

AKTUALNI PROJEKTI V LETU 2025





Časi se spreminjajo in mi se spreminjamo v njih, tako je danes situacija z novimi stanovanjskimi projekti bistveno drugačna kot pred desetletjem.

Ob podobnem finančnem potencialu smo imeli leta 2015 v dokončanju le dobrih 250 stanovanj na Brdu – Zeleni gaj, danes pa imamo v delu že blizu 2000 novih stanovanj v več kot 20 projektih po celotni državi. Poleg zelo uspešne priprave novih projektov smo v zadnjem obdobju z vsemi aktivnostmi zagotovili že več kot 5000 dodatnih javno najemnih stanovanj, ki smo jih financirali z lastnimi viri, dvema kreditoma socialno razvojne CEB banke in nepovratnimi sredstvi Načrta za okrevanje in odpornost. Za nadaljevanje pospešene gradnje javnih najemnih stanovanj bo ključno sistemsko financiranje države in poleg našega sklada še bistveno bolj aktivno sodelovanje vseh ostalih možnih investorjev od občin, mestnih stanovanjskih skladov in ostalih neprofitnih stanovanjskih organizacij. Cilj je, da se v naslednjem Nacionalnem stanovanjskem programu čimbolj približamo evropskemu povprečju. Vsega tega ne bi bilo mogoče doseči brez odličnih sodelavcev, zato se vsem zaposlenim in zunanjim partnerjem zahvaljujem za prehojeno pot in gremo skupaj naprej do vrha!

Mag. Črtomir Remec,
Predsednik uprave Stanovanjskega sklada RS



Stanovanjski sklad RS (Sklad) zagotavlja stanovanjske soseske in večstanovanjske stavbe z javnimi najemnimi stanovanji, katerih namen je reševanje stanovanjske problematike ciljnih ranljivih skupin. Sklad zato želi zagotoviti učinkovito razmerje med trajnostnimi in sodobnimi rešitvami, skladno z zakonodajnimi zahtevami ter obvladovanjem stroškov gradnje, kar je v trenutnem stanju gradbeništva zahtevna in včasih tudi težko izvedljiva naloga. Na časovno in finančno realizacijo načrtov lastnih investicij in projektov vplivajo tudi aktivnosti in dejanja, na katere Sklad nima neposrednega vpliva, številne ovire rešujemo sproti. Spodbudno je dejstvo, da gradnja javnih najemnih stanovanj postaja prioriteta doma in v Evropi. Le skupaj z lokalnimi skupnostmi, državnimi ter drugimi organi, odločevalci in ključnimi akterji stanovanjske politike bo šel razvoj v pravo smer: učinkovito, razumno, pospešeno s ciljem zagotoviti kvalitetno grajeno okolje za več generacij. Zahvaljujem se moji ekipi investicijskega sektorja in ostalih sodelavcev Sklada za potrpežljivost, pogum in pozitiven odnos do dela, odgovornost do prostora, arhitekture in trajnosti ter za dosežene rezultate in družbene učinke.

Sanja Burnazović,
vodja Investicijskega sektorja Sklada

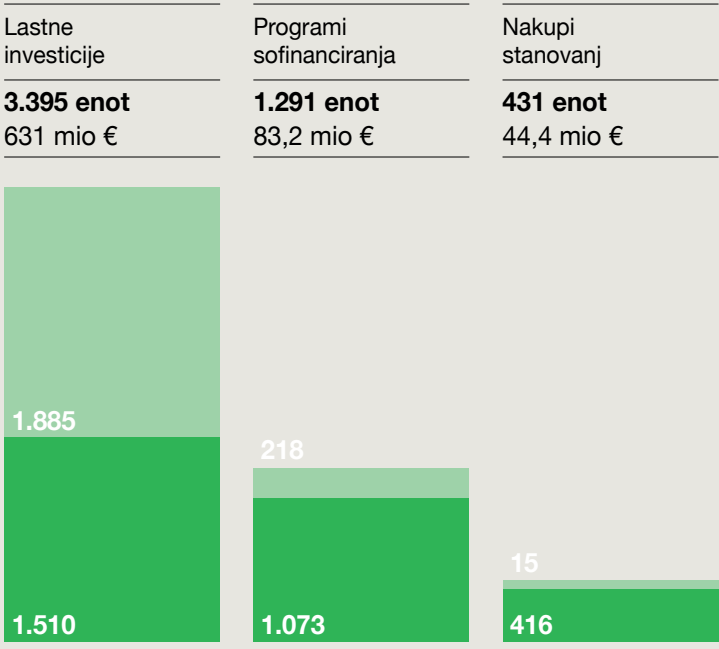


Stanovanjski sklad Republike Slovenije, kot izvajalec ukrepov in aktivnosti stanovanjske politike na nacionalni ravni, gradi soseske in večstanovanjske stavbe, katerih namen je reševanje stanovanjske problematike ciljnih ranljivih skupin, kot so mladi, mlade družine, družine in starejši, ob velikem poudarku zagotavljanja visoke bivanjske kvalitete in načel trajnostne gradnje.

