacijami, ki omogočajo postavitev lastniške polnilnice električnih vozil. V sklopu javnih parkirnih mest je predvidena postavitev javnih polnilnic za električna vozila, ki bodo namenjene tudi okoliškim prebivalcem in uporabnikom storitev za izposajo avtomobilov in koles.



Digitalizacija gradnje in uporabe objektov

Soseska je bila načrtovana v BIM tehnologiji že od samega začetka idejnega projekta. BIM model se je z razvojem projekta dopolnjeval in je uporabljen kot orodje za izvedbo ter časovno in terminsko spremljanje gradnje. Z vnašanjem sprememb izvedenih gradbenih elementov in sistemov strojnih in električnih inštalacij bo končni BIM model predstavljal digitalni dvojček zgrajene soseske, ki bo nudil napredne možnosti upravljanja in vzdrževanja stavb.



Število stanovanj

400

Število parkirnih mest

550

Velikost stanovanj v m²

35-80

Struktura najemnih stanovanj (glede na ležišča)



43%



45%



12%

Kostak GIP d.o.o., Jereb
in Budja Arhitekti d.o.o.,
Arhitekti Dobrin d.o.o.



Stanovanjska soseska

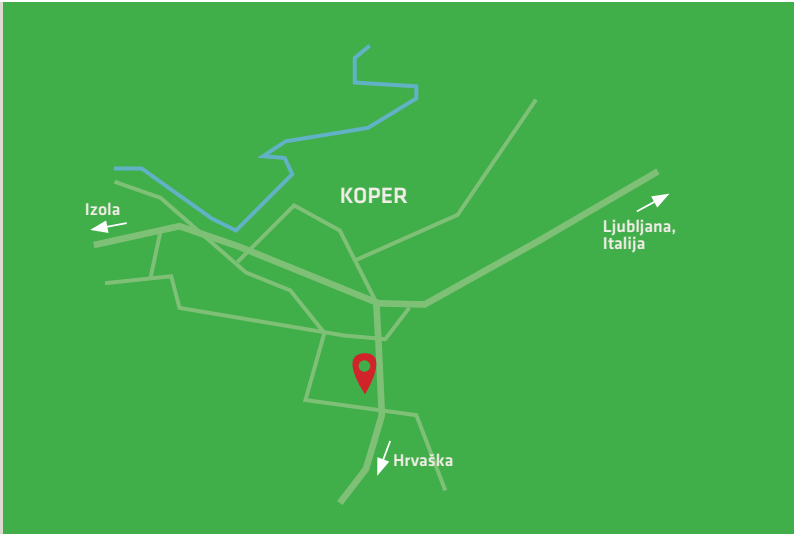
NOVA DOLINSKA

Koper

2 NOO CEB

Soseska je zasnovana v neposredni bližini Šmarske ceste, ki nudi hitro povezavo z mestnim centrom, mestno in zaledno infrastrukturo ter z avtocestnim omrežjem. Urbanistična zasnova soseske se je podredila obstoječi konfiguraciji terena in vedutam. **Zamik objekta iz tipične karejske zasnove na južni strani omogoča enakovredne pogoje glede osončenosti celotni soseski ter razgled na staro mestno jedro in širšo okolico.**

Stanovanjski del soseske tvorita dva stolpiča (2K + P + 5), ki sta v lasti Stanovanjskega sklada RS in ena stolpnica (2K + P + 8), ki je v lasti Stanovanjskega sklada Mestne občine Koper. Vsi trije objekti so postavljeni na delno podkletene garaže s shrambami in tehničnimi prostori. Objekti so kvadratne tlorisne oblike in imajo osrednje jedro s stopniščem in dvigalom, okoli katerega so preko skupnih hodnikov dostopna posamezna stanovanja. Takšno snovanje tlorisa omogoča orientacijo stanovanj v vse smeri neba in zasnovo z dvostransko orientacijo in razgledi. Vsakemu stanovanju pripada tudi lastna loža. Zasnova z ložami namesto balkoni zagotavlja zasebnost uporabnikov in zavetrje na značilno vetrovnem območju.



Objekti imajo domiselno zasnovan sistem ogrevanja. Na strehi objekta B2 je predvidena skupna kotlovnica soseske, objekti B1, B2 in B3 so s kotlovnico toplovodno povezani. Prednost gradnje skupne kotlovnice je v racionalizaciji investicijskih in vzdrževalnih stroškov, z umestitvijo le-te na streho se je izognilo potrebi po vgradnji dimnikov in s tem povezanih stroškov in izgubo najemnih površin. Objekti imajo tudi mehansko higrosenzibilno prezračevanje, skrbno načrtovan učinkovit toplotni ovoj in zrakotesno vgradnjo stavbnega pohištva, tako da dosežejo energijski razred A1, s predvideno letno potrebo toplote za ogrevanje pod 10 kWh/m² in izpolnjujejo vse kriterije skoraj nič-energijske stavbe.

