

LETNO POROČILO

2025



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad,
Poljanska cesta 31, SI-1000 Ljubljana



LETNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA,

ZA LETO 2025

z revizorjevim poročilom

Izjava posloводства

Uprava Stanovanjskega sklada RS potrjuje računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2025, končano na dan 31. decembra 2025.

Uprava potrjuje, da so bile pri izdelavi računovodskih izkazov dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve, da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja in da je letno poročilo pripravljeno v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Uprava je odgovorna tudi za ustrezno vodenje računovodstva, za vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake ter za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja in drugih sredstev ter potrjuje, da so računovodski izkazi s pojasnili izdelani na podlagi predpostavke o nadaljnjem poslovanju javnega sklada ter v skladu z veljavno zakonodajo.

Uprava potrjuje vse sestavne dele letnega poročila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2025.

Ljubljana, 25. februar 2026

Mag. Črtomir Remec
Predsednik uprave

Krešo Šavrič
Član uprave



KAZALO VSEBINE

1	OCENA POSLOVANJA V LETU 2025.....	5
1.1	Pomen pogosteje uporabljenih kratic in okrajšav	5
1.2	Osnovni podatki	6
1.3	Zakonske in druge pravne podlage	7
1.4	Priprava in potrditev letnega poročila	9
1.5	Cilji poslovanja Stanovanjskega sklada RS	9
1.5.1	Dolgoročni cilji poslovanja.....	9
1.5.2	Srednjeročni cilji poslovanja.....	10
1.5.3	Kratkoročni cilji poslovanja.....	11
1.5.4	Skladnost z metodologijo za pripravo poročila o doseženih ciljih	12
1.5.5	Poslovanje Stanovanjskega sklada RS v letu 2025.....	12
1.5.5.1	PRISPEVEK SKLADA PRI URESNIČEVANJU NADREJENIH PRORAČUNSKIH CILJEV	12
1.5.5.2	OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V OBDOBJU 2021–2025 ...	15
1.5.5.3	UČINEK SKLADA PRI ZADOVOLJEVANJU STANOVANJSKIH POTREB V OKOLJU	19
1.5.5.4	NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA	21
1.5.5.5	POJASNILA O PRILAGODITVAH GLEDE DOSEGANJA CILJEV.....	21
1.5.5.6	POVEČANJA NAMENSKEGA PREMOŽENJA IN PREJETI TRANSFERJI IZ PRORAČUNA RS 21	
1.5.5.7	KADROVSKA ZASEDENOST IN OBVLADOVANJE TVEGANJ	24
1.5.5.8	NOTRANJI NADZOR JAVNIH FINANC.....	26
1.5.5.9	IZJAVA O NOTRANJEM NADZORU JAVNIH FINANC ZA LETO 2025	27
1.6	Poročilo o doseženih rezultatih poslovanja	28
1.6.1	Dejavnost.....	28
1.6.1.1	JAVNA NAJEMNA STANOVANJA SKLADA IN VRSTE NAJEMA	28
1.6.1.2	PILOTNI PROJEKTI IN REALIZACIJA PO ReNSP15–25.....	35
1.6.1.3	JAVNA NAJEMNA SLUŽBA.....	37
1.6.1.4	POSEBNE DOLOČBE O NAJEMNIKIH DENACIONALIZIRANIH STANOVANJ IN LASTNIKI DENACIONALIZIRANIH STANOVANJ.....	40
1.6.1.5	POROČILO O IZVAJANJU ZAKONA O DOSTOPU DO INFORMACIJ JAVNEGA ZNAČAJA40	
1.6.1.6	PREOSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA	41
1.6.1.7	DIGITALIZACIJA IN RAZVOJNO-RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D).....	42
1.6.1.8	UPRAVLJANJE FINANČNIH NALOŽB V LETU 2025.....	45
1.6.1.9	PRIDOBITEV POSOJILA PRI RAZVOJNI BANKI SVETA EVROPE (CEB).....	45
1.6.1.10	PRIDOBITEV NEPOVRATNIH SREDSTEV NAČRTA ZA OBNOVO IN OKREVANJE	46
1.7	Izkazi poslovanja.....	48
1.7.1	RAČUNOVODSKA POLITIKA	48
1.7.2	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	48
1.7.3	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB.....	52
1.7.4	RAČUN FINANCIRANJA.....	53
1.7.5	BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2025	54
2	PODROBNO POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2025	55
2.1	Javna najemna stanovanja	55
2.1.1	Javna najemna stanovanja.....	55
2.1.1.1	Pridobivanje javnih najemnih stanovanj po programu JNS.....	55
2.1.1.2	Stanje javnih najemnih stanovanj	58
2.1.1.3	Povečanje javnih najemnih stanovanj.....	59
2.1.1.4	Zmanjšanje števila javnih najemnih stanovanj.....	59
2.1.1.5	Stanje javnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi	59
2.1.1.1	Stopnja zasedenosti javnih najemnih stanovanj.....	60
2.1.1.2	Pridobivanje najemnih stanovanj z lastno gradnjo – predstavitev projektov	60
2.1.1.3	Pridobivanje najemnih stanovanj z nakupom.....	83
2.1.2	Tržna najemna stanovanja.....	84

2.1.2.1	Povečanja števila tržnih najemnih stanovanj	84
2.1.2.2	Zmanjšanje števila tržnih najemnih stanovanj	84
2.1.2.3	Stanje oddanih stanovanj v tržnem najemu	84
2.1.2.4	Stanje oddanih stanovanj v najemu – projekt mladi.....	86
2.1.2.5	Stanje oddanih tržnih oskrbovanih najemnih stanovanj	86
2.1.2.6	Gibanje najemnih stanovanj v tržnem najemu po regijah	87
2.1.2.7	Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe	87
2.2	RAZVOJ ZEMLJIŠČ V LASTI SKLADA.....	89
2.2.1	Razvoj zemljišč v lasti Sklada	89
2.3	PRODAJA NEPREMIČNIN NA TRGU	92
2.3.1	Prodaja poslovno nepotrebnih nepremičnin	92
2.3.2	Aktivnosti, vezane na prodana stanovanja	92
2.4	UVELJAVLJANJE PREDKUPNE PRAVICE.....	94
2.4.1	Predkupna pravica Stanovanjskega sklada RS.....	94
2.5	DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA	94
2.5.1	Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih	94
2.5.2	Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja	95
3	RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2025	96
3.1	Poročilo neodvisnega revizorja.....	96
3.2	Uvod in vsebina računovodskega poročila.....	97
3.3	<i>Pravne podlage in predpisi</i>	97
3.4	<i>Računovodske usmeritve</i>	97
3.5	<i>Računovodski izkazi</i>	103
3.5.1	Bilanca stanja na dan 31. 12. 2025.....	103
3.5.2	Pojasnila in druge računovodske informacije.....	104
3.5.3	Izkaz prihodkov in odhodkov.....	105
3.5.4	Izkaz računa finančnih terjatev in naložb.....	105
3.5.5	Izkaz računa financiranja z rezultatom poslovanja.....	105
3.5.6	Dogodki po bilanci stanja.....	120
3.5.7	Sodni postopki	121
3.5.8	Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1).....	121
3.5.9	Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom – ZJS-1	121
3.5.10	Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj – 36. člen – ZJS-1.....	122
3.5.11	Izvenbilančne evidence.....	122
4	PRILOGA.....	123
4.1.1	Bilanca stanja in izkazi Sklada za leto 2025.....	123

KAZALO TABEL

Tabela 1: Proračunski cilji in njihovi kazalniki	12
Tabela 2: Posebni proračunski cilji in kazalniki	13
Tabela 3: Uresničevanje proračunskih kazalnikov leta 2025.....	14
Tabela 4: Pregled uspeha pri uresničevanja ciljev za leto 2025	15
Tabela 5: Število stanovanj v lasti respondentov in SSRS po regijah.....	19
Tabela 6: Število JNS v lasti respondentov in SSRS po regijah	20
Tabela 7: Pregled evidentiranih potreb po stanovanjih – Anketa MSP 2025.....	20
Tabela 8: Pregled lastnih projektov stanovanjske gradnje – dokapitalizacija 2025	23
Tabela 9: Pregled najemnih stanovanj Stanovanjskega sklada RS 2024–2025	29
Tabela 10: Pregled zagotavljanja javnih najemnih stanovanj po programih sofinanciranja	30
Tabela 11: Lastne investicije Sklada v izvedbi in razvoju do leta 2030	34
Tabela 12: Evidenca sklenjenih pogodb za najem in oddajo v podnajem	38
Tabela 13: Pridobivanje najemnih oskrbovanih stanovanj po programu za starejše.....	41
Tabela 14: Projekti Sklada, vključeni v posojilo CEB.....	46

Tabela 15: Pregled realizacije sredstev NOO po I. in II. javnem razpisu	47
Tabela 16: Izkaz prihodkov v letu 2025	48
Tabela 17: Izkaz odhodkov v letu 2025	50
Tabela 18: Primerjava prihodkov in odhodkov	52
Tabela 19: Račun finančnih terjatev in naložb	52
Tabela 20: Račun financiranja	53
Tabela 21: Bilanca stanja na dan 31. 12. 2025 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2024.....	54
Tabela 22: Pregled realizacije Programa JNS 2024–2025.....	58
Tabela 23: Regijska porazdeljenost javnih najemnih stanovanj na dan 31. 12. 2025.....	58
Tabela 24: Regijska porazdeljenost stanovanj v brezplačni uporabi na dan 31. 12. 2025.....	59
Tabela 25: Nakupi stanovanj po javnem pozivu po lokacijah in letu dokončanja (poziv 2024–2025)..	84
Tabela 26: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2025	85
Tabela 27: Stanje stanovanj za mlade po lokacijah na dan 31. 12. 2025.....	86
Tabela 28: Stanje tržnih oskrbovanih najemnih stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2025.....	87
Tabela 29: Stanje stanovanj po regijah na dan 31. 12. 2025	87
Tabela 30: Pregled realizacije Programa sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše v letih 2024 in 2025.....	88
Tabela 31: Pregled vlog za uveljavljanje predkupne pravice	94
Tabela 32: Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	110
Tabela 33: Obvladovanje tveganj.....	122

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu	25
--	----

1 OCENA POSLOVANJA V LETU 2025

1.1 Pomen pogosteje uporabljenih kratic in okrajšav

Akt o ustanovitvi – Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada
BIM – Building Information Modeling
CEB – Razvojna banka Sveta Evrope
DUTB – Družba za upravljanje terjatev bank
DRSV – Direkcija Republike Slovenije za vode
eHramba – Informacijski sistem elektronske hrambe dokumentov
EU – Evropska unija
GIS – Geodetski inštitut Slovenije
GOI – gradbena, obrtniška in instalacijska dela
GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije
HHŠ – hidrološko-hidravlična študija
JNS – javno najemno stanovanje
JNOS – javna najemna oskrbovana stanovanja
JNSlu – javna najemna služba
JSNU – Javna služba za najemniško upravljanje stanovanj
JSS MOL – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
JSS MOK – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
MF – Ministrstvo za finance Republike Slovenije
MNZ – Ministrstvo za notranje zadeve Republike Slovenije
MO – mestna občina
MOL – Mestna občina Ljubljana
MOP – Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije
MORS – Ministrstvo za obrambo Republike Slovenije
MSP – Ministrstvo za solidarno prihodnost/ministrstvo pristojno za stanovanjske zadeve
NOO – Načrt za okrevanje in odpornost
NPUR – Nacionalni program ukrepov Vlade Republike Slovenije za Rome
NS SSRS – Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada
NSP – Nacionalni stanovanjski program
NSVS – Nacionalna stanovanjska varčevalna shema
OPPN – občinski podroben prostorski načrt
OPN – občinski prostorski načrt
Poslovna politika – Poslovna politika Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada
Program JNS – Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj
Program za starejše – Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe
Proračun RS – Proračun Republike Slovenije
PROSO – prednostna območja za stanovanjsko oskrbo
ReNSP15–25 – Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025
RS – Republika Slovenija
R&D – Research and Development (Raziskave in razvoj)
SRIP – Strateška razvojno-inovacijska partnerstva
SSRS, Sklad – Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
SZ-1 – Stanovanjski zakon
SZ-1F – Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona
TPSG – Tehnični pogoji stanovanjske gradnje
Uradni list RS – Uradni list Republike Slovenije
Vlada RS – Vlada Republike Slovenije
ZFSGJNS – Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj
ZInfV – Zakon o informacijski varnosti
ZIUOPZP – Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023

1.2 Osnovni podatki

Firma sklada:	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
Skrajšana firma sklada:	Stanovanjski sklad RS
Firma sklada v angleščini:	Housing Fund of the Republic of Slovenia, Public Fund
Naslov:	Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana
Ustanovitelj	Republika Slovenija
Spletni naslov:	http://www.ssrs.si
Id. št. za DDV:	SI79034217
Matična številka:	5539153
Številka PU:	96024
Transakcijski račun pri Banki Slovenije:	SI56 01100-6270960211
LEI koda:	485100NUYK7SEXNXVY96
Logotip:	



Pravnoorganizacijska oblika:	Javni sklad [213]
Standardna klasifikacija dejavnosti:	Drugo kreditiranje [K64.920]
Standardna klasifikacija institucionalnih sektorjev:	Državni skladi [13112]
Namensko premoženje:	596.489.906 EUR
Uprava Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada:	mag. Črtomir Remec, predsednik uprave Krešo Šavrič, član uprave (od 7. 11. 2025)

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada:	1. Matej Čepeljnik, predsednik (član od 9. 12. 2022, predsednik od 18. 9. 2024 do 23. 3. 2025 in od 4. 4. 2025) 2. Ana Černe, članica (od 24. 3. 2025) 3. Jasna Metličar, članica (od 3. 7. 2024) 4. Matjaž Juvančič, član (od 2. 9. 2022) 5. Primož Brvar, član (od 24. 5. 2024)
	----- 6. Sandi Rutar, član (od 24. 3. 2021 do 23. 3. 2025)

1.3 Zakonske in druge pravne podlage

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: Sklad oziroma SSRS), je bil ustanovljen s Stanovanjskim zakonom v letu 1991 (Uradni list RS, št. 18/1991-I, 19/1991-I – popr., 9/1994 – odločba US, 21/1994, 22/1994 – odločba US, 23/1996, 24/1996 – odločba US, 44/1996 – odločba US, 1/00, 1/00 – odločba US in 29/2003 – odločba US) za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

Na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 – odl. US: P-31/06-4, 18/2007 – skl. US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVetL, 57/2008, 90/2009 – odl. US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 – odl. US: U-I-255/09-14, 87/2011, 40/2012-ZUJF, 27/2017, 14/2017 – odl. US, 27/2017, 59/2019, 189/2020-ZFRO, 90/2021, 18/2023 – ZDU-10, 77/2023 – odl. US, 78/2023 – ZUNPEOVE, 95/2023, 61/2024 in 57/2025) je Sklad javni sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb, pristojen, da:

- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb z nakupom, gradnjo ali za vzdrževanje in rekonstrukcijo stanovanj in stanovanjskih stavb;
- investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča;
- zagotavlja in oddaja javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja v najem v skladu s tem zakonom;
- daje pomoč pri odplačevanju posojil;
- posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa;
- zagotavlja finančne spodbude za dolgoročno stanovanjsko varčevanje, zlasti v obliki premij za hranilne vloge fizičnih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj: z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem, s prodajo stanovanj na časovni zakup (lizing), s sovlaganjem z javnimi ali zasebnimi investitorji in podobno;
- izvaja javni najem stanovanj;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Pogoje poslovanja Sklada, na podlagi Zakona o javnih skladih – ZJS-1 (Uradni list RS, št. 77/2008 in 8/2010-ZSKZ-B, 61/2020 – ZDLGPE in 206/2021 – ZDUPŠOP), določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/2011, 60/2017, 17/2018, 4/2019, 31/2021, 132/2023 in 87/2024) (v nadaljevanju: Akt o ustanovitvi).

Sklad je pravna oseba javnega prava, opravlja pa predvsem naslednje dejavnosti:

- K64.920 Drugo kreditiranje;
- K64.990 Druge nerazvrščene dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in pokojninskih skladov;
- F41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov;
- L68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami;
- L68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami;
- L68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih in najetih nepremičnin;
- L68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi.

Poleg navedenih nalog v Aktu o ustanovitvi Sklad opravlja še naloge, ki izhajajo iz naslednjih predpisov in dokumentov:

- Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 – odl. US: P-31/06-4, 18/2007 – skl. US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVetL, 57/2008, 90/2009 – odl.

- US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 – odl. US: U-I-255/09-14, 87/2011, 40/2012-ZUJF, 27/2017, 14/2017 – odl. US, 27/2017, 59/2019, 189/2020-ZFRO, 90/2021, 18/2023 – ZDU-10, 77/2023 – odl. US, 78/2023 – ZUNPEOVE, 95/2023, 61/2024 in 57/2025; v nadaljevanju: SZ-1);
- Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (Uradni list RS, št. 57/2025 in 112/2025; v nadaljevanju: ZFSGJNS);
 - Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25, Uradni list RS, št. 92/2015, z dne 4. 12. 2015) – nadaljevanje izvajanja usmeritev po iztekli Resoluciji, saj je nova resolucija še v pripravi s strani pristojnih organov;
 - Zakona o centralnem kreditnem registru (Uradni list RS, št. 77/2016) – vključitev Sklada v sistema Banke Slovenije SISBON in SISBIZ;
 - Resolucije o družinski politiki 2018–2028 »Vsem družinam prijazna družba« (ReDP18–28, Uradni list RS, št. 15/2018 – deloma ukrepi 3.3.1, 3.9.1 in 3.9.2);
 - Resolucije o Nacionalnem programu za mladino 2013–2022 (ReNPM13–22, Uradni list RS, št. 90/2013) – nadaljevanje izvajanja ukrepov po iztekli Resoluciji, saj je nova resolucija še v pripravi s strani pristojnih organov;
 - Nacionalnega programa ukrepov za Rome za obdobje 2021–2030, ki ga je sprejela Vlada Republike Slovenije dne 23. 12. 2022 (NPUR 2021–2030 – cilj 5.2.2.1);
 - Zakona o odpravi posledic naravnih nesreč (Uradni list RS, št. 114/05 – uradno prečiščeno besedilo, 90/2007, 102/2007, 40/2012 – ZUJF, 17/2014, 163/2022, 18/2023 – ZDU-10, 88/2023, 95/2023 – ZIUOPZP, 117/2023 – ZIUOPZP-A in 83/25);
 - Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (Uradni list RS, št. 95/2023, 117/2023, 131/2023 – ZORZFS, 62/24 in 47/25);
 - Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Uradni list RS, št. 26/2005 – uradno prečiščeno besedilo, 114/2006 – ZUE in 18/2023 – ZDU-10).

Sklad kot osrednja državna institucija za financiranje stanovanjske oskrbe glede na finančna in druga sredstva, predvidena v proračunu države in Sklada, v okviru lastnih razpoložljivih sredstev spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš, pri čemer ne opravlja pridobitne dejavnosti s ciljem maksimiranja dobička, temveč za doseg zastavljenih ciljev, zaradi katerih je bil ustanovljen.

Sklad v skladu z izhodišči zakonodajnih določb in določb nacionalnega stanovanjskega programa po poslovnih politikah oblikuje svoje srednjeročno načrtovanje poslovanja. Delovanje Sklada je v zadnji petletki ReNSP15–25 opredeljevala Poslovna politika Stanovanjskega sklada RS za obdobje 2021–2025. Za naslednje srednjeročno obdobje 2026–2030 poslovna politika še ni pripravljena, saj so cilji in usmeritve odvisne od novega nacionalnega stanovanjskega programa. Predlog Nacionalnega stanovanjskega programa za obdobje 2026–2035 je že bil v javni obravnavi in je že predmet medresorskega usklajevanja.

Za uresničevanje vizije slednji predlog predvideva naslednje strateške cilje:

1. izboljšati dostopnost do stanovanj z zagotavljanjem različnih oblik reševanja stanovanjskega vprašanja;
2. povečati ponudbo javnih najemnih stanovanj na ključnih lokacijah;
3. zagotoviti, da bo obstoječi in novi stanovanjski fond v stanovanjski rabi;
4. dvigniti kakovost stanovanjskega fonda in njegovo uporabnost za vse generacije;
5. stanovanjsko politiko izvajati kot eno temeljnih razvojnih politik države¹.

Sklad RS v interesu države deluje na področju celotne države ter v skladu s svojo poslovno politiko financira in izvaja nacionalni stanovanjski program, spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb ter v ta namen pridobiva in upravlja dolgoročne kapitalske naložbe. Sklad sodi v delovno področje ministrstva, pristojnega za stanovanjsko politiko.

¹ Vir: <https://www.gov.si/novice/2025-12-23-nov-nacionalni-stanovanjski-program-v-javni-obravnavi/>.

V skladu z določbami Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/2007 – odl. US, 126/2007 – ZUP-E, 48/2009, 8/2010 – ZUP-G, 8/2012 – ZVRS-F, 21/2012, 47/2013, 12/2014, 90/2014, 51/2016, 36/2021, 82/2021, 189/2021, 153/2022, 18/2023 in 83/25 – ZOUL) je za naloge na področjih stanovanjske politike pristojno Ministrstvo za solidarno prihodnost.

S strani pristojnega ministrstva je bil Sklad v letu 2025 že seznanjen z načrtovanimi ukrepi, kjer Sklad nastopa kot pomemben deležnik pri izvajanju oziroma bo izvajalec posameznih ukrepov:

1. zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj: oblikovanje ustreznega sistema financiranja in njegov razvoj ter skladnost zagotavljanja javnih najemnih stanovanj z regionalnimi in demografskimi potrebami, zagotavljanje zemljišč na primernih lokacijah in njihova priprava, usposobljenost, učinkovitost in razvoj akterjev na področju zagotavljanja javnih najemnih stanovanj, uporabnikom in najemnikom prijazno najemno stanovanje;
2. krepitev stanovanjske rabe stanovanj: aktivacija praznih stanovanj, aktivacija praznih ali delno praznih hiš, krepitev stanovanjske rabe;
3. prenova: prenova javnega in zasebnega fonda, ozaveščanje, informiranje in izobraževanja lastnikov stanovanj na področju upravljanja;
4. evidence in raziskave: ureditev evidenc in redno spremljanje.

V Uradnem listu RS, št. 61/2024, z dne 22. 7. 2024, je bil objavljen Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1F), ki pomembno vpliva na organiziranost Sklada. Novi 146.a člen namreč določa, da ima Sklad namesto direktorja upravo, ki zastopa in predstavlja Sklad ter organizira in vodi delo ter poslovanje. Uprava ima tri člane, od katerih je en predsednik uprave. Ustanovitelj s sklepom določi, kateri od članov uprave je predsednik uprave. Predsednik uprave določi svojega namestnika izmed članov uprave. Z dnem 7. 11. 2025 je bil imenovan en član uprave, 17. 2. 2026 pa še zadnji član uprave z nastopom mandata 24. 3. 2026.

1.4 Priprava in potrditev letnega poročila

Poročila o aktivnostih pri posameznih navedenih programih in projektih Sklada so v nadaljevanju tega poročila. Letno poročilo so pripravile strokovne službe Sklada februarja 2026 s stanjem na dan 31. 12. 2025.

1.5 Cilji poslovanja Stanovanjskega sklada RS

1.5.1 Dolgoročni cilji poslovanja

Dolgoročne cilje poslovanja Sklada na podlagi 142. člena SZ-1 opredeljuje zlasti nacionalni stanovanjski program. Leta 2015 je bila sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/2015, z dne 4. 12. 2015), ki je oblikovala aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. ReNSP15–25 je določila, da je Stanovanjski sklad RS v prvi vrsti postal ponudnik javnih najemnih stanovanj. ReNSP15–25 ni vsebovala indikativnega finančnega načrta, kot zahteva 4. alineja 2. odstavka 143. člena SZ-1, in letnih akcijskih programov za njeno realizacijo. ReNSP15–25 je kot glavnega izvajalca stanovanjske politike določila Stanovanjski sklad RS, zato dokument vpliva na oblikovanje srednjeročnih in kratkoročnih ciljev njegovega poslovanja od leta 2016 naprej. Namen javnega Stanovanjskega sklada RS je izvajanje ukrepov in aktivnosti stanovanjske politike na nacionalni ravni, kot jih določata Stanovanjski zakon in Nacionalni stanovanjski program. Država ima na stanovanjskem področju v skladu z določbo 2. alineje 141. člena SZ-1 pristojnost in nalogo, da za uresničevanje ReNSP15–25 zagotavlja sredstva za njeno izvedbo.

1.5.2 Srednjeročni cilji poslovanja

Na podlagi dolgoročnih usmeritev iz ReNSP15–25 si Sklad srednjeročne cilje delovanja zastavlja v poslovni politiki. Za obdobje do leta 2025 je bila pripravljena in sprejeta Poslovna politika Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, 2021–2025. Vlada RS je sprejela Poslovno politiko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, 2021–2025 na 63. redni seji 11. 3. 2021 s sklepom št. 47602-2/2021/3.

Na podlagi ciljev in usmeritev preteklih dokumentov dolgoročnega in srednjeročnega načrtovanja so že pripravljene letni poslovni cilji ter finančni okvir poslovanja za leto 2026. Cilji se bodo uresničevali v okviru upravljanja Sklada ter delovnih in nadzornih procesov izvajanja dejavnosti Sklada.

V letu 2025 sta bila sprejeta Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G) in Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (ZFSGJNS), ki že določata usmeritve na področju stanovanjske politike in posledično ključne cilje, ki si jih lahko Sklad zastavi za leto 2026. Po sprejemu NSP in poslovne politike bo Sklad sprejel korektivne ukrepe tudi v povezavi s poslovnim in finančnim načrtovanjem za leto 2026.

KLJUČNI CILJI V OBDOBJU 2021–2025

Cilji Sklada za obdobje 2021–2025 iz Poslovne politike Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, 2021–2025:

1. pridobitev do 500 novih javnih najemnih stanovanj s pripadajočimi 500 parkirnimi mesti, vključno z bivalnimi enotami (od tega iz soinvestitorstva polovica v lasti Sklada) na podlagi vsakokratnega programa sofinanciranja – Program JNS;
2. pridobitev do 150 novih oskrbovanih najemnih stanovanj in 50 mest v domovih za ostarele na podlagi vsakokratnega programa sofinanciranja – Program za starejše;
3. pridobitev do 3.280 novih javnih najemnih stanovanj za mlade, mlade družine in starejše z nakupom na zunanjem trgu nepremičnin (nakupi po vsakokratnem javnem pozivu za nakup stanovanj in zemljišč, nakupi od znanih prodajalcev, nakupi na javnih dražbah, zamenjave nepremičnin, partnerski projekti);
4. razvoj novih projektov gradnje javnih najemnih stanovanj na zemljiščih, ki so v lasti Sklada iz obdobja pred 2018, in na zemljiščih, kupljenih v letih 2018 in 2019 od DUTB, d. d.;
5. prenos preostalih stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije in v brezplačni uporabi Sklada, v last Sklada (32 stanovanj, ki so še v brezplačni uporabi, urediti prenos na Sklad) in v last občin (8 stanovanj);
6. gospodarjenje z vsakokratnim fondom lastnih javnih najemnih stanovanj (neprofitnih, oskrbovanih in tržnih stanovanj, stanovanj za posebne namene) in službenih stanovanj za potrebe javne uprave in gospodarstva ter z uporabo modelov BIM;
7. uporaba instrumentov odkupa iz najema in deljenega lastništva, upoštevajoč usmeritve ReNSP15–25 ob vzpostavitvi pravnih podlag v okviru stanovanjske ali druge zakonodaje;
8. finančne spodbude pravnim in fizičnim osebam v obliki ugodnih posojil po programih in javnih razpisih Sklada;
9. vzpostavitev in delovanje Javne službe za najemniško upravljanje v skladu s stanovanjsko zakonodajo;
10. vzpostavitev in delovanje Evidence javnih najemnih stanovanj za potrebe Javne službe za najemniško upravljanje v skladu s stanovanjsko zakonodajo;
11. izvajanje zakonskih nalog po javnem pooblastilu v skladu z vsakokratno zakonodajo (dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih v skladu z vsakokratno stanovanjsko zakonodajo in dolgoročna stanovanjska posojila za obnovo Posočja, izvajanje NSVS, izvajanje pilotnih projektov po ReNSP15–25);
12. odprodaja poslovno nepotrebni nepremičnin (poslovnih prostorov in drugih nepremičnin);
13. izvedba nadaljevanja notranje reorganizacije Sklada po zagotovitvi ustreznih pravnih podlag v zakonodaji in okrepitev z dodatnimi kadrovskimi viri;
14. krepitev in izvajanje razvojne vloge Sklada na stanovanjskem področju;

15. trajnostna gradnja in celovita prenova stanovanjskega fonda pri vseh produktih in programih Sklada;
16. razvoj lastne blagovne znamke TPSG in sodelovanje pri razvojnih projektih na področju stanovanjske gradnje;
17. implementacija uporabe tehnologije BIM na lastnih investicijah Sklada;
18. prizadevanje za pridobitev sredstev iz skladov EU;
19. pridobivanje znanj in premoženja za in v okviru razvojnih (raziskovalnih) partnerskih projektov;
20. gospodarjenje z vsakokratnimi kapitalskimi naložbami Sklada.