DOSEŽKI 2015–2025

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad zagotavlja javna najemna stanovanja:

- kot investitor v lastno gradnjo najemnih stanovanj,
- v sodelovanju z občinami po programih sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj
- z nakupi stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj po javnem pozivu
- z izvajanjem javnega najema stanovanj



LEGENDA: 2015-2025 2025+

Poraba sredstev

SREDSTVA IZ NAČRTA ZA OKREVANJE IN ODPORNOST NOO (2022 DO 2025)

Št. projektov	12
Javna najemna stanovanja	619
Jav. najem. oskrbovana stanovanja	136

Št. stanovanj	755
Nepovratna sredstva	<u>36.63 mio €</u>

POSOJILA RAZVOJNE BANKE SVETA EVROPE CEB 1 (2019)

Št. projektov	3
Stanovanjske enote za mlade	109
Javna najemna stanovanja	655
Jav. najem. oskrbovana stanovanja	55

Št. stanovanj	819
Posojilo	<u>50 mio €</u>

POSOJILA RAZVOJNE BANKE SVETA EVROPE CEB 2 (2022)

Št. projektov	10
Javna najemna stanovanja	817
Jav. najem. oskrbovana stanovanja	77

Št. stanovanj	894
Posojilo	<u>70 mio €</u>

7.506

Skupno število javnih najemnih stanovanj
v lasti Sklada

5.430

Stanovanja v lasti Stanovanjskega
sklada RS

2.076

Stanovanja hčerinskih družb SPEKTER d.o.o.
in Stanovanjsko podjetje d.o.o.

Dokapitalizacije SSRS v obdobju 2015 – 2025

Leto	Denarna	Stvarna
2016		11.155.350,87 €
2017		509.760,00 €
2019	12.279.450,50 €	
2020		5.928.500,00 €
2022	1.500.000,00 €	
2022		3.415.846,89 €
2023		2.752.800,00 €
2023	25.500.000,00 €	
2024	25.500.000,00 €	
2025	100.000.000,00 €	
2025		365.000,00 €
Seštevek	164.779.450,50 €	24.127.257,76 €
Skupaj	188.906.708,26 €	

GRADIMO 2000 STANOVANJ PO VSEJ SLOVENIJI

IZZIVI PRI IZVEDBI INVESTICIJ SKLADA

Na časovno in finančno realizacijo načrtov lastnih investicij Sklada vplivajo aktivnosti in dejanja, na katere Sklad nima neposrednega vpliva.

Navajamo: **(ne)urejena zemljiška politika** predvsem iz naslova zagotavljanja ustreznih urbanistično in komunalno urejenih stavbnih zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj, **dolgotrajni postopki za sprejetje**, spreminjanje ter dopolnjevanje občinskih podrobnih prostorskih načrtov, **komunalna in prometna ureditev območij za gradnjo s strani občin**, pridobivanje upravnih dovoljenj za gradnjo in uporabo objektov, **postopki integralnih gradbenih dovoljenj z vplivi na okolje**, **postopki javnega naročanja** vključno s ponovitvami in revizijami, **tveganja iz naslova izvedbe del** kot so posledice omejitev zakonodaje v primeru višje sile (ujma, epidemije, drugi izredni dogodki), spremenjenih okoliščin zaradi splošnega stanja v družbi in na gradbenem trgu glede doseganja ustreznih cen, **manjka konkurenčnosti in omejene zmogljivosti gradbenih, inženirskih in projektantskih podjetij v Sloveniji**.

Prav tako so se zaradi posledic vodne ujme v letu 2023 izjemno podaljšali roki in **poostрили tehnično strokovni pogoji za pridobivanje vodnih soglasij in gradbenih dovoljenj** vezano za poplavno varnost območij namenjenih večstanovanjski gradnji.

LEGENDA:

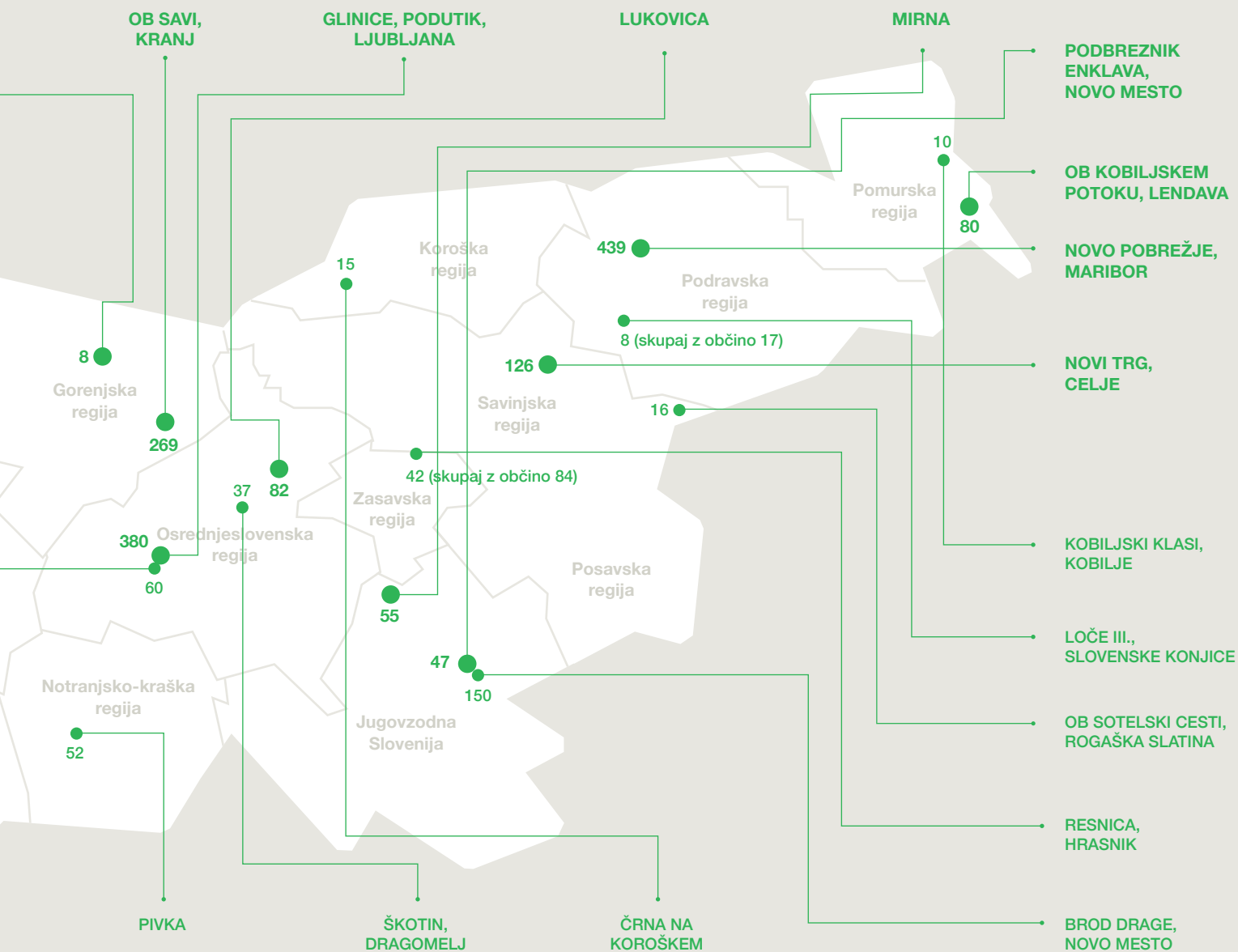
- Projekti v izvedbi, gradbena dovoljenja
- Projekti v pripravi

PARTIZAN,
JESENICEMLAKA,
TRŽIČ

46

80

Goriška
regijaObalno-kraška
regijaSTRAŽA,
JESENICENOVO BRDO E4,
LJUBLJANA



PROJEKTI V IZVEDBI

PARTIZAN, JESENICE

Stanovanjska soseska bo umeščena v bližino novega upravnega središča občine Jesenice in bo zajemala gradnjo stanovanjskih objektov s podkletno 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. 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.

Gradnja Partizan Jesenice spada med projekte za katere je Sklad pridobil posojilo CEB banke LD 2113 (2021).

Gradbeno dovoljenje za večstanovanjska objekta Partizan Jesenice je bilo pridobljeno v decembru 2023.

Gradnja objektov je bila z javnim naročilom oddana izvajalcu del na način »projektiranje in gradnja«.

Izvedba gradbenih del se je pričela v začetku leta 2025, zaključek projekta pa je predviden v drugi polovici leta 2026.





STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE

Število stanovanj

46

Število parkirnih mest

72

*od tega 48 PM v
podzemni garaži*

Velikost stanovanj

38 – 85 m²

STRUKTURA STANOVANJ

1-2 s	6	13%
2 s	15	33%
3 s	18	39%
4-5 s	7	15%

PROJEKTI V IZVEDBI

OB KOBILJSKEM POTOKU, LENDAVA

Stanovanjska soseska Ob Kobiljskem potoku bo postavljena v neposredno bližino mestnega jedra Lendave. Območje predvidene gradnje se nahaja na zahodnem delu mesta med Župančičevo in Kolodvorsko ulico. Na južni strani meji na vrtec, v neposredni bližini se nahaja tudi dvojezična srednja šola Lendava. Soseska nudi navezavo za stanovalce na javne rekreacijske in sprehajalne površine ob Kobiljskem potoku na zahodni strani območja. Objekta imata predviden sistem lokalnih prezračevalnih naprav z rekuperacijo toplote, na strehi objektov pa se bodo predvidela mesta za montažo sončne elektrarne. Za potrebe E- mobilnosti bodo predvidena tudi parkirna mesta z zunanjimi polnilnicami za avtomobile. Gradnja 1. faze bo zagotavljala skoraj nič energijsko stavbo z energetskim razredom A1. Ogrevanje objekta 1. faze bo preko električne toplotne črpalke, ki koristi plitvo geotermalno energijo, z nizkotemperaturnim talnim ogrevanjem.

Parkiranje bo 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 otroško igrišče in skupne zunanje površine za druženje. Zunanja ureditev bo zasnovana tako, da bo zmanjšala vpliv hrupa prometnih cest in omogočila kvalitetne zunanje ambience za stanovalce in uporabnike sosednjega vrtca. Sklad je h gradnji pristopil fazno, glede na potrebe območja po novih javnih najemnih stanovanjih. Soseska je načrtovana tako, da jo bosta tvorila identična objekta in da bo možna fazna

izvedba in uporaba posameznega objekta neodvisno od časovnice izgradnje drugega. Skupno bo v soseski 80 stanovanj v dveh blokih.

Sklad je v letu 2021 od Občine Lendava odkupil stavbno zemljišče za večstanovanjsko gradnjo. Gradbeno dovoljenje za Stanovanjsko sosesko Lendava za gradnjo 80 javnih najemnih stanovanj v dveh objektih je bilo pridobljeno v oktobru 2024. Gradnja prve faze je bila z javnim naročilom oddana izvajalcu del na način projektiranje in gradnja (design&build) konec leta 2024. Projekt je trenutno v fazi izgradnje, ki se je pričela poleti 2025, dokončanje pa je predvideno do konca prve polovice leta 2026. Sklad je že pričel z zagonom 2. faze, ki predvideva gradnjo objekta z dodatnimi 40 javnimi najemnimi stanovanji, gradnja pa se bo predvidoma pričela v letu 2026. Gradnja Lendava 1. faza spada med projekte za katere je Sklad pridobil posojilo CEB banke LD 2113 (2021).





STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE (v dveh fazah)

Število stanovanj

80

Število parkirnih mest

88

Velikost stanovanj

39 – 78 m²

STRUKTURA STANOVANJ

1 s	8	10%
2 s	12	15%
2 s+k	32	40%
3 s	20	25%
4 s	8	10%

PROJEKTI V IZVEDBI

LUKOVICA

Sklad gradi 82 javnih najemnih stanovanj na lokaciji v Lukovici. Komunalno opremo zemljišča bo, skladno s predvideno pogodbo o komunalnem opremljanju, gradil Sklad. Končanje soseske bo predvidoma v 2027. Gradbeno dovoljenje za infrastrukturo – opremljanje območja je bilo pridobljeno 3. 3. 2025 ter za gradnjo večstanovanjskih objektov 10. 4. 2025.

Stanovanjska soseska je postavljena v suburbano okolje naselja Lukovica, občinskega središča občine Lukovica s 5000 prebivalci, ki je od Ljubljane oddaljeno 20 km. Gradnja ob občinskem središču bo pomembno vplivala na razvoj naselja, saj bo omogočila širjenje naselitve na degradirana območja med regionalno cesto in avtocesto. Izgradnja komunalne infrastrukture za potrebe soseske bo pospešila tudi gradnjo na preostalem delu območja, kjer so predvidne javne, poslovne, storitvene dejavnosti in lahka industrija.

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 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.

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 postavitve zunanjih polnilnic za avtomobile. Pri snovanju energetske oskrbe stavb bo poudarek na iskanju najbolj učinkovitih in dolgoročno sprejemljivih energetskih rešitev.

Parkiranje bo omogočeno delno na zunanjih parkiriščih ob dostopni cesti, delno v pritlični etaži objekta. Zunanja parkirišča omogočajo racionalnejšo gradnjo na geološko zahtevnem terenu z visokim nivojem podtalnih vod. Zunanja ureditev bo zasnovana tako, da bo zmanjšala vpliv hrupa prometnih cest in omogočila kvalitetne zunanje ambiente za stanovalce.

Gradnja objektov v soseski Lukovica spada med projekte za katere je Sklad pridobil posojilo CEB banke LD 2113 (2021).

Projekt je trenutno v fazi začetka izgradnje, z zaključkom v letu 2027.





STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE

Število stanovanj

82

Število parkirnih mest

124

od tega 40 PM v garaži

Velikost stanovanj

32 – 85 m²

STRUKTURA STANOVANJ

1 s	8	9,8%
2 s	12	14,6%
2 s+k	8	9,8%
3 s	42	51,2%
4 s	12	14,6%

GRADBENO DOVOLJENJE – INTEGRALNO

GLINCE PODUTIK, LJUBLJANA

Faza – PE1

V PE1 je Sklad lastnik 4,92 ha zemljišč, ki so v celoti komunalno in prometno opremljena. V letu 2021 je bil na pobudo Sklada sprejet Sklep o lokacijski preveritvi s katerim so se za investitorja izboljšali pogoji iz OPPN 191 in možnost gradnje večjega števila stanovanj. V PE1 je s spremembo prostorskega akta dopustna gradnja do 60 javnih najemnih stanovanj (prej do 48 stanovanj) v štirih podolgovatih objektih, katerih gabariti so bili določeni že v OPPN in so ostali nespremenjeni. Namera Sklada je, da v PE1 ustvari vzorčni primer večstanovanjskih objektov v lesenih konstrukcijskih sistemih pod pogojem pridobitve sredstev iz Podnebnega sklada. Pri načrtovanju in izvedbi objektov bodo prioriteto upoštevana načela: trajnostne, naravne in ekološke gradnje, ukrepi za zmanjšanje ogljičnega odtisa, uporaba obnovljivih virov, ukrepi varčevanja z energijo, načela nič energijske stavbe, izkoriščanje naravnih danosti, reciklaže, e-mobilnosti, samooskrba in izbira lokalnih materialov.



STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE

Število stanovanj	Število parkirnih mest	Velikost stanovanj
60	132	34 – 81 m²
	<i>V garaži</i>	

STRUKTURA STANOVANJ

1 s	10	17%
2 s	15	25%
2 s+k	23	38%
3 s	6	18%
4 s	6	10%



Faza – PE2

V PE2 je Sklad lastnik 23,1 ha zemljišč. Po spremembi prostorskega akta je v PE2 in pridobljeno idejno rešitvijo je mogoče graditi 320 stanovanjskih enot. Zemljišča v PE2 so delno komunalno in prometno opremljena. Za funkcioniranje območja bo na vzhodnem delu PE2 potrebno zgraditi cesto C2. V območju PE2 pa bo gradnja v dveh fazah B (198 javnih najemnih stanovanj) in C (122 javnih najemnih stanovanj)

potekala sukcesivno od leta 2026 naprej, odvisno od poteka komunalnega opremljanja dela zemljišč s strani MOL.

Projekt je trenutno v zaključni fazi pridobivanja integralnega gradbenega dovoljenja (skupaj s 1. fazo). Začetek izvedbe faze B planiramo v letu 2026. Zaključek gradnje vseh stanovanj v PE2 je predviden v letu 2030.

STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE

Število stanovanj

320

Število parkirnih mest

366

352 PM v garaži

Velikost stanovanj

36 – 93 m²

STRUKTURA STANOVANJ

1 s	40	12%
2 s	77	24%
2 s+k	70	22%
3 s	105	33%
4 s	28	9%

GRADBENO DOVOLJENJE – INTEGRALNO OB SAVI, KRANJ

Naselje je zasnovano kot soseska nizkih blokov in bo grajena v dveh etapah. Prva etapa soseske je sestavljena iz sedmih kompaktnih, med seboj različnih večstanovanjskih objektov, nepravilne tlorisne oblike, z enotno fasado, etažnosti P+3 in P+4. Objekti so v prostor umeščeni tako, da se prostor med objekti odpira proti reki in da hkrati izpolnjujejo zahteve po minimalnem osončenju. V drugi etapi trije objekti po tlorisni obliki sledijo zgledu objektov iz prve etape, vendar so zaradi danosti prostora postavljeni linijsko ob Savsko cesto. Večstanovanjski objekti so zasnovani centralno, okoli majhnega svetlobnika, okoli katerega poteka hodnik s stopniščem. Stanovanja so razporejena po obodu objektov in imajo zaradi nepravilne tlorisne geometrije blokov dnevne prostore nepravilnih oblik. To jih dela individualne, zanimive in posebne ter jim omogoča praviloma dvostransko orientacijo.