Za doseganje racionalne zasnove je bila ključna umestitev zadostnega števila parkirnih mest v delno podkletene garaže. Pri zasnovi se je izkoristilo nagnjenost terena, tako so uvozi v garažo predvideni na nivoju dostopa k objektu ali preko ramp v višje etaže. **Strehe garaž se je izkoristilo za ureditev ravnih zunanjih bivalnih površin na sicer strmem terenu in kot funkcionalno povezavo med posameznimi objekti.** Streha garaže objekta B1 je predvidena kot zunanja parkirna ploščad. Zunanje bivalne površine soseske tvori preplet zelenih, zasajenih in tlakovanih površin v vmesnem prostoru med objekti ter tako ustvarja funkcionalno povezavo med objekti.



Protim Ržišnik Perc
arhitekti in
inženirji d.o.o.

Število
stanovanj

91

Število
parkirnih
mest

156

Velikost
stanovanj v m²

48-94

Struktura najemnih stanovanj (glede na ležišča)



55%



12%



19%



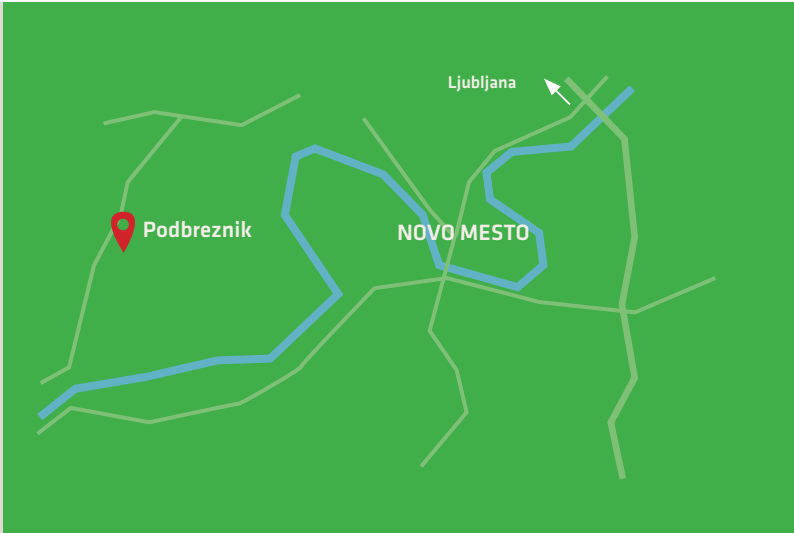
14%

Stanovanjska soseska

PODBREZNIK

Novo Mesto

3 NOO CEB



Mestna občina Novo mesto je na sedmem mestu po velikosti občin v Sloveniji, z več kot 24.100 prebivalci. Kot občina ima vedno večji potencial, z močno industrijsko razvitostjo in vedno večjim povpraševanjem po bivalnih nepremičninah. Predvidena večstanovanjska novogradnja je v območju naselja Podbreznik zahodno od Novega mesta v bližini Novomeškega olimpijskega centra. Severno od predvidene novogradnje je že pet večstanovanjskih objektov, ki so del naselja Podbreznik, na lepem gozdnatem območju.

Koncept zasnove novega objekta temelji na prepletu zelenih obgozdnih površin z grajeno strukturo, ki upošteva topografijo lokacije, obstoječa drevesa in razglede. Objekt je zasnovan kot stavba s tremi večstanovanjskimi bloki, ki bodo imeli skupno kletno etažo, v kateri bo garaža s parkirnimi površinami, ter skupno pripadajočo zunanjo ureditvijo.

Stanovanjski bloki bodo imeli etažnost K + P + 3 + T, s skupno 103 stanovanji z balkonskimi nišami, šestih različnih tipologij.

Blok B1 bo imel 32 stanovanjskih enot, blok B3 38, blok B5 pa 33 enot. V sklopu tega projekta je predvidenih tudi 10 % takih stanovanj, ki so prilagojena funkcionalno in gibalno oviranim osebam ali osebam s posebnimi potrebami in so umeščena v pritličja blokov.

Predvidena gradnja bo zagotavljala skoraj nič-energijsko stavbo z energetskega razreda A1 in izpolnjevala pogoje energetske učinkovitosti rešitev z upoštevanjem obnovljivih virov. Ogrevanje objektov bo preko električne toplotne črpalke, z nizkotemperaturnim talnim ogrevanjem. Bloki B1, B3 in B5 imajo predvideno centralno prezračevanje preko klimata in pa hlajenje.

V isti soseski je Mestna občina Novo mesto investitor objektov B7 in B9 s skupaj 81 stanovanji, sklad pa bo soinvestitor na podlagi Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2022 in 2023.



Projekt d. d. Nova Gorica (IDP – faza idejnega projekta in DGD – projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja, vodja projekta Teja Savelli, univ. dipl. inž. arh.)