1.5.3 Kratkoročni cilji poslovanja

Letne poslovne in finančne cilje poslovanja Sklad opredeljuje v poslovnih in finančnih načrtih. Uresničujejo se v okviru upravljanja sklada ter delovnih in nadzornih procesov izvajanja dejavnosti Sklada. Za pregled uresničevanja letnih ciljev za leto 2025 je podlaga Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS za leto 2025. Nadzorni svet Stanovanjskega sklada RS je soglašal s Poslovnim in finančnim načrtom Stanovanjskega sklada RS za leto 2025 na 112. redni seji 17. 4. 2025. Vlada RS je dokument sprejela s sklepom št. 47602-10/2025/3 z dne 29. 5. 2025.

KLJUČNI KRATKOROČNI CILJI V LETU 2025

Na podlagi dolgoročnih usmeritev iz ReNSP15–25 in Poslovne politike Stanovanjskega sklada RS 2021–2025 si je Sklad v poslovnem in finančnem načrtu za ključne cilje v letu 2025 postavil naslednje prioritete cilje:

- povečanje fonda javnih najemnih stanovanj z lastnimi investicijami ali odkupom na trgu;
- povečanje števila najemnih stanovanj in bivalnih enot z realizacijo programov zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, javnimi stanovanjskimi skladi in drugimi upravičenci spodbud Sklada;
- zagotavljanje finančnih spodbud upravičencem po programih Sklada z namenom zagotavljanja vseh oblik najemnih stanovanj;
- zagotavljanje trajnostnih in energetske učinkovitih (skoraj ničenergijskih) stavb, pri čemer je upoštevanje življenjskega cikla stavb še posebej pomembno za fond javnih najemnih stanovanj;
- pridobivanje ugodnih virov financiranja z zadolževanjem in koriščenjem sredstev iz načrta za okrevanje in odpornost in drugih ugodnih finančnih virov;
- izvajanje ukrepov in instrumentov, predvidenih v resolucijah ter nacionalnih programih;
- izvajanje javne službe za najemniško upravljanje;
- pridobitev primernih zemljišč, vključno z ostalimi potrebnimi finančnimi in kadrovskimi viri za čim hitrejšo realizacijo projektov izgradnje najemnih stanovanj;
- krepitev razvojne vloge Sklada z vzpostavitvijo in izvajanjem trajnostne obnove in gradnje ter nadaljnjim razvojem tehničnih pogojev in implementacije standarda BIM (*Building Information Modeling*) v različnih fazah razvoja in izvedbe lastnih investicij s ciljem učinkovitega digitalnega upravljanja in vzdrževanja objektov;
- razvoj in optimizacija kapitalskih deležev in finančnih naložb Sklada v hčerinskih družbah Spekter, d. o. o., Trbovlje in Stanovanjsko podjetje, d. o. o., Ravne na Koroškem.

Drugi povezani cilji Sklada v letu 2025:

- nadaljnja reorganizacija in poslovna ter informacijska optimizacija procesov Sklada za potrebe izvajanja vloge glavnega nosilca izvajanja ReNSP15–25 in izvajanje Poslovne politike Stanovanjskega sklada RS 2021–2025;
- kadrovska okrepitev Sklada za učinkovito in dolgoročno delovanje;
- izvajanje zakonskih pooblastil;
- dodeljevanje finančnih spodbud po posameznih drugih programih in ukrepih za pridobivanje javnih najemnih stanovanj (tudi oskrbovanih, za posebne namene, za službena stanovanja) in bivalnih enot, izvajanje stanovanjskega združenstva, skupnosti za mlade, skupnosti za starejše;

- izvedba nadaljnjega prenosa stanovanj, na podlagi sklepa Vlade RS z dne 7. 5. 2009, v last in posest Sklada ter občin in zagotovitev primernosti nezasedenih stanovanj za njihovo oddajo;
- podajanje pobud in sodelovanje s pristojnimi organi za nadaljnje spremembe in dopolnitve zakonodaje stanovanjskega, nepremičninskega, davčnega in finančnega področja z namenom večje operativnosti Sklada in zagotovitve finančnih virov za njegovo vzdržno poslovanje;
- sodelovanje z ustanoviteljem in njegovimi organi za pridobitev in nadaljnje razdeljevanje sredstev iz skladov, programov, partnerstev in instrumentov Evropske unije.

Postavljeni cilji kratkoročnega poslovanja temeljijo na preteklih aktivnostih in zmožnostih Sklada za nadaljnje poslovanje. Cilji se uresničujejo v okviru poslovnih procesov Sklada.

Na poslovanje v letu 2025 so tako vplivali srednjeročni cilji iz Poslovne politike in kratkoročni cilji iz Poslovnega in finančnega načrta za leto 2025.

1.5.4 Skladnost z metodologijo za pripravo poročila o doseženih ciljih

Za namene zagotavljanja skladnosti letnega poročanja v letnem poročilu za leto 2025 Stanovanjski sklad RS vključuje metodološka pojasnila, povezana z določanjem ciljev in kazalnikov pri oblikovanju proračunskih postavk na področju delovanja Sklada.

V uvodnem delu letnega poročila so bile podrobno predstavljene zakonske in druge pravne podlage, ki pojasnjujejo delovno področje Sklada. Predstavljeni so bili dolgoročni, srednjeročni in letni cilji. V nadaljevanju je pripravljena ocena uspeha pri doseganju ciljev z uporabo fizičnih, finančnih in opisnih kazalcev (indikatorjev).

1.5.5 Poslovanje Stanovanjskega sklada RS v letu 2025

1.5.5.1 PRISPEVEK SKLADA PRI URESNIČEVANJU NADREJENIH PRORAČUNSKIH CILJEV

Metodologija za pripravo poročila o določanju ciljev in kazalnikov² (Ministrstvo za finance Republike Slovenije, marec 2018) določa osnovne smernice pri oblikovanju ciljev in kazalnikov, s čimer se zagotavlja enotnost strukture podatkov s področja programskega proračuna, ki se vključujejo v proces priprave predloga državnega proračuna in zaključnega računa proračuna, in na ta način omogoča primerljivost v daljšem časovnem obdobju in med proračunskimi uporabniki.

Stanovanjski sklad RS je posredni proračunski uporabnik v resorju Ministrstva za solidarno prihodnost Republike Slovenije. Splošni in specifični cilji ter rezultati po programski strukturi proračuna, ki so povezani z delovanjem Sklada, so določeni v okviru politike Prostorsko planiranje in stanovanjska dejavnost.

Tabela 1: Proračunski cilji in njihovi kazalniki

Opis	Cilji in kazalniki ³
Politika:	16 – Prostorsko planiranje in stanovanjska dejavnost
Splošni cilj:	C1843 – Dostopna stanovanja za vse
Kazalnik:	I08237 Število stanovanj na 1000 prebivalcev in I08238 Odstotek stanovanj v javni lasti

² Vir: [Metodologija_cilji.pdf \(gov.si\)](#).

³ Vir: <https://www.gov.si/teme/sprejeti-proracun/sprejeti-proracuni-republike-slovenije/sprejeti-proracun-republike-slovenije-za-leto-2025/>.

Program:	1603 – Stanovanjska dejavnost
Specifični cilj:	C5700 – Rešitev stanovanjskega vprašanja za različne ciljne skupine
Kazalnik:	I08263 Število dokončanih stanovanj v javni lasti (Uresničevanje cilja po tem kazalniku se ugotavlja z merjenjem števila dokončanih stanovanj v javni lasti državnega stanovanjskega sklada po letih.)
Specifični cilj:	C5701 – Zagotavljanje pridobivanja najemnih stanovanj (Uresničevanje cilja po tem kazalniku se ugotavlja z merjenjem števila novo zgrajenih ali drugače pridobljenih najemnih stanovanj v javni lasti v tekočem letu.)
Kazalnik:	I05743 Število najemnih stanovanj v javni lasti

Vir: Sprejeti proračun Republike Slovenije za leto 2025

V posebnem delu proračunskih dokumentov za leto 2025 so v okviru politike Prostorsko planiranje in stanovanjska dejavnost določeni še nekateri kazalniki, ki so povezani s poslovanjem Stanovanjskega sklada RS.

Tabela 2: Posebni proračunski cilji in kazalniki

Opis	Cilji in kazalniki
Politika:	16 – Prostorsko planiranje in stanovanjska dejavnost 1603 – Stanovanjska dejavnost 160301 – Stanovanjska dejavnost
Ukrep:	2550-21-0002 – Izvajanje javnega najema stanovanj
Cilj:	C7939 – Povečanje ponudbe neprofitnih najemnih stanovanj
Kazalnik:	I10943 Vzpostavitev sistema za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj
	I10946 Število sklenjenih pogodb z najemniki (na dan 31. 12. v tekočem letu)
	I10947 Število razpoložljivih najemniških stanovanj (na dan 31. 12. v tekočem letu)
Ukrep:	2550-22-0002 – Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS
Cilj:	C8141 – Pridobivanje javnih najemnih stanovanj
Kazalnik:	I11331 Število pridobljenih stanovanj (skupni kazalnik za leto 2025 je 1.000 stanovanj)
	I12174 Število obnovljenih stanovanj (skupni kazalnik za leto 2025 je 250 stanovanj)
Ukrep:	2550-24-0002 – Delovanje Stanovanjskega sklada RS
Cilj:	C5701 – Zagotavljanje pridobivanja najemnih stanovanj
Kazalnik:	I12310 Število zaposlenih (kazalnik za leto 2025 je 67)

Iz proračunskih dokumentov za leto 2025 je učinek in prispevek Sklada za to leto možno ugotoviti pri različnih kazalnikih. Sklad je leta 2025 pridobil 144 novih javnih najemnih stanovanj. Skupno število vseh pridobljenih dokončanih javnih najemnih stanovanj v lasti Sklada in po programih Sklada v lasti

občin in drugih upravičencev je znašalo 187 enot. Ostala dva kazalnika se nanašata na javno najemno službo in število zaposlenih.

Tabela 3: Uresničevanje proračunskih kazalnikov leta 2025

Kazalnik ⁴	Vrednost za leto 2021	Vrednost za leto 2022	Vrednost za leto 2023	Vrednost za leto 2024	Vrednost za leto 2025	Opis prispevka Sklada in učinek programov na kazalnike
I10943 Vzpostavitev sistema za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj	1	1	-	-	-	Javna najemna služba je začela delovati 1. 1. 2022. Kazalnik je 100-% realiziran v letu 2022.
I10946 Število sklenjenih pogodb z najemniki	0	6	7	9	11	Ciljna vrednost števila sklenjenih pogodb z najemniki v okviru izvajanja javne najemne službe na dan 31. 12. 2025 je bila 20. Realizacija kazalnika je 55-% (11/20).
I10947 Število razpoložljivih najemniških stanovanj	0	6	7	11	11	Ciljna vrednost števila stanovanj v okviru izvajanja javne najemne službe za leto 2025 je bila 20. Realizacija kazalnika je 55-% (11/20).
I11331 Število pridobljenih stanovanj (tudi I08263)	367	719	252	154	144	Število novo pridobljenih dokončanih najemnih stanovanj z gradnjo ali nakupom v lasti Sklada.
I11331 Število pridobljenih stanovanj (tudi I05743)	610	728	539	327	187	Skupno število vseh pridobljenih dokončanih javnih najemnih stanovanj v lasti Sklada in po programih Sklada v lasti občin in ostalih upravičencev. Vrednost kazalnika za leto 2025 je 1.000. Prispevek Sklada k realizaciji kazalnika je 19 %.
I12174 Število obnovljenih stanovanj	-	-	-	0	0	Kazalnik je vezan na ukrep »Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS«, vendar pridobljena sredstva niso bila namenjena za

⁴ Vir: <https://www.gov.si teme/sprejeti-proracun/sprejeti-proracuni-republike-slovenije/spremembe-proracuna-za-leto-2025/>.

						obnovo stanovanj, zato realizacije vezano na ta vir ni mogoče spremljati. Vrednost kazalnika za leto 2025 je 250.
I12310 Število zaposlenih	-	-	-	53	55	Vrednost kazalnika za leto 2025 je 67. Realizacija kazalnika je 86-%. Dopustna kvota za zaposlitev je 64 zaposlenih.

1.5.5.2 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V OBDOBJU 2021–2025

V letu 2025 je Sklad uresničeval zastavljene cilje v obdobju od 2021 do 2025. Njihova realizacija je predstavljena v naslednji tabeli s številčnimi ali opisnimi obrazložitvami.

Tabela 4: Pregled uspeha pri uresničevanju ciljev za leto 2025

Št. cilja	Cilj 2021–2025	Realizacija leta 2021	Realizacija leta 2022	Realizacija leta 2023	Realizacija leta 2024	Realizacija 2025	Delež/opis realizacije glede na cilje za obdobje 2021–2025
1	Pridobitev do 500 novih javnih najemnih stanovanj – Program JNS	220	6	259	163	84	146-% (732/500) – stanovanja, pridobljena s soinvestitorstvom in posojili Sklada
2	Pridobitev do 150 novih oskrbovanih stanovanj – Program za starejše	43	12	48	10	0	75-% (113/150) – stanovanja, pridobljena s soinvestitorstvom in posojili Sklada
3	Pridobitev do 3.280 javnih najemnih stanovanj	367	719	252	154	144	50-% (1.636/3.280) – stanovanja, pridobljena z lastnimi investicijami in nakupi
4	Razvoj novih projektov gradnje javnih najemnih stanovanj (projekti v različnih	20 projektov v 10 krajih v različnih fazah razvoja, ki omogočajo izgradnjo	21 projektov v 10 različnih krajih v različnih fazah razvoja, ki omogoča-	22 projektov v 10 različnih krajih v različnih fazah razvoja, ki omogoča-	24 projektov v 12 različnih krajih v različnih fazah razvoja za skupno	29 projektov v 15 različnih krajih v različnih fazah razvoja za skupno	Ocena je podana pri cilju pridobivanja javnih najemnih stanovanj (cilj 3). Leta 2025 dokončan projekt

	fazah razvoja)	do 2.896 stanovanj.	jo izgradnjo do 3.011 stanovanj.	jo izgradnjo do 3.019 stanovanj do leta 2027.	3.175 stanovanj do leta 2029.	3.178 stanovanj do leta 2030.	Podbreznik. 7 od 29 projektov je v tem srednjeročnem obdobju že zaključenih.
5	Prenos preostalih 32 stanovanj iz brezplačne uporabe v last Sklada in 8 stanovanj v last občin	0	0	21	0	2	Za prenos ostaja 17 stanovanj (58-% realizacija).
6	Gospodarjenje s fondom lastnih javnih najemnih stanovanj	Porabljena sredstva za vzdrževanje stanovanj v višini 2.716.931 EUR.	Porabljena sredstva za vzdrževanje stanovanj v višini 2.960.083 EUR.	Porabljena sredstva za vzdrževanje stanovanj v višini 5.297.852 EUR.	Porabljena sredstva za vzdrževanje stanovanj v višini 3.694.614 EUR.	Porabljena sredstva za vzdrževanje stanovanj v višini 5.235.862 EUR.	Porabljena sredstva za vzdrževanje stanovanj v višini 5.235.862 EUR (142 % zneska v letu 2024).
7	Uporaba instrumentov odkupa iz najema in deljenega lastništva	Ni bilo aktivnosti.	Ni bilo aktivnosti.	Ni bilo aktivnosti.	Ni bilo aktivnosti.	Ni bilo aktivnosti.	Ni oblikovanih produktov, ker ni vzpostavljene pravne podlage v stanovanjski zakonodaji.
8	Finančne spodbude pravnim in fizičnim osebam	Realizacija po programih , namenjenih za pravne osebe.	Realizacija po programih , namenjenih za pravne osebe.	Realizacija po programih , namenjenih za pravne osebe.	Realizacija po programih , namenjenih za pravne osebe.	Realizacija po programih , namenjenih za pravne osebe.	Ocena podana pri novih javnih najemnih stanovanjih in stanovanjih za starejše (cilj 1 in 2).
9	Vzpostavitve in delovanje JSNU – JNS	Realizacija delovanja javne službe – JNS.	Pridobljenih 6 najemnih stanovanj.	Pridobljeno 1 najemno stanovanje.	Pridobljena 4 najemna stanovanja. Skupno število stanovanj je 11.	Skupno število stanovanj je ostalo nespremenjeno 11.	S 1. 1. 2022 je JSNU pričela z delovanjem. Za leto 2025 je vrednost kazalnika 20; 55-% realizacija (11/20).
10	Vzpostavitve in delovanje Evidence javnih	Začetne aktivnosti, saj podzakonskega	Evidence zgolj za potrebe JSNU.	Evidence zgolj za potrebe JSNU.	V letu 2024 vzpostavljen koncept	Vzpostavljen koncept evidence javnih	MSP je izdelal koncept in načrt vzpostavitve evidence javnih

	najemnih stanovanj za potrebe JSNU – JNS	predpisa ni bilo.			evidence javnih najemnih stanovanj. Sklad je prispeval podatke o najemnih stanovanjih v lasti.	najemnih stanovanj.	najemnih stanovanj.
11	Izvajanje zakonskih nalog po javnem pooblastilu	Tekoče spremljanje in izvajanje aktivnosti pri zakonskih nalogah Sklada.	Tekoče spremljanje in izvajanje aktivnosti pri zakonskih nalogah Sklada.	Tekoče spremljanje in izvajanje aktivnosti pri zakonskih nalogah Sklada.	Nova zakonska pooblastila s spremembo SZ-1.	Tekoče spremljanje in izvajanje aktivnosti pri zakonskih nalogah Sklada.	Izvajanje ukrepov na področju najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. Preverjanje lastništva in izplačila razlik v najemninah.
12	Odprodaja poslovno nepotrebni nepremičnin	Izvedenih 5 elektronskih dražb za 48 sklopov nepremičnin. Prodanih 22 sklopov. 1 neposredna prodajna pogodba, 1 stavbna pravica, prodani 3 sklopi kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč.	Izvedenih 6 elektronskih dražb za 26 sklopov nepremičnin. Prodanih 16 sklopov nepremičnin. Sklenjena 1 neposredna prodajna pogodba, prodanih 5 sklopov kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč, oddana v najem ena poslovna nepremičnina.	Izvedenih 6 elektronskih dražb za 26 sklopov nepremičnin. Prodanih 14 sklopov nepremičnin. Sklenjena neposredna prodajna pogodba, prodano 1 gozdno zemljišče, oddani v najem 2 nepremičnini.	Izvedenih 6 elektronskih dražb za 24 sklopov nepremičnin. Prodanih 14 sklopov nepremičnin. Sklenjene so bile 3 neposredne prodajne pogodbe, prodano 1 kmetijsko zemljišče in oddana 1 nepremičnina (poslovni prostor).	Izvedeni dve elektronski dražbi, na katerih je bilo prodanih 9 od skupno 15 sklopov nepremičnin. Sklenjeni sta bili dve neposredni pogodbi.	Realizacija prodanih nepremičnin na elektronskih javnih dražbah v letu 2025 je bila 60-% (9/15).
13	Izvedba nadaljevanja notranje reorganizacije Sklada	Izvedena notranja reorganizacija za vzpostavitve javne	Z začetkom vzpostavitve javne	V letu 2023 ni bilo sprememb pri številu	V letu 2024 se je dopustna kvota za zaposlitev povečala	Dopustna kvota za zaposlitev je v letu 2025 znašala 64	Število odobrenih delovnih mest ob koncu leta 2025 je 64.

	in okrepitev z dodatnimi kadrovskimi viri	najemne službe.	Sklad dobil odobreni 2 zaposlitvi.	zaposlenih .	najprej iz 45 na 57 ter ob koncu leta iz 57 na 64.	delovnih mest.	
14	Krepitev in izvajanje razvojne vloge Sklada na stanovanjskem področju	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojno-raziskovalni projekti«.
15	Trajnostna gradnja in celovita prenova stanovanjskega fonda	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojno-raziskovalni projekti«.
16	Razvoj lastne znamke TPSG in sodelovanje pri razvojnih projektih	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojno-raziskovalni projekti«.
17	Implementacija uporabe tehnologije BIM na lastnih investicijah Sklada	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojno-raziskovalni projekti«.
18	Prizadevanje za pridobitev sredstev iz skladov EU	Aktivna vloga Sklada pri prizadevanjih za pridobitev finančnih sredstev.	11 od skupno 12 prijavljenih projektov in dodeljena sredstva v višini 38.254.404 EUR.	Sklad je uspel črpati sredstva iz NOO v višini 14.147.795 EUR.	Sklad je uspel črpati sredstva iz NOO v višini 14.074.269 EUR.	Sklad je uspel črpati sredstva iz NOO v višini 7.720.689 EUR.	Črpana sredstva iz NOO v višini 20 %, dodeljenih po odločbah. Vrednost po odločbah 38.057.691 EUR. V treh letih črpano že 94 % glede na sredstva po odločbah in 100 % glede na priznane stroške.
19	Prizadevanje za	-	-	-	-	Po 2. razpisu za	Črpana sredstva iz NOO

	pridobitev sredstev iz skladov EU					pridobitev sredstev NOO je sklad prejel odločbo in sredstva za 1 projekt v višini 700.000 EUR.	v višini 100 %, dodeljenih po odločbi. Vrednost po odločbi 700.000 EUR. Črpano 100 % glede na odobrena sredstva
20	Pridobivanje znanj in premoženja za in v okviru razvojnih (raziskovalnih) partnerskih projektov	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojno-raziskovalni projekti«.
21	Gospodarjenje z vsakokratnimi kapitalskimi naložbami Sklada	Aktivno sodelovanje.	Aktivno sodelovanje.	Aktivno sodelovanje in povečanje kapitalskih naložb.	Aktivno sodelovanje.	Aktivno sodelovanje.	Sprememba kapitalskih naložb zaradi učinkov poslovanja družb v lasti Sklada leta 2024.

1.5.5.3 UČINEK SKLADA PRI ZADOVOLJEVANJU STANOVANJSKIH POTREB V OKOLJU

EVIDENTIRANE POTREBE PO NAJEMNIH STANOVANJIH

Z namenom izvajanja učinkovite stanovanjske politike je Ministrstvo za solidarno prihodnost v letu 2025 izvedlo Anketo⁵ o ugotavljanju potreb po vrstah stanovanjskega fonda v občinah in o načrtovanih projektih. Na anketo je bilo prejetih skupno 172 odgovorov respondentov za 195 občin, kateri so bili obdelani pri analizi.

Tabela 5: Število stanovanj v lasti respondentov in SSRS po regijah

Št.	Regija	Stanovanja v lasti respondentov	Št. stanovanj v lasti SSRS	Delež SSRS v %
1.	GORENJSKA	1.796	364	20,3
2.	GORIŠKA	1.131	200	17,7
3.	JUGOVZHODNA SLOVENIJA	1.356	333	24,6
4.	KOROŠKA	1.842	726	39,4
5.	OBALNO-KRAŠKA	2.104	253	12,0

⁵ Anketa o ugotavljanju potreb po vrstah stanovanjskega fonda v občinah ter o načrtovanih stanovanjskih projektih, MSP (julij 2025).

6.	OSREDNJESLOVENSKA	6.322	1.308	20,7
7.	PODRAVSKA	4.620	1.080	23,4
8.	POMURSKA	1.177	127	10,8
9.	POSAVSKA	533	107	20,1
10.	PRIMORSKO-NOTRANJSKA	824	102	12,4
11.	SAVINJSKA	5.789	665	11,5
12.	ZASAVSKA	3.156	164	5,2
	SKUPAJ	30.650	5.429	17,7

Vir: Anketa MSP 2025, podatki SSRS

Tabela 6: Število JNS v lasti respondentov in SSRS po regijah

Št.	Regija	Št. JNS	JNS v lasti SSRS	Delež SSRS v %
1.	GORENJSKA	1.663	291	17,5
2.	GORIŠKA	962	142	14,8
3.	JUGOVZHODNA SLOVENIJA	987	186	18,8
4.	KOROŠKA	1.668	529	31,7
5.	OBALNO-KRAŠKA	1.406	136	9,7
6.	OSREDNJESLOVENSKA	4.624	401	8,7
7.	PODRAVSKA	4.164	505	12,1
8.	POMURSKA	1.037	67	6,5
9.	POSAVSKA	393	71	18,1
10.	PRIMORSKO-NOTRANJSKA	759	68	9,0
11.	SAVINJSKA	5.376	601	11,2
12.	ZASAVSKA	3.012	154	5,1
	SKUPAJ	26.051	3.151	12,1

Vir: Anketa MSP 2025, podatki SSRS

Iz zadnje zaključene ankete, katero je izvedel MSP v letu 2025, izhaja potreba po 11.719 JNS in 1.550 JNOS. Največje pomanjkanje najemnih stanovanj je v Mestni občini Ljubljana oziroma v osrednjeslovenski statistični regiji, sledita pa obalno-kraška in podravska regija.

Tabela 7: Pregled evidentiranih potreb po stanovanjih – Anketa MSP 2025

Regija	Javna najemna stanovanja	Oskrbovana stanovanja	Bivalne enote	Druga najemna stanovanja ⁶	Skupaj
Gorenjska	711	193	11	377	1.292
Goriška	606	257	23	561	1.447
Jugovzhodna	524	226	75	590	1.415
Koroška	357	65	151	232	805
Obalno-kraška	1.409	95	17	1.821	3.342
Osrednjeslovenska	4.347	41	283	905	5.576

⁶ V kategorijo spadajo namenska najemna stanovanja za mlade, stanovanja le za mlade, stanovanja za mlade družine, stanovanja za skupnostno bivanje za mlade, namenska stanovanja za starejše, stanovanja za starejše, stanovanja za skupnostno bivanje za starejše, službena stanovanja in druga stanovanja.

Podravska	1.333	166	78	365	1.942
Pomurska	347	55	218	371	991
Posavska	122	44	20	158	344
Primorsko-notranjska	218	10	55	92	375
Savinjska	1.469	385	78	552	2.484
Zasavska	276	13	19	86	394
Skupaj	11.719	1.550	1.028	6.110	20.407

Vir: Anketa MSP 2025

Z upoštevanjem realizacije Sklada z lastnimi investicijami, nakupi po pozivu in realizaciji po programih, v okviru katerih je bilo v letu 2025 pridobljenih 187 novih najemnih stanovanj, je bilo s temi stanovanji zadovoljenih 1,4 odstotka potreb po javnih najemnih stanovanjih in javnih oskrbovanih najemnih stanovanjih. Skupna evidentirana potreba po teh dveh kategorijah najemnih stanovanj je 13.269 enot. V obdobju od 2021 do 2025 je bilo z viri in programi, ki jih je zagotavljal Sklad, zagotovljenih skupno 2.086 najemnih stanovanj, kar predstavlja 15,7 odstotka potreb. V obdobju od 2026 do 2030 Sklad načrtuje dokončanje 1.610 stanovanjskih enot, kar predstavlja 12,1 odstotka evidentiranih potreb.