Za potrebe parkiranja bo zgrajena enoetažna podzemna garaža. Parkiranje bo možno tudi na strehi garaže, ki bo na nivoju terena.

H kakovosti bivanja občutno pripomorejo zunanji prostori soseske, ki so strukturirani v raznolike skupne ambiente. Pomemben del zasnove je zasaditev visokoraslega drevja, s pomočjo katerega bo soseska vraščena v okolico. Zelenje je predvideno tudi kot vizualna bariera, kot element večje zasebnosti v stanovanjih, element za kreiranje lokalnega hladu v poletnih mesecih in zaščite objektov pred prekomernim ohlajevanjem zaradi vetra v zimskih mesecih. Vse površine območja, ki niso pozidane ali namenjene

prometu so raščeni teren. Taka zasnova omogoča kvalitetno zasnovo visokoraslih dreves na območju.

Gradnja Ob Savi, Kranj 1. faza spada med projekte za katere je Sklad pridobil posojilo CEB banke LD 2113 (2021).

Projekt je trenutno v fazi pridobivanja integralnega gradbenega dovoljenja in priprave projektne dokumentacije. Začetek izvedbe 1. faze planiramo v prvi polovici 2026, zaključek predvoma v letu 2028 in v letu 2029 zaključek 2. faze soseske.





STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE

Število stanovanj	1. faza	2. faza
269	189	80

od tega 22 oskrbovanih

Število stavb	Število parkirnih mest	Velikost stanovanj
10	392	35 – 75 m²

od tega 189 PM v garaži

STRUKTURA STANOVANJ

1 s	30	11,2%
	4 oskrbovana	
2 s	71	26,4%
	15 oskrbovanih	
2,5 s	97	36,1%
	3 oskrbovana	
3 s	56	20,8%
4 s	15	5,6%

GRADBENO DOVOLJENJE – INTEGRALNO NOVO POBREŽJE, MARIBOR

Stanovanjski sklad RS ima namen v Mariboru na območju Ulice Veljka Vlahovič graditi najemna stanovanja v skladu s svojo dejavnostjo. Na lokaciji Novo Pobrežje načrtuje Sklad gradnjo 439 najemnih stanovanj, od tega 60 oskrbovanih stanovanj. Lokacija Novo Pobrežje je umeščena na nepozidanem zemljišču ob Ulici Veljka Vlahoviča v četrti Novo Pobrežje v Mariboru. Lokacijo na severu omejuje stanovanjsko poslovni objekt s trgovinami, na zahodu Ulica Veljka Vlahoviča, na jugu trgovski objekt, na vzhodu pa se soseska odpira na proste kmetijske površine. Sklad je projektno rešitev pridobil z javnim natečajem. Na osnovi izbrane rešitve je bil v letu 2022 sprejet občinski podrobni prostorski načrt.

Soseska je načrtovana racionalno in čitljivo. V njej je skupno 15 večstanovanjskih stolpičev, postavljenih v pet nizov v smeri V-Z, od tega je v 1.fazi 6 stolpičev, razporejenih v 2 niza, v 2. fazi pa 9 stolpiči v 3 nizih. Med njimi steče odprt prostor, ki okolico soseske povezuje z robom mesta. Stavbe so načrtovane v merilu vila blokov, zaradi česar soseska Novo Pobrežje, umeščena v neposredno okolico večjih stanovanjskih in trgovskih struktur, ustvarja vtis umirjenega vrtnega mesta s paviljensko postavitvijo posameznih stavb v park.

Stavbe so različnih višin, etažnosti od P+2 do P+6, kar posameznim stavbam daje identiteto, celotnemu naselju pa vtis dinamičnega prostora, kar dodatno poudarjajo različni medsebojni razmiki med stavbami znotraj naselja in različna širina posameznih tipov stavb.

Za potrebe priključevanja na Ulico Veljka Vlahoviča bo potrebno izvesti obsežnejšo rekonstrukcijo državne ceste, da se bo lahko zagotovilo zahtevano pretočnost prometa. Pri tem Sklad računa na podporo Mestne Občine Maribor in Direkcije Republike Slovenije za infrastrukturo, saj predviden obseg del presega investicijske obveznosti naročnika.

Projekt je v fazi priprave projektne dokumentacije in pridobivanja gradbenega dovoljenja po integralnem postopku. Vzporedno se pripravlja projektna dokumentacija za rekonstrukcijo Ulice Veljka Vlahoviča in elektro energetske opreme območja. Začetek gradnje prve faze 182 javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanja bo predvidoma v letu 2026, z zaključkom v letu 2028.





STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE

Število stanovanj

439

Število parkirnih mest

517

od tega 440 PM v garaži

Velikost stanovanj

37 – 81 m²

STRUKTURA STANOVANJ

2 s	164	37,3%
2 s+k	84	19,1%
3	53	12,1%
3 s+k	85	19,4%
4 s	53	12,1%

GRADBENO DOVOLJENJE NOVI TRG, CELJE

Mestna občina Celje je preko Skladovega Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2024 in 2025 ponudila v odkup zemljišče v velikosti 15.007 m². Sklad se je po temeljiti arhitekturni in investicijski preveritvi odločil za nakup, ki je bil realiziran v začetku leta 2025.

V letu 2025 se je začela izdelava projektne dokumentacije za pričetek postopka pridobitve gradbenega dovoljenja. V kolikor bodo upravni postopki potekali nemoteno, skupaj s sodelovanjem Mestne občine Celje, bi z gradnjo lahko pričeli v letu 2026. Zaključek se predvideva v letu 2028.

Na lokaciji med novo Cesto v Lokrovec in predelom Novi trg bo zrasla nova soseska šestih večstanovanjskih stavb v katerih je predvidenih 126 najemnih stanovanj. Na severnem delu zemljišča sta predvidena dva podolgovata stanovanjska bloka, na južnem delu pa štirje objekti tipa vila blok.

Posebna pozornost je posvečena zasnovi odprtega prostora in prometnih površin. Parkirna mesta so predvidena ob uvozu v sosesko, saj teren otežuje izvedbo podzemne garaže. Prometne površine za motorni promet so predvidene le na obrobju soseske. Za spodbujanje trajnostne mobilnosti so kolesarnice umeščene tik ob vseh vstopih v stavbe kar stanovalcem omogoča lažjo uporabo.

Z zasnovo odprtega prostora, ki daje prednost stanovalcem in ne avtomobilom, se je v sredini soseske ustvarila obsežna zelena površina. Prostor bo namenjen otroškim igriščem in prostočasnim aktivnostim stanovalcev.

Izgradnja načrtovanih javnih najemnih stanovanj bo pripomogla k zniževanju stanovanjskega primanjkljaja na območju Celja za ciljne skupine kot so mladi, mlade družine, družine in druge ranljive skupine prebivalstva.

Projekt je trenutno v fazi izdelave projektne dokumentacije in pridobivanja gradbenega dovoljenja.





STRUKTURA STANOVANJSKE SOSESKE

Število stanovanj

126

Število parkirnih mest

132

Velikost stanovanj

37 – 77 m²

STRUKTURA STANOVANJ

1 s	12	10%
2 s	30	24%
2 s+k	40	32%
3 s	32	25%
4 s	12	10%

GRADBENA DOVOLJENJA

MIRNA

Stanovanjski sklad RS namerava središče občine Mirne, med obstoječim stanovanjskim naseljem ob Sokolski in Lunačkovi ulici, dopolniti z dvema večstanovanjskima objektoma s skupaj do 55 javnimi najemnimi stanovanji.

Od tega bo en objekt namenjen do 25 javnim najemnim oskrbovanim stanovanjem.

V bližini načrtovanih objektov Sklada so že obstoječi objekti za vzgojo in izobraževanje, zdravstveni dom, trgovine in lokali s

programi za storitvene ter uslužnostne dejavnosti. Okolica novih objektov bo bodočim stanovalcem ponudila mirno in zeleno naravno zaledje.

Projekt Mirna je trenutno v fazi izdelave projektne dokumentacije. Načrtovano je, da bo gradbeno dovoljenje za gradnjo obeh objektov pridobljeno v drugi polovici leta 2025, začetek gradnje pa bo v prvi polovici leta 2026. Predvidoma bo gradnja objektov zaključena v letu 2027.

STRUKTURA

Stanovanja

55 *od tega 25 oskrbovanih*

Parkirna mesta

57

Velikost stanovanj

44 – 103 m²



MLAKA, TRŽIČ



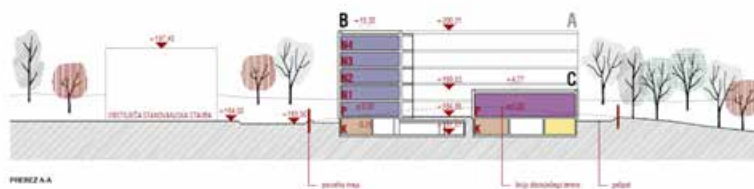
Stanovanjski sklad Republike Slovenije je na območju Mlake v Tržiču lastnik starejše in dotrajane večstanovanjske stavbe. Obstoječi objekt, ki je prilagojen terenu in delno vkopan, je predviden za rušitev. Na njegovem mestu bo zgrajena nova večstanovanjska stavba, ki bo dopolnila obstoječo stanovanjsko sosesko Pristava. Načrtovani objekt bo ohranil enake gabarite in etažnost kot dosedanji (K+P+M), v njem pa je predvidenih osem stanovanj. V delno vkopani garaži bo zagotovljenih 16 parkirnih mest za potrebe stanovalcev.

Projekt Mlaka je trenutno v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, začetek gradnje je predviden v začetku leta 2026.

STRUKTURA

Stanovanja	Parkirna mesta	Velikost stanovanj
8	16 od tega 16 v garaži	44 – 72 m²

PODBREZNIK ENKLAVA, NOVO MESTO



Stanovanjski sklad RS namerava v Podbrezniku dopolniti obstoječo sosesko z dvema večstanovanjskima objektoma. En objekt bo namenjen do 28 javnim najemnim oskrbovanim stanovanjem, drugi objekt 19 javnim najemnim stanovanjem.

V sklopu tega območja naj bi bila predvidena tudi izgradnja vrtca z dvema enotama.

Projekt Enklava E1 je trenutno v fazi preliminarne geomehanske raziskave in pripravi za izdelavo projektne dokumentacije. Načrtovano je, da bo gradbeno dovoljenje za gradnjo obeh objektov pridobljeno konec leta 2025 oziroma v prvi polovici 2026, začetek projektiranja za izvedbo del in gradnje bo predvidoma v drugi polovici leta 2026, kjer naj bi predvidena gradnja objektov potekala 16 mesecev, za zaključkom do konca 2027.

STRUKTURA

Stanovanja	Parkirna mesta	Velikost stanovanj
47	68 od tega 56 v garaži	48 – 82 m²

OVIRE PRI PRIPRAVI VEČJIH STANOVANJSKIH PROJEKTOV

Razvoj projektov Sklada se začne z nakupom zemljišča, ki jih pridobi na podlagi javnega poziva. Zemljišča so praviloma komunalno neopremljena z zahtevnimi pogoji za umeščanje v prostor.

Komunalna oprema večjih stanovanjskih projektov – sosesk terja veliko projektantskega in investicijskega znanja. Obstoječa infrastruktura je velikokrat neustrezna in nima ustreznih kapacitet, ki bi omogočala priključevanje sosesk. Slednje lahko velja tudi za občinsko in državno cestno infrastrukturo na katero se le te priključujejo. Usklajevanje z občinami in upravljalci gospodarske javne infrastrukture je zahtevno in dolgotrajno. V večini primerov občina ne želi prevzeti izgradnje manjkajoče komunalne opreme zemljišča, zato je Sklad primoran sklepati pogodbe o komunalnem opremljanju zemljišč in s tem tudi prevzemati odgovornost za izvedbo in predajo komunalne opreme. Priprava dogovora z občinami in projektno usklajevanje komunalne opreme običajno traja več kot leto.

Zahtevni pogoji umeščanja v prostor povečajo čas projektiranja, pridobivanja mnenj in gradbenih dovoljenj. Večina zemljišč ima zahtevne pogoje temeljenja (slabo nosilna tla), je obremenjeno s talno vodo, se nahajajo v bližini vodotokov ali pa je oteženo odvajanje padavinskih voda. Za pravilne projektne rešitve je potrebno izdelati posebne raziskave in natančne elaborate, ukrepe pa uskladiti s pristojnimi institucijami, kar podaljša čas projektiranja. Gradnja na takih zemljiščih je tudi dražja in zamudna.

Za gradnjo sosesk je izključno zaradi velikosti objektov in samega gradbišča običajno zahtevan postopek integralnega gradbenega, ki hkrati vsebuje gradbeno dovoljenje in okoljevarstveno soglasje, za katerega je potrebna izdelava presoje vplivov na okolje. Gre za dokument, ki obravnava vplive objekta tako v času gradnje, kot tudi obratovanja. Pri gradnji stanovanjskih stavb so vplivi razmeroma majhni in prisotni predvsem v času gradnje, kljub temu pa je izvedba takšnega upravnega postopka dolga, zapletena in zaradi vključevanja javnosti v postopek tudi časovno nepredvidljiva.



INTEGRALNA GRADBENA DOVOLJENJA IN UREDBA O HRUPU

Za večje stanovanjske projekte, ki so trenutno v postopku pridobivanja integralnega gradbenega dovoljenja (za gradnjo skoraj 1.100 stanovanj v Ljubljani, Kranju in Mariboru), kjer se sočasno pridobiva gradbeno dovoljenje in okoljevarstveno soglasje, je pričakovati daljše trajanje postopka zaradi spornosti Uredbe o mejnih vrednostih hrupa v okolju ter neaktivnosti pristojnega ministrstva za ureditev stanja. Namreč Ustavno sodišče Republike Slovenije je v letu 2022 ugotovilo, da je bil način sprejemanja veljavne Uredbe neskladen z Ustavo in naložilo pristojnemu ministrstvu odpravo neskladnosti v roku enega leta, ki do danes še niso odpravljene. Do sprejema nove Uredbe o mejnih vrednostih hrupa, so pravnemu tveganju izpostavljeni vsi aktualni integralni postopki gradbenih dovoljenj.

Zaradi navedenega prihaja do zamikov realizacije ključnih stanovanjskih projektov Sklada v mestnih občinah, kjer so potrebe po javnih najemnih stanovanjih največje.

INVESTICIJE SKLADA – RAZVOJNI, TRAJNOSTNI IN UPORABNIŠKI UČINKI



Sklad zagotavlja stanovanjske soseske in večstanovanjske stavbe, katerih namen je reševanje stanovanjske problematike ciljnih ranljivih skupin ob velikem poudarku zagotavljanja visoke bivanjske kvalitete in načel trajnostne ter energetske učinkovite gradnje, saj mora javni najemni stanovanjski fond odražati kvalitetno grajeno okolje za več generacij.

Pri zasnovi objektov so upoštevani vsi dejavniki, ki vplivajo na kakovostno načrtovanje **skoraj nič energijske stavbe (sNES)**, ciljni **energetski razred A2 oz. A1**. Sklad želi kot javni investitor gradnje javnih najemnih stanovanj zagotoviti učinkovito razmerje med trajnostnimi in sodobnimi rešitvami,



skladno z zakonodajnimi zahtevami ter obvladovanjem stroškov gradnje, kar je v trenutnem stanju gradbeništva zahtevna in včasih tudi težko izvedljiva naloga. Za celotni čas trajanja objekta morajo projektne rešitve omogočati ekonomsko upravičeno in trajnostno vzdrževanje objektov. Prednostno morajo zagotavljati čim nižje obratovalne stroške objektov (poraba energentov, vode, urejanje okolice objektov, vzdrževanje igrišč idr.), s poudarkom na energetski varčnosti in ekološki sprejemljivosti izbranih sistemov in vgrajenih materialov. Pri projektni dokumentaciji v pomembnih fazah (IDP in PZI) se zato poslužujemo **izdelave Analize stroškov življenjskega cikla (LCCA)**. Ker Sklad po izgradnji objektov in zunanje ureditve ostaja njihov lastnik ter glede na to, da so

stanovanja najemna, morajo ureditve upoštevati doseganje **optimalnih stroškov za vzdrževanje soseske**.

Pomemben razvojni učinek je **uspešna implementacija standarda BIM (Building Information Modeling) od leta 2018** v različnih fazah razvoja in izvedbe lastnih investicij s ciljem učinkovitega digitalnega upravljanja in vzdrževanja objektov. Integralno načrtovanje temelji na interdisciplinarnem in neposrednem sodelovanju vseh deležnikov, kar omogoča stroškovno in časovno ustrezno načrtovanje in gradnjo, s tem v povezavi pa tudi **trajnostno in energetsko ustrezno optimizacijo gradnje in uporabe**.

PROGRAMI SOFINANCIRANJA ZAGOTAVLJANA JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ IN JAVNIH NAJEMNIH OSKRBOVANIH STANOVANJ

Programi so namenjeni pridobivanju novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot ter javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v vseh lokalnih skupnostih v Sloveniji.

Za izvajanje programa zagotavljanja javnih najemnih stanovanj je predvidenih 26 milijonov evrov iz sredstev dokapitalizacije Sklada, pri čemer je 16 milijonov evrov namenjenih za posojila in 10 milijonov evrov za soinvestiranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot. Za izvajanje programa zagotavljanja javnih najemnih oskrbovanih stanovanj je Sklad namenil 5 milijonov evrov iz lastnih virov.

Programi izvajajo naslednje oblike sofinanciranja: posojilo, soinvestiranje ter soinvestiranje s posojilom. Glavni poudarek in prednost se namenja investicijskim projektom, ki izpolnjujejo pogoje predpisov s področja energetske učinkovitosti in zagotavljajo gradnjo skoraj ničenergijskih stavb z zelo visoko energetsko učinkovitostjo oziroma zelo majhno količino potrebne energije za delovanje, pri čemer je potrebna energija v zelo veliki meri proizvedena iz obnovljivih virov, vključno z energijo iz obnovljivih virov, proizvedeno na kraju samem ali v bližini. Sklad vstopa v investicijske projekte na območju lokalnih skupnosti, kjer so izkazane potrebe po javnih najemnih stanovanjskih enotah na osnovi projektov, ki zagotavljajo nove in funkcionalno primerne stanovanjske enote. Gradnja objektov mora biti načrtovana v smislu racionalne in tehnološko obvladljive gradnje, z materiali in proizvodi, ki so trajni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje oziroma ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja.

JAVNA NAJEMNA STANOVANJA

Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2024 in 2025 je odprt do 31. 12. 2025. Odobrene so vloge za posojila v občinah Novo mesto in Ljubljana (Litijaska – Pesarska) ter soinvestiranje s posojilom v občinah Slovenske Konjice in Hrastnik. Skupaj za zagotovitev 199 javnih najemnih stanovanj. Sredstva namenjena za realizacijo programa so porabljena skoraj v celoti.

JAVNA NAJEMNA OSKRBOVANA STANOVANJA

Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2024 in 2025 je odprt do 31. 12. 2025. Odobrena je vloga za posojilo v občini Starše (JMSMB) za zagotovitev 20 javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.





HRASTNIK, RESNICA

STRUKTURA

Stanovanja	Parkirna mesta	Velikost stanovanj
84	126	33 – 64 m ²

od tega 57 v garaži

LOČE III, SLOVENSKE KONJICE

STRUKTURA

Stanovanja	Parkirna mesta	Velikost stanovanj
17	17	32 – 64 m ²

na terenu



JAVNI POZIV ZA NAKUP STANOVANJ IN ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STANOVANJ V LETIH 2024 IN 2025

Za izvajanje poziva je predvidenih 15 milijonov evrov iz sredstev dokapitalizacije Sklada.

Poraba sredstev javnega poziva je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih od 2024 do 2025. Javni poziv je odprt do 31. 12. 2025. Namen poziva je povečati ponudbo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj z nakupi že zgrajenih enot ali zemljišč, ki omogočajo njihovo gradnjo, ter s tem prispevati k večji dostopnosti stanovanj po vsej Sloveniji.

NAKUPI ZEMLJIŠČ

Sklad kupuje gradbene parcele ter druga urbana zemljišča primerna za gradnjo večstanovanjskih stavb z veljavnim prostorskim aktom, ki omogoča gradnjo javnih najemnih stanovanj. Sklad je z nakupom zemljišč od mestne občine Celje ter občin Kobilje, Rogaška Slatina in Pivka zagotovil zemljišča za nadaljnji razvoj investicij za zagotovitev okvirno 200 javnih najemnih stanovanj. Do konca leta 2025 so v obravnavi nakupi zemljišč v občinah Piran, Zagorje ob Savi, Veržej, Rogatec, Divača, Cerkno, Velenje ...

Z letom 2026 in novim Javnim pozivom se bodo zemljišča od občin zagotavljala na podlagi Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj, ki omogoča brezplačni prenos zemljišč s strani občin na Sklad.



KOBILJE		ROGAŠKA SLATINA		PIVKA	
Objekt	1	Objekt	1	Objekt	2
Stanovanja	10	Stanovanja	16	Stanovanja	52

NAKUP STANOVANJ

Sklad kupuje dokončana stanovanja, ki so primerna za izvajanje njegove dejavnosti (oddaja v javni najem) glede na v javnem pozivu splošno opredeljena merila in pogoje.

ČRNA NA KOROŠKEM

Objekt	1
Stanovanja	15





Stanovanjski sklad RS

Poljanska cesta 31,
1001 Ljubljana,
P.P. 2044

www.ssrs.si

Nekateri projekti so
sofinancirani s strani Razvojne
banke Sveta Evrope (CEB)