Število stanovanj	Število parkirnih mest	Velikost stanovanj v m ²	Struktura najemnih stanovanj (glede na ležišča)					Od skupnega števila stanovanj
103	158	38-79	11%	28%	25%	27%	9%	11%

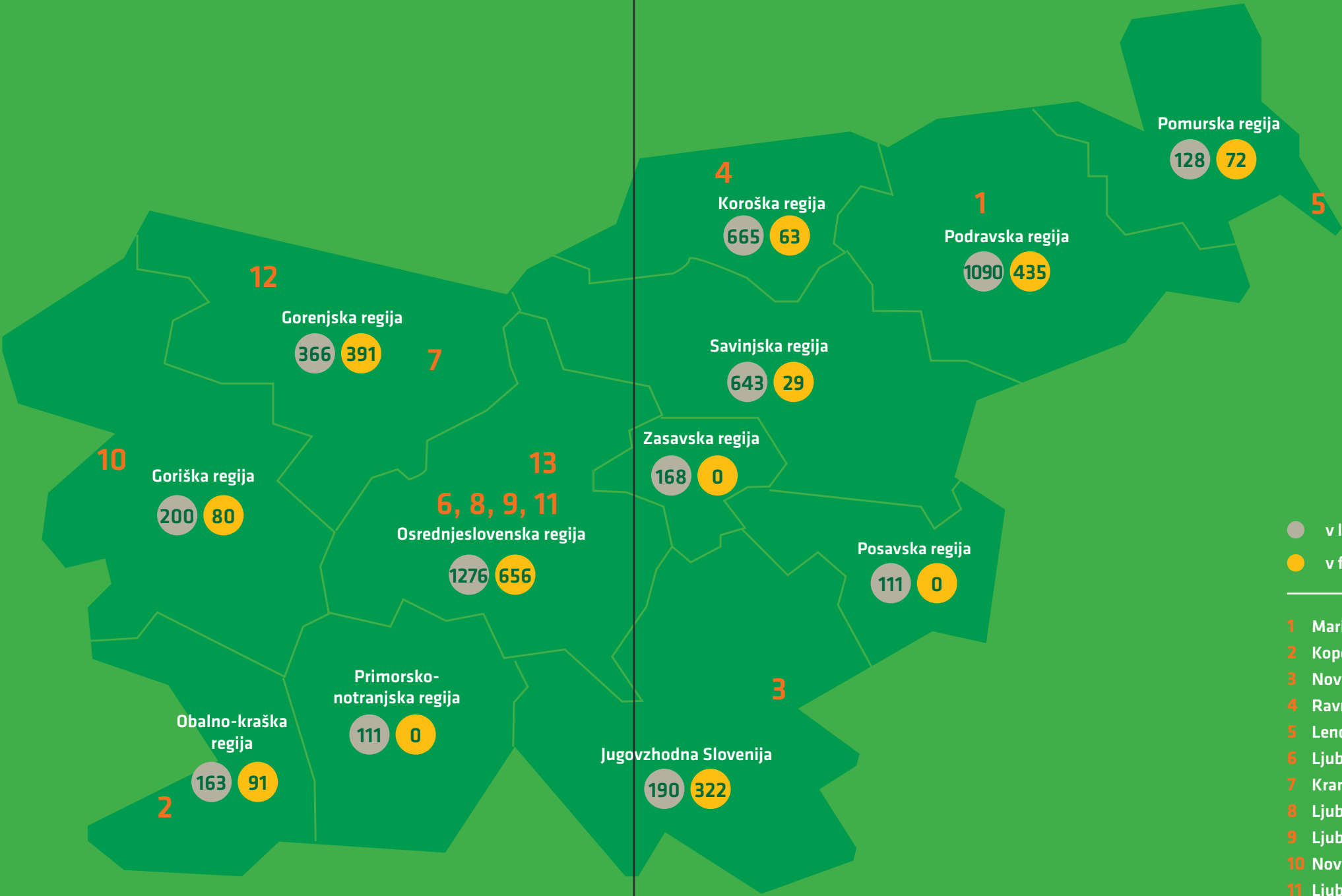
ŠTEVILO STANOVANJSKIH ENOT STANOVANJSKEGA SKLADA RS

2.139

najemnih
stanovanj
v fazi gradnje in
priprave

5.111
najemnih
stanovanj

2.078
stanovanj
hčerinskih
družb



- v lasti Stanovanjskega sklada RS
- v fazi gradnje / priprave / nakupa

- 1 Maribor, Pod Pekrsko gorco
- 2 Koper, Nova Dolinska
- 3 Novo mesto, Podbreznik
- 4 Ravne na Koroškem, Vrata Javornika
- 5 Lendava
- 6 Ljubljana, Dolgi most
- 7 Kranj, Ob Savi
- 8 Ljubljana, Novo Brdo
- 9 Ljubljana, Skupnost za mlade Gerbičeva
- 10 Nova Gorica, Rožna dolina
- 11 Ljubljana, Glince-Podutik
- 12 Jesenice, Partizan
- 13 Lukovica, Lukovica

Večstanovanjski objekt

VRATA JAVORNIKA

Ravne na Koroškem

4 NOO CEB



Občina Ravne na Koroškem zajema slikovito pokrajino spodnjega dela Mežiške doline na severovzhodu Slovenije ob meji z Avstrijo. Ravne na Koroškem so upravno, gospodarsko in kulturno središče Mežiške doline. Na območju občine je izraženo veliko povpraševanje fizičnih oseb po cenovno dostopnih stanovanjih.

Lokacija je na robu mesta, kjer se urbani prostor zaključi in preide v naravnega. **Območje je mirno in stran od mestnega vrveža ter primerno za stanovanjsko gradnjo, saj omogoča kakovostne življenjske in bivalne razmere, ima dobro prometno povezavo in je dostopno z javnim potniškim prometom.** V bližini je zagotovljena osnovna družbena infrastruktura in oskrbne dejavnosti – vrtec, šola, srednje šole, višje šole, trgovine, zdravstveni dom, otroška igrišča in zelene površine, primerne za rekreacijo.

Stanovanjski blok A bo etažnosti K + P + 6 s 35 stanovanji. Stanovanja imajo funkcionalno razporeditev in so primerna tako za posameznike kot družine. Vsakemu stanovanju pripada shramba in zunanje parkirno mesto. Med objektoma



bodo nadstrešnice za kolesa, smeti pa se bodo zbirale na eko otoku. V sklopu naselja bo izvajalec zgradil še objekt B z enakim številom stanovanj.

Stanovanja bodo pridobljena na podlagi nakupa. Gradnja stanovanj je v teku, predviden zaključek gradnje je julij 2023.

DOMINO inženiring d.o.o., vodja projekta
Rok Poles, univ. dipl. inž. arh.

Število stanovanj	Število parkirnih mest	Velikost stanovanj v m ²	Struktura najemnih stanovanj (glede na ležišča)		
35	35	43-75	40%	20%	40%

Stanovanjska soseska

LENDAVA

Lendava

5 CEB



Stanovanjska soseska Lendava bo postavljena v neposredno bližino mestnega jedra Lendave, drugega največjega mesta v Prekmurju. Območje predvidene gradnje je na zahodnem delu Lendave med Župančičevo in Kolodvorsko ulico. Na južni strani meji na vrtec, v neposredni bližini je tudi Dvojezična srednja šola Lendava, na zahodni strani pa Kobiljski potok.

Objekta se bo na zemljišče umestilo kot del stanovanjske soseske, grajene v dveh fazah. Dovoljena etažnost za objekte je P + 5, vsaka izmed faz bo obsegala gradnjo enega objekta s 36 stanovanji. Skupno je v soseski predvideno 72 stanovanjskih enot v velikosti od 35 do 95 m².

Soseska bo zasnovana tako, da se bo objektoma in stanovanjem omogočilo enakomerno osončenost ter da se bo v večji meri izkoristilo možnost razgleda na mestno jedro ali Lendavski grad na vzhodni strani ter prekmursko ravnico na zahodni strani območja. Soseska nudi tudi navezavo za stanovalce na javne rekreacijske in sprehajalne površine ob Kobiljskem potoku na zahodni strani območja.

V regiji je velik potencial za koriščenje geotermalne energije, zato bo pri snovanju energetske oskrbe stavb

poseben poudarek namenjen iskanju najbolj učinkovitih in dolgoročno sprejemljivih energetskih rešitev. Izbralo se bo ustrezen sistem mehanskega prezračevanja z rekuperacijo toplote, na strehah objektov se bodo predvidela mesta za montažo sončne elektrarne. Za potrebe e-mobilnosti bodo predvidena tudi parkirna mesta z zunanjimi polnilnicami za avtomobile.

Teren ne omogoča gradnje podzemnih etaž, zato bo parkiranje omogočeno na zunanjih parkiriščih ob dostopni cesti, kjer bodo predvidena tudi parkirišča za obiskovalce. V soseski bo med objekti v sklopu zunanjih bivalnih površin postavljeno tudi otroško igrišče in skupne zunanje površine za druženje. Zunanja ureditev bo zasnovana tako, da bo zmanjšala vpliv hrupa prometnih cest in omogočila kakovostni zunanji prostor za stanovalce in uporabnike sosednjega vrtca.

Projekt je v razvoju. Zazidalni preizkus za umestitev večstanovanjskih objektov v Lendavi je izdelal ZEU-načrtovanje in inženiring, d. o. o., vodja projekta: Tadeja Madjar Stajniko, univ. dipl. inž. arh.

Število stanovanj	Število objektov	Število zunanjih parkirnih mest	Velikost stanovanj v m ²	Struktura stanovanj (glede na ležišča)				
72	2-3	80	35-95	10%	20%	40%	25%	5%

Večstanovanjska objekta
DOLGI MOST
Ljubljana

6 **CEB**



Stanovanjski sklad RS gradi na lokaciji Dolgi most ob Cesti za progo v Ljubljani dva večstanovanjska objekta s skupaj 40 javnimi najemnimi stanovanji.

Objekta se gradita v podaljšku že zgrajenih večstanovanjskih objektov z neprofitnimi stanovanji, ki jih v skladu s svojo dejavnostjo oddaja JSS MOL.

Vsak večstanovanjski objekt je sestavljen iz dveh podolgovatih lamel, ki so s krajšo stranjo orientirane v smeri vzhod–zahod. Objekta nimata kleti, zato je parkiranju stanovalcev namenjen pritlični del vsake stavbe. Stanovanja bodo v dveh etažah. Med lamelama posameznega objekta se nahaja skupni atrij, ki je ozelenjen.

Vsa stanovanja imajo dvostransko orientacijo v smeri sever–jug, ki omogoča optimalno osvetlitev vseh prostorov v posameznem stanovanju. Proti južni strani se vsako stanovanje z večjo okensko odprtino v celoti odpre svetlobi in dostopu na ložo. Zunanji prostor, ki pripada vsakemu stanovanju, bodo stanovalci lahko uporabljali skozi vse leto.

Do stanovanj se dostopa preko pokritih zunanjih skupnih hodnikov – zunanjih gankov, ki so na severni strani objektov.



V okviru zunanje ureditve bo kot zelena površina urejena okolica obeh objektov in postavitev igral za otroke.

Gradnja objektov bo zaključena do konca leta 2022.

Arhitektura: Bevk Perović arhitekti d.o.o. in
Arhitekti Počivašek Petranovič d.o.o.

Število stanovanj	Število parkirnih mest	Velikost stanovanj v m ²	Struktura stanovanj				
40	80	38-79					
			10%	40%	10%	30%	10%

Stanovanjska soseska
OB SAVI
Kranj

7 **CEB**



Naselje je zasnovano kot soseska nizkih vila blokov. Etažnost objektov s severovzhodne strani (K + P + 4) pada proti jugozahodni, rečni strani (K + P + 3). Tako se odpirajo razgledi proti reki, poveča se osončenost v popoldanskem času ter v kombinaciji z drevesi regulira hrup bližnjega prometnega mostu. Prvo etapo tvorijo štirje nepodkleteni in členjeni objekti. Shrambe in tehnični prostori so umeščeni v JV del objekta, drugod so stanovanja. Vertikalne komunikacije so urejene kot vezni člen dveh enot, v pojavnosti vertikalnega vrta, kamor so smiselno umeščeni skupni prostori, ki jih je možno odpreti kot terase. V tem delu so tudi vsi skupni prostori stanovalcev.

Objekti druge etape so zasnovani s sredinsko umeščenimi vertikalnimi komunikacijami ter hodniki, ob katerih se nizajo stanovanja. Objekti druge faze so podkleteni s spremljevalnim programom in shrambami v kleti ali v pritličju. Temu sledi tudi zasnova kleti, ki omogoča poljubno kombinacijo podkletenosti. Zasnove objektov omogočajo tudi zasteklitev lož in s tem povečanje uporabnosti zunanjega prostora. Zunanje terase so zasnovane kot delno lože, delno balkoni. Med samimi terasami so, s ciljem ustvarjati vrtno podobo mesta in slediti postulatoma oblikovanja, zasnovane povezave med terasami in nadstropji v obliki napete jeklene vrvi iz nerjavečega jekla.

H kakovosti bivanja občutno pripomorejo zunanji prostori soseske, ki so strukturirani v raznolike skupne ambience.



Projektant IDZ, ki je bil podlaga za OPPN, so Jereb Budja arhitekti d.o.o.

Število stanovanj	Število parkirnih mest	Velikost stanovanj v m ²	Struktura najemnih stanovanj (glede na ležišča)			
265	398	35-75				
			14%	23%	53%	10%

Stanovanjska soseska
NOVO BRDO
Ljubljana

8 CEB



Na območju Novo Brdo je Stanovanjski sklad RS na površini 4,8 ha zaključil gradnjo novih najemnih stanovanj. Nova soseska je v Ljubljani na Viču, vzhodno od povezovalne ceste Pot Rdečega križa ter med Cesto na Vrhovce in Cesto na Brdo. Zgrajenih je 498 stanovanj, velikosti pretežno od 30 do 80 m² v 18 objektih etažnosti K + P + 3 + T, od tega 25 oskrbovanih stanovanj in 522 parkirnih mest v podzemni garaži pod objekti.

Stanovanjski sklad RS v soseski Novo Brdo nudi višji standard bivanja, saj v njej sobivajo različne generacije (mladi, starejši, družine), čemur so prilagojeni objekti, okolica in stanovanja.

Za dobro počutje stanovalcev v novi soseski skrbi še vsebinsko raznovrsten javni program ter varen odprt zunanji prostor, ki je prežet z novim zelenim sistemom, otroškimi igrišči in navezavami na obstoječa zelena obročja na vzhodu (POT) in zahodu (Rožni hrib in športna igrišča Zeleni gaj na Brdu). V bližini sta priključka na mestno ljubljansko obvoznico in avtocesto.



Dekleva Gregorič arhitekti

Število stanovanj	Število objektov	Število parkirnih mest	Velikost stanovanj v m²	Struktura najemnih stanovanj (glede na ležišča)		
						
498	18	522	30-80	54%	40%	6%

Soseska
SKUPNOST ZA MLADE GERBIČEVA
Ljubljana

9 CEB



V Ljubljani na Gerbičevi ulici (v območju obstoječega Dijaškega doma Vič in Študentskega doma Ljubljana) je v okviru pilotnega projekta, ki ga Stanovanjski sklad RS izvaja na podlagi ReNSP15-25, nastala nova soseska Skupnost za mlade Gerbičeva. Pridobljenih 109 bivanjskih enot je namenjenih bivalni osamosvojitvi mladih od 18. do dopolnjenega 29. leta starosti.

Objekt je etažnosti P+3 in ga pretežno tvorijo bivanjske enote treh tipologij: za enega, dva ali tri skupne uporabnike. V objektu je medgeneracijski center s skupnim večnamenskim prostorom, kuhinjo z jedilnico, dnevno sobo, pisarno in servisnimi prostori z ločenim vhodom ter dostopom v atrij.

S preprostimi funkcionalnimi rešitvami se novemu objektu zagotavlja maksimalna kakovost bivanja. Odlikuje jih tudi razgled v zelene atrije.

Razvejana zasnova stanovanj je prilagojena potrebam mladostnikov ob zagotavljanju visoke mere zasebnosti ter omogočanju različnih nivojev povezanosti v skupnost.



Protim Ržišnik
Perc arhitekti in
inženirji d.o.o.

Število bivalnih enot	Število uporabnikov	Število objektov	Število parkirnih mest	Predvidene velikosti večine bivanjskih enot v m²	Za mlade, starosti
109	171	1	33	16,5-34,5	18-29 let

Stanovanjska soseska ROŽNA DOLINA

Nova Gorica

CEB

10

Stanovanjski sklad RS ima v Novi Gorici na območju Rožne doline v lasti 31.770 m² stavbnih, delno komunalno opremljenih zemljišč, ki jih je leta 2019 odkupil od DUTB, sredstva za nakup pa je prispeval ustanovitelj sklada v obliki povečanja namenskega premoženja/kapitala sklada.

Območje se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Rožna dolina III. V prostorski enoti P1 so zemljišča v lasti več različnih pravnih in fizičnih oseb (tudi iz tujine). V prostorski enoti P2 pa je sklad edini lastnik zemljišč v skupni velikosti 15.779 m². Zemljišča predstavljajo zaokroženo celoto, na kateri bosta s spremembo prostorskega akta mogoča samostojen razvoj projekta in gradnja večstanovanjskih objektov z 80 stanovanji za javni najem. V letu 2021 je Mestna občina Nova Gorica za prostorsko enoto P2 izbrala izdelovalca sprememb OPPN Rožna dolina III (P2). V fazi poteka postopka priprave strokovnih podlag se je izkazalo, da bo za spremembo OPPN na območju Rožne doline III (P2) treba upoštevati tudi hidrološko hidravlično študijo, ki jo DRSV izdeluje za porečje reke Vrtojbe (del reke poteka po Italiji) in bo skupaj z revizijskim poročilom zaključena konec leta 2022. Rok uveljavitve spremenjenega OPPN je tako zamaknjen v leto 2024, ko se bo lahko izdelala tudi projektna dokumentacija in pridobilo gradbeno dovoljenje. Gradnja in dokončanje objektov je tako predvideno do konca leta 2025.



Stanovanjska soseska GLINCE-PODUTIK

Ljubljana

CEB

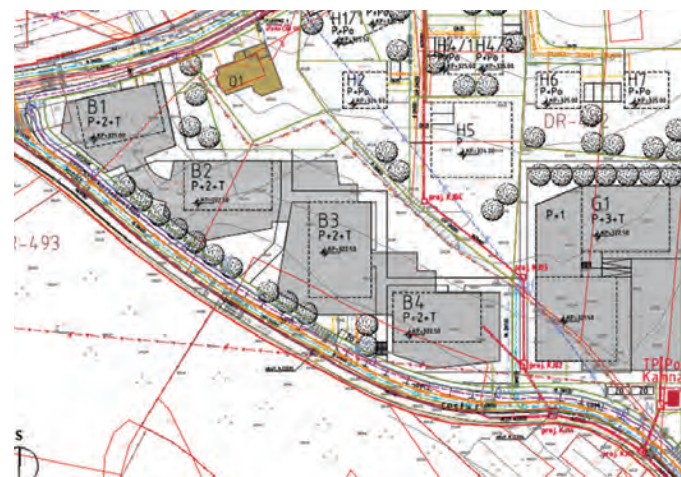
11

Stanovanjski sklad RS ima v Ljubljani na območju Glince-Podutik v lasti 29.126 m² stavbnih, v pretežni meri že komunalno opremljenih zemljišč, ki se nahajajo v dveh prostorskih enotah (PE1 in PE2), na katerih bo predvidoma zgradil do 360 stanovanjskih enot. Območje leži na severozahodnem robu v zelenem delu mesta, ob robu Polhograjskega hribovja, na območju z razpršeno pozidavo stanovanjskih hiš.

V skladu s poslovno odločitvijo bo sklad najprej pristopil h gradnji večstanovanjskih objektov z javnimi najemnimi stanovanji na zemljiščih v velikosti 4,92 ha v PE1, kjer bo zgradil do 60 stanovanj. V PE1 so predvideni štirje bloki. Etažnost objektov bo K + P + 2N + T. V kletnem delu bo garaža s parkirnimi mesti za stanovalce in servisnimi prostori. Nosilna konstrukcija objektov v delu nad terenom bo lesena.

Zunanji prostor med posameznimi stanovanjskimi objekti bo oblikovan kot skupne urbane zelene površine, namenjene druženju in kvalitetnemu preživljanju prostega časa ter otroško igrišče za najmlajše.

V letu 2022 bo za lokacijo Glince-Podutik v PE1 sklad izvedel javni natečaj za izdelavo projektne dokumentacije in pridobil gradbeno dovoljenje. V letu 2023 bo izbral izvajalca in pričel z gradnjo objektov. Zaključek gradnje stanovanj v PE 1 je predviden v letu 2024.



Stanovanjska soseska PARTIZAN

Jesenice

CEB

12

Stanovanjska soseska bo umeščena v bližino novega upravnega središča Občine Jesenice in bo zajemala gradnjo stanovanjskih objektov s podkleteno garažo ter širšo zunanjo ureditev javnih parkovnih površin. Razmerje med grajenimi strukturami in odprtim prostorom bo ustvarjalo kakovosten bivalni ambient.

V dveh stavbah etažnosti P + 3 in P + 2 je predvidenih do 46 stanovanjskih enot, velikosti od 32 do 85 m². Soseska bo s predvidenimi mesti za izvedbo sončne elektrarne in postavitvijo zunanjih polnilnic za avtomobile zasledovala trajnostne vidike. Stanovanja bodo zasnovana kot svetla in optimalne velikosti.

Parkiranje bo omogočeno v podzemni garaži ter na zunanjih parkiriščih ob dostopni cesti. Zasnova energetske oskrbe stavb bo upoštevala trajnostne vidike ter učinkovite in dolgoročno sprejemljive energetske rešitve.



Stanovanjska soseska LUKOVICA

Lukovica

CEB

13

Stanovanjska soseska bo postavljena v suburbano okolje naselja Lukovica, občinskega središča občine Lukovica s 5.000 prebivalci, in bo od Ljubljane oddaljena 20 km.

Sosesko tvorijo 4 stavbe etažnosti P + 3, v vsaki stavbi je predvidenih do 22 stanovanjskih enot velikosti od 32 do 85 m². Zaradi zmanjšanja vpliva hrupa bodo stanovanja opremljena z ložami. Večja stanovanja bodo dvostransko orientirana, optimalno velika in svetla. V pritličju bodo poleg vhoda in servisnih prostorov shrambe stanovalcev. Stavbe so opremljene z dvigali, gibalno oviranim bo omogočen dostop do vseh skupnih delov in prostorov znotraj stanovanj.

Gradnja bo energetske učinkovita. Predvideno je mehansko prezračevanje z rekuperacijo toplote, na strehah objektov se bodo predvidela mesta za montažo sončne elektrarne. Za potrebe e-mobilnosti se predvideva postavitvev zunanjih polnilnic za avtomobile. Pri snovanju energetske oskrbe stavb bo poudarek na iskanju najbolj učinkovitih in dolgoročno sprejemljivih energetskih rešitev.

Zunanja ureditev bo zasnovana tako, da bo zmanjšala vpliv hrupa prometnih cest in omogočila kakovostne zunanje ambiente za stanovalce.



OSKRBOVANA STANOVANJA

Stanovanjski sklad RS je razširil svojo ponudbo najemnih stanovanj tudi na oddajo oskrbovanih najemnih stanovanj, ki so namenjena prosilcem in uporabnikom stanovanj, starejšim od 65 let. Možnost za najem stanovanj imajo posamezniki, ki jim zdravstveno stanje omogoča samostojnost bivanja ob organizirani pomoči, tako da oseba ne potrebuje popolnega institucionalnega varstva v zavodu oziroma domu starejših občanov. Gre za namenska stanovanja, namenjena ožjemu krogu starejše populacije, ki se težje odloča za menjavo okolja in večje spremembe. Sklad si zato prizadeva širiti svojo ponudbo stanovanj po celotni Sloveniji. Z bivanjem v oskrbovanih stanovanjih starejši ohranjajo individualnost, intimnost in način življenja, ki so ga bili vajeni v domačem okolju, zato lahko kakovostnejše preživljajo tretje življenjsko obdobje.

Uporabnikom oskrbovanih stanovanj je zagotovljena tudi možnost uporabe celodnevne pomoči s preprostim pritiskom na gumb (e-oskrba). Občutek, da nisi sam in da lahko računaš na pomoč, če jo boš potreboval, je izjemnega pomena.

Sklad bo po letu 2020 zagotovil 294 oskrbovanih stanovanj na naslednjih lokacijah: Krško (15), Šmarje pri Jelšah (15), Rogaška Slatina (6), Slovenj Gradec (27), Maribor PPC (60), Kranj (28), Radlje ob Dravi (28), Maribor Novo Pobrežje (60) in Novo Mesto (30).



Novo Brdo,
Ljubljana



Harpf, Slovenj Gradec



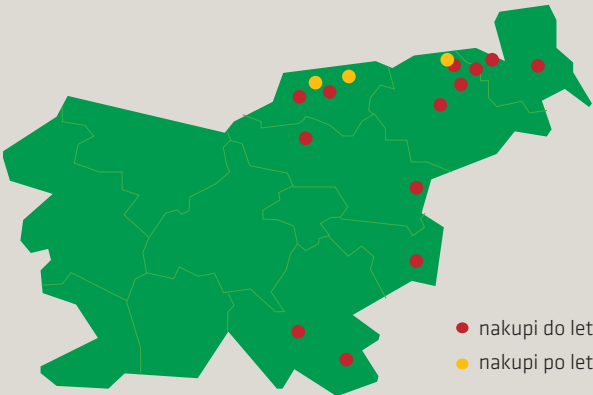
Radlje ob Dravi

NAKUP STANOVANJ PO SLOVENIJI

Stanovanjski sklad RS od leta 2019 na podlagi Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč poziva vse zainteresirane ponudnike k oddaji ponudb za prodajo skupin stanovanj in stanovanjskih stavb ter zemljišč, primernih za izgradnjo stanovanjskih stavb na območju celotne Slovenije. Za izvajanje programa je sklad doslej namenil 40 milijonov evrov iz lastnih virov. Sklad bo, v obdobju od objave javnega poziva in do porabe razpoložljivih sredstev oziroma do zaprtja tega javnega poziva, kupoval stanovanja, ki bodo primerna za izvajanje njegovih dejavnosti (oddaje stanovanj v najem).

Od leta 2019 do septembra 2022 je sklad pristopil k nakupu in prevzemu stanovanj v Lenartu (10), Mozirju (24), Radencih (10), Sv. Ani (2), Slovenj Gradcu – Homške vile (20), Gornji Radgoni (10), Brežicah (6), Mežici (19), Kočevju (76), Slovenski Bistrici (28), Črnomlju (30), Slovenj Gradcu - Harpf (oskrbovana 27), Murski Soboti (27), Podčetrtku (10) in Slovenj Gradcu - Ozare (40). V letu 2022 so bile podpisane še prodajne pogodbe za stanovanja na naslednjih lokacijah: Ravne na Koroškem (35), Radlje ob Dravi (oskrbovana 28) in Sv. Ani (4), ki bodo dokončana do leta 2024.

Sklad je preko Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč sklenil pogodbe za 406 javnih najemnih stanovanj.



Kočevje



Slovenj Gradec

Mozirje



Lenart



Mežica



Gornja Radgona



Slovenj Gradec



Črnomelj



Brežice



Slovenska Bistrica



Sv. Ana



Radenci



Murska Sobota

Stanovanjski sklad RS

Poljanska cesta 31

1000 Ljubljana

T: 01 4710 500

E: ssrsinfo@ssrs.si

<http://ssrs.si>



Projekt je sofinanciran s strani
Razvojne banke Sveta Evrope.



Projekt je sofinanciran s strani Načrta za okrevanje in
odpornost. Financira Evropska unija – NEXTGenerationEU.



NAČRT ZA
OKREVANJE
IN ODPORNOST



Financira
Evropska unija
NextGenerationEU