1.5.5.4 NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA

POSLEDICE NEPRIČAKOVANIH SPREMEMB V OKOLJU NA POSLOVANJE SKLADA

V letu 2025 Stanovanjski sklad RS sicer ni bil soočen z nepričakovanimi spremembami v okolju, ki bi vplivali na poslovanje sklada. Nekaj vplivov je povezanih s posledicami neurij v letu 2023 in interventne zakonodaje, ki je sledila. Posledično je prišlo do sprememb zakonodajnih okvirjev in strožjih zahtev glede pridobivanja vodnih soglasij za izvedbo gradenj, ne glede na sprejete in veljavne prostorske akte na posameznih območjih, kar otežuje pridobivanje gradbenih dovoljenj in vpliva na časovni in vsebinski razvoj investicij Sklada.

1.5.5.5 POJASNILA O PRILAGODITVAH GLEDE DOSEGANJA CILJEV

Doseganje ciljev poslovanja Sklada je bilo predmet tekočega spremljanja in preverjanja. Medletni doseženi rezultati so v določenih kategorijah sicer nakazovali nekaj več odstopanj v realizaciji v letu 2025 od rezultatov, ki so bili predstavljeni v Poslovnem in finančnem načrtu Stanovanjskega sklada RS za leto 2025. V zadnjem kvartalu leta 2025 se je realizacija približala finančnemu načrtu. Zaradi upočasnenih postopkov pridobivanja gradbenih dovoljenj pri ključnih projektih je nastal zamik pri realizaciji ter izpolnjevanju pogojev za koriščenje posojila CEB. Posledično je bila realizirana nižja zadolžitev, kot je bilo sicer načrtovano.

1.5.5.6 POVEČANJA NAMENSKEGA PREMOŽENJA IN PREJETI TRANSFERJI IZ PRORAČUNA RS

V letu 2025 sta bila sprejeta Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G) in Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (ZFSGJNS), ki že določata usmeritve na področju stanovanjske politike in posledično ključne cilje, ki si jih lahko Sklad zastavi za leto 2026. Po sprejemu NSP in poslovne politike bo Sklad sprejel korektivne ukrepe tudi v povezavi s poslovnim in finančnim načrtovanjem za leto 2026.

Poleg preostalih virov financiranja poslovanja so najpomembnejši viri, ki so zagotovljeni s povečanjem namenskega premoženja. Z ZFSGJNS se ureja zagotavljanje sredstev za izvajanje projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, načrt porabe sredstev, način dodeljevanja sredstev, nadzor nad porabo sredstev ter poročanje o dodeljenih sredstvih.

Za izvajanje projektov gradnje ali obnove se v državnem proračunu zagotovi skupno do 1.000.000.000 evrov. Finančna sredstva iz prejšnjega stavka se v letih od 2025 do vključno 2034 zagotovijo v višini do 100 milijonov evrov za vsako leto.

POVEČANJA NAMENSKEGA PREMOŽENJA

V letih 2023, 2024 in 2025 so bili izvedeni prenosi sredstev za namene povečanja namenskega premoženja. Vsa povečanja so omogočala izvedbo programov in lastnih projektov Sklada za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj tudi v letu 2025.

S sklepom št. 47602-11/2023/3 z dne 20. 7. 2023 je Vlada RS povečala namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada RS v višini 25.500.000 evrov. Sredstva so bila zagotovljena na proračunski postavki – 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS. Sredstva povečanja namenskega premoženja in kapitala so v celoti namenjena izvajanju programov sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in izvajanju projektov gradnje javnih najemnih stanovanj v izvedbi Sklada. Nakazilo sredstev za dokapitalizacijo je bilo izvedeno 12. 9. 2023. Del sredstev v višini 1.669.654 evrov je bilo porabljenih za kritje stroškov nakupa zemljišča in komunalnega prispevka za projekt Dolgi most v Ljubljani, s čimer so bili izpolnjeni pogoji za nižje najemnine. Za kritje dela stroškov projekta Podbreznik v Novem mestu je Sklad porabil 8.330.346 evrov, kar predstavlja razliko med zaprosenimi in odobrenimi sredstvi iz Mehanizma za okrevanje in odpornost (NOO). Del sredstev v višini 15.000.000 evrov je Sklad namenil pridobivanju novih najemnih stanovanj in zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Preostanek sredstev v višini 500.000 evrov je namenjen izvajanju Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025. Izvedba in financiranje posameznih projektov bosta potekala še v naslednjih letih do zaključka posameznih projektov. Poraba sredstev, prejetih v letu 2023, še ni dokončna, in sicer v delu realizacije odkupov po javnem pozivu za nakupe stanovanj in zemljišč. V letu 2026 bodo potekali še odkupi zemljišč po pravočasno prejetih ponudbah v letu 2025. Po zaključenih aktivnostih bo namembnost preostalih sredstev usklajena z ustanoviteljem.

S sklepom št. 47602-13/2024/3 z dne 6. 6. 2024 je Vlada RS povečala namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada RS v višini 25.500.000 evrov. Sredstva so bila zagotovljena na proračunski postavki – 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS. Sredstva povečanja namenskega premoženja in kapitala so v celoti namenjena izvajanju Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025. Nakazilo sredstev za dokapitalizacijo je bilo izvedeno 14. 6. 2024. Izvedba in financiranje posameznih projektov bosta potekala še v naslednjih letih do zaključka posameznih projektov. Program sofinanciranja je bil z dnem 31. 12. 2025 zaključen. Na stanje odobrenih vlog so ostala sredstva v višini 271.724 evrov. Namembnost preostalih sredstev bo usklajena z ustanoviteljem.

S sklepom št. 47600-7/2025/2 z dne 22. 5. 2025 je Vlada RS povečala namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada RS v višini 100.000.000 evrov. Sredstva so bila zagotovljena na proračunski postavki – 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS. S pogodbo o prenosu sredstev za dokapitalizacijo Stanovanjskega sklada RS za leto 2025 (št. pogodbe C2720-25-030009 z dne 7. 7. 2025) je bil določen namen porabe nakazanih sredstev. Sredstva povečanja namenskega premoženja in kapitala so v celoti namenjena izvajanju lastnih projektov stanovanjske gradnje. Nakazilo sredstev za dokapitalizacijo je bilo izvedeno 18. 7. 2025. Poraba sredstev se bo izvajala skladno z razvojem projektov in izgradnjo večstanovanjskih objektov vse do zaključka gradnje, pridobitve uporabnih dovoljenj in prenosa stanovanj v osnovna sredstva Sklada. Šele ob zaključku vseh aktivnosti bo določena natančna višina porabe prejetih sredstev po posameznem projektu in potrjena s sklepi NS SSRS.

Tabela 8: Pregled lastnih projektov stanovanjske gradnje – dokapitalizacija 2025

Zap. št.	Projekt	Lokacija	Predvideno št. stanovanjskih enot
1.	Podutik-Glince, 2. faza, B	Ljubljana	198
2.	Novo Pobrežje, 1. faza	Maribor	182
3.	Ob Savi, 2. faza	Kranj	80
4.	Podbreznik Enklava E1	Novo mesto	47
5.	Lendava, 2. faza	Lendava	40
6.	Mlaka	Tržič	8
7.	Novi trg	Celje	126
	Skupaj		681

Vsa navedena proračunska sredstva, ki jih je Sklad že prejel v letih 2023, 2024 in 2025, omogočajo izvedbo programov, javnih pozivov in lastnih projektov zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2026 in 2027.

V letu 2025 je Vlada RS v skladu s sklepom Vlade RS št. 47602-5/2025/3 z dne 17. 4. 2025 vplačala dodatno namensko premoženje v kapital Stanovanjskega sklada RS v obliki stvarnega vložka z vplačilom enega zemljiškoknjižno urejenega stanovanja, ki je v lasti Republike Slovenije in v upravljanju Ministrstva za notranje zadeve, v ocenjeni vrednosti 140.000 evrov, in enega zemljiškoknjižno urejenega stanovanja, ki je v lasti Republike Slovenije in v upravljanju Ministrstva za javno upravo, v ocenjeni vrednosti 225.000 evrov. Povečanje namenskega premoženja v skupni višini 365.000 evrov se je izvedlo s sklenitvijo dveh pogodb. Sklenjena je bila pogodba o povečanju namenskega premoženja javnega sklada – na območju FURS Celje z dne 12. 5. 2025, s katero je bilo v last Sklada preneseno stanovanje upravljalca MNZ, ter pogodba o povečanju namenskega premoženja javnega sklada – na območju FURS Ljubljana z dne 12. 5. 2025, s katero je bilo v last Sklada preneseno stanovanje upravljalca MJU.

TRANSFERJI IZ PRORAČUNA RS

V proračunu za leto 2025 so bila zagotovljena sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim ter prispevke, kot predvideva Akt o ustanovitvi. Prav tako se iz proračuna zagotavlja kritje stroškov za delovanje javne najemne službe in izvajanje nalog po posebnih določbah ter izplačil razlik v najemninah lastnikom denacionaliziranih stanovanj, zasedenih z najemniki. Za delovanje Sklada je bilo za leto 2025 zagotovljenih 2.500.000 evrov, za izvajanje javnega najema stanovanj 519.650 evrov, za izvajanje nalog, povezanih z lastniki in najemniki v denacionaliziranih stanovanjih, pa 1.840.000 evrov.

Stroški dela, izplačani od januarja do oktobra 2025, so bili predmet povračila v letu 2025, stroški, izplačani v novembru in decembru, pa so predmet zahtevka in povračila na začetku leta 2026. Dne 19. 12. 2025 je Sklad prejel nakazilo za povračilo stroškov dela do 31. 10. 2025 v višini 2.277.368 evrov. Znesek stroškov za nastale stroške dela v obdobju zadnjih dveh mesecev leta 2025 in so predmet povračila pa predstavlja razlika do skupne višine upravičenega povračila, kar znaša 222.632 evrov. Sklad je v letu 2025 v skladu s prejetimi usmeritvami in navodili uveljavljal dodaten strošek v višini 34.106 evrov zaradi dodatne zakonske obveznosti do zaposlenih iz naslova zimskega regresa. Nakazilo iz proračuna je Sklad prejel 31. 12. 2025.

Za izvajanje javnega najema stanovanj je Sklad v letu 2025 prejel dve nakazili, in sicer 5.810 evrov 22. 8. 2025 ter 49.630 evrov 28. 11. 2025. Preostali stroški, povezani z izvajanjem javnega najema stanovanj, nastali do konca leta 2025, v višini 10.168 evrov bodo predmet izplačila v skladu z novo pogodbo, ki se bo z resornim ministrstvom sklenila v letu 2026 za obdobje enega leta.

Z Ministrstvom za solidarno prihodnost je bila 16. 1. 2025 sklenjena Pogodba št. C2720-25-030005 o financiranju nalog, povezanih z odpravo neustavnosti po odločbi Ustavnega sodišča RS št.: U-I-473/22-11 z dne 15. 6. 2023. Pogodba Skladu omogoča povračilo izplačanih doplačil najemnine lastnikom denacionaliziranih stanovanj ter stroškov dela zaposlenih zaradi izvajanja zakonskih nalog (vodenje upravnih postopkov). Izvajanje nalog in pooblastil, vezanih na odpravo neustavnosti, bo del dejavnosti Sklada tudi v naslednjem obdobju. Za leto 2025 je bilo zagotovljenih 1.840.000 evrov, vendar je bila poraba sredstev znatno nižja zaradi manjšega obsega prejetih vlog upravičencev. V letu 2025 je Sklad 24. 3. 2025 dobil povračilo 1.441 evrov za izplačila, izvedena v letu 2024, za izplačila in stroške, nastale od januarja do oktobra 2025, je Sklad 15. 12. 2025 prejel 99.576 evrov povračila. Stroški, ki so nastali od novembra do konca leta 2025 v višini 37.409 evrov, bodo predmet izplačila v skladu z novo pogodbo, ki se bo z resornim ministrstvom sklenila v letu 2026 za obdobje enega leta. Po enaki dinamiki kot v letu 2025 bodo v skladu z novo pogodbo podani zahtevki za povračila za izvajanje pooblastil v letu 2026.

Sklad je v letu 2025 pridobil transferna sredstva iz NOO za tri projekte. Dne 20. 6. 2025 je bilo iz proračuna izvedeno nakazilo v višini 7.114.172 evrov za projekt Nova Dolinska v Kopru. Dne 27. 6. 2025 je Sklad prejel nakazilo višini 606.517 evrov za projekt Podbreznik B1, B3 in B5, Novo mesto, ter 26. 11. 2025 nakazilo v višini 700.000,00 evrov, in sicer za nakup stanovanj v Podbrezniku – projekt Blok 7, Novo mesto.

V obdobju 2021–2027 je v okviru prizadevanj Evropske unije za čistejšo, bolj zeleno in podnebno nevtralno Evropsko unijo kohezijski politiki dodan nov instrument, Sklad za pravični prehod. S sredstvi sklada se blažijo družbeno-gospodarski stroški, nastali zaradi podnebnega prehoda. Sklad podpira preoblikovanje gospodarstva na teh področjih in prilagajanje prebivalcev na spremenjene potrebe trga dela. Evropska komisija je v Prilogi D k Poročilu o državi – Slovenija z dne 26. 2. 2020 opredelila dve premogovni regiji: Savinjsko-šaleško in Zasavsko premogovno regijo. Ob upoštevanju načel pravičnega prehoda je bil izdelan osnutek Nacionalne strategije za izstop iz premoga in prestrukturiranje premogovnih regij, ki je bil skupaj s celovito presojo vplivov na okolje javno obravnavan in je pripravljen za obravnavo in sprejem na Vladi RS.

Vlada RS je 28. 11. 2025 potrdila sklep, da se v okviru Sklada za pravični prehod zagotovijo:

- sredstva v višini 5.000.000 evrov za projekt »Odkup oziroma prenos stanovanj Premogovnika Velenje, d. o. o., in Termoelektrarne Šoštanj za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj za različne ciljne skupine na Stanovanjski sklad Republike Slovenije«, ki se bo izvajal v premogovni regiji Savinjsko-šaleška;
- sredstva v višini 1.500.000 evrov za projekt »Vzdrževanje in prenova posameznih stanovanjskih enot (v večstanovanjskih stavbah) s ciljem večje funkcionalnosti«, ki se bo izvajal v premogovni regiji Zasavje.

Projekt v Savinjsko-šaleški premogovni regiji bo izveden v obliki neposredno potrjene operacije. Sklad, kot upravičenec do sredstev, bo v sodelovanju s pristojnim ministrstvom izvajal aktivnosti za uspešno izvedbo projekta. Poleg zagotovljenih sredstev iz kohezijskega sklada bo Sklad moral v letu 2026, kot nacionalni prispevek, zagotoviti še del lastnih sredstev v predvideni višini 882.353 evrov, ki bo omogočil izvedbo projekta odkupa stanovanj v lasti Premogovnika Velenje, d. o. o. Pridobitev sredstev v tem projektu bo za Sklad predstavljal transferni prihodek, stroški nakupa pa investicijske odhodke.

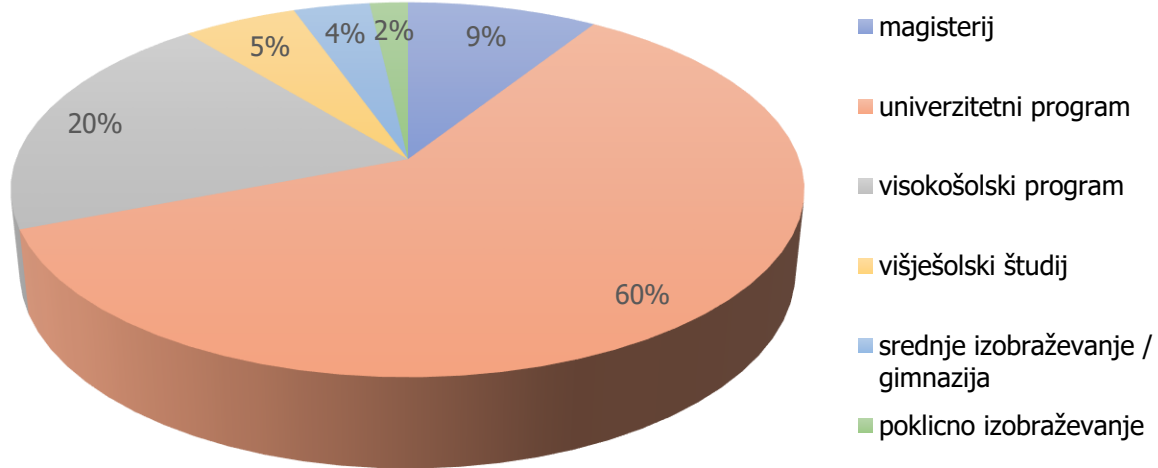
1.5.5.7 KADROVSKA ZASEDENOST IN OBVLADOVANJE TVEGANJ

S sklepom št. 10002-10/2024/12 z dne 22. 5. 2025 je Vlada Republike Slovenije sprejela Zbirni kadrovski načrt (ZKN) oseb javnega prava po 22. členu Zakona o javnih uslužbencih za leti 2025 in 2026. Slednji določa, da je dovoljeno število zaposlenih pri Skladu 64.

Na dan 31. 12. 2025 je bilo na Skladu 55 zaposlenih. Postopki zasedbe preostalih sistemiziranih nezasedenih delovnih mest so v teku.

Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu

Izobrazbena struktura zaposlenih v letu 2025



V letu 2025 je bil Sklad podvržen tako fluktuaciji zaposlenih kot tudi okoliščinam, v katerih je bilo nekaj zaposlenih dlje časa odsotnih z dela. Vse leto je zato Sklad redno izvajal aktivnosti za zapolnitev prostih delovnih mest, kot tudi za pridobitev kadra za čas nadomeščanja začasnih odsotnih zaposlenih. Skozi te procese se je izkazalo, da z vidika plačila in vrste ter obsega dela zaposlitev pri Skladu ni konkurenčna realnemu sektorju.

V luči nezasedenih delovnih mest in daljših odsotnosti več zaposlenih je bila delovna obremenitev preostalih zaposlenih v Skladu večja. Le z obsežnimi naporimi vodstva in zaposlenih so bili doseženi zastavljeni cilji.

Na področju poslovanja je Sklad nadaljeval procese izboljšanja skladnosti svojega delovanja ter prilagajanja zahtevam nove zakonodaje ter nadaljeval s procesi, vezanimi na podatkovno, informacijsko in kibernetsko varnost. Pri poslovanju Sklada je pomembno obvladovanje internih stroškov, obvladovanje investicij z zagotavljanjem likvidnosti in ustreznih finančnih virov, ki omogočajo izvedbo sprejetih programov ter ne predstavljajo previsokih tveganj za nadaljnje poslovanje in razvoj Sklada. Obvladovanje poslovnega, tržnega, operativnega, likvidnostnega in kreditnega tveganja je še vedno pomemben dejavnik pri poslovanju Sklada. Sklad je v letu 2025 posodobil ocene tveganj v okviru registra tveganj, v okviru izdelave načrta integritete pa jih je definiral na novo.

Sklad je 4. 8. 2023 sprejel Politiko skladnosti poslovanja Stanovanjskega sklada RS. Vezano na njeno izvajanje ter področja delovanja funkcije skladnosti Sklada so bile naloge funkcije skladnosti poslovanja v letu 2025 izvajane sproti in po vseh področjih. Sklad je v okviru izvajanja nalog funkcije skladnosti poslovanja v letu 2025 med drugim za skladno poslovanje uskladil svoje delovanje z novo oziroma spremenjeno zakonodajo in ugotovitvami nadzornih oziroma revizijskih organov (SZ-1G, ugotovitve pregleda notranje revizije, posodabljanje notranjih pravil poslovanja). Ob tem je bilo ugotovljeno, da na zagotavljanje skladnosti poslovanja bistveno vpliva tudi nezadostno število zaposlenih za izvajanje obveznih zakonskih nalog, nalog iz naslova izvajanja dejavnosti in rednega poslovanja.

Zunanjo revizijo izkazov in letnega poročila Sklada za leto 2025 je izvedla družba Valuta, družba za revizijo, d. o. o., Maribor. Navedena družba s pooblaščenim revizorko Aleksandro Adorjan je bila imenovana s sklepom Vlade Republike Slovenije št. 47607-14/2025/4 z dne 21. 8. 2025 za revidiranje izkazov poslovanja in letnih poročil Sklada za poslovna leta 2025, 2026 in 2027.

1.5.5.8 NOTRANJI NADZOR JAVNIH FINANC

Notranjo revizijo za leto 2025 je po pogodbi o izvajanju notranje revizije za leta 2024, 2025 in 2026 izvedel Inštitut za javno finančno pravo, Dunajska cesta 156, Ljubljana. V okviru redne notranje revizije dela poslovanja v letu 2025 so bila pregledana področja: izvajanje oddaje stanovanj v lasti ali brezplačni uporabi Sklada v najem ter nabava in javna naročila.

Urad RS za nadzor proračuna je v skladu z obvestilom z dne 16. 10. 2024 opravil inšpekcijski nadzor nad porabo sredstev proračuna RS za leto 2023. Inšpekcijski nadzor je bil izveden v času od 13. 11. 2024 do 19. 6. 2025. S sklepom z dne 6. 8. 2025 je Urad RS za nadzor proračuna postopek ustavil, saj je Sklad v skladu s prejetim zapisnikom in podanimi priporočili v odzivnem poročilu predložil ustrezno dokumentacijo ter obrazložitve.

Sklad letno pripravlja oceno delovanja sistema notranjega finančnega nadzora, ki je predložen v elektronski obliki na spletnem portalu AJPES. Na opredeljevanje ciljev in zagotavljanje njihovega doseganja z ustreznim sistemom upravljanja in obvladovanja poslovnih tveganj se letno pripravlja Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ. Z izjavo Sklad ocenjuje ustreznost vzpostavljenega sistema notranjega nadzora, ki vključuje kontrolno okolje, oceno tveganj, notranje kontrole, pretok informacij in notranje revidiranje ter najpomembnejše ukrepe za izboljšanje sistema. V skladu z določbo Pravilnika o dopolnitvah Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 153/2021, z dne 24. 9. 2021) je izjava predstojnika o notranjem nadzoru javnih financ sestavni del poslovnega poročila neposrednega in posrednega uporabnika državnega ali občinskega proračuna, ZZZS, ZPIZ in javnega sklada. Izjava je tako sestavni del Letnega poročila Stanovanjskega sklada RS za leto 2025.

1.5.5.9 IZJAVA O NOTRANJEM NADZORU JAVNIH FINANC ZA LETO 2025

1.6 Poročilo o doseženih rezultatih poslovanja

1.6.1 Dejavnost

1.6.1.1 JAVNA NAJEMNA STANOVANJA SKLADA IN VRSTE NAJEMA

ReNSP15–25 splošno opredeljuje pojem javnih najemnih stanovanj. Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj je v ReNSP15–25 opredeljeno v 4. poglavju, Program projektov 2015–2025. Z ReNSP15–25 je bila predvidena sprememba stanovanjske zakonodaje, ki naj bi se odrazila tudi skozi spremenjeno poimenovanje zdaj obstoječih vrst najemnih stanovanj v 83. členu SZ-1. Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G), objavljen v Uradnem listu RS, št. 57/2025, z dne 29. 7. 2025, dopolnjuje 83. člen s sledečima definicijama:

- »stanovanje, ki ga oddaja država, občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo oddajo javnih najemnih stanovanj, je opredeljeno kot javno najemno stanovanje;
- oskrbovano stanovanje, ki ga oddaja država, občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo oddajo javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, je opredeljeno kot javno najemno oskrbovano stanovanje«.

V kategorijo JNS Sklad vključuje med drugim stanovanja, ki jih je ob začetku uporabe SZ-1G oddajal kot neprofitna najemna stanovanja, saj se ta z dnem uporabe SZ-1G štejejo za JNS. V skladu s 83. členom SZ-1 Sklad v okviru svoje dejavnosti zagotavlja naslednja najemna stanovanja: javna najemna stanovanja, tržna najemna stanovanja, namensko najemna stanovanja, javna najemna oskrbovana stanovanja.

Stanovanja, ki jih je Sklad do uveljavitve SZ-1G pridobival s pomočjo posojil pri CEB in niso bila financirana s sredstvi dokapitalizacij oziroma iz sredstev NOO, so bila uvrščena med tržna najemna stanovanja. Zanje je bila najemnina oblikovana na osnovi dejanskih stroškov. SZ-1G izrecno določa v svojih prehodnih določbah, da se najemna stanovanja, ki so jih država, občine, javni stanovanjski skladi ali neprofitne stanovanjske organizacije ob začetku uporabe SZ-1G oddajali kot neprofitna najemna stanovanja, z dnem uporabe SZ-1G štejejo za javna najemna stanovanja (41. člen SZ-1G). Glede stanovanj, ki so do uveljavitve SZ-1G bila tržna najemna stanovanja, SZ-1G ne določa, da bi se njihov status spremenil. Ob uporabi *argumentum a contrario* (sklepanje po nasprotnem razlogovanju)⁷ je pri zapolnjevanju navedene pravne praznine moč ugotoviti, da se prehodna določba 41. člena SZ-1G uporablja zgolj za stanovanja, ki so se do uveljavitve SZ-1G oddajala po neprofitni najemnini, za tržna najemna stanovanja, ki so se oddajala po tržni najemnini oziroma je bila najemnina oblikovana na osnovi dejanskih stroškov, pa ne. Slednja stanovanja zato Sklad po uveljavitvi SZ-1G uvršča med tržna najemna stanovanja.

Kadar bo Sklad po uveljavitvi SZ-1G postal lastnik stanovanj, katerih nakup ali pa gradnjo je oziroma bo financiral iz virov: dokapitalizacije, sredstev NOO, posojil, prejetih na podlagi ZFSGJNS, kohezijskih sredstev, bodo ta stanovanja JNS ali JNOS in bo Sklad za njih zaračunaval neprofitno najemnino. Za izvedbo postopkov oddaje JNS in JNSO je predvideno, da bo Sklad podelil pooblastilo občini ali skladu na območju lokacije novih stanovanj. V tem primeru bo javni razpis objavila in izvedla občina ali stanovanjski sklad, ki bo razpisne pogoje in prednostne kriterije določil skladno s SZ-1 in Pravilnikom o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem.

V skladu z dopolnitvami in spremembami kategorizacij najemnih stanovanj Sklad poleg JNS in JNOS zagotavlja tudi tržna najemna stanovanja.

⁷ »Argumentum a contrario (nasprotni razlog, sklepanje po nasprotnem razlogovanju) pomeni, da določena pravna posledica velja samo za tisti konkretni dejanski stan, ki izpolnjuje izrecno navedene predpostavke zakonskega (abstraktnega) dejanskega stanu. Če te izrecno navedene predpostavke niso podane, sklepamo, da za takšen primer pravna posledica ne velja.« (M. Pavčnik, Argumentacija v pravu, Pravna praksa, št. 13, str. 15)

Na dan 31. 12. 2025 ima Sklad v lasti 5.429 stanovanj, ki so namenjena za dolgoročni najem. Z upoštevanjem 17 stanovanj, ki jih ima Sklad v brezplačni uporabi, je skupno število najemnih stanovanj 5.446.

Tabela 9: Pregled najemnih stanovanj Stanovanjskega sklada RS 2024–2025

Stanovanja po vrsti najema na dan 31. 12. 2024	Stanovanja v lasti SSRS	Stanovanja v brezplačni uporabi	Skupaj
Javna najemna stanovanja	2.911	17	2.928
Javna najemna oskrbovana stanovanja	97	0	97
Tržna najemna stanovanja	2.030	2	2.032
Tržni najem – mladi	111	0	111
Tržni najem – oskrbovana stanovanja	140	0	140
Skupaj	5.289	19	5.308

Stanovanja po vrsti najema na dan 31. 12. 2025	Stanovanja v lasti SSRS	Stanovanja v brezplačni uporabi	Skupaj
Javna najemna stanovanja	3.054 ⁸	15	3.069
Javna najemna oskrbovana stanovanja	97	0	97
Tržna najemna stanovanja	2.027	2	2.029
Tržni najem – mladi (bivalne enote)	111	0	111
Tržni najem – oskrbovana stanovanja	140	0	140
Skupaj	5.429	17	5.446

V primerjavi s predhodnim letom se je stanje števila stanovanj konec leta 2025 povečalo za 138 enot oziroma za 2,6 odstotka. V primerjavi s stanjem števila stanovanj konec leta 2023 (5.167 enot) se je število stanovanj povečalo za 279 enot ali 5,4 odstotka. Bistvena sprememba glede števila stanovanj v letu 2025 je bilo povečanje fonda za 144 najemnih stanovanj v Podbrezniku pri Novem mestu. Sklad je z lastno investicijo zagotovil 103 stanovanja, z odkupom v projektu soinvestitorstva z Mestno občino Novo mesto pa dodatnih 41 stanovanj.

Število stanovanj v brezplačni uporabi se je v letu 2025 zmanjšalo, in sicer iz 19 na 17. V letu 2025 sta bili namreč dve stanovanji iz brezplačne uporabe preneseni v last Sklada kot povečanje namenskega premoženja.

Sklad ima na dan 31. 12. 2025 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 je v Dragomlju in ni primerno za oddajo v najem ter bo v času odprave napak po sodbah na predmetni lokaciji služilo kot pomožni prostor za izvajanje aktivnosti.

V letu 2025 je Sklad v okviru izvajanja javne najemne službe imel zagotovljenih 11 stanovanjskih enot, ki so bila oddana v podnajem oziroma so v postopku oddaje.

⁸ V številki 3.054 so zajeta tudi stanovanja v solastništvu (14 stanovanj), stanovanje (1), nad katerim ima SSRS lastninsko pravico, ni pa zemljiškoknjižno urejeno, stanovanje (1), ki je bilo združeno (ID 156, ki je dejansko del stanovanja, pridruženega stanovanju ID 139) in dve (2) samski sobi (Steletova 10, Ljubljana).

STANOVANJSKI FOND HČERINSKIH DRUŽB

Družba Spekter, d. o. o., izvaja storitve upravljanja večstanovanjskih stavb, poslovno-stanovanjskih stavb in poslovnih stavb ter storitve upravljanja stanovanj na področju občin Trbovlje, Hrastnik in Laško. Storitve upravljanja izvaja tako za lastne nepremičnine kot tudi za druge lastnike v skladu s sklenjenimi pogodбами o upravljanju. Družba ima v lasti 2.044 stanovanjskih enot, od katerih jih 120 ne bo oddala v najem, saj so predvidena za prodajo ali rušenje. Spekter na dan 31. 12. 2025 upravlja 5.587 enot v 429 večstanovanjskih stavbah, poslovno-stanovanjskih stavbah in poslovnih stavbah. Družba Spekter v Trbovljah obvladuje 58-odstotni tržni delež, v Hrastniku pa 95-odstotni tržni delež upravljanja večstanovanjskih stavb.

Družba Stanovanjsko podjetje, d. o. o., izvaja storitve upravljanja večstanovanjskih stavb, poslovno-stanovanjskih stavb in poslovnih stavb ter storitve upravljanja stanovanj. Na dan 31. 12. 2025 je imela družba v upravljanju 11.728 enot ter v lasti 25 stanovanjskih enot in 70 sob.

JAVNA NAJEMNA STANOVANJA

Sklad je imel na dan 31. 12. 2025 v lasti 3.054 JNS po celotni Sloveniji, od tega tri bivalne enote v Ljubljani in 97 JNOS z neprofitno najemnino. Skupaj s stanovanji v brezplačni uporabi je bilo na voljo 3.166 stanovanjskih enot.

Sklad zagotavlja javna najemna stanovanja v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, njihovimi proračunskimi skladi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami. Sklad 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 (soinvestorstvo).

V letu 2025 je Sklad nadaljeval z izvajanjem aktivnosti po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot v letih 2022 in 2023. V letu 2025 je bil zaključen en (1) projekt (soinvestorstvo), s katerim je bilo pridobljenih 83 javnih najemnih stanovanj na projektu Podbreznik B7 in B9 v Novem mestu, od tega je v lasti Sklada 41 stanovanj.

Tabela 10: Pregled zagotavljanja javnih najemnih stanovanj po programih sofinanciranja

Leto zaključka	Št. dokončanih stanovanj
2018	73
2019	8
2020	0
2021	220
2022	6
2023	259
2024	163
2025	84
2026	97
2027–2028	101

Sklad je 5. 7. 2024 v Uradnem listu RS, št. 55/2024, objavil besedilo novega Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025. Program je namenjen pridobivanju novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot v vseh lokalnih skupnostih v Sloveniji. Za izvajanje programa Sklad iz sredstev dokapitalizacije Stanovanjskega sklada RS, skladno s sklepom Vlade RS, št. 47602-11/2023/3 z dne 20. 7. 2023 v letu 2023 in sklepom Vlade RS št. 47602-13/2024/3 z dne 6. 6. 2024 v letu 2024, namenja skupno 26 milijonov evrov, pri čemer je 16 milijonov evrov

namenjenih za posojila in 10 milijonov evrov za soinvestiranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot.

Sklad je v letu 2025 pred spremembo Programa odobril vlogo Javnega stanovanjskega sklada MO Novo mesto za sofinanciranje – posojilo za projekt »Celostna prenova stanovanjske enote v bivalno enoto« na Smrečnikovi ulici 8 v Novem mestu, pridobljena je ena bivalna enota, ter vlogo JSS MOL za sofinanciranje – posojilo za gradnjo 97 javnih najemnih stanovanj na lokaciji Litijska-Pesarska v Ljubljani. Bivalna enota v Novem mestu je dokončana v letu 2025, predviden zaključek projekta v Ljubljani je v maju 2026.

Z namenom boljše realizacije programa je Sklad, v Uradnem listu RS, št. 30/2025, objavil besedilo spremenjenega in dopolnjenega Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025.

V skladu s spremenjenim programom je Sklad odobril dve vlogi, in sicer vlogo Stanovanjskega podjetja Konjice, d. o. o., za zagotovitev 17 javnih najemnih stanovanj (projekt Loče III) ter skupno vlogo Občine Hrastnik in družbe Spekter, d. o. o., za zagotovitev skupno 84 javnih najemnih stanovanj (projekt Resnica). Predviden rok dokončanja obeh projektov je do leta 2027.

Skupna vrednost dodeljenih sredstev za soinvestitorstvo znaša 8.604.900 evrov, danih posojil pa 17.123.376 evrov. Dokončna višina porabljenih sredstev bo potrjena ob zaključkih investicij. Glede na razpisano vsoto je po programu prosta višina sredstev 271.725 evrov. Namen porabe prostih sredstev bo usklajen z ustanoviteljem. Program je zaključen z dnem 31. 12. 2025 z 99-odstotno realizacijo. Na podlagi odobrenih vlog bo zagotovljenih skupno 199 javnih najemnih stanovanj, od tega 50 v lasti Sklada.

NAJEMNA STANOVANJA V BREZPLAČNI UPORABI

Vlada Republike Slovenije je 7. 5. 2009 sprejela sklepe, ki so med drugim Ministrstvo za javno upravo – Stanovanjsko komisijo Vlade Republike Slovenije, Ministrstvo za obrambo in Ministrstvo za notranje zadeve ter Ministrstvo za okolje in prostor zadolžili za izvedbo postopkov za prenos 540 stanovanj v lasti Republike Slovenije na Sklad. Od 540 stanovanj je bilo 90 stanovanj s sklepom Vlade Republike Slovenije izločenih iz kvote za Sklad in dne 21. 11. 2012 namenjenih za prenos na občine. Dve stanovanji upravljavca Ministrstva za notranje zadeve sta bili s sklepom Vlade Republike Slovenije na predlog upravljavca iz prenosa izločeni s sklepom z dne 14. 6. 2012, ki je bil spremenjen 16. 5. 2013.

Skupno je bilo doslej od 538 stanovanj na Sklad in občine prenesenih že 521 stanovanj, na prenos čaka še 17 stanovanj, in sicer devet za prenos na Sklad in osem za prenos na občine. Od 448 stanovanj za prenos na Sklad je bilo na Sklad do zdaj prenesenih 439 stanovanj (leta 2012 158 stanovanj, leta 2016 183 stanovanj, leta 2020 75 stanovanj, leta 2023 21 stanovanj in leta 2025 dve stanovanji).

S pogodbo o povečanju namenskega premoženja javnega sklada na območju FURS Celje z dne 12. 5. 2025 je bilo v last Sklada preneseno stanovanje upravljalca MNZ, s pogodbo o povečanju namenskega premoženja javnega sklada na območju FURS Ljubljana z dne 12. 5. 2025 pa je bilo v last Sklada preneseno stanovanje upravljavca MJU. V letu 2025 sta bili v last Sklada tako preneseni dve stanovanji.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2025 skupno v brezplačni uporabi še 17 stanovanj, in sicer 13 stanovanj Ministrstva za javno upravo, eno stanovanje Ministrstva za notranje zadeve in tri stanovanja Ministrstva za obrambo.

Na dan 31. 12. 2025 je za prenos na Sklad zemljiškoknjižno urejeno eno stanovanje (Ministrstvo za javno upravo), neurejenih pa skupno osem stanovanj, in sicer pet od Ministrstva za javno upravo, dve od Ministrstva za obrambo ter eno od Ministrstva za notranje zadeve. Za eno zemljiškoknjižno urejeno stanovanje so se v letu 2025 začeli postopki za prenos na Sklad. V primeru enega stanovanja je na zaprosilo Občine Radeče stekel postopek za njegovo izločitev iz prenosa na Sklad za prenos nanjo, s

čimer sta se strinjala tako Ministrstvo za javno upravo v vlogi upravljavca kot tudi Sklad. Izločitev mora biti potrjena s sklepom Vlade RS.

Od 90 stanovanj za prenos na občine je bilo doslej na občine prenesenih 82 stanovanj. Za prenos na občine, ki ga ureja Ministrstvo za solidarno prihodnost, je ostalo še osem stanovanj, in sicer eno od Ministrstva za obrambo ter sedem od Ministrstva za javno upravo. Eno zemljiškoknjižno urejeno stanovanje bi lahko bilo na Občino Vrhnika preneseno že leta 2021, na kar je Sklad opozoril resorno ministrstvo, vendar do prenosa še ni prišlo. Tri stanovanja so predvidena za prenos na Občino Radeče in štiri stanovanja za prenos na Občino Bloke po dogovoru s pridobitelji oziroma po zemljiškoknjižni ureditvi.

Za stanovanja, za katera lastninska pravica ni bila prenesena bodisi na Sklad bodisi na občino, so bile v letu 2024 sklenjene pogodbe o brezplačni uporabi, ki podaljšujejo pogodbeno obdobje brezplačne uporabe za čas do prenosa zemljiškoknjižnih urejenih stanovanj v last, vendar najdlje za dobo petih let, tj. do 11. 8. 2029.

Iz sredstev pobranih najemnin se zagotavlja redno vzdrževanje in obnova stanovanj.

TRŽNA NAJEMNA STANOVANJA

Sklad že od leta 2011 ponuja tudi tržna najemna stanovanja v 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 prosto oblikovani najemnini, ki jo oblikuje na podlagi dejanskih stroškov (v nadaljevanju tudi: tržni najem). Z razpisi Sklad ponuja v najem stanovanjske enote, namenjene prednostnim kategorijam upravičencev. V začetku leta 2022 je Sklad z razpisom prvič ponudil v najem tudi oskrbovana najemna stanovanja.

Sklad je na dan 31. 12. 2025 razpolagal z 2.280 najemnimi tržnimi stanovanji, od katerih jih je imel v lasti 2.278, dve stanovanji pa je pridobil iz brezplačne uporabe. Število tržnih najemnih oskrbovanih stanovanj je 140.

Skupno število tržnih najemnih stanovanj se je leta 2025 zmanjšalo za tri enote, in sicer z 2.283 na 2.280 najemnih stanovanj. Od tega je 2.029 najemnih stanovanj, 111 stanovanjskih enot, namenjenih mladim, in 140 oskrbovanih stanovanj. Na dan 31. 12. 2025 je imel Sklad oddanih v najem 1.888 od skupno 2.029 razpoložljivih stanovanj za tržni najem, kar pomeni 93-odstotno zasedenost. Dve stanovanji v stroškovnem najemu sta iz kvote stanovanj v brezplačni uporabi. Oddanih je bilo tudi 145 od 178 postelj v 111 stanovanjskih enotah za mlade (81-odstotna zasedenost). Oskrbovanih najemnih stanovanj je bilo konec leta 2024 oddanih 119 od skupno 140 stanovanj (85-odstotna zasedenost).

PRIDOBIVANJE NAJEMNIH STANOVANJ – GRADNJA

Na lokaciji Podbreznik v Novem mestu je bilo v maju 2022 pridobljeno gradbeno dovoljenje za bloke B1, B3 in B5. Sklad je skupaj z Mestno občino Novo mesto izvedel javno naročilo za pridobitev izvajalca gradnje na način »projektiranje in gradnja« in na podlagi konkurenčnega postopka s pogajanjem pridobil izvajalca del, s katerim je bila podpisana gradbena pogodba za projekt Podbreznik v Novem mestu (Sklad: bloki B1, B3 in B5 s 103 javnimi najemnimi stanovanji ter MONM bloka B7 in B9 s 83 javnimi najemnimi stanovanji – skupno 186). Sklad je tudi soinvestitor gradnje blokov B7 in B9. Uporabno dovoljenje za Sklop 1, bloki B1, B3 in B5 s skupno garažo, je bilo pridobljeno in pravomočno 22. 10. 2024. V decembru 2024 je Sklad pričel s prevzemnimi aktivnostmi Sklopa 1, ki so vključevali objekte B1, B3, B5 z zaključkom v letu 2025. Po izvedbi primopredajnih aktivnosti Sklopa 1 je bil 18. 3. 2025 podpisan končni obračun z izvajalcem del ter zaključena investicija s končno investicijsko vrednostjo 18 milijonov evrov z DDV.

Otvoritev celotne soseske – objekti B1, B3, B5, B7 in B9 (186 javnih najemnih stanovanj, od tega 144 v lasti Sklada in 43 v lasti MO Novo mesto), je bila 25. 3. 2025. Stanovanja so bila nato predana v oddajo

Stanovanjskemu skladu Mestne občine Novo Mesto, ki je z javnim razpisom oddal vsa stanovanja z neprofitno najemnino.

Sklad je v letu 2025 nadaljeval razvojne in izvedbene aktivnosti priprave investicij Ob Savi, Kranj, 1. in 2. faza; Lendava, 2. faza; Podutik-Glince, Ljubljana, 1. in 2. faza; Novo Pobrežje, Maribor; Podbreznik Enklava; Mlaka, Tržič; Mirna; Novi trg, Celje; Kobilje; Ob Sotelski cesti, Rogaška Slatina; in Pivka (projektiranje, pridobivanje gradbenih dovoljenj tudi po integralnih postopkih, prostorske ureditve zemljišč, zazidalna preveritev, izvedba). Skupaj s projekti v gradnji (Partizan, Jesenice; Lendava, 1. faza; in Lukovica) je tako v realizaciji 1610 stanovanjskih enot.

Zaradi posledic ujme v letu 2023 so se ekstremno podaljšali roki in poostri tehnčno-strokovni pogoji za pridobivanje vodnih soglasij in gradbenih dovoljenj v povezavi s poplavno varnostjo območij, namenjenih večstanovanjski gradnji. Na časovni razvoj investicij in pridobivanje integralnih gradbenih dovoljenj (projekti Podutik-Glince, Ob Savi, Kranj, in Novo Pobrežje, Maribor – skupno skoraj 1.100 stanovanjskih enot) je dodatno vplivala spornost Uredbe o mejnih vrednostih hrupa v okolju, sprejete v letu 2018 (Uradni list RS, št. 43/2018). Ustavno sodišče Republike Slovenije je namreč v letu 2022 ugotovilo, da je bil način sprejemanja takrat veljavne uredbe neskladen z Ustavo RS, in naložilo pristojnemu ministrstvu odpravo neskladnosti v roku enega leta. Le-te so bile odpravljene šele z novo Uredbo o mejnih vrednostih hrupa v okolju, sprejete v decembru 2025 (Uradni list RS, št. 107/2005). Po sprejemu nove uredbe v decembru 2025 upravni organ – Ministrstvo za naravne vire in prostor – nadaljuje s postopki seznanitve javnosti (javna razgrnitev in javna obravnava) in izdaje integralnih gradbenih dovoljenj. Tako pričakujemo, da bodo integralna gradbena dovoljenja namesto v letu 2025, ko je Sklad planiral tudi začetek gradnje posameznih faz, le-ta pridobljena v prvi polovici leta 2026. Ob pogoju pridobitve integralnih gradbenih dovoljenj, gradbenih dovoljenj na UE in uspešno zaključenih javnih naročil za izvajalce gradnje in nadzora predvidevamo v letu 2026 začetek gradnje na več lokacijah: Podutik-Glince, fazi PE1-A in PE2-B; Ob Savi, Kranj, 1. in 2. faza; Novo Pobrežje, 1. faza; ter Lendava, 2. faza; Novi trg, Celje; Mirna; Mlaka, Tržič; Podbreznik Enklava; Kobilje; in Rogaška Slatina – skupno 1.011 stanovanjskih enot.

V letu 2023 je bilo pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za pridobitev 46 stanovanjskih enot na lokaciji Partizan, Jesenice. V letu 2024 je bil planiran začetek gradnje, izbor izvajalca pa je bil na podlagi javnega naročila na način »projektiranje in gradnja« večkrat ponovljen. Sklad je nato izvedel konkurenčni postopek s pogajanjem in po uspešnih pogajanjih v septembru 2024 sprejel odločitev o oddaji naročila. Po zaključku projektiranja PZI je izvajalec poleti 2025 pričel z gradnjo. Zaključek gradnje je predviden v drugi polovici leta 2026.

V mesecu maju 2024 je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za projekt Lendava, 1. in 2. faza, ter prišlo je do spremembe zaradi racionalizacije projekta v novembru 2024. Po več ponovljenih JN za izvedbo del je bila v novembru 2024 podpisana gradbena pogodba za Lendavo, 1. faza, ter položen temeljni kamen, decembra pa je bil izvajalec uveden v delo, s čimer je pričel teči pogodbeni rok za izvedbo na način »projektiranje in gradnja«. V letu 2025 je zaključeno projektiranje PZI ter začetek izvedbe del. Pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena v juliju leta 2026.

Za zagotovitev 912 stanovanjskih enot (od tega 58 oskrbovanih stanovanj) v 10 projektih (Pod Pekrsko gorco, 2. faza; Dolgi most; Nova Dolinska; Podbreznik; Partizan; Ob Savi, 1. faza; Lukovica; Lendava, 1. faza; Rožna dolina, Nova Gorica; in Podutik-Glince, 1. faza) je bila v letu 2022 sklenjena nova posojilna pogodba s CEB v višini 70 milijonov evrov (CEB2). Zaradi izpada lokacije Rožna dolina Nova Gorica (na območju zemljišč v lasti Sklada se bo s spremembo OPN v celoti spremenila namenska raba zemljišč v vodno infrastrukturo ter predpisala izvedba suhega zadrževalnika in ne bo možna stanovanjska gradnja – razveljavitev veljavnega OPPN) se je projekt nadomestil s projektom Mirna, tako da bo s posojilom CEB2 zagotovljeno skupno 894 stanovanjskih enot (od tega 77 oskrbovanih stanovanj).

Sklad je v letu 2025 nadaljeval razvojne aktivnosti priprave investicij na daljši rok z realizacijo gradnje po letu 2029 na zemljiščih v lasti Sklada, in sicer Brod Drage, Novo mesto (komunalna ureditev območja s strani MONM), Škotin, Dragomelj (poplavna varnost območja), Straža, Jesenice (priprava prostorskega

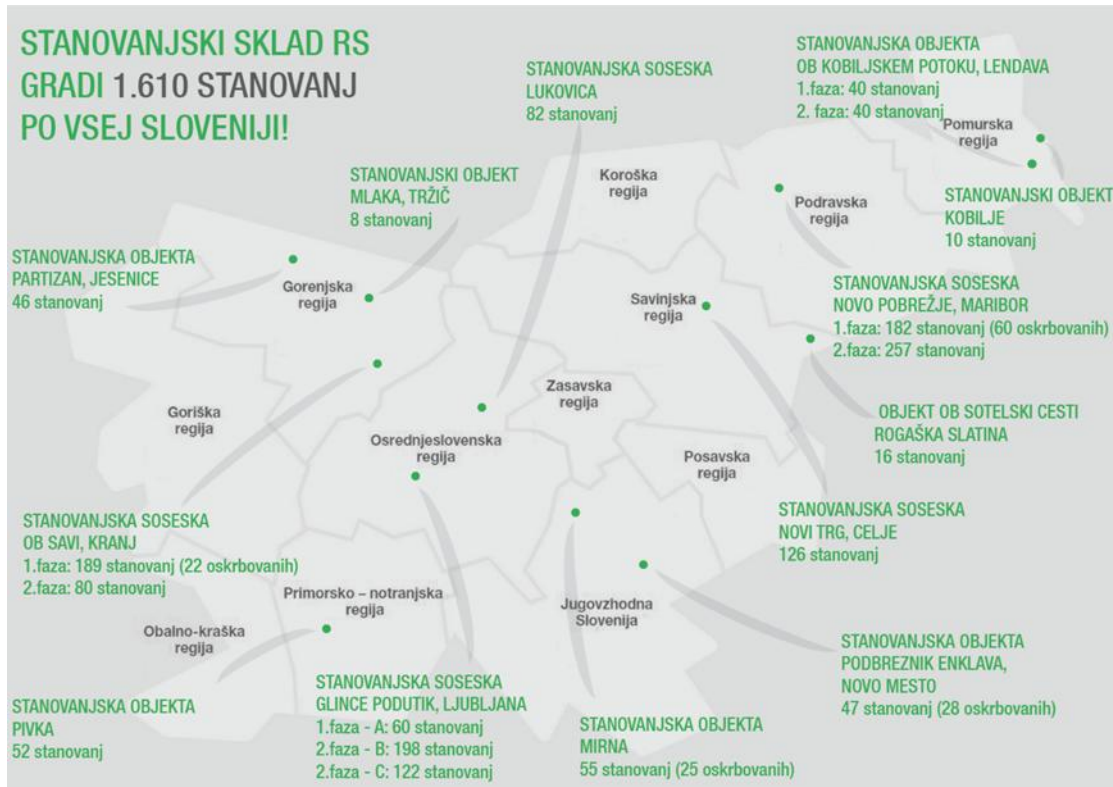
akta) ter Novo Brdo E4 (sprememba prostorskega akta) za pridobitev okvirno 327 javnih najemnih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Projekti so v začetnih fazah priprave in sprejetja prostorskih aktov, preveritve zmogljivosti, komunalne ureditve in priprave idejne projektne dokumentacije.

Razvoj vseh opisanih investicij je močno odvisen od sodelovanja lokalnih skupnosti, vezano na prostorske akte in komunalno ter prometno urejanje območij, državnih organov, vezano na pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora (problematika poplavne varnosti in pridobivanje vodnih soglasij), izdaje (integralnih) gradbenih dovoljenj ter predvsem zagotovitve ustreznih virov financiranja.

Tabela 11: Lastne investicije Sklada v izvedbi in razvoju do leta 2030

Leto zaključka	Št. najemnih stanovanj
2021	607
2022	212
2023	228
2024	91
2025	103
2026	86
2027–2029	1.524
2030 in kasneje	327

Z lastnimi investicijami namerava Sklad v obdobju 2026–2030 pridobiti 1.610 najemnih stanovanj, od tega 135 oskrbovanih najemnih stanovanj ter na daljši rok razvoja dodatnih 327, od tega 60 oskrbovanih najemnih stanovanj.



(Prikaz investicij v obdobju 2025–2030)

Kljub problematiki negotovih razmer pri pripravi projektov (pridobivanje gradbenih dovoljenj in integralnih gradbenih dovoljenj, komunalno urejanje območij) in v sami dejavnosti gradbeništva (zmogljivosti in konkurenčnosti gradbenih, projektantskih in inženirskih podjetij) ter omejenim številom zaposlenih je Sklad v letu 2025 uspešno nadaljeval izvajanje aktivnosti po celi Sloveniji, katerih rezultat so različne faze razvoja investicije za pridobitev okvirno 3.175 stanovanjskih enot od leta 2021 do leta 2030.

Sklad je v letu 2025 za investicijske odhodke za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj z lastnimi investicijami realiziral 23.487.769 evrov odhodkov, za namene nakupov najemnih stanovanj po razpisih pa dodatnih 1.868.105 evrov investicijskih odhodkov.

PRIDOBIVANJE NAJEMNIH STANOVANJ Z NAKUPOM

Sklad stanovanja in zemljišča, primerna za gradnjo, odkupuje od fizičnih oseb, pravnih oseb zasebnega prava, pravnih oseb javnega prava in lokalnih skupnosti, in sicer po »Javnem pozivu za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj«. V sklopu Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj za leti 2022 in 2023 je ostala odprta še ponudba za nakup zemljišč v Občini Kobilje. Odkup tega zemljišča je bil realiziran v letu 2025, projekt pa dodan v razvoj za zagotovitev najemnih stanovanj v okviru lastnih projektov Sklada. Vrednost transakcije je znašala 63.866 evrov.

Za nakupe stanovanj in primernih zemljišč po tem javnem pozivu je Sklad namenil 15 milijonov evrov. Konec leta 2024 je Sklad sprejel ponudbo za odkup dveh sklopov zemljišč, primernih za gradnjo stanovanjskih stavb na območju MO Celje. Transakcija se je izvedla na začetku leta 2025, projekt je bil dodan v razvoj za zagotovitev najemnih stanovanj v okviru lastnih projektov Sklada. Vrednost nakupa zemljišč s pripadajočimi davčnimi obveznostmi je znašala 1.639.476 evrov. Sklad je 25. 8. 2025, v skladu s predhodno sprejetim sklepom Nadzornega sveta SSRS, sklenil prodajno pogodbo za nakup 15 novih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti v Črni na Koroškem. Pogodbena kupnina znaša 2.620.625 evrov. Rok dokončanja objekta je 31. 12. 2026. Finančne obveznosti za Sklad bodo nastale šele ob dokončanju in pridobitvi uporabnega dovoljenja.

V letu 2025 je Sklad izvedel nakup zemljišča v Rogaški Slatini v vrednosti 123.438 evrov. Decembra 2025 je bil sprejet sklep o odkupu zemljišča v Pivki v vrednosti 583.727 evrov in zemljišča Loke, Zagorje ob Savi, v vrednosti 161.201 evrov (podpisana pogodba o nakupu zemljišča). Transakciji bosta zaključeni v letu 2026. Projekta Rogaška Slatina in Pivka pa sta dodana v sklop lastnih investicij za zagotovitev javnih najemnih stanovanj. V sklopu tega poziva so ostale odprte še ponudbe za nakup zemljišč v Pivki in Piranu, katerih odkup je že bil potrjen na sejah NS SSRS, v obravnavi pa ostajajo še ponudbe za odkup zemljišč v Divači, Cerknem, Veržeju, Kobaridu, Rogatcu in Velenju. Sklad bo o teh vlogah odločil v okviru sredstev Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj za leti 2024 in 2025.

V letu 2026 bo objavljen nov javni poziv za zagotavljanje primernih najemnih stanovanj ali zemljišč, primernih za dejavnosti Sklada. Pogoji poziva bodo še usklajeni z ustanoviteljem, saj bodo finančni viri za izvedbo poziva zagotovljeni s sredstvi dokapitalizacije v letu 2026.

1.6.1.2 PILOTNI PROJEKTI IN REALIZACIJA PO ReNSP15–25

V skladu z usmeritvami iz ReNSP15–25 in s Poslovno politiko Sklada za obdobje 2021–2025 Sklad izvaja postopke na področju več pilotnih projektov.

Projekt najema za mlade (veza ReNSP15–25, poglavje 4.2.2. Shema za mlade)

Leta 2025 je Sklad nadaljeval projekt za mlade po »Javnem razpisu najema za mlade«. Z njim je razpisoval možnost ugodnega bivanja za mlade na različnih lokacijah po Sloveniji v stanovanjih Sklada in drugih sodelujočih najemodajalcev. Javni razpis je začel veljati z dnem sprejema 8. 1. 2025 in se je uporabljal za najemno obdobje od 8. 1. 2025 (od objave) do 31. 12. 2025 oziroma do zaključka pilotnega projekta.

Ciljna skupina tega razpisa so bili mladostniki in mlade odrasle osebe, stare od dopolnjenega 18. do vključno 29. leta starosti (ki se izteče zadnji dan pred dopolnjenim 30. letom starosti), ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega in so popolno poslovno sposobne fizične osebe ter so pripravljeni bivati v skupinah. Prednostna – prva kategorija so zaposleni, ki v prijavi listinsko izkažejo uveljavljanje te prednosti (fotokopija pogodbe o zaposlitvi, avtorskih pogodb, podjemnih pogodb, potrdila o podjetniški dejavnosti in podobno), in iskalci zaposlitve, ki ob prijavi listinsko izkažejo uveljavljanje te prednosti (in predložijo dokazilo o prijavi v evidenco iskalcev zaposlitve na Zavodu Republike Slovenije za zaposlovanje), razen tistih iskalcev zaposlitve, ki imajo status dijaka, vajenca ali študenta ter se zato z vsemi drugimi prijavitelji vključijo v drugo kategorijo – ostali. Znotraj obeh kategorij (zaposleni in iskalci ter ostali) imajo prednost pri najemu stanovanj prijavitelji, ki ob prijavi v vlogi listinsko izkažejo svojo družbeno aktivnost.

V letu 2025 je Sklad izvedel pet izborov najemnikov. V okviru projekta so ostala tri stanovanja. Dve stanovanji v lasti Sklada in eno najemno stanovanje, s katerim je v projektu sodelovala Občina Idrija.

Glede na dejstvo, da je Javni razpis za oddajo stanovanj – najem za mlade – vezan na Resolucijo NSP15–25, ki se je iztekla konec leta 2025, ni več pravne podlage za nadaljevanje pilotnega projekta in s tem najema postelj. Sklad je vse najemnike obvestil, da se pilotni projekt zaključuje brez nadaljnega podaljšanja ter da je bilo treba stanovanja izprazniti do 31. 12. 2025.

Stanovanjska skupnost za mlade (veza ReNSP15–25, poglavje 4.2.2. Shema za mlade)

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, dve enoti za tri osebe ter 12 enot, prilagojenih gibalno oviranim osebam), skupne prostore za druženje in dnevni center. Bivalne enote so zgrajene v štirih etažah in so namenjene oddajanju mladim od 18. do 29. leta starosti. Dnevni center predstavlja infrastrukturo, namenjeno predvsem mladim ter dejavnostim medgeneracijske solidarnosti.

Stanovanjski sklad RS je 22. 7. 2021 izvedel 1. izbor najemnikov bivalnih enot oziroma postelj v Skupnosti za mlade Gerbičeva v Ljubljani. V letu 2025 sta bila opravljena dva izbora najemnikov, in sicer 22. 5. 2025 in 11. 12. 2025. Ker je bil zadnji izbor najemnikov opravljen dne 11. 12. 2025, izbrani najemniki do konca leta še niso izpolnjevali pogojev za primopredajo postelj (sklenitev najemnih pogodb, primopredaje) v bivalnih enotah. Posledično je bilo na dan 31. 12. 2025 prostih 26 postelj v 24 bivalnih enotah, pri čemer je bilo pet postelj v fazi odpravljanja reklamacij.

V sklopu objekta Stanovanjska skupnost za mlade Gerbičeva je zagotovljen dnevni medgeneracijski center s pripadajočimi prostori v skupni površini 213 m². Prostor ima ločen vhod in je mogoča njegova samostojna uporaba. Prostori se oddajajo neopremljeni, razen sanitarij in delno kuhinje. V decembru 2022 je bil prostor prvič oddan po javnem pozivu v najem izobraževalni instituciji, ki je izvajala izobraževalne aktivnosti v obdobju 24 mesecev do izteka pogodbe 14. 12. 2024. Dne 12. 9. 2024 je bil objavljen prenovljen Javni poziv zbiranja ponudb za oddajo dnevnega medgeneracijskega centra v najem – Skupnost za mlade Gerbičeva v Ljubljani. Z izbranim najemnikom je bila sklenjena najemna pogodba za obdobje petih let.

Sklad je z razpisom izbral najemnike petih parkirnih mest in dveh električnih polnilnic za obdobje petih let, ki še naprej ponujajo storitve s področja zelene mobilnosti oziroma najem in souporabo električnih avtomobilov po sistemu »car sharing«.

Izvajanje ukrepov za Rome (veza NPUR 2021–2030, 5.2.1 (5.2.1.1))

Sklad je tudi leta 2025 ob oglaševanju in predstavitev, kjer je predstavljal Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letu 2025, poudaril tudi možnost sofinanciranja zagotavljanja

stanovanj in bivalnih enot za Rome po razpoložljivih modelih tega programa. S tem je uresničeval ukrep 5.2.1. Krepitev ukrepov pri izvajanju stanovanjske politike in ukrep 5.2.1.1. Večje izkoriščanje možnosti sofinanciranja po programih v okviru stanovanjske politike in najema stanovanj v lasti Sklada, k čemur je zavezan po NPUR 2021–2030. Sklad za izvajanje tega ukrepa ni prejel nobenih finančnih sredstev s strani države ali EU.

Antideložacijski program

Sklad od 16. 7. 2018 dalje redno sofinancira projekt Preprečevanje deložacij in krepitev moči za vzdrževanje obstoječih stanovanj. Program vodi Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice, ki deluje kot neprofitna organizacija. Programi, ki jih izvaja društvo Kralji ulice, so namenjeni brezdomcem in drugim socialno izključenim skupinam prebivalstva. Uporabnikom nudijo strokovno pomoč in podporo pri vključevanju v formalne in neformalne oblike pomoči ter omogočajo in povečujejo dostop do socialnih virov. Družbeni cilji in naloge so v smislu zmanjševanja osebne, socialne, ekonomske in pravne škode ter opolnomočenja brezdomcev ob hkratnem ozaveščanju širše javnosti s cestnim časopisom in spodbujanju lokalnega, družbenega delovanja na področju brezdomstva. Namen programa: znižanje stroškov vzdrževanja neprofitnih stanovanj, bivalnih enot in skupnih prostorov zaradi nenamenske rabe najemnikov in uporabnikov; preventivno delo z najemniki, kar zmanjšuje stroške pravnih in izvršilnih postopkov, začeti zaradi krivdnih razlogov odpovedi najemnega razmerja; preventivno delo z najemniki, ki vpliva na pravilno uporabo skupne lastnine; preprečevanje škode v smislu dobrega gospodarjenja s stanovanji in skupnim premoženjem; stroški za dejavnost preventivnega dela znižujejo stroške sanacije škode in preprečevanja deložacij (pred vsako deložacijo se preveri upravičenost do dodelitve bivalne enote; v primeru dodelitve nastanejo visoki stroški ureditve bivalne enote in visoki stroški ureditve stanovanja, kjer je bila deložacija opravljena). Sofinanciranje Sklada za ta projekt ni podprto s strani države ali EU.

Druga sodelovanja z državno upravo

V letu 2025 je Sklad sodeloval z Ministrstvom za solidarno prihodnost pri pripravi pravnih podlag in izvajanju postopkov za dokapitalizacijo Sklada ter črpanju sredstev na podlagi odobrenih odločb o sofinanciranjih iz javnega razpisa MOP Načrta za okrevanje in odpornost. Sklad je prav tako sodeloval z Ministrstvom za solidarno prihodnost pri pripravi prenosa stanovanj na Sklad po sklepu Vlade RS.

1.6.1.3 JAVNA NAJEMNA SLUŽBA

Na podlagi določil Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E) (Uradni list RS, št. 90/2021) in Uredbe o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/2021) je Stanovanjski sklad RS 1. 1. 2022 vzpostavil Službo za javni najem (JNSlu) kot novo obliko pomoči države pri zagotavljanju najemnih stanovanj, zlasti za mlade in mlade družine ter druge ranljive skupine prebivalstva. Sklad kot edini izvajalec JNSlu v državi opravlja vlogo povezovalca in izvajalca storitev med podnajemnikom in najemodajalcem v celotnem procesu upravljanja najemnega stanovanja.

Dne 31. 1. 2022 je bil na spletni strani Sklada objavljen stalno odprt Javni razpis za najemodajalce, ki želijo svojo nepremičnino oddati prek Sklada za potrebe JNSlu v podnajem. V skladu s 148.a členom SZ-1E Sklad skrbi za pridobitev primernih stanovanj na trgu za bivanje podnajemnikov, tako da zagotavlja ponudbo primernih najemnih stanovanj upravičencem do javnih najemnih stanovanj. Javni najem stanovanj je dejavnost Sklada, ki zaradi javnega interesa oskrbe z najemnimi stanovanji najema na trgu in jih oddaja v podnajem po neprofitni najemnini ustreznim upravičencem. V ta namen Sklad z razpisom vabi vse zainteresirane lastnike nepremičnin k oddaji ponudbe za oddajo dokončanih in za uporabo primernih stanovanj, večstanovanjskih stavb ali hiš v najem in nadaljnji podnajem za obdobje najmanj treh let od sklenitve pogodbe o najemu pod merili in pogoji javnega razpisa.

Pri izvajanju javne službe so se na razpis v obdobju od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 pisno s ponudbami odzvali trije ponudniki. Ena ponudba je bila zavržena, saj je lastnik odstopil od njene dopolnitve, ena ponudba je bila s sklepom zavržena, saj lastnik v določenem roku ponudbe ni dopolnil, in ena ponudba je bila popolna. Trenutno je v teku aktivnost izvedbe točkovalnega zapisnika.

V letu 2025 so bila za podnajem na voljo tri stanovanja, in sicer v Laškem, Mariboru ter Črni na Koroškem. V okviru JNSlu je bilo od dneva zbiranja prijav do 31. 12. 2025 na voljo 10 stanovanj, in sicer na lokacijah Ljubljana, Maribor (dve stanovanji), Nova Gorica, Črna na Koroškem, Litija, Slovenj Gradec, Laško, Podvelka in Ravne na Koroškem ter hiša v Moravčah oziroma skupno 11 stanovanjskih enot. Vseh 11 stanovanjskih enot je bilo oddanih v podnajem. Mesečna neprofitna najemnina stanovanj in hiš se giblje od 132 do 352 evrov mesečno, njihova kvadratura pa od 36 do 106 m². Seznam stanovanj Sklad sprotno objavlja na spletni strani.

Dne 9. 9. 2022 je bil na spletni strani Sklada objavljen stalno odprt Javni razpis za podnajem stanovanj za upravičence, ki želijo najeti stanovanje prek JNSlu. Oddaja prijav za podnajem stanovanj poteka od 19. 9. 2022 dalje. Stanovanja so namenjena vsem fizičnim osebam, ki so državljani Republike Slovenije s stalnim prebivališčem v Republiki Sloveniji. Ob izpolnjevanju pogojev javnega razpisa Sklad o upravičenosti do podnajemnega stanovanja odloči z odločbo o upravičenosti, ki je podlaga za uvrstitev prosilca na seznam upravičencev. Na seznam upravičencev se upravičenci razvrstijo glede na čas vložitve popolne vloge. Če na isti dan vlogo vложи več upravičencev z enakim številom uporabnikov stanovanja, imajo med temi prednost mladi, mlade družine in upravičenec, ki se je na javnem razpisu za najem neprofitnega stanovanja vsaj dvakrat uvrstil na prednostni seznam, vendar mu stanovanje ni bilo dodeljeno. Če se prosilec prijavi v več občin, se uvrsti na sezname v vseh občinah, kjer so na voljo stanovanja, če so po površini primerna za upravičenca in uporabnike, ki jih je prijavil.

V obdobju od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 je Sklad prejel 90 vlog za podnajem stanovanja. Prijavitelji so s strani Sklada že prejeli odločitve, od tega 32 prosilcev izpolnjuje pogoje do podnajema in so uvrščeni na sezname po občinah skladno z določili zakonodaje ter o tem pisno obveščeni. Z izbranimi podnajemniki je Sklad že sklenil podnajemne pogodbe, zadnja primopredaja stanovanja je zaključena novembra 2025 v Črni na Koroškem. Skupno je Sklad od objave razpisa 9. 9. 2022 do 31. 12. 2025 prejel 690 vlog zainteresiranih najemnikov za podnajem prek JNSlu.

Tabela 12: Evidenca sklenjenih pogodb za najem in oddajo v podnajem

Zap. št.	Najemna pogodba	Občina	Datum podpisa NP/ dodatek	Čas trajanja najemnega razmerja	Datum izteka NR	Primopredaja stanovanja – prevzem SSRS	Kvadratura v m ²	Višina najemnine, ki jo plačuje Sklad od 1.4.2024	Višina najemnine, ki jo plačuje Sklad od 1.4.2025
1	JN 05673/2022	Moravče	30.6.2022/17.4.2025	3 + 3 leta	30.6.2028	26.7.2022	106,18	450,17 €	458,81 €
2	JN 05811/2022	Ljubljana	4.7.2022/1.4.2025	20 let /skrajšano na 3 leta	1.4.2028	2.8.2022	66,95	341,42 €	347,97 €
3	JN 05911/2022	Maribor	13.7.2022/19.5.2025	3 + 3 leta	13.7.2028	10.8.2022	69,65	391,52 €	399,02 €
4	JN 05518/2022	Nova Gorica	4.8.2022/16.4.2025	3 + 2 leti	4.8.2027	22.8.2022	36,30	168,56 €	171,79 €
5	JN 05966/2022	Črna na Koroškem	17.8.2022	5 let	17.8.2027	8.9.2022	44,95	189,29 €	192,92 €
6	JN 06430/2022	Litija	19.10.2022	4 leta	19.10.2026	26.10.2022	64,92	345,76 €	352,39 €
7	JN 07269/2023	Slovenj Gradec	29.3.2023	3 leta	29.3.2026	1.6.2023	45,54	213,67 €	217,77 €
8	JN 91375/2024	Ravne na Koroškem	7.6.2024	3 leta	7.6.2027	25.7.2024	40,40	184,31 €	187,84 €
9	JN-91641/2024	Laško	5.8.2024	3 leta	5.8.2027	22.8.2024	63,71	347,90 €	354,57 €
10	JN 92034/2024	Podvelka	13.11.2024	3 leta	13.11.2027	28.11.2024	48,00	280,36 €	285,74 €
11	JN 92464/2025	Maribor	15.1.2025	3 leta	15.1.2028	31.1.2025	43,10	220,15 €	224,38 €

Zap. št.	Podnajemna pogodba	Datum podpisa PNP	Datum podpisa dodatka k PNP	Primopredaja stanovanja – prevzem podnajemnika	Datum izteka PNR	Višina neprofitne najemnine od 1. 4. 2024	Višina neprofitne najemnine od 1. 4. 2025
1	JNS-001/2022	18. 1. 2023	19. 5. 2025	26. 1. 2023	30. 5. 2028	346,29 €	352,93 €
2	JNS-002/2022	4. 1. 2023	-	10. 1. 2023	4. 6. 2028	262,63 €	267,67 €
3	JNS-003/2022	20. 1. 2023	2. 7. 2025	31. 1. 2023	13. 6. 2028	301,17 €	306,94 €
4	JNS-004/2022	14. 9. 2023	13. 5. 2025	24. 10. 2023	4. 7. 2027	129,66 €	132,14 €
5	JNS-005/2022	6. 11. 2025	-	14. 11. 2025	29. 7. 2027	145,61 €	148,40 €
6	JNS-006/2022	9. 12. 2024	-	17. 12. 2024	19. 9. 2026	265,97 €	271,07 €
7	JNS-007/2023	16. 11. 2023	-	29. 11. 2023	28. 2. 2026	164,36 €	167,51 €
8	JNS-008/2024	12. 9. 2024	-	30. 9. 2024	7. 5. 2027	184,31 €	187,84 €
9	JNS-009/2024	28. 8. 2025	-	2. 9. 2025	5. 7. 2027	267,62 €	272,75 €
10	JNS-010/2024	9. 12. 2024	-	13. 12. 2024	13. 10. 2027	215,66 €	219,80 €
11	JNS-011/2025	4. 8. 2025	-	8. 8. 2025	15. 12. 2027	169,35 €	172,60 €

V letu 2025 so bile za izvajanje promocije JNS izvedene naslednje aktivnosti:

- predstavitev javnega najema stanovanj na povezavi <https://ssrs.si/javni-najem/>;
- prednost pri najemu oskrbovanih stanovanj na povezavi <http://www.oskrbovana.ssrs.si/pogosta-vprasanja>;
- 20. 8. 2025 odgovori na vprašanja novinarjev na povezavi https://ssrs.si/ssrs_nv/novinarska-vprasanja-pop-tv-7/.

Služba za javni najem se pri izvajanju srečuje z izzivi, saj lastniki nepremičnin pogosto pričakujejo enostavnejši postopek pri oddaji nepremičnine v javni najem ter podnajem, kot je v resnici. Lastniki morajo za oddajo popolne ponudbe priložiti obvezno: gradbeno in uporabno dovoljenje, energetsko izkaznico in dokazilo o lastništvu. Največjo težavo predstavlja uporabno dovoljenje, saj ga predvsem starejši objekti nimajo, ovira so tudi neurejene zemljiškoknjižne zadeve, neobstoječe energetske izkaznice, neurejeni podatki o površinah stanovanj v katastru stavb in neprimernost stanovanj za najem zaradi nevezdrževanja (primernost stanovanja po določbah 10. člena SZ-1E).

Čeprav Sklad zaznava zanimanje lastnikov stanovanj za oddajo praznih stanovanj prek JNSlu, bi bilo za večjo učinkovitost treba prilagoditi zakonodajni okvir za izvajanje tega ukrepa. Zlasti davčne spodbude⁹ bi lahko spodbudile lastnike, da prazne stanovanjske enote ponudijo Skladu za izvajanje javne službe.

Financiranje JNSlu je urejeno z določbo 148.f člena SZ-1 in 6. člena Uredbe o izvajanju javnega najema. Dne 13. 2. 2025 je bila sklenjena Pogodba o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj 2720-24-550004. Dne 22. 7. 2025 je bil na MSP posredovan zahtevek za nakazilo št. 007-7-2020 za leto 2025 v višini 5.810 evrov, ki je bil nakazan 22. 8. 2025, 29. 10. 2025 pa 2. zahtevek za nakazilo št. 007-7-2020 za leto 2025 v višini 49.630 evrov, ki je bil nakazan 28. 11. 2025. Vsi stroški za pripravo in izvajanje JNSlu ter obratovalni stroški, najemnine in izvedba točkvalnih zapisnikov, ki niso zajeti s Pogodbo o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj in aneksoma št. 1 in 2, se financirajo iz lastnih sredstev Sklada, in sicer za leto 2025 v višini 11.213 evrov. Stroški, nastali v obdobju med novembrom in decembrom 2025 v višini 10.168 evrov in so predmet povračila, bodo vključeni v novo pogodbo za leto 2026.

Dne 17. 1. 2025 je bila na MSP v podpis poslana nova Pogodba o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj 2720-25-030007 skupaj z ustreznimi prilogami za potrditev stroškov, nastalih v obdobju med novembrom in decembrom 2024 v višini 4.469 evrov, ki še niso bili vključeni v zahtevke.

⁹ Dohodek iz oddajanja premoženja v najem se skladno s 14. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 158/2022) od 1. 1. 2023 obdavčuje cedularno po 25-odstotni stopnji (v letu 2022 po 15-odstotni, v letih 2020 in 2021 po 27,5-odstotni stopnji in pred tem po 25-odstotni stopnji) od davčne osnove in se ne všteva v letno davčno osnovo za odmero dohodnine na letni ravni.

1.6.1.4 POSEBNE DOLOČBE O NAJEMNIKIH DENACIONALIZIRANIH STANOVANJ IN LASTNIKIH DENACIONALIZIRANIH STANOVANJ

Ustavno sodišče je v odločbi št. U-I-473/22-11 z dne 15. 6. 2023 (v nadaljnjem besedilu: odločba US) odločilo, da so prvi odstavek 24. člena Zakona o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91-I, 31/93, 65/98 in 66/2000) ter 107. člen in prvi odstavek 173. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 57/08, 87/11, 27/17, 59/19 in 90/21), kolikor se nanašajo na neprofitna najemna razmerja za nedoločen čas, ki so jih s prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice sklenili zavezanci za vrnitev stanovanja v denacionalizaciji in v katera so kot najemodajalci pozneje vstopili upravičenci do denacionalizacije oziroma njihovi univerzalni pravni nasledniki, v neskladju z Ustavo, zato je zakonodajalcu naložilo, naj ugotovljeno protiustavnost odpravi v roku enega leta po objavi odločbe US.

V letu 2024 je bil zato sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – SZ-1F (Uradni list RS, št. 61/24, z dne 22. 7. 2024), ki je Skladu podelil nove pristojnosti, vezane na odpravo ugotovljene protiustavnosti.

S SZ-1F so bile sprejete posebne določbe o najemnikih in lastnikih denacionaliziranih stanovanj, ki so Skladu podelile pooblastila, da za lastnike denacionaliziranih stanovanj preverja, ali ima najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, v lasti stanovanje ali stanovanjsko stavbo, ki ustreza površinskim normativom po prejšnjem Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, skladno z novelo Stanovanjskega zakona (SZ-1G; Uradni list RS, št. 57/25) pa od 1. 12. 2025 dalje po novem Pravilniku o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/2025). Na podlagi lastništva primernega stanovanja lahko lastnik denacionaliziranega stanovanja najemno pogodbo odpove. Lastnik denacionaliziranega stanovanja, ki je v najemu najemnika denacionaliziranega stanovanja, lahko enkrat letno za vsako stanovanje pri Skladu vloži zahtevo za preveritev lastništva stanovanja ali stanovanjske stavbe najemnika denacionaliziranega stanovanja, njegovega zakonca ali osebe, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, ki ustreza površinskim normativom po Pravilniku o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem. Sklad izda potrdilo, ki vsebuje katastrske podatke o stanovanju ali stanovanjski stavbi, podatke o lastniku nepremičnine, kot so navedeni v zemljiški knjigi, in informacijo o skladnosti stanovanja ali stanovanjske stavbe s površinskimi normativi.

Z novelama SZ-1F in SZ-1G je lastnik denacionaliziranega stanovanja, ki ima v lasti stanovanje, ki je v najemu najemnika denacionaliziranega stanovanja, upravičen do doplačila najemnine v skladu s svojim lastniškim deležem. Upravičen je do izplačila razlike med neprofitno najemnino in priznано prosto oblikovano najemnino. Sklad na podlagi prejete vloge lastnika odloči o zahtevi in izplača razliko lastniku. Doplačilo najemnine se lastnikom prizna največ za obdobje enega leta pred mesecem vložitve zahteve za doplačilo najemnine in se krije iz proračuna Republike Slovenije.

Sklad je v letu 2025 prejel 142 vlog lastnikov denacionaliziranih stanovanj za doplačilo najemnine ter 10 vlog za preverjanje lastništva.

V postopku je bilo odločeno o 71 vlogah za doplačilo najemnine ter o osmih vlogah za preverjanje lastništva. V letu 2025 je bilo lastnikom denacionaliziranih stanovanj izplačanih 129.965 evrov.

1.6.1.5 POROČILO O IZVAJANJU ZAKONA O DOSTOPU DO INFORMACIJ JAVNEGA ZNAČAJA

Sklad je na podlagi določbe prvega odstavka 1. člena Zakona o dostopu do informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 51/06 – uradno prečiščeno besedilo, 117/06 – ZDavP-2, 23/14, 50/14, 19/15 – odl. US, 102/15, 7/18, 141/22 in 40/25 – ZInfV-1) opredeljen kot zavezani organ za posredovanje informacij javnega značaja. V skladu z mnenjem Ministrstva za javno upravo, št. 090-5/2025, je Sklad dolžan pripraviti letno poročilo o izvajanju Zakona o dostopu do informacij javnega značaja v preteklem letu.

V letu 2025 je bilo vloženih 14 zahtev za dostop do informacij javnega značaja. Zahtev za ponovno uporabo informacij javnega značaja Sklad v navedenem letu ni prejel.

Sklad je v devetih primerih zahtevam ugodil v celoti, v dveh pa delno. Eno zahtevo za dostop do informacij javnega značaja je Sklad zavrgel, dve pa zavrnil. Razlogi za zavrnitev so bili zlasti zaradi neizpoljenosti pogoja, ki ga teorija imenuje »kriterij materializirane oblike«, in zaradi varstva osebnih podatkov (izjema po določbi 3. točke prvega odstavka 6. člena Zakona o dostopu do informacij javnega značaja).

Zoper dve odločitvi Sklada sta bili vloženi pritožbi. V enem primeru je Informacijski pooblaščenec sledil pritožbi prosilca in odločitev Sklada odpravil, v drugem primeru pa je pritožbo zavrnil in potrdil odločitev Sklada. V letu 2025 ni bila vložena nobena tožba v upravnem sporu zoper dokončno odločitev Sklada oziroma v primeru molka organa. Prav tako Sklad v letu 2025 ni prejel nobene sodne odločbe, s katero bi bilo ugodeno tožbi prosilca.

1.6.1.6 PREOSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA

Sklad sofinancira tudi stanovanjske stavbe za posebne namene. Program za starejše je namenjen sofinanciranju stanovanjskih enot, namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb v domovih za starejše občane, oskrbovanih stanovanjih in dnevnihih centrih za starejše osebe. Sklad sofinancira stanovanjske enote za starejše, tako da upravičenim prosilcem dodeli posojilo za zagotavljanje stanovanjskih enot v domovih za starejše občane, oskrbovanih stanovanjih in dnevnihih centrih za starejše osebe, ter investira skupaj z upravičenimi prosilci v nova oskrbovana stanovanja (t. i. soinvestitorstvo). Na Program se lahko prijavijo upravičeni prosilci: občine, javni nepremičninski skladi in druge pravne osebe. Stanovanjske enote za starejše osebe se lahko pridobivajo z gradnjo in rekonstrukcijo objektov ter obnovo objekta ali dela objekta (investicijska vzdrževalna dela).

Tabela 13: Pridobivanje najemnih oskrbovanih stanovanj po programu za starejše

Leto zaključka	Št. oskrbovanih stanovanj
2019	15
2020	0
2021	43
2022	12
2023	48
2024	10
2026	20

Sklad je v letu 2024 sprejel in objavil nov Program sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše v letih 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 60 z dne 19. 7. 2024). Za izvajanje programa je namenjenih 5 milijonov evrov iz lastnih virov s porabo v obdobju 2024 in 2025, pri čemer sta 2 milijona namenjena za posojila in 3 milijoni evrov za soinvestiranje oziroma odkup stanovanjskih enot. Sklad je dne 30. 4. 2025 v Uradnem listu RS, št. 30/2025, objavil besedilo spremenjenega in dopolnjenega Programa sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše v letih 2024 in 2025.

V letu 2025 je Sklad odobril vlogo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor za dodelitev posojila po pogojih programa za namen izgradnje petih stanovanjskih objektov s skupno 20 oskrbovanimi stanovanji. Predviden zaključek del je v letu 2026.

Sklad je v letu 2025 prejel vlogo Stanovanjskega sklada MO Nova Gorica za zagotovitev 102 oskrbovanih javnih najemnih stanovanj ter vlogo Občine Sevnica za pridobitev soinvestitorskih sredstev za projekt, v katerem bo zagotovljenih 19 javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Obe vlogi bosta preneseni v nov program v letu 2026.

Zaradi sprememb določb Stanovanjskega zakona in klasifikacije javnih najemnih oskrbovanih stanovanj Sklad predvideva, da bo zagotavljanje javnih najemnih oskrbovanih stanovanj del celovitega programa za zagotavljanje JNS in JNOS, kar posledično pomeni, da ločenih programov ne bo več. Sredstva za namene zagotavljanja javnih najemnih oskrbovanih stanovanj bodo tako obravnavana v skupnem novem programu.

1.6.1.7 DIGITALIZACIJA IN RAZVOJNO-RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D)

Ena od osnovnih nalog Sklada kot izvajalca stanovanjske politike je trajno uvajanje in spodbujanje razvoja meril dobre gradbene prakse na področju trajnostnega razvoja v stanovanjski gradnji. Sklad stremi in bo tudi v prihodnje pri izvajanju svojih programov in produktov stremel k racionalni in tehnološko obvladljivi gradnji z materiali, ki so ekološko sprejemljivi, trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje oziroma ekonomsko in trajnostno upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja. Pomembno vlogo pri tem ima analiza spremljanja in vrednotenja življenjskega stroškovnega ciklusa (LCC/LCCA – *Life Cycle Cost Assessment Analize*) večstanovanjskih objektov in sosesek z najemnimi stanovanji v lasti Sklada.

Pri lastnih investicijah se je Sklad v letu 2025 še naprej usmerjal h gradnji trajnostnih stavb, pri čemer je upoštevanje življenjskega cikla še posebej pomembno v primeru gradnje fonda najemnih stanovanj. Pri tem Sklad deluje kot promotor razvoja na segmentu trajnostne gradnje na področju arhitekture, izvedbe del, vzdrževanja objektov, izobraževanja najemnikov, zagotavljanja večje rabe obnovljivih virov energije in ekološko sprejemljivih, obnovljivih materialov.

Sklad je tudi v letu 2025 pripravljal projekte izgradnje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v trajnostno sprejemljivih skoraj ničenergijskih objektih in soseskah v vseh regijah Slovenije. Skoraj ničenergijska stavba (sNES) je stavba 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 upošteva določila uredbe o zelenem javnem naročanju, ki s septembrom 2025 uvaja pogoj pri projektiranju in gradnji, da delež lesa ali lesnih tvoriv v stavbah znaša najmanj 30 odstotkov prostornine vgrajenih materialov (brez notranje opreme, plošče pritlične etaže in pod njo ležečih konstrukcij), razen če predpis ali namen uporabe to prepoveduje ali onemogoča, pri čemer je lahko delež lesa za tretjino manjši, če se v stavbo vgradi najmanj 10 odstotkov gradbenih proizvodov, ki imajo znak za okolje tipa I ali III. Stavba pomeni objekt, ki je v skladu s Prilogo 1 Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) klasificiran kot stanovanjska stavba za posebne družbene skupine (CCSI 113 – oskrbovana stanovanja) in večstanovanjska stavba (CC-SI 112). Namesto predmetnega pogoja se lahko uporabi kateri od priznanih sistemov gradnje in certificiranje trajnostne gradnje, kot so npr. DGNB, BREEAM, LEED.

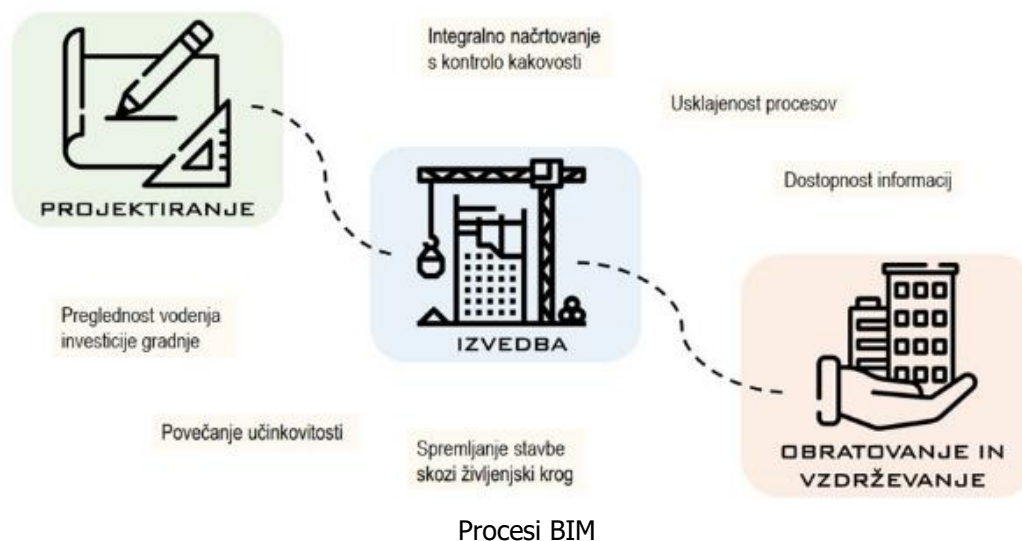
Sklad je ob izvedbi svojih investicij pripravljajl navodila (npr. sistemske ukrepe za projektiranje, izvedbo in vzdrževanje posameznih elementov stavbe), povezana s projektiranjem in izvedbo objektov v obliki razširjenih projektnih nalog za različne faze razvoja projektov. Sklad uvaja tudi smernice in priporočila v smeri, da morajo biti detajli in projektne rešitve za javna najemna stanovanja funkcionalni, sistemski, robustni in trajni. Sledi usmeritvi, da predvidene rešitve ne smejo sloneti na pogostem vzdrževanju in netrajnih materialih. Projektne rešitve pa ne smejo povzročati povečanega vzdrževanja ali nastanka poškodb gradbenih elementov ter prehitrega propada vitalnih delov objekta. Uporabljeni (predvideni) materiali in detajli morajo biti preizkušeni in trpežni. Rešitve in detajli morajo biti tehnično izvedljivi na gradbišču z upoštevanjem gradbenih toleranc. Projektne rešitve morajo prednostno zagotavljati čim nižje obratovalne stroške objektov (poraba energentov, vode, urejanje okolice objektov, vzdrževanje igrišč ...) s poudarkom na energetski varčnosti in ekološki sprejemljivosti izbranih sistemov ter vgrajenih materialov. V sklopu vsega navedenega strokovno izobražuje svoje zaposlene in diseminira pridobljena znanja ter sodeluje z domačimi in tujimi izobraževalnimi in raziskovalnimi ustanovami. Prav tako pri projektiranju in gradnjah nadaljuje z uporabo tehničnih pogojev v stanovanjski gradnji (lastna znamka TPSG), upoštevajoč spremembe zakonodaje, zadnjega stanja gradbene tehnike ter izboljšanja funkcionalnosti, zlasti z vidika zmanjšanja stroškov obratovanja in vzdrževanja stanovanj.

Za financiranje Sklad namenja lastne vire za razvojne programe in vire investicijskih projektov. Finančna sredstva so bila v letu 2025 zagotovljena v okviru investicijskih odhodkov.

DIGITALIZACIJA PROCESOV GRADNJE STAVB

Sklad je v letu 2017 začel razvoj in implementacijo standarda BIM (*Building Information Modeling*) v različnih fazah razvoja in izvedbe projektov lastne gradnje Sklada. Z željo po čim bolj skrbnem in učinkovitem ravnanju s fondom javnih najemnih stanovanj v celotni življenjski dobi stavb Sklad že več let uvaja standard BIM v vseh fazah razvoja investicij. Končni produkt uporabe procesov BIM predstavlja virtualni dvojček stavbe oziroma model stavbe BIM, ki je opremljen z vsemi potrebnimi informacijami o gradnji, vgrajenih materialih in sistemih ter služi kot osnova za digitalno in učinkovito upravljanje večstanovanjskih objektov in sosesk. Metodologija BIM se uporablja tudi v izvedbeni fazi gradnje, kjer se po potrebi izvaja tekoče časovno in stroškovno spremljanje gradnje z izdelavo ter prikazovanjem 4D- in 5D-simulacij gradnje, v fazi izdelave projekta izvedbenih del (model PID BIM) in v fazi uporabe oziroma upravljanja objekta (model 6D BIM za FM – »*facility management*«) skozi življenjsko dobo objekta. Prednost pristopa z metodologijo BIM je kontrola kakovosti in zagotavljanje kakovostne projektne dokumentacije ter procesa pred pričetkom gradnje, med gradnjo in med prevzemom objekta ter v obdobju obratovanja in vzdrževanja stavbe. Orodje BIM nam omogoča preveritev natančnosti, skladnosti in konsistence projektne dokumentacije. Integralno načrtovanje temelji na interdisciplinarnem in neposrednem sodelovanju vseh deležnikov, kar nam omogoča stroškovno in časovno ustrezno načrtovanje in gradnjo, s tem v povezavi pa tudi trajnostno ter energetske ustrezno optimizacijo gradnje in uporabe v celotnem življenjskem obdobju zgradbe.

Sklad je v letu 2025 nadaljeval razvoj in implementacijo standarda BIM v različnih stopnjah razvoja in izvedbe lastnih investicij v gradnjo za projekte Podbreznik, Novo mesto; Partizan, Jesenice; Lendava; Lukovica; Podutik-Glince, Ljubljana; Ob Savi, Kranj; Novo Pobrežje, Maribor; Novi trg, Celje; in Mirna. Sklad svoje kadre usposablja za delo in uporabo tehnologije BIM.



SODELOVANJE V MEDNARODNIH RAZVOJNIH PROJEKTIH

Sklad ima kot aktiven deležnik pomembno vlogo na področju energetske učinkovitosti in trajnostne gradnje. Vrsto let sodeluje v razvojnih in raziskovalnih projektih na nacionalni ravni in ravni EU, prav tako je aktiven član združenja povezane skupine SRIP Pametne stavbe in dom z lesno verigo (priprava vzorčnega projekta – večstanovanjski leseni objekt in pametna stavba) ter je lastnik lastne blagovne znamke TPSG (Tehnični pogoji v stanovanjski gradnji). Sodeluje tudi v »Usmerjevalnem odboru Akcije C4.4 – Razvoj kazalnikov trajnostne gradnje« v okviru evropskega projekta »LIFE IP CARE4CLIMATE«.

Dne 5. 11. 2025 je na Ravnah na Koroškem potekalo slavnostno odprtje slovenskega demonstracijskega primera evropskega projekta OBZORJE 2020 INFINITE – Industrializacija celovitih prenov stavb s trpežnimi celovitimi in povezanimi tehnološkimi rešitvami. V več kot 10 milijonov evrov vrednem projektu sodelujejo ugledna evropska podjetja, raziskovalne inštitucije in strokovnjaki iz gradbene industrije iz osmih držav. Slovenski demonstracijski primer je večstanovanjska stavba na lokaciji Ob Suhi 19 na Ravnah na Koroškem, kjer je slovenski partner v projektu in investitor prenove Stanovanjsko podjetje, d. o. o., hčerinska družba Sklada, uspešno izvedel celovito prenovo in nadzidavo obstoječega objekta ter dodatno zagotovil šest novih stanovanjskih enot. Gre za prvi takšen reprezentativni primer najnaprednejše prenove stavb v slovenskem prostoru.



Vir: Koroške novice

Predstavniki Sklada se aktivno udeležujejo različnih strokovnih dogodkov na temo zelenega prehoda, trajnostne gradnje, krožnega gospodarstva in javne stanovanjske gradnje.

Sklad sodeluje tako s partnerskimi organizacijami kot tudi z mednarodnimi organizacijami in bankami (CEB, EIB, HOUSING EUROPE, EFBS, FIABCI, UfM for the Mediterranean). Skozi ta sodelovanja se Sklad seznanja s primeri dobrih praks in širi svoje znanje.

DIGITALIZACIJA POSLOVNIH PROCESOV

Leta 2025 je Sklad na področju digitalizacije izvajal aktivnosti notranje presoje in izvajanja lastnih notranjih pravil poslovanja, krepitev kibernetске varnosti ter nadgradnje obstoječih informacijskih infrastruktur.

Tudi leta 2025 je Sklad uporabljal informacijski sistem HIPS¹⁰ in evidenco nepremičnin TJM¹¹ ter digitalno podpisovanje v svojih poslovnih procesih, pri čemer obstajajo še določene ovire iz razlogov na strani tretjih (poslovanje z notarji, zemljiško knjigo, upravnimi organi, lokalno samoupravo, bančnimi institucijami v Sloveniji in tujini). Nadaljevali so se projekti informacijskega razvoja in nadgradnje aplikacij in programov Sklada, vezanih na oddajo stanovanj v najem (ProNAJS in NAJS),¹² ter ostalih informacijskih sistemov Sklada.

¹⁰ Horizontalna integralna platforma Sklada.

¹¹ Aplikacija To je moje družbe Digi Data, d. o. o., Šenčur.

¹² Programske rešitve družbe Temida, d. o. o., Ljubljana.

Na Skladu je v uporabi tudi informacijska podpora za finančno spremljanje investicijskih projektov – aplikacija 4PM.¹³ Hkrati aplikacija omogoča spremljanje aktivnosti na projektih in poročanje, vezano na pridobivanje sredstev iz NOO in porabe sredstev iz najetih posojil.

Sklad je redno izvajal varnostne ukrepi za zmanjševanje informacijskih tveganj in kibernetске varnosti.

Na predlog izobraževalnih in raziskovalnih subjektov se bo Sklad še naprej v skladu s finančnimi in kadrovske zmožnostmi vključeval v razvojne (raziskovalne) projekte s področja izvajanja svojih dejavnosti ter izvajal partnerske projekte v skladu z zakonodajo (trenutno SZ-1, ZJS-1, ZJZP in drugi).

V letu 2025 je Sklad posodobil tudi svojo spletno stran na način, da je sledil zahtevam posodobljenega harmoniziranega standarda, kot to zahteva Zakon o dostopnosti spletišč in mobilnih aplikacij.

1.6.1.8 UPRAVLJANJE FINANČNIH NALOŽB V LETU 2025

Sklad v okviru finančnih naložb izkazuje lastništvo:

- 100 odstotkov lastniškega deleža družbe Stanovanjsko podjetje, podjetje za gospodarjenje z objekti, d. o. o., Ravne na Koroškem;
- 100 odstotkov lastniškega deleža v družbi Spekter, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d. o. o., Trbovlje.

1.6.1.9 PRIDOBITEV POSOJILA PRI RAZVOJNI BANKI SVETA EVROPE (CEB)

S CEB je Sklad 10. 4. 2019 sklenil Okvirni sporazum za najem posojila v znesku 50 milijonov evrov (ref. ozn. LD 1986) za izgradnjo 800 javnih najemnih stanovanj v Ljubljani in Mariboru. Iz posojila CEB so se delno financirali trije projekti: projekt izgradnje 109 najemnih stanovanj v okviru Stanovanjske skupnosti Gerbičeva za mlade v Ljubljani, izgradnja najemnih stanovanj za družine z nizkimi do srednje nizkimi dohodki ter deloma tudi najemna oskrbovana stanovanja za starejše v Ljubljani in Mariboru. Od tega je bilo 498 stanovanjskih enot zagotovljenih v novi soseski Novo Brdo v Ljubljani in 212 stanovanjskih enot na lokaciji Pod Pekrsko gorco v Mariboru (1. faza projekta), od tega 55 oskrbovanih stanovanj za starejše. Posojilo je bilo dokončno korišćeno v letu 2021. Vsi projekti so bili dokonćani, stanovanja pa oddana najemnikom in uporabnikom. Sklad redno poroća in odplaćuje posojilne obveznosti CEB skladno s posojilno pogodbo.

Za potrebe realizacije ciljev izgradnje javnih najemnih stanovanj v skladu z ReNSP15–25, Poslovno politiko SSRS za obdobje 2021–2025 ter Poslovnim in finanćnim naćrtom SSRS za 2021 in 2022 je Sklad 27. 7. 2022 s CEB sklenil posojilno pogodbo (ref. ozn. LD 2113) za dolgoroćno zadolžitve v višini 70 milijonov evrov. Ob sklenitvi pogodbe je bil namen pridobljena sredstva porabiti za financiranje 10 projektov v sedmih statistićnih regijah za izgradnjo skupno 912 novih najemnih stanovanjskih enot. S tem Sklad skuša zmanjšati vrzel pri dostopu do najemnih stanovanj gospodinjtvom, ki ne morejo dostopati do stanovanja po tržnih pogojih. Prednost pri najemu imajo socialno-ekonomsko ranljive skupine, kot so mlade družine, starejše osebe in mladi do dopolnjenega 30. leta starosti. Leta 2022 je Sklad v skladu s pravili, roki in pogoji pogodbe o zadolževanju iz julija 2022 ćrpal 1. obrok posojila pri CEB v višini 25 milijonov evrov, oktobra 2023 2. obrok v višini 10 milijonov evrov, novembra 2024 3. obrok v višini 10 milijonov evrov ter novembra 2025 4. obrok prav tako v višini 10 milijonov evrov. Pogodbeni rok za korišćenje posojila v preostalem delu je 31. 12. 2026.

Zaradi zapletov pri razvoju projekta Rožna dolina v Novi Gorici je projekt ustavljen in umaknjen iz financiranja. Sklad je nadomestil umaknjeni projekt s projektom Mirna, ki je v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja in planiranim zaćetkom gradnje do konca leta 2026.

Skupno bo v desetih projektih s porabo sredstev po 2. posojilu CEB pridobljenih (po trenutnih podatkih) 894 stanovanj, od tega 77 stanovanj, namenjenih starejši populaciji. Skupna investicijska vrednost desetih projektov je v višini 171,7 milijona evrov, kar omogoća korišćenje posojila v pogodbeni višini.

¹³ Licenćni program družbe Arctur, d. o. o., Nova Gorica.

Štirje od desetih projektov so že zaključeni, trije so v fazi gradnje, preostali trije pa v fazi pridobivanja gradbenih dovoljenj.

Tabela 14: Projekti Sklada, vključeni v posojilo CEB

Projekt	Število stanovanjskih enot	Najemna stanovanja	Najemna oskrbovana stanovanja	Predviden zaključek investicije/ predaja najemnikom	Financiranje poleg lastnih virov Sklada	Investicijska vrednost (ocena) v mio EUR ¹⁴
Pod Pekrsko gorco, 2. faza	188	158	30	zaključen	NOO, CEB 2	26,55
Dolgi most, Ljubljana	40	40	-	zaključen	CEB 2	7,68
Nova Dolinska, Koper	91	91	-	zaključen	NOO, CEB 2	15,98
Podbreznik, Novo mesto	103	103	-	zaključen	NOO, CEB 2	18,02
Partizan, Jesenice	46	46	-	2026	CEB 2	8,73
Ob Savi, Kranj, 1. faza	189	167	22	2028	CEB 2	45,00
Lukovica, 1. del	82	82	-	2027	CEB 2	17,90
Mirna	55	30	25	2027	CEB 2	10,61
Lendava, 1. faza	40	40	-	2026	CEB 2	5,67
Podutik-Glince, 1. faza – A	60	60	-	2027	CEB 2	15,56
SKUPAJ	894	817	77	-	-	171,70

V oktobru 2025 je bil s predstavniki CEB izveden sestanek, na katerem jih je Sklad seznanil z informacijami o izvajanju projektov, o zamenjavi odpovedanega projekta in o nastanku okoliščin, ki bi vodile v morebitno podaljšanje roka za črpanje posojila po 31. 12. 2026.

1.6.1.10 PRIDOBITEV NEPOVRATNIH SREDSTEV NAČRTA ZA OBNOVO IN OKREVANJE

Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) je za dodelitev sredstev za izvedbo ukrepa C4K16 – Stanovanjska politika objavilo Javni razpis za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, ki je bil dne 15. 4. 2022 objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 52/2022. Z odločbami MOP je bilo odobreno sofinanciranje po 11 vlogah v skupnem znesku financiranja 38,1 milijona evrov.

Dodatno je Ministrstvo za solidarno prihodnost za dodelitev sredstev za izvedbo ukrepa C4K16 – Stanovanjska politika objavilo 2. Javni razpis za izvajanje Investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, ki je bil dne 31. 1. 2025 objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 5/25. Na podlagi vloge Sklada za sofinanciranje projekta »Nakup stanovanj v objektu Blok 7, Podbreznik, Novo mesto« je bil izdan sklep o izbiri št. 5440-13/2025-2720-3 z dne 17. 4. 2025.

V letu 2023 so bile sklenjene pogodbe za projekte Spodnje Preloge, Šmarje pri Jelšah, Pod Pekrsko gorco, 1. in 2. faza, Rogaška Slatina, Harpf v Slovenj Gradcu in Sveta Ana. V letu 2024 je bil sklenjen dodatek k pogodbi za projekt Pod Pekrsko gorco, 2. faza, ki je prestavil koriščenje sredstev NOO za ta projekt v leto 2024. V letu 2024 sta bili sklenjeni pogodbi za dva projekta: Vrata Javornika na Ravnah na Koroškem in projekt v Radljah ob Dravi. V letu 2025 pa so bile skupno za prvi in drugi razpis sklenjene

¹⁴ Ocenjena vrednost naložbe upošteva stroške nabave zemljišča, komunalne in prometne ureditve (komunalni prispevek), stroške predhodnih preiskav in zahtev za prostorske akte, projektiranja, nadzora in drugih inženirskih storitev, izvedbo GOI del, ureditve za izboljšave, stroške opreme, vključno z nepredvidenimi deli in stroški financiranja, kot zahteva veljavna zakonodaja ali bančna metodologija za izračun naložb.

pogodbe za projekt Nova Dolinska v Kopru, Podbreznik, B1, B3 in B5, Novo mesto, in Podbreznik, B7, Novo mesto.

Sklad je za tri projekte, ki so bili prijavljeni za sredstva iz mehanizma NOO, v letu 2024 prejel odločbe pristojnega ministrstva v skupni višini 14.303.909 evrov. Po zaključku projektov so bile sklenjene pogodbe o sofinanciranju in oddani zahtevki glede na podatke iz realizacije projektov v višini prejetih odločb. Ministrstvo za solidarno prihodnost je v postopku pregleda upravičenosti prijavljenih stroškov del stroškov opredelilo kot neupravičene ter posledično odobrilo izplačilo v znižani višini 14.074.269 evrov.

Za projekt Nova Dolinska v Kopru in Podbreznik, B1, B3 in B5, Novo mesto, je Sklad prejel odločbi o odobritvi financiranja v skupni višini 9 milijonov evrov, za projekt Podbreznik, B7, Novo mesto, pa sklep o dodelitvi sredstev v skupni višini največ 700.000 evrov. Po zaključku projektov so bili na podlagi sklenjenih pogodb o sofinanciranju oddani zahtevki glede na podatke o odobrenih sredstvih iz prejetih odločb ter dejanskih stroških na MSP. Ministrstvo je v postopku pregleda upravičenosti prijavljenih stroškov del stroškov opredelilo kot neupravičene ter posledično odobrilo izplačilo v znižani višini 8.420.689 evrov.

Sklad za vse odobrene projekte že izvaja aktivnosti tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti skladno z določbami predpisov za projekte, sofinancirane iz NOO.

Tabela 15: Pregled realizacije sredstev NOO po I. in II. javnem razpisu

Zap. št.	Lokacija/projekt	Izplačilo sredstev 2023	Izplačilo sredstev 2024	Izplačilo sredstev 2025	Število JNS	Število JNOS
1	Slovenske Konjice/Spodnje Preloge	195.376 €	-	-	5	-
2	Šmarje pri Jelšah/Objekt O1	652.515 €	-	-	-	15
3	Maribor/Pod Pekrsko gorco, 1. faza	11.751.586 €	-	-	182	30
4	Slovenj Gradec/Harpf	1.087.792 €	-	-	-	27
5	Rogaška Slatina/Kidričeva ulica	208.395 €	-	-	-	6
6	Sveta Ana/Sv. Ana	252.130 €	-	-	4	-
7	Maribor/Pod Pekrsko gorco, 2. faza	-	10.770.387 €	-	158	30
8	Ravne na Koroškem/Vrata Javornika	-	1.836.530 €	-	35	-
9	Radlje ob Dravi/Radlje ob Dravi	-	1.467.352 €	-	-	28
10	Koper/Nova Dolinska	-	-	7.114.172 €	91	-
11	Novo mesto/Podbreznik	-	-	606.517 €	103	-
12	Novo mesto/Podbreznik (Blok 7)	-	-	700.000 €	41	-
	SKUPAJ	14.147.796 €	14.074.269 €	8.420.689 €	619	136

Sklad je v skladu z 2. javnim razpisom za izvajanje Investicije: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj (Uradni list RS, št. 5/25) oddal vlogo za pridobitev sredstev iz Mehanizma za okrevanje in odpornost. Vloga je bila oddana za projekt »Nakup stanovanj v Bloku B7, Podbreznik v Novem mestu. Ministrstvo za solidarno prihodnost je izdalo sklep št. 5440-13/2025-2720-3 z dne 17. 4. 2025, s katerim je ugodilo vlogi Sklada in dodelilo sredstva v višini 700.000 evrov. V okviru projekta je bilo zagotovljenih 41 javnih najemnih stanovanj.

Sklad je v letih 2023 in 2024 že prejel 28.222.065 evrov sredstev NOO. Z izplačili v letu 2025 po 1. in 2. javnem razpisu, ki so znašala 8.420.689 evrov, je Sklad tako prejel 36.642.753 evrov. Skupno je bilo zagotovljenih 755 novih javnih najemnih stanovanj, od tega 136 javnih oskrbovanih najemnih stanovanj.

Glavni cilj naložbe z uporabo posojilnih sredstev iz Mehanizma za okrevanje in odpornost je bil prispevek k primanjkljaju javnih najemnih stanovanj. MSP je z evropskimi sredstvi za okrevanje in odpornost v višini 58 milijonov evrov podprlo skupno 36 projektov v 25 občinah. Rezultat projektov je 1.097 novih JNS. Prispevek Sklada je 755 novih JNS iz 12 projektov v petih različnih regijah. V deležu to znaša 69 odstotkov vseh pridobljenih JNS.

1.7 Izkazi poslovanja

1.7.1 RAČUNOVODSKA POLITIKA

Sklad je pravna oseba javnega prava in je registriran kot javni sklad. Razvrščen je med »druge uporabnike enotnega kontnega načrta«, zato zanj veljajo določila Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, 23/1999, 30/2002 – ZJF-C in 114/2006 – ZUE). Sklad prihodke in odhodke v skladu z zakonom spremlja po načelu denarnega toka. Izhodišče za primerjavo doseženih rezultatov poslovanja z načrtovanimi predstavlja Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2025.

1.7.2 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Prihodki v letu 2025

Leta 2025 je Sklad realiziral 36.141.079 evrov prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 104 odstotkov v primerjavi s finančnim načrtom, ki je predvideval 34.787.651 evrov prihodkov.

Tabela 16: Izkaz prihodkov v letu 2025

(v EUR, brez centov)

Konto	Izkaz prihodkov	Realizacija 2024	Finančni načrt 2025	Realizacija 2025	Indeks realizacije 2025/FN 2025
70	Davčni prihodki	0	0	0	-
71	Nedavčni prihodki	24.357.559	22.043.000	24.199.861	110
710	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	24.107.568	21.883.000	23.969.212	110
711	Takse in pristojbine	1.315	5.000	3.000	-
712	Globe in druge denarne kazni	20.315	0	0	-
713	Prihodki od prodaje blaga in storitev	225.468	150.000	224.548	150

714	Drugi nedavčni prihodki	2.893	5.000	3.101	62
72	Kapitalski prihodki	1.089.603	620.000	956.477	154
720	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	1.042.990	600.000	889.343	148
722	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev	46.613	20.000	67.134	336
74	Transforni prihodki	14.170.305	12.124.651	10.979.365	91
740	Transforni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij	96.036	3.080.000	2.558.676	83
741	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna EU	14.074.269	9.044.651	8.420.689	93
78	Prejeta sredstva iz Evropske unije	3.588	0	5.376	-
787	Prejeta sredstva drugih evropskih institucij	3.588	0	5.376	-
I.	Skupaj prihodki	39.621.055	34.787.651	36.141.079	104

V primerjavi z doseženimi prihodki leta 2024 so prihodki leta 2025 realizirani v višini 91 odstotkov. Odstopanja pri realizaciji prihodkov v letu 2025 v primerjavi z načrtovanimi po finančnem načrtu se nanašajo predvsem na nedavčne prihodke, ki so bili višji za 10 odstotkov, realizacijo kapitalskih prihodkov, ki so bili višji za 54 odstotkov ter transfernih prihodkov, ki so bili nižji za 9 odstotkov od načrtovanih.

Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja

V tej kategoriji so zajeti vsi prihodki od udeležbe na dobičku in dividendah, prihodki od obresti za dolgoročno posojila, obresti od kratkoročno plasiranih sredstev in prihodki, doseženi z oddajanjem stanovanj. Prihodki so bili realizirani v višini 23.969.212 evrov, kar je 110 odstotkov od načrtovanih in 99 odstotkov v primerjavi z letom 2024. Odstopanja so nastala zaradi višjih prihodkov od obresti. Razlog za višje prihodke so višje referenčne obrestne mere in posledično prihodki iz obresti od naložb prostega namenskega premoženja.

Prihodki od prodaje blaga in storitev

V kategorijo prihodkov od prodaje blaga in storitev sodijo drugi prihodki, ustvarjeni s prodajo nepremičnin iz zaloge oziroma doseženi prihodki v postopkih izterjave spornih terjatev iz naslova najemnin in prihodkov povračil stroškov izvršb. Doseženi prihodki leta 2025 v tej kategoriji so znašali 224.548 evrov in so višji od načrtovanih za 150 odstotkov. Prihodki od prodaje blaga in storitev leta 2025 so bili v primerjavi z letom 2024 realizirani v višini 100 odstotkov. Realizacija je višja od načrtovane zgolj iz razloga, ker je realizacija prihodkov v tej kategoriji odvisna od uspeha pri unovčevanju spornih terjatev oziroma uspeha v izvršilnih postopkih.

Drugi nedavčni prihodki

Med druge nedavčne prihodke se uvrščajo prihodki, doseženi z izterjavo terjatev v izvršilnih in tožbenih postopkih iz naslova odstopljenih terjatev. Realizirani prihodki leta 2025 v tej kategoriji so v skupni višini 3.101 evrov in so v višini 62 odstotkov od načrtovanih.

Kapitalski prihodki

V letu 2025 je bilo realiziranih 956.477 evrov kapitalskih prihodkov. V to kategorijo so uvrščeni prihodki, doseženi s prodajo poslovno nepotrebnega premoženja. Prihodki so bili doseženi v višini 154 odstotkov od načrtovanih. Prihodki leta 2025 so bili v primerjavi s prihodki v tej kategoriji leta 2024 realizirani v višini 88 odstotkov.

Transforni prihodki

V letu 2025 je Sklad prejel skupno 10.979.365 evrov transference prihodkov. Iz proračuna je Sklad prejel 2.558.676 evrov sredstev v skladu z določbami pogodbe o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj, povračila stroškov dela in povračil stroškov za izvajanje posebnih pooblastil s področja ukrepov denacionalizacije. Iz skladov socialnega zavarovanja je prejel 90.745 evrov povračil. Med transferne prihodke so uvrščena tudi sredstva iz NOO. Sklad je v letu 2025 prejel nakazila v višini 8.420.689 evrov za tri prijavljene in v letu 2025 dokončane projekte.

Odhodki v letu 2025

Leta 2025 je Sklad realiziral 40.996.070 evrov odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi (48.020.587 evrov) v višini 85 odstotkov, v primerjavi z letom 2024 pa doseženi v višini 97 odstotkov. Investicijski odhodki so leta 2025 znašali 25.450.669 evrov, pri čemer so bili načrtovani v višini 29.253.000 evrov.

Tabela 17: Izkaz odhodkov v letu 2025

(v EUR, brez centov)

Konto	Izkaz odhodkov	Realizacija 2024	Finančni načrt 2025	Realizacija 2025	Indeks realizacije 2025/FN 2025
40	Tekoči odhodki	12.809.297	18.767.587	15.545.401	83
400	Plače in drugi izdatki zaposlenim	2.146.419	2.819.771	2.514.211	89
401	Prispevki delodajalcev za socialno varstvo	335.071	421.045	399.257	95
402	Izdatki za blago in storitve	8.143.574	13.320.000	10.672.340	80
403	Plačila domačih obresti	3.183	1.000	3.270	327
404	Plačila tujih obresti	1.763.996	1.705.771	1.511.982	89
409	Rezerve	417.054	500.000	444.341	89
42	Investicijski odhodki	29.267.282	29.253.000	25.450.669	87
420	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	29.267.282	29.253.000	25.450.669	87
II.	Skupaj odhodki	42.076.579	48.020.587	40.996.070	85

Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim

Za plače in druge izdatke je Sklad v letu 2025 namenil 2.514.211 evrov, kar je 89 odstotkov načrtovanih odhodkov. Nekoliko nižji odhodki so bili realizirani zaradi dejstva, da je bila realizacija zaposlitev v Skladu nižja glede na dodeljene kvote zaposlitev v letu 2025. V primerjavi z letom 2024 je indeks 117.

Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so v letu 2025 znašali 399.257 evrov, kar je 95 odstotkov od načrtovanih. Razlogi za nižje odhodke od načrtovanih so enaki kot pri odhodkih za plače.

Izdatki za blago in storitve

Celotni izdatki za blago in storitve v letu 2025 so znašali 10.672.340 evrov, kar je 80 odstotkov od načrtovanih in 131 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene v letu 2024. Pomembnejši odhodki v tej kategoriji so izdatki za tekoče vzdrževanje, izdatki za pisarniški in splošni material in storitve, izdatki za energijo, vodo, komunalne storitve in komunikacije, izdatki za posebni material in storitve, drugi operativni odhodki ter izdatki za kazni in odškodnine. Nižja realizacija v primerjavi z načrtovanimi odhodki je zaradi nižjih odhodkov v kategoriji za kazni in odškodnine (odprava napak iz solidnosti zaradi sodb v korist etažnih lastnikov), nižjih izdatkov za vzdrževanje ter nižjih operativnih odhodkov.

Plačila obresti v tujino

V letu 2025 je Sklad za obveznosti za najeti posojili pri CEB iz naslova obresti nakazal 1.511.982 evrov. Odhodki so nižji za 11 odstotkov od načrtovanih zaradi nižje referenčne obrestne mere (EURIBOR) od predvidevanj v finančnem načrtu.

Rezerve

Sklad je za rezerve v letu 2025 namenil 444.341 evrov. Odhodki v tej kategoriji predstavljajo oblikovanje rezervnega sklada. Odhodki, namenjeni oblikovanju rezervnega sklada, so bili realizirani v višini 89 odstotkov od načrtovanih. Odhodki za rezervacije za kreditna tveganja pa v letu 2025 niso bili realizirani.

Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov Sklad pridobiva najemna stanovanja ter nakupuje opremo in druga osnovna sredstva. V letu 2025 je Sklad realiziral investicijske odhodke v višini 25.450.669 evrov, kar je 87 odstotkov od načrtovanih in v višini 87 odstotkov v primerjavi z letom 2024. Za namene nakupa stanovanj je bilo realiziranih 1.868.105 evrov, za nakup opreme 94.795 evrov, za pridobivanje stanovanj z novogradnjami pa 23.487.769 evrov odhodkov. Realizacija je nižja od načrtovane zaradi časovnih zamikov pri projektih ter nižjih stroškov izvedbe v primerjavi z načrtovanimi.

Poslovni izid – prihodki in odhodki leta 2025

S finančnim načrtom za leto 2025 je bilo po načelu denarnega toka načrtovano, da bodo prihodki nižji od odhodkov. Za leto 2025 je bil predviden presežek odhodkov v višini 13.232.936 evrov. **Sklad je leta 2025 realiziral presežek odhodkov nad prihodki v višini 4.854.991 evrov.** Realizacija presežka odhodkov nad prihodki v letu 2025 je bila nižja od načrtovane. Razlogi za nižjo razliko med odhodki in prihodki so zaradi časovnih zamikov pri izvedbi projektov gradnje ter nižjih realiziranih stroškov in izdatkov. Prihodki v letu 2025 so bili v višini 104 odstotkov, odhodki pa v višini 85 odstotkov od načrtovanih za leto 2025.

Tabela 18: Primerjava prihodkov in odhodkov

(v EUR, brez centov)

Konto	Poslovni izid	Realizacija 2024	Finančni načrt 2025	Realizacija 2025	Indeks realizacije 2025/FN 2025
7 – I.	Skupaj prihodki	39.621.055	34.787.651	36.141.079	104
4 – II.	Skupaj odhodki	42.076.579	48.020.587	40.996.070	85
	Razlika med prihodki in odhodki (I. – II.)	–2.455.524	–13.232.936	–4.854.991	37

1.7.3 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Tabela 19: Račun finančnih terjatev in naložb

(v EUR, brez centov)

Konto	Račun finančnih terjatev in naložb	Realizacija 2024	Finančni načrt 2025	Realizacija 2025	Indeks realizacije 2025/FN 2025
75 – IV.	Prejeta vračila danih posojil in zmanjšanje finančnih naložb	3.143.898	2.950.000	3.034.046	103
750	Prejeta vračila danih posojil	3.136.847	2.950.000	3.032.627	103
751	Zmanjšanje finančnih naložb	0	0	0	-
752	Kupnine iz naslova privatizacije	7.051	0	1.419	-
44 – V.	Dana posojila in povečanje finančnih naložb	4.322.843	9.478.805	13.993.362	148
440	Dana posojila	4.322.843	9478.805	13.993.362	148
VI.	Prejeta minus dana posojila in spremembe kapitalskih deležev (IV – V)	–1.178.945	–6.528.805	–10.959.316	168

Prejeta vračila danih posojil

Prejeta vračila danih posojil je Sklad v letu 2025 realiziral v višini 3.032.627 evrov, kar je 103 odstotke od načrtovanih. Sklad je v letu 2025 prejel 1.419 evrov sredstev kupnin. Prejeti prihodek ni bil načrtovan, saj je odvisen od izterjave zapadlih dolgov.

Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev

V letu 2025 je Sklad izplačal 13.993.362 evrov novih posojil, kar je 148 odstotkov načrtovanih posojil. Posojila so bila dana upravičencem za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Višja realizacija je zaradi odobrenega posojila JSSMOL in dinamike črpanja odobrenega posojila. V letu 2025 je Sklad realiziral za 10.959.316 evrov več danih posojil kot prejetih vračil posojil in prejetih kupnin.

1.7.4 RAČUN FINANCIRANJA

Tabela 20: Račun financiranja

(v EUR, brez centov)

Konto	Izkaz računa financiranja	Realizacija 2024	Finančni načrt 2025	Realizacija 2025	Indeks realizacije 2025/FN 2025
50 – VII.	Zadolževanje	10.000.000	15.000.000	10.000.000	67
500	Domače zadolževanje	0	0	0	-
501	Zadolževanje v tujini	10.000.000	15.000.000	10.000.000	67
55 – VIII.	Odplačila dolga	4.381.579	4.881.579	4.881.579	100
550	Odplačila domačega dolga	0	0	0	-
551	Odplačila dolga v tujino	4.381.579	4.881.579	4.881.579	100
IX.	Neto zadolževanje	5.618.421	10.118.421	5.118.421	51
X.	Sprememba sredstev na računih (I + IV + VII – II – V – VIII)	1.983.952	-9.643.320	-10.695.886	111

Zadolževanje

Leta 2025 je Sklad po pogodbi s CEB koristil obrok posojila v višini 10 milijonov evrov. Zadolžitev je bila nižja od načrtovane zaradi zamika začetka projektov, ki so financirani s posojilom. Posojilo je bilo korišćeno v delu, kjer je Sklad izpolnjeval pogoje, določene s posojilno pogodbo. S tem korišćenjem je Sklad nadaljeval korišćenje posojila do 70.000.000 evrov po posojilni pogodbi s CEB, sklenjeni leta 2022. Odplačila glavnice po predhodnih korišćenjih so v letu 2025 znašala 4.881.579 evrov. Neto zadolževanje je v letu 2025 znašalo 5.118.421 evrov.

Rezultat poslovanja v letu 2025

Sklad je leta 2025 realiziral zmanjšanje sredstev na računih v višini 10.695.886 evrov. Rezultat poslovanja vpliva na zmanjšanje sklada namenskega premoženja. Načrtovani rezultat poslovanja po finančnem načrtu 2025 je bil negativen z zmanjšanjem sredstev v višini 9.643.320 evrov.

1.7.5 BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2025

Stanje sredstev Sklada je na dan 31. 12. 2025 znašalo 703.690.179 evrov. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2024 so se sredstva povečala za 19 odstotkov.

Spremembe sredstev, obveznosti in skladov v bilanci stanja prikazuje tabela »Bilanca stanja na dan 31. 12. 2025 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2024«. Med pomembnejšimi spremembami je povečanje kratkoročnih in dolgoročnih sredstev zaradi investicij v pridobivanje najemnih stanovanj ter prejetih sredstev dokapitalizacije in sredstev NOO. Med obveznostmi do virov sredstev je pomembnejša sprememba v povečanju sklada namenskega premoženja v javnih skladih iz 488.767.340 evrov na 596.489.906 evrov oziroma za 22 odstotkov.

Tabela 21: Bilanca stanja na dan 31. 12. 2025 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2024
(v EUR, brez centov)

SREDSTVA	31. 12. 2025	31. 12. 2024	Indeks 2025/2024
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	472.983.964	449.412.318	105
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitev	230.706.215	140.522.854	164
SKUPAJ SREDSTVA	703.690.179	589.935.172	119

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	31. 12. 2025	31. 12. 2024	Indeks 2025/2024
Kratkoročne obveznosti in kratkoročne pasivne časovne razmejitev	15.507.860	13.926.224	111
Dolgoročne obveznosti in dolgoročne pasivne časovne razmejitev	5.424.231	5.390.787	101
Dolgoročne finančne obveznosti	84.894.737	80.276.316	106
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	596.489.906	488.767.340	122
Rezervni sklad	1.373.445	1.574.505	87
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	703.690.179	589.935.172	119

Podrobnejša pojasnila gibanj posameznih postavk so navedena v računovodskem poročilu za leto 2025.

2 PODROBNO POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2025

2.1 Javna najemna stanovanja

ReNSP15–25 splošno opredeljuje pojem javnih najemnih stanovanj. Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj je v ReNSP15–25 opredeljeno v 4. poglavju, Program projektov 2015–2025. Z ReNSP15–25 je bila predvidena sprememba stanovanjske zakonodaje, ki naj bi se odrazila tudi skozi spremenjeno poimenovanje zdaj obstoječih vrst najemnih stanovanj v 83. členu SZ-1. Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G), objavljen v Uradnem listu RS, št. 57/2025, z dne 29. 7. 2025, dopolnjuje 83. člen z naslednjima definicijama:

- »stanovanje, ki ga oddaja država, občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo oddajo javnih najemnih stanovanj (javno najemno stanovanje);
- oskrbovano stanovanje, ki ga oddaja država, občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo oddajo javnih najemnih oskrbovanih stanovanj (javno najemno oskrbovano stanovanje)«.

V kategorijo JNS Sklad med drugim vključuje stanovanja, ki jih je ob začetku uporabe SZ-1G oddajal kot neprofitna najemna stanovanja, saj se ta z dnem uporabe SZ-1G štejejo za JNS. V skladu s 83. členom SZ-1 Sklad v okviru svoje dejavnosti zagotavlja naslednja najemna stanovanja: javna najemna stanovanja, tržna najemna stanovanja, namenska najemna stanovanja, javna najemna oskrbovana stanovanja.

2.1.1 Javna najemna stanovanja

2.1.1.1 Pridobivanje javnih najemnih stanovanj po programu JNS

Sklad javna najemna stanovanja pridobiva v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, njihovimi proračunskimi skladi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami v sklopu Programov sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot. Sklad 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 (soinvestorstvo). Gradnja oziroma rekonstrukcija objektov mora biti načrtovana v smislu racionalne in tehnološko obvladljive gradnje, z materiali, ki so trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje ter ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja.

Po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot v letih 2022 in 2023 sta bila odobrena dva projekta: Zelena jama F4 (posojilo) investitorja JSS MOL in Podbreznik B7 in B9 (soinvestorstvo) investitorja MO Novo mesto. V letu 2024 so se izvajale aktivnosti gradnje in oba projekta sta bila uspešno zaključena.

Na projektu Podbreznik B7 in B9 so se v letu 2024 izvajale aktivnosti gradnje, ki so bile konec leta uspešno zaključene. Dne 17. 12. 2024 je bil izveden tehnični pregled, 23. 12. 2024 pa pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje. Dne 21. 3. 2025 je bila opravljena primopredaja objekta B7 z 41 stanovanji s strani MONM, ki ga je Sklad s prodajno pogodbo odkupil od MONM, v skladu s pogoji programa sofinanciranja (soinvestiranje) z nakupom 41 stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti v garaži v večstanovanjskem objektu Podbreznik B7. Sklad je za navedeni projekt pridobil sredstva iz NOO v višini 700.000 evrov.

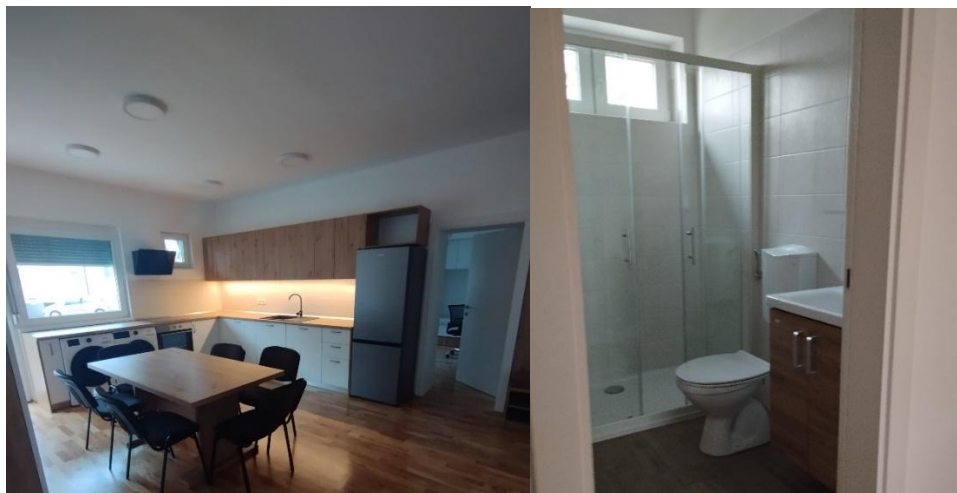


Podbreznik B7 in B9, Mestna občina Novo mesto, soinvestorstvo

Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023 je bil z dnem 15. 9. 2023 zaključen, saj so bila s sklepi NS SSRS odobrena vsa razpoložljiva finančna sredstva. Po programu je bilo pridobljenih 171 najemnih stanovanj, od tega 41 v lasti SSRS.

Sklad je 5. 7. 2024 v Uradnem listu RS, št. 55/2024, objavil besedilo novega Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025. Program je bil namenjen pridobivanju novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot v vseh lokalnih skupnostih v Sloveniji. Za realizacijo programa je Sklad uporabil prejeta sredstva dokapitalizacije Sklada, v skladu s sklepom Vlade RS, št. 47602-11/2023/3 z dne 20. 7. 2023, v letu 2023 in sklepom Vlade RS, št. 47602-13/2024/3 z dne 6. 6. 2024, v letu 2024, v skupni višini 26 milijonov evrov, pri čemer je bilo 16 milijonov evrov namenjenih za posojila in 10 milijonov evrov za soinvestiranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot. Program je ohranjal dosedanje oblike sofinanciranja: posojilo, soinvestiranje ter soinvestiranje s posojilom. Upravičencem je bilo na voljo posojilo do 75 odstotkov vrednosti investicije z odplačilno dobo do 30 let.

Sklad je v letu 2024 prejel vlogo Javnega stanovanjskega sklada MO Novo mesto za sofinanciranje – posojilo za projekt »Celostna prenova stanovanjske enote v bivalno enoto« na Smrečnikovi ulici 8 v Novem mestu. Posojilo v višini 70.762 evrov je 24. 1. 2025 odobril Nadzorni svet SSRS in je bilo črpano v enkratnem znesku. Celostna prenova je bila zaključena konec leta 2024.



Novo mesto, Smrečnikova ulica 8, Celostna prenova stanovanjske enote v bivalno enoto

Sklad je v aprilu 2025 prejel vlogo JSS MOL za sofinanciranje v obliki posojila za gradnjo 97 javnih najemnih stanovanj na lokaciji Litijska-Pesarska v Ljubljani. Posojilo v višini 12.417.143 evrov je 25. 4. 2025 odobril Nadzorni svet SSRS. V maju 2025 je bila sklenjena posojilna pogodba, ki omogoča postopno črpanje v skladu z napredovanjem del. V letu 2025 je s strani upravičenca črpano 11.662.375 evrov posojila. Del posojila je JSS MOL koristil v januarju 2026, in sicer 337.625 evrov. Preostanek posojila v višini 417.173 evrov bo koriščen v letu 2026, predvidoma v maju 2026, ko bo investicija v celoti zaključena.



Ljubljana, Litijska-Pesarska

Sklad je dne 30. 4. 2025 v Uradnem listu RS, št. 30/2025, objavil besedilo spremenjenega in dopoljenega Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025. Cilj prenovljenega razpisa je realizacija sredstev programa in spodbuda lokalnim skupnostim k razvoju in realizaciji projektov gradnje javnih najemnih stanovanj, kjer so za to izkazane potrebe. Spremembe programa so v določitvi primerne vrednosti GOI del in primerne cene nakupa javnih najemnih stanovanj ter višine vrednosti uveljavljanja vseh korekcij (E1, E2 in E3), vključno z drugimi manjšimi dopolnitvami.

V skladu s spremenjenim programom je Sklad prejel vlogo Stanovanjskega podjetja Konjice, d. o. o., za zagotovitev 17 javnih najemnih stanovanj (projekt Loče III) ter skupno vlogo Občine Hrastnik in družbe Spekter, d. o. o., Trbovlje za zagotovitev 84 javnih najemnih stanovanj, projekt Resnica v Hrastniku. NS SSRS je na 119. redni seji dne 2. 10. 2025 sprejel sklepe o odobritvi sofinanciranja za vlogo Stanovanjskega podjetja Konjice za zagotovitev 17 javnih najemnih stanovanj ter skupno vlogo Občine Hrastnik in družbe Spekter za zagotovitev 84 javnih najemnih stanovanj. NS SSRS je potrdil tudi prerazporeditev sredstev iz namena soinvestitorstva za namene posojila v višini 1.123.375 evrov. Stanovanjskemu podjetju Konjice je bilo odobreno posojilo v višini 503.700 evrov ter sredstva soinvestiranja v višini 1.045.799 evrov. Družbi Spekter je bilo s sklepi NS SSRS odobreno posojilo v višini 2.068.229 evrov ter sredstva soinvestiranja v višini 3.848.686 evrov. Občina Hrastnik je s sklepom NS SSRS pridobila pravico do dolgoročnega posojila v višini 2.063.542 evrov ter soinvestitorska sredstva v višini 3.710.415 evrov. Soinvestitorski pogodbi za oba projekta sta bili sklenjeni decembra 2025, prodajne in posojilne pogodbe pa se bodo sklepale v letu 2026, ko bodo prosilci podpisali gradbene pogodbe in se bodo začela GOI dela. Poraba sredstev bo postopna v letih 2026 in 2027.

Skupna vrednost dodeljenih sredstev za soinvestitorstvo (odkupe najemnih stanovanj) znaša 8.604.900 evrov, posojil pa 17.123.375 evrov. Dokončna višina porabljenih sredstev bo potrjena ob zaključkih investicij.

Glede na razpisano vsoto je po programu trenutna prosta višina sredstev 271.725 evrov. Namen porabe prostih sredstev bo usklajen z ustanoviteljem. Program je zaključen z dnem 31.12.2025, na podlagi odobrenih vlog bo zagotovljeno skupno 199 javnih najemnih stanovanj, od tega 50 v lasti Sklada.

Tabela 22: Pregled realizacije Programa JNS 2024–2025

Upravičeni prosilec/projekt	Posojilo (v EUR)	Soinvestiranje (v EUR)	Sredstva skupaj (v EUR)	Stanovanja v lasti SSRS	Stanovanja v lasti prosilcev
Javni stanovanjski sklad MO Novo mesto	70.762	0	70.762	0	1
JSS MOL/Litjiska-Pesarska	12.417.143	0	12.417.143	0	97
Stanovanjsko podjetje Konjice, d. o. o.	503.700	1.045.799	1.549.499	8	9
Spekter, d. o. o., Trbovlje	2.068.229	3.848.686	5.916.914	22	20
Občina Hrastnik	2.063.542	3.710.415	5.773.957	20	22
SKUPAJ	17.123.375	8.604.900	25.728.275	50	149

Sklad je v decembru 2025 prejel vlogo Občine Kobarid za sofinanciranje – soinvestorstvo in posojilo za projekt »Večstanovanjski objekt s poslovnim prostorom v Kobaridu« – za zagotovitev devetih javnih najemnih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti v sklopu zunanje ureditve. Zaprošena sredstva: soinvestorstvo 656.472 evrov brez DDV in posojilo 328.236 evrov brez DDV, kar presega preostala sredstva na programu. Glede na realizacijo programa in 99-odstotno porabo sredstev se bo vloga obravnavala v novem programu soinvestiranja.

V letu 2026 bo objavljen nov program soinvestiranja, ki bo upravičencem predvidoma omogočal pridobitev zgolj sredstev soinvestiranja za JNS in JNOS. Za izvedbo programa bodo zagotovljena sredstva iz proračuna na podlagi ZFSGJNS. Vsebina programa soinvestiranja, vključno z višino sredstev in obdobjem trajanja programa, bo usklajena z ustanoviteljem.

2.1.1.2 Stanje javnih najemnih stanovanj

Na dan 31. 12. 2025 je imel Sklad v lasti 3.151 javnih najemnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega štiri bivalne enote v Ljubljani in 97 javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, in sicer v Tolminu (32), Kobaridu (21), Velenju (8), Krškem (15), Rogaški Slatini (6) in Šmarju pri Jelšah (15). Stanovanja so v 12 regijah oziroma v 117 občinah. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2024 se je skupno število javnih najemnih stanovanj v lasti Sklada povečalo za 143 enot.

Tabela 23: Regijska porazdeljenost javnih najemnih stanovanj na dan 31. 12. 2025

Zap. št.	Regija	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2023	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2024	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2025	Gibanja leta 2025
1	GORENJSKA	297	294	291	-3
2	GORIŠKA	144	143	142	-1
3	JUGOVZHODNA SLOVENIJA	36	35	186	+151
4	KOROŠKA	529	530	529	-1

5	OBALNO-KRAŠKA	134	136	136	0
6	OSREDNJESLOVENSKA	403	400	401	+1
7	PODRAVSKA	509	504	505	+1
8	POMURSKA	69	68	67	-1
9	POSAVSKA	76	71	71	0
10	PRIMORSKO-NOTRANJSKA	73	68	68	0
11	SAVINJSKA	607	604	601	-3
12	ZASAVSKA	159	155	154	-1
	SKUPAJ:	3.036	3.008	3.151	143

2.1.1.3 Povečanje javnih najemnih stanovanj

V letu 2025 se je fond javnih najemnih stanovanj povečal za 154 stanovanj, od tega je bilo eno stanovanje v Podravske regiji dodano zaradi uskladitve evidenc z dejanskim stanjem (Vinogradniška pot 12, Maribor); dve stanovanji sta bili preneseni iz brezplačne uporabe v last na podlagi Pogodbe o povečanju namenskega premoženja javnega sklada (eno stanovanje v Ljubljani in eno stanovanje v Celju), sedem stanovanj v Črnomlju je bilo prenesenih iz fonda tržnih najemnih stanovanj ter 144 stanovanj v soseski Podbreznik, Novo mesto (41 stanovanj pridobljenih na podlagi Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in 103 stanovanja z lastno investicijo).

2.1.1.4 Zmanjšanje števila javnih najemnih stanovanj

V letu 2025 je Sklad zmanjšal fond javnih najemnih stanovanj za 11 stanovanj. Štiri najemna stanovanja so bila prenesena iz javnega najema v tržni najem (dve stanovanji v Kranju, eno stanovanje v Trziču in eno v Vipavi). Sedem stanovanj, neprimernih za oddajo, je bilo prodanih.

Ob upoštevanju navedenih povečanj in zmanjšanj se je število javnih najemnih stanovanj v lasti Sklada v letu 2025 povečalo za 143 enot.

2.1.1.5 Stanje javnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi

Na dan 31. 12. 2025 je imel Sklad v brezplačni uporabi 15 stanovanj, in sicer 12 stanovanj Ministrstva za javno upravo, eno stanovanje Ministrstva za notranje zadeve in dve stanovanji Ministrstva za obrambo. Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije, in sicer v osmih občinah oziroma petih regijah.

Tri stanovanja, primerna za bivanje, so zasedena z najemniki nekdanjih upravljavcev oziroma najemniki, izbranimi v skladu z zakonodajo o oddaji javnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami. Od preostalih 12 stanovanj sta dve stanovanjski enoti v postopku sprejemanja odločitev glede nadaljnje oddaje v najem, preostalih 10 stanovanj je neprimernih za oddajo.

Tabela 24: Regijska porazdeljenost stanovanj v brezplačni uporabi na dan 31. 12. 2025

Zap. št.	Regija	Stanovanja v javnem najemu	Stanovanja v tržnem najemu
1	GORENJSKA	1	-
2	OSREDNJESLOVENSKA	4	-
3	PODRAVSKA	1	1
4	POSAVSKA	4	-
5	PRIMORSKO-NOTRANJSKA	5	1
	SKUPAJ:	15	2

2.1.1.1 Stopnja zasedenosti javnih najemnih stanovanj

Na dan 31. 12. 2025 je imel sklad evidentiranih 3.166 stanovanj, lastnih in stanovanj v brezplačni uporabi. Od tega je 87 stanovanj neprimernih za bivanje in niso več predvidena za oddajo v javni najem. Od razpoložljivih 3.079 stanovanj je bilo konec leta 2025 oddanih 2.941 stanovanj ali 96 odstotkov.

2.1.1.2 Pridobivanje najemnih stanovanj z lastno gradnjo – predstavitev projektov

STANOVANJSKA SOSESKA PODBREZNIK NOVO MESTO

Sklad je na lokaciji Podbreznik v Novem mestu z menjavo zemljišč z Mestno občino Novo mesto v decembru 2020 postal lastnik komunalno opremljenih zemljišč v velikosti 6.732 m² za gradnjo treh blokov (B1, B3, B5) v Sklopu 1. Lastnik preostalih zemljišč za gradnjo dveh sosednjih blokov Sklop 2 (B7, B9) je MO Novo mesto. Na zemljišču v lasti Sklada so zgrajeni trije bloki (B1, B3, B5) etažnosti K+P+3+T s 103 stanovanji, skupno garažo in zunanjo ureditvijo. Na zemljišču MO Novo mesto stojita dva bloka (B7, B9) etažnosti K+P+3+T s 83 javnimi najemnimi stanovanji, skupno garažo in zunanjo ureditvijo, zgrajena s sofinanciranjem Sklada na podlagi Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2022 in 2023.

V letu 2022 je Sklad skupaj z MO Novo mesto pridobil idejne rešitve in na podlagi javnega naročila izbral projektanta za izdelavo DGD, IDP projektne dokumentacije in dokumentacije za razpis za Sklop 1 in Sklop 2. Pravnomočno gradbeno dovoljenje za Sklop 1 je Sklad pridobil v juniju 2022. V sklopu oddaje javnega naročila za projektiranje in gradnjo je bila konec decembra 2022 podpisana pogodba za projektiranje in gradnjo s predvidenim pričetkom gradnje v letu 2023 in dokončanjem v letu 2024 za Sklop 1. Nekaj vpliva na dinamiko gradnje je bilo v času in po poplavni ujmi v avgustu 2023, ki je prizadela večje dele Slovenije in so bili v tem dogodku prizadeti predvsem podizvajalci na projektu. Iz tega razloga se je rok za dokončanje in pridobitev uporabnega dovoljenja podaljšal. Izvedba objektov je potekala brez večjih posebnosti. Pravnomočno uporabno dovoljenje za Sklop 1 (B1, B3, B5) s skupno garažo je bilo pridobljeno 22. 10. 2024.

V decembru 2024 je Sklad pričel s prevzemnimi aktivnostmi Skopa 1, ki so vključevali objekte B1, B3, B5 z zaključkom v letu 2025. Po izvedbi primopredajnih aktivnosti Sklopa 1 je bil 18. 3. 2025 podpisan končni obračun z izvajalcem del ter zaključena investicija s končno investicijsko vrednostjo 18 milijonov evrov z DDV.

Otvoritev celotne soseske – objekti B1, B3, B5, B7 in B9 (186 javnih najemnih stanovanj, od tega 144 v lasti Sklada in 43 v lasti MO Novo mesto) – je bila 25. 3. 2025. Stanovanja so bila nato predana v oddajo Stanovanjskemu skladu Mestne občine Novo Mesto, ki je z javnim razpisom oddal vsa stanovanja z neprofitno najemnino.

Podbreznik spada med projekte, za katere je Sklad pridobil posojilo CEB (CEB2) in le del sredstev NOO v višini 606.517 evrov. Glede na pogoje razpisa je bil Sklad upravičen do 8.991.879 evrov. Za kritje stroškov investicije je Sklad uporabil del sredstev iz povečanja namenskega premoženja Sklada (dokapitalizacija 2023) v višini 8.330.346 evrov.



Novo mesto – Podbreznik B1, B3, B5, B7 in B9, otvoritev 25. 3. 2025



Novo mesto – Podbreznik B1, B3, B5, zaključena gradnja

STANOVANJSKA OBJEKTA PARTIZAN, JESENICE

Sklad na Jesenicah, v centru mesta ob stavbi TVD Partizan, gradi novih 46 javnih najemnih stanovanj. Dela bodo predvidoma zaključena v sredini leta 2026, objekti pa prevzeti do konca leta 2026.

V oktobru 2020 je bil za območje sprejet občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), ki je Skladu omogočil gradnjo do 46 javnih najemnih stanovanj v dveh objektih. V prvi polovici leta 2022 je Sklad izvedel javno naročilo za projektiranje večstanovanjskih objektov v območju OPPN Partizan, Jesenice, za faze idejna zasnova, idejni projekt ter projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

Idejna zasnova je zajemala dva večstanovanjska objekta s skupno 46 javnimi najemnimi stanovanji ter zagotovljenimi parkirnimi mesti v podzemni garaži in na terenu, skladno z Odlokom o OPPN Partizan. V letu 2023 so se nadaljevale aktivnosti projektiranja – izdelava DGD in IDP oziroma pridobivanja mnenj. Dne 7. 12. 2023 je postalo pravnomočno gradbeno dovoljenje za novogradnjo dveh večstanovanjskih objektov, skupnega dovoza in pripadajoče infrastrukture ter ureditev javnega parka.

V aprilu 2024 je bilo objavljeno javno naročilo za projektiranje in gradnjo večstanovanjskih objektov Partizan, Jesenice (*design & build*). Vse tri prejete ponudbe so takrat presegle zagotovljena sredstva, zato je bila sprejeta odločitev o ponovitvi razpisa. Z željo po pridobitvi dopustnih ponudb se je v vmesnem času izvedla sprememba projekta in v posameznih delih predvidela racionalizacija. V začetku julija 2024 se je ponovno objavilo javno naročilo. Prejeti ponudbi sta ponovno preseglata zagotovljena sredstva, kar je nakazovalo na problematiko doseganja ustreznih cen na gradbenem trgu ter omejitve pri zmogljivosti gradbenih in inženirskih podjetij. Sklad je nato izvedel konkurenčni postopek s pogajanjem in po uspešnih pogajanjih v septembru 2024 sprejel odločitev o oddaji naročila.

Gradbena pogodba je bila z izbranim izvajalcem podpisana v oktobru 2024. Izvajalec je bil 27. 11. 2024 uveden v delo in pričel z izdelavo projektne dokumentacije PZI. V začetku leta 2025 je izvajalec prijavil pripravljalna dela ter v mesecu marcu 2025 izvedel prijavo začetka gradnje. Na gradbišču so se ob koncu leta izvajala predvsem obrtniška dela (vgradnja stavbnega pohištva, suhomontažna dela, vgradnja dvigal, dela na strehi) ter elektro in strojne inštalacije. Javna parkovna ureditev bo izvedena v sofinanciranju z Občino Jesenice in bo po izgradnji le-tej predana v last. Istočasno so potekale aktivnosti Občine Jesenice za izvedbo javne gospodarske infrastrukture (GJI). V letu 2024 je bilo s strani Občine Jesenice za izgradnjo GJI pridobljeno gradbeno dovoljenje in izdelana dokumentacija PZI. V letu 2025 je bil s strani občine izveden pretežni del gradbenih del za izgradnjo GJI.

Realizacija za leto 2025 je bila nekoliko nižja od predvidene predvsem zaradi zamika pri izvedbi del v povezavi z zimskim obdobjem.

Projekt Partizan, Jesenice, spada med projekte, za katere je Sklad pridobil posojilo CEB (CEB2).



Jesenice, Partizan – vizualizacija (zahodni pogled)



Jesenice, Partizan – gradbišče

STANOVANJSKA SOSESKA OB SAVI, KRANJ, 1. IN 2. FAZA

Stanovanjska soseska Ob Savi se gradi v južnem delu Kranja, med Savsko cesto in reko Savo, na zemljiščih skupne površine 3,2 hektarja. Projekt predvideva gradnjo 269 najemnih stanovanj v desetih sodobnih večstanovanjskih stavbah etažnosti P+3 oziroma P+4, s stanovanji velikosti od 40 do 80 m². Poleg stanovanj bodo urejene zunanje površine, otroška igrišča, lokal ali družabni prostori ter povezava na kolesarsko pot ob reki Savi. Območje soseske zaznamujejo bogata pozelenelost robov, bližina reke in obrečnega prostora ter dobra povezava do mestnega jedra, naselja Čirče in industrijskega zaledja.

Gradnja soseske bo potekala v dveh fazah. V prvi fazi je predvidena izgradnja sedmih stanovanjskih objektov s 189 stanovanjskimi enotami, od tega 22 oskrbovanih stanovanj za starejše, skupaj z vstopno

cesto, parkirnimi površinami in protipoplavnimi nasipi ob reki Savi. V drugi fazi bodo zgrajeni trije stanovanjski objekti z dodatnimi 80 stanovanjskimi enotami.

Mestna občina Kranj ima ključno vlogo pri komunalni in prometni ureditvi območja. V drugi polovici leta 2020 je občina začela z odkupom manjkajočih zemljišč ter pripravo investicijske dokumentacije in programa komunalnega opremljanja. Leta 2021 je odkupila večino potrebnih zemljišč in začela pripravo projektne dokumentacije za rekonstrukcijo dostopne ceste ter rušenje in izgradnjo novega mostu. Leta 2024 so bila izvedena javna naročila za gradnjo Savske ceste in novega mostu, vključno s prestavitvijo tlačnega kanala, hkrati pa se je začela gradnja komunalne in prometne infrastrukture. Konec leta 2024 je bila sprejeta sprememba OPPN, ki omogoča hkratno projektiranje, pridobivanje gradbenega dovoljenja po integralnem postopku in izvedbo obeh faz soseške.

Oktober 2025 je bil sprejet Program opremljanja stavbnih zemljišč, decembra 2025 pa so bile podpisane pogodbe o opremljanju in priključitvi ter plačan komunalni prispevek. Glede na pogoje OPPN, ki zahtevajo upoštevanje poplavne varnosti, bo začetek gradnje možen šele po rušitvi obstoječega mostu čez Savo, kar je predvideno v prvi polovici leta 2026.

Novembra 2022 je bil objavljen razpis za izdelavo projektne dokumentacije, decembra 2023 pa je bila izdelana IDZ v dveh različicah, iz katerih je bila izbrana ena za nadaljnjo pripravo projektne dokumentacije. Leta 2024 je bil oddan IDP na podlagi pogojno potrjene IDZ, od maja do konca leta 2024 pa je potekala racionalizacija projektiranih rešitev. Marca 2025 je bila oddana končna različica IDP, hkrati pa je bila vložena zahteva za pridobitev integralnega gradbenega dovoljenja za obe fazi. Zaradi nove uredbe o mejnih vrednostih hrupa je treba dopolniti dokumentacijo PVO in DGD, kar vpliva na časovnico pridobivanja gradbenega dovoljenja. Novembra 2025 je projektant izdelal dokumentacijo PZI. Sklad je tekom razvoja preučil možnosti različnih virov ogrevanja, vključno z možnostjo izrabe energije iz lokalnih odpadnih voda, v teku pa je tudi raziskovanje možnosti koriščenja plitke geotermalne energije.

V prvi polovici leta 2026 je predvideno pridobivanje gradbenega dovoljenja, v drugi polovici leta pa izbor izvajalca in začetek gradnje prve faze. Gradnja druge faze je predvidena z zamikom zaradi organizacije gradbišča. Delitev na faze je bila izvedena s sklepom v septembru 2025, projekt pa se sedaj vodi kot dva ločena projekta. V letu 2025 je prišlo do dodatnih zamikov pri pridobivanju gradbenega dovoljenja in posledično pri izdelavi projektne dokumentacije zaradi zahteve po novelaciji HHŠ.

Sklad ima zagotovljena sredstva za gradnjo obeh faz, prva faza pa spada med projekte, za katere je Sklad pridobil posojilo CEB (CEB2), sredstva za gradnjo druge faze pa bo Sklad zagotavljal iz lastnih sredstev, pridobljenih iz dokapitalizacije v letu 2025.



Kranj – Ob Savi, projektiranje (PZI, december 2025)

STANOVANJSKI OBJEKTI LUKOVICA

Sklad gradi 82 javnih najemnih stanovanj na lokaciji v Lukovici, na delu zemljišč v lasti Sklada. Po terminskem planu bodo stanovanja končana v drugi polovici leta 2027.

Projekt soseške se je začel leta 2022 z izbiro idejne zasnove in pripravo dokumentacije DGD. V letu 2023 je potekalo pridobivanje mnenj, ki se je zaradi zahtev mnenjedajalcev zavleklo v začetek leta 2024. Aprila 2024 je bila oddana vloga za gradbeno dovoljenje, vendar so dolgotrajna usklajevanja z Občino Lukovica, dodatne zahteve UE Domžale ter menjava uradne osebe povzročili zamik postopka. Do konca 2024 so bili sklenjeni ključni dogovori o komunalnem opremljanju, pripravljen PZI za GJI in pridobljeno dovoljenje za transformatorsko postajo. Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno v marcu 2025 za GJI, mesec kasneje pa še za stavbe.

V začetku leta 2025 je bila sprejeta odločitev, da se spremeni način temeljenja iz plitkega v globoko temeljenje s piloti. Odločitvi je botrovalo dejstvo, da bi bilo v primeru plitvega temeljenja potrebno najprej konsolidirati temeljna tla z dodatno obtežbo. To bi zamaknilo projekt vsaj za šest mesecev, stroški izvedbe pa ne bi bili bistveno nižji od stroškov globokega temeljenja. Projektant je pripravil dopolnitve projekta PZI ter dokumentacijo PZR v maju 2025. Zaradi spremembe načina temeljenja je bilo treba pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja. Postopek pridobivanja novih mnenj in spremembe GD se je zaključil v decembru 2025.

V juniju 2025 je bilo objavljeno javno naročilo za gradnjo soseške. Z izbranim izvajalcem je bila dne 1. 10. 2025 podpisana gradbena pogodba, uvedba v delo je bila 21. 10. 2025. V mesecu novembru se je uredilo gradbišče in delovni platoji za izvedbo pilotov, izvedla se je menjava zemljine v območju parkirišča in začelo se je delo na prestatitvi kanalizacije. V decembru se je izvedlo osem testnih pilotov, nadaljevalo pa se je urejanje platoja in premik kanalizacije.

Z upravljalcem omrežja Elektro Ljubljana, d. d., je bil marca 2025 sklenjen dogovor o prestatitvi SN voda in izgradnji TP Lukovica JUG. Dela na prestatitvi so se pričela septembra 2025 in so bila zaključena v novembru 2025, ko je bila priključena tudi nova TP. Realizacija v letu 2025 je bila nekoliko nižja od napovedane. Razlog je v dvomesečni zamudi, ki je nastala zaradi spremembe temeljenja in popravkov dokumentacije PZI. V letu 2026 se bo nadaljevala gradnja soseške. Dokončati bo treba prestatitev kanalizacije in vodovoda. Po terminskem planu je predvideno končanje del AB na vseh stavbah in izvedba streh ter fasadnega ovoja. Gradnja objektov spada med projekte, za katere je Sklad pridobil posojilo CEB (CEB2).



Lukovica, gradnja, vizualizacija soseške



Postavitev temeljnega kamna, 11. 11. 2025

OB KOBILJSKEM POTOKU, LENDA VA

Sklad je v letu 2021 od Občine Lendava odkupil stavbno zemljišče v velikosti 7.782 m² za večstanovanjsko gradnjo.

V septembru 2022 je bil izveden zazidalni preizkus, s katerim je Sklad preveril možnost gradnje dveh ali treh objektov. Sklad je na podlagi preučitve sprejel odločitev za gradnjo dveh objektov.

V letu 2024 se je zaključila priprava IDP in DGD ter racionalizacija projekta, oddana je bila vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja, v mesecu maju je bilo pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Marca 2024 je bila izvedena dodatna racionalizacija projekta, za katero je bila novembra pridobljena tudi pravnomočna sprememba gradbenega dovoljenja.

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.

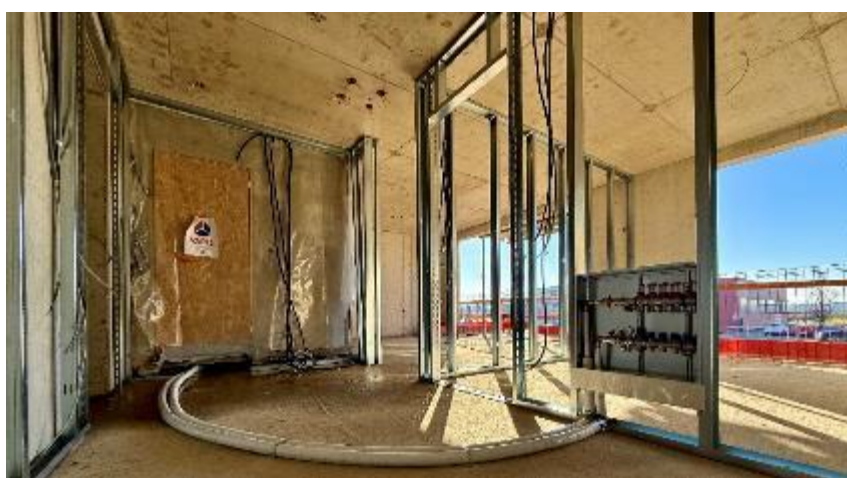
Lendava, 1. faza

V sklopu 1. faze se trenutno gradi stanovanjsko stavbo s 40 najemnimi stanovanji, ki bodo na voljo v drugi polovici leta 2026, zunanjo pripadajočo kolesarnico in skupni eko otok za potrebe obeh objektov.

Novembra 2024 je bila z izvajalcem podpisana pogodba po načelu »projektiranje in gradnja«, ki zajema pripravo PZI in gradnjo, ter položen temeljni kamen, decembra pa je bil izvajalec uveden v delo, s čimer je pričel teči pogodbeni rok za izvedbo. Projekt je trenutno v fazi gradnje, ki se je pričela poletu 2025, pridobitev uporabnega dovoljenja pa je predvidena do konca prve polovice leta 2026.

Na projektu je prišlo do zamika prvotno predvidenega končanja 1. faze iz leta 2025 v leto 2026 zaradi dodatne racionalizacije, dvakratne izvedbe javnega naročila ter postopka s pogajanjem za gradnjo po načelu »projektiranje in gradnja«. Prejeti ponudbi sta presegali zagotovljena sredstva, kar kaže na problematiko doseganja ustreznih cen na gradbenem trgu in omejene zmogljivosti gradbenih in inženirskih podjetij v pomurski regiji.

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



Lendava – Ob Kobiljskem potoku, projektiranje in gradnja, gradnja 1. faze

Lendava, 2. faza

V sklopu 2. faze se bo gradila druga stanovanjska stavba z dodatnimi 40 javnimi najemnimi stanovanji, ki bodo na voljo v drugi polovici leta 2027.

Sklad je pričel z zagonom 2. faze. Septembra 2025 je bilo izvedeno javno naročilo za gradnjo po načelu »projektiranje in gradnja« za večstanovanjski objekt Lendava (2. faza). Ponovno se je izkazala problematika doseganja ustreznih cen na gradbenem trgu, odročna lokacija in posledično nekonkurenčnost ostalih gradbenih podjetij, saj sta se na razpis prijavila ista dva ponudnika kot pri razpisu za prvo fazo, njuni prejeti ponudbi pa sta presegali zagotovljena sredstva. Izbor izvajalca za 2. fazo po načelu »projektiranje in gradnja« se je zaključil s konkurenčnim postopkom s pogajanjem v januarju 2026. Potekajo postopki do podpisa gradbene pogodbe.

Gradnja drugega objekta z dodatnimi 40 javnimi najemnimi stanovanji se bo predvidoma pričela konec prve polovice leta 2026 z zaključkom v drugi polovici leta 2027.

Gradnja 2. faze projekta bo financirana z uporabo prejetih sredstev dokapitalizacije s strani ustanovitelja v letu 2025.



Lendava – Ob Kobiljskem potoku, projektiranje in gradnja, vizualizacije

STANOVANJSKA OBJEKTA NA MIRNI

Sklad je v letu 2024 od Občine Mirna na Dolenjskem na podlagi predkupne pravice po SZ-1 kupil komunalno in prometno opremljeno stavbno zemljišče v velikosti 5.658 m² z namenom, da na zemljiščih zgradi večstanovanjske objekte z javnimi najemni stanovanji. Zemljišče se nahaja v centru kraja in ima v neposredni bližini vrtec, šolo in zdravstveni dom. Skladno z določili prodajne pogodbe, sklenjene z občino, bodo na zemljiščih zgrajena tudi javna najemna oskrbovana stanovanja.

Na podlagi opravljenih analiz je Sklad sprejel odločitev, da na Mirni gradi dva večstanovanjska objekta s skupno 55 javnimi najemnimi stanovanji. Vsa parkirna mesta za stanovalce bodo organizirana na dveh ločenih parkiriščih na terenu pred objektoma.

Ob načrtovanju objektov je bila na podlagi dodatno izvedenih geomehanskih raziskav ugotovljena zahtevnejša geomehanska struktura terena. Po temeljiti strokovni presoji in izračunih je bila sprejeta strokovno tehnična odločitev za načrtovanje in izvedbo globokega temeljenja na pilotih pri obeh objektih. Zaradi posebnih pogojev DRSV bo treba pri zunanji ureditvi zadrževati padavinske vode pred izpustom v javni kanalizacijski sistem in v ta namen pod parkiriščema zgraditi dva zadrževalnika meteornih voda z večjo prostornino.

Etažnost objektov bo P+4 in P+5. V nižjem objektu bo 25 oskrbovanih stanovanj, v višjem pa 30 stanovanj. Struktura in kvadrature stanovanj v objektih bodo skladne z usmeritvami naročnika in

ustrezajo bivalnim potrebam, ki jih bodo imele tako mlade družine, mladi, kot tudi starejši stanovalci in ostale ranljive skupine bodočih prebivalcev. Pri načrtovanju in oblikovanju objektov ter pri gradnji objektov in zunanje ureditve se poleg ekonomike pri gradnji in ob vzdrževanju upoštevajo tudi načela trajnosti in energetske varčnosti ter doktrina gradnje brez grajenih ovir.

V letu 2025 je bil za izdelavo kompletne projektne dokumentacije z javnim naročilom izbran projektant. Skupaj z mnenji soglasodajalcev je bila dokumentacija DGD za pridobitev gradbenega dovoljenja oddana na pristojno UE v septembru 2025. Pravnomočno gradbeno dovoljenje bo pridobljeno spomladi 2026, ko bosta naročniku predani tudi dokumentaciji PZI in DZR. Nato sledi javno naročilo za izbiro izvajalca za gradnjo objektov. Ob uspešno zaključenem razpisu v poletnih mesecih 2026 bo Sklad podpisal pogodbo za izvedbo vseh GOI in ostalih del, ki so potrebna za uspešen zaključek gradnje in pridobitev uporabnega dovoljenja ter predaje objektov investitorju. Gradnja objektov bo potekala okoli 16 mesecev in bo predvidoma zaključena v prvi polovici leta 2028.

Gradnja objektov spada med projekte, za katere je Sklad pridobil posojilo CEB (CEB2). Projekt je nadomestil razvoj in gradnjo na lokaciji Rožna dolina, Nova Gorica.



Mirna, projektiranje (IDP, december 2025), gradbeno dovoljenje

STANOVANJSKA SOESKA PODUTIK-GLINCE, LJUBLJANA

Sklad ima v Ljubljani na območju Podutik-Glince v lasti 29.183 m² stavbnih, v pretežni meri že komunalno opremljenih zemljišč, ki se nahajajo v dveh prostorskih enotah (PE1 in PE2). Zemljišča je Sklad leta 2019 odkupil od DUTB, sredstva za nakup pa je prispeval ustanovitelj Sklada v obliki povečanja namenskega premoženja Sklada.

PE1 – FAZA A

V PE1 je Sklad lastnik 5.478 m² zemljišč, ki so pretežno 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 objektih, katerih gabariti so bili določeni že v OPPN in so ostali nespremenjeni.

V letu 2023 je Sklad za PE1 izdelal projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja in idejni projekt kot osnovo za razpis gradnje po načinu »projektiranje in gradnja«. Spomladi 2023 je bila na UE oddana vloga za gradbeno dovoljenje, ki pa je bila umaknjena zaradi zahteve recenzenta DRSV, da je treba v sklopu hidrološko-hidravlične študije (HHS) za PE1 obdelati celotno območje OPPN 191 in tudi del območja izven veljavnega prostorskega akta.

Zaradi časovnega izteka lokacijske preveritve je bila oktobra 2023 na MNVP v sklopu integralnega postopka vložena skupna vloga za gradbeno dovoljenje in okoljevarstveno soglasje za PE1 in PE2. Po

več dopolnitvah in uskladitvah HHŠ z zahtevami DRSV in njihovih recenzentov, vključno z umestitvijo zadrževalnika na Purkovcu, je bila HHŠ po enem letu, septembra 2024, potrjena.

Po uskladitvi DGD in PVO z zahtevami potrjene HHŠ smo s strani MNVP, ki vodi celoten postopek pridobitve dovoljenj, v začetku leta 2025 prejeli obvestilo, da je dokumentacija popolna in posredovana v pridobitev mnenj nosