



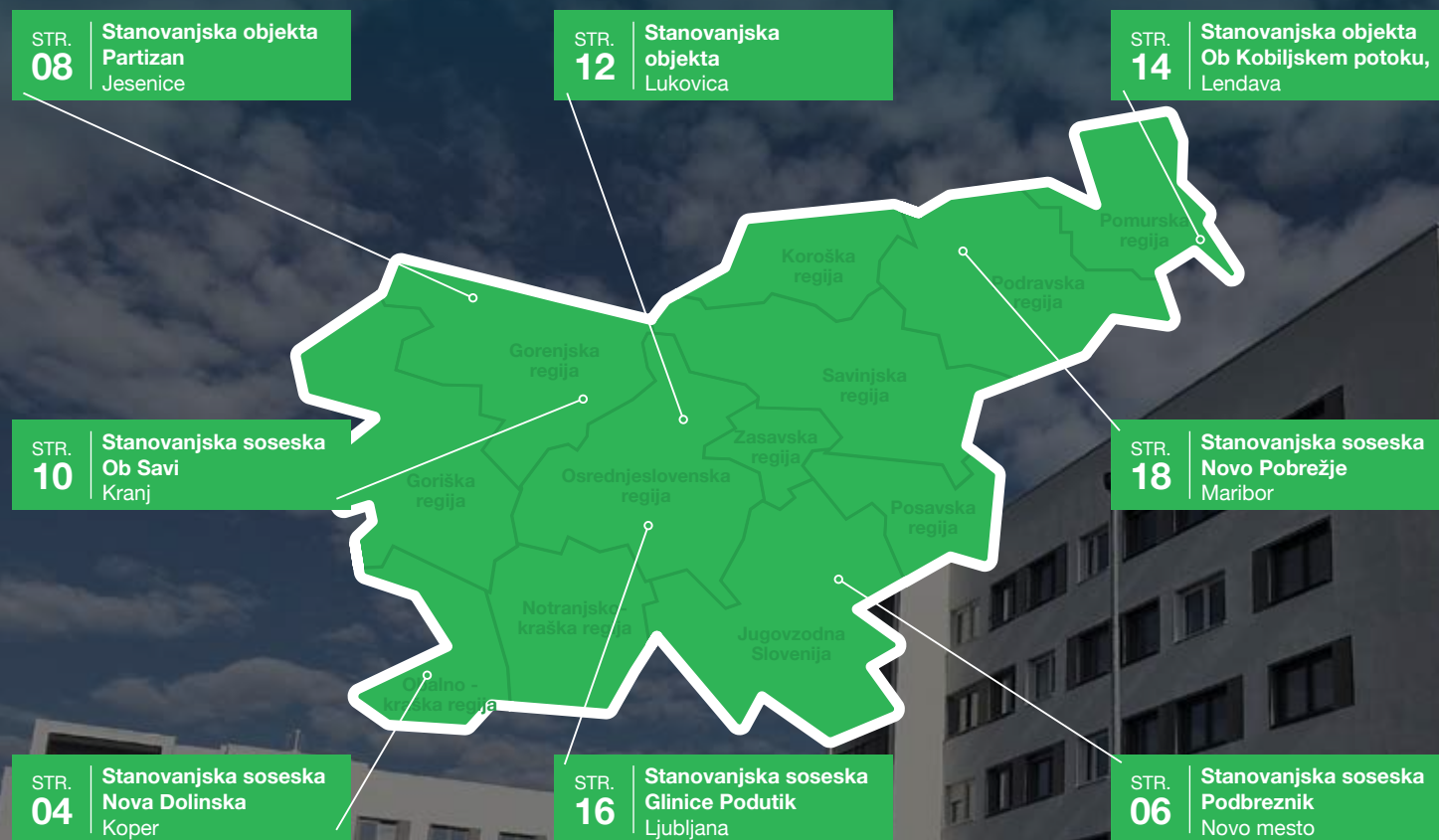
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

AKTUALNI PROJEKTI V LETU 2024



STANOVANJSKI SKLAD RS GRADI 1.500 STANOVANJ PO VSEJ SLOVENIJI!





Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 je prekinila slabo prakso (pre)prodaje poceni stanovanj ranljivim skupinam prebivalstva, zaradi katere Stanovanjski sklad RS še danes po sodbah popravlja napake gradbincev, ki so šli v stečaj. Tako smo uspeli povečati fond za 4.817 javnih najemnih stanovanj, za katere smo namenili 303 mio evrov delno iz lastnih virov in kreditov socialno razvojne CEB banke ter nepovratnih sredstev Načrta za okrevanje in odpornost. Trenutno aktivno izvajamo 8 projektov lastne gradnje, kar je blizu 1.500 novih stanovanj po celotni državi in si prizadevamo za celovito rešitev stanovanjske problematike, ki bo dolgoročno podprta s sistemskim financiranjem.

Mag. Črtomir Remec,
direktor Stanovanjskega sklada RS



Stanovanjski sklad RS, kot izvajalec ukrepov in aktivnosti stanovanjske politike na nacionalni ravni, gradi soseske in večstanovanjske stavbe, katerih namen je reševanje stanovanjske problematike ciljnih ranljivih skupin, kot so mladi, mlade družine, družine in starejši, ob velikem poudarku zagotavljanja visoke bivanjske kvalitete in načel trajnostne gradnje. Javni najemni stanovanjski fond mora odražati kvalitetno grajeno okolje za več generacij, zato želimo v dobro stavbno prakso integrirati vrednote dolgoročnega sozvočja med ekonomskim, ekološkim in socialnim vidikom kakovosti oblikovanja življenjskega okolja.

Sanja Burnazović,
vodja Investicijskega sektorja Stanovanjskega sklada RS

KOPER

STANOVANJSKA SOSESKA

NOVA DOLINSKA

Stanovanjski sklad RS je julija 2020 od JSS MOK kupil in prevzel zemljišče v velikosti 5.822 m² za gradnjo 91 javnih najemnih stanovanj v Bloku 1 in Bloku 2 na lokaciji OPPN »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj« v Kopru. Na tem območju je JSS MOK istočasno predvidel tudi gradnjo Bloka 3 za namen pridobitve 75 javnih neprofitnih stanovanj, katere sofinancira Stanovanjski sklad RS (posojilo). Tako bo v novi soseski skupaj nastalo 166 novih javnih najemnih stanovanj. Območje Blokov 1, 2, 3 je zaključena celota, zato gradnja soseske Nova Dolinska poteka v stalnem tesnem sodelovanju med investitorjema JSS MOK in SSRS.

Gradnja objektov se je začela v marcu 2022, zaključek projekta je predviden poleti 2024.

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 centralno 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 pogledi. Vsakemu stanovanju pripada tudi lastna loža. Zasnova z ložami namesto balkoni zagotavlja zasebnost uporabnikov in zavetrje na značilno vetrovnem območju.

Gradnja objektov B1 in B2 v soseski Nova Dolinska spada med projekte za katere je Sklad pridobil posojilo CEB banke (CEB2).

Projekt delno financira Evropska unija iz sredstev Mehanizma za okrevanje in odpornost v okviru komponente 16: »Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, NOO.

STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE

Število stanovanj

91

Število parkirnih mest

156

104 v garaži in 52 na terenu

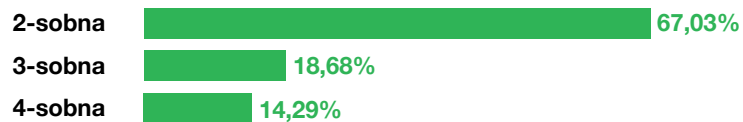
Velikost stanovanj

51 – 89 m²





STRUKTURA STANOVANJ



STATUS PROJEKTA

Gradnja

NOVO MESTO STANOVANJSKA SOSESKA PODBREZNIK

Sklad je na lokaciji Podbreznik v Novem mestu lastnik komunalno opremljenih zemljišč v velikosti 6.732 m², za gradnjo treh blokov (B1, B3, B5). Lastnik preostalih zemljišč za gradnjo dveh sosednjih blokov (B7, B9) je Mestna občina Novo mesto. V teku je izgradnja treh blokov etažnosti K+P+3+T s 103 stanovanji, skupno garažo in zunanjo ureditvijo. Na zemljišču Mestne občine Novo mesto je predvidena gradnja dveh blokov etažnosti K+P+3+T s 83 neprofitnim najemnimi stanovanji, skupno garažo in zunanjo ureditvijo, v sofinanciranju (soinvestorstvo) Stanovanjskega sklada RS.

Pravnomočno gradbeno dovoljenje je Sklad pridobil v juniju 2022. V sklopu oddaje javnega naročila za projektiranje in gradnjo, je bila decembra 2022 podpisana pogodba za projektiranje, s pričetkom gradnje v letu 2023 in dokončanjem v 2024. Izvedba objektov poteka brez večjih posebnosti.

Podbreznik spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke (CEB2) in del sredstev NOO. Sredstva povečanja namenskega premoženja Sklada v letu 2023 se, skladno s sklepom Vlade RS, lahko uporabijo za sofinanciranje projekta Podbreznik, za katerega ima Sklad pridobljenih zgoľj del sredstev iz NOO.



STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE

Število stanovanj

103

Število parkirnih mest

163

100 v garaži in 63 na terenu

Velikost stanovanj

38 – 83 m²



STRUKTURA STANOVANJ

1-sobna	9,71%
2-sobna	28,15%
2,5-sobna	30,10%
3-sobna	23,30%
4-sobna	8,74%

STATUS PROJEKTA

Gradnja

JESENICE STANOVANJSKA OBJEKTA PARTIZAN

Stanovanjski sklad RS je na lokaciji na Jesenicah, v centru mesta ob stavbi TVD Partizan, lastnik zemljišča v velikosti 9.341 m², ki v naravi predstavlja del območja OPPN Partizan. V oktobru 2020 je bil za območje sprejet občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), ki Stanovanjskemu skladu RS omogoča gradnjo do 46 javnih najemnih stanovanj v dveh objektih. Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno v decembru 2023, projekt je pred začetkom gradnje (JN za izvajalca del).

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

V dveh stavbah etažnosti P+3 in P+2 je predvidenih 46 stanovanjskih enot velikosti od 38 do 85 m². Objekta bosta 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.

Projekt Partizan Jesenice spada med projekte, za katere je Sklad pridobil posojilo CEB banke (CEB2). Javna najemna stanovanja bodo namenjena ciljnim skupinam, kot so mladi, mlade družine, družine.



STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE

Število stanovanj

46

Število parkirnih mest

72

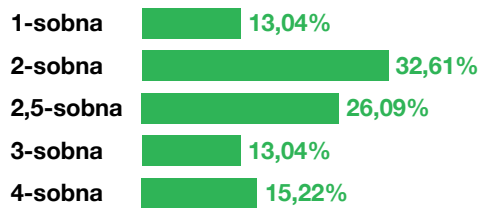
Velikost stanovanj

38 – 85 m²

48 v garaži in 24 na terenu



STRUKTURA STANOVANJ



STATUS PROJEKTA

Pred začetkom gradnje



STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE

Število stanovanj

271

od tega 28 oskrbovanih

Število parkirnih mest

407

200 v garaži in 207 na terenu

Velikost stanovanj

40 – 84 m²



KRANJ STANOVANJSKA SOSESKA OB SAVI

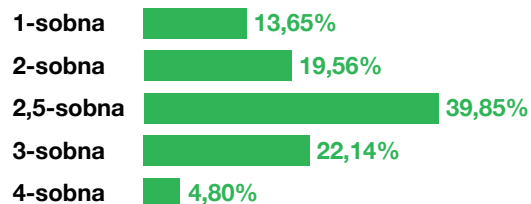
Sklad na lokaciji v Kranju na južnem delu mesta na območju med Savsko cesto in reko Savo, na zemljiščih v velikosti 3,2 ha načrtuje novo sosesko »Ob Savi« za pridobitev do 271 najemnih stanovanj v dveh fazah. Stanovanjska soseska »Ob Savi« bo obsegala 10 sodobnih večstanovanjskih stavb, etažnosti P+3 (4) s stanovanji v velikosti od 40 do 84 kvadratnih metrov. V soseski sta predvideni dve igrišči, družabni prostor s slaščičarno ter povezava kolesarske poti ob Savi. Območje odlikuje izjemna pozelenelost robov, neposredna bližina reke Save in obrečnega prostora ter neposredna bližina mestnega jedra, naselja Čirče ter industrijskega zaledja čez reko.

Sklad bo sosesko razvijal v dveh fazah, v prvi fazi je predvidenih 191 v sedmih objektih ter pripadajoča zunanja ureditev z vstopno cesto in parkirišči ter protipoplavni nasipi ob reki Savi. V drugi fazi je predvidenih 80 stanovanjskih enot v treh objektih.

Ključno vlogo pri razvoju projekta ima Mestna občina Kranj, ki mora zagotoviti komunalno in prometno opremljeno območje za gradnjo soseske.

Ob Savi Kranj 1. faza spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke (CEB2).

STRUKTURA STANOVANJ



STATUS PROJEKTA

Projektiranje IDP,
PZI, pridobivanje
gradbenega dovoljenja

LUKOVICA

STANOVANJSKA OBJEKTA

Stanovanjski sklad RS načrtuje v obdobju do leta 2026 na lokaciji v Lukovici, izvedbo do dveh stanovanjskih objektov za pridobitev do 80 javnih najemnih stanovanj. Predvidena je gradnja variante s 40 parkirnimi mesti v garaži in 84 zunanjimi parkirnimi mesti. Stavbi sta etažnosti P+3, s stanovanjskimi enotami velikosti od 32 do 85 m². Zaradi zmanjšanja vpliva hrupa so stanovanja opremljena z ložami. Večja stanovanja so dvostransko orientirana, optimalno velika in svetla. V pritličju se poleg vhoda in servisnih prostorov nahajajo shrambe stanovalcev. Stavbe so opremljene z dvigali, gibalno oviranim je omogočen dostop do vseh skupnih delov in prostorov znotraj prilagojenih stanovanj.

Lokacija je izjemno zahtevna za razvoj projekta, ker se nahaja v območju varovalnih pasov komunalne infrastrukture. Potrebne so bodisi prestatvitve ali odmiki od daljinskih vodov.

Območje je komunalno neurejeno, zato je potrebno izvesti vso novo komunalno in energetska infrastrukturo vključno s prestatvitvijo SN voda in izgradnjo priključka na regionalno cesto.

Vloga za gradbeno dovoljenje bo predvidoma oddana v prvi polovici 2024. Gradnja objektov spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke (CEB2).

STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE

Število stanovanj

80

Število parkirnih mest

124

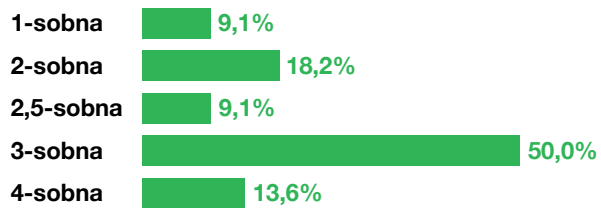
Velikost stanovanj

33 – 80 m²





STRUKTURA STANOVANJ



STATUS PROJEKTA

Pridobivanje
gradbenega dovoljenja

LENDAVA

STANOVANJSKA OBJEKTA OB KOBILJSKEM POTOKU

Stanovanjski sklad RS je od Občine Lendava odkupil stavbno zemljišče v velikosti 7.782 m² za večstanovanjsko gradnjo in izvedel zazidalni preizkus, s katerim je preveril možnost gradnje 2 ali 3 objektov. Sklad je na podlagi preučitve sprejel odločitve za gradnjo dveh objektov.

H gradnji bo pristopil fazno, glede na potrebe območja po novih najemnih stanovanjih. Gradnja bo načrtovana tako, da jo bosta tvorila identična objekta in da bo možna fazna izvedba in uporaba posameznega objekta neodvisno od časovnice izgradnje drugega. V 1. fazi se načrtuje izgradnja stanovanjske stavbe z do 38 javnimi najemnimi stanovanji, ki bi bila na voljo v letu 2025.

V primeru izkazovanja dodatnih potreb po najemnih stanovanjih se bo Sklad odločil za gradnjo 2. faze, v kateri bi bilo v drugem objektu na voljo dodatnih do 38 stanovanjskih enot. V teku so aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja. V letu 2024 sledi projektiranje PZI in začetek izvedbe del.

V objektu so 4 stanovanja (11%) prilagojena osebam z gibalnimi in/ali zaznavnimi oviranostmi.

Gradnja 1. faze spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke (CEB2).

STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE

Število stanovanj

76

Število parkirnih mest

84

Velikost stanovanj

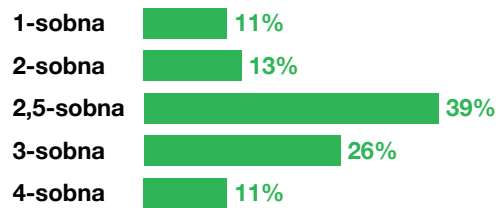
39 – 80 m²

1. faza 38 in 2. faza 38





STRUKTURA STANOVANJ



STATUS PROJEKTA

Pridobivanje
gradbenega dovoljenja

LJUBLJANA STANOVANJSKA SOSESKA GLINCE PODUTIK



STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE PE1

Število stanovanj

60

Število parkirnih mest

132

Velikost stanovanj

28 – 74 m²

STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE PE2

Število stanovanj

327

Število parkirnih mest

355

Velikost stanovanj

36 – 92 m²

Glince Podutik-PE2





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).

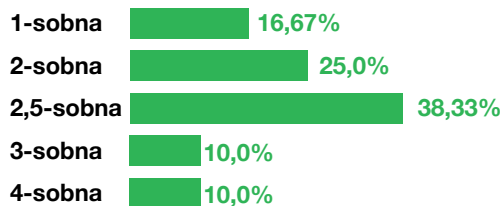
Površina prostorske enote PE1 je 4.925 m². V PE1 je dopustna gradnja do 60 javnih najemnih stanovanj v štirih podolgovatih objektih, katerih gabariti so bili določeni že v OPPN. V PE2 je mogoče graditi do 327 stanovanj. Zemljišča v PE2 so delno komunalno in prometno opremljena. Za funkcioniranje območja bo na vzhodnem delu PE2 potrebno zgraditi cesto C2 in drugo manjkajočo komunalno opremo, ki jo bo izvedla Mestna občina Ljubljana.

Namera Sklada je, da v PE1 ustvari vzorčni primer večstanovanjskih pametnih objektov v

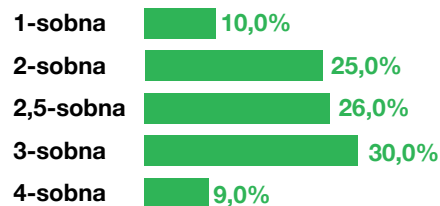
lesenih konstrukcijskih sistemih. Pri načrtovanju in izvedbi objektov bodo prioriteto upoštevana načela trajnostne, naravne in ekološke gradnje, ter ukrepi za zmanjšanje ogljičnega odtisa, uporaba obnovljivih virov, ukrepi varčevanja z energijo, načela ničenergijske stavbe, izkoriščanje naravnih danosti, reciklaže, e-mobilnosti, samooskrbe in izbire lokalnih materialov.

Gradnja 1. faze (PE1) spada med projekte za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke (CEB2). Za gradnjo 2. faze (PE2) sklad nima zagotovljenih finančnih virov. Razvoj v naslednjih letih je odvisen od zagotovitve vira financiranja, zadolževanja, kadrovske okrepitve Sklada ter izvedbe ostalih ukrepov na strani države.

STRUKTURA STANOVANJ V PE1



STRUKTURA STANOVANJ V PE2



STATUS PROJEKTA

Glince Podutik-PE1:
Integralno gradbeno dovoljenje

Glince Podutik-PE2:
Projektiranje, integralno gradbeno dovoljenje



STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE

Število stanovanj

431

O1 343 in O2 88

Število parkirnih mest

573

v garaži 464 in na terenu 109

Velikost stanovanj

38 – 80 m²

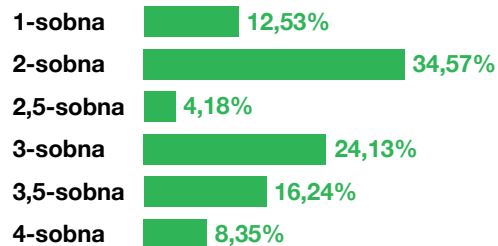
MARIBOR STANOVANJSKA SOSESKA NOVO POBREŽJE

Na vzhodnem delu Maribora, na desnem bregu Drave, bo nastala nova stanovanjska soseska »Novo Pobrežje«. Sklad načrtuje na stavbnem zemljišču gradnjo sodobnih večstanovanjskih blokov etažnosti od P+3 do P+5. Skupaj je načrtovano 431 stanovanj v dveh samostojnih gradbenih fazah, in sicer bo v območju ena (O1) 313 javnih najemnih stanovanj in 30 oskrbovanih stanovanj, v območju dva (O2) pa 58 javnih najemnih stanovanj ter

30 oskrbovanih stanovanj. V letu 2024 bo Sklad nadaljeval z aktivnostmi pridobivanja gradbenega dovoljenja. Začetek gradnje po fazah je predviden po letu 2025.

Razvoj investicije v naslednjih letih je odvisen od zagotovitve vira financiranja, zadolževanja, kadrovske okrepitve Sklada ter izvedbe ostalih ukrepov na strani države.

STRUKTURA STANOVANJ



STATUS PROJEKTA

Projektiranje IDP, PZI,
pridobivanje gradbenega
dovoljenja



Stanovanjski sklad RS
Poljanska cesta 31,
1001 Ljubljana,
P.P. 2044

www.ssrs.si

PROJEKT SO SOFINANCIRALI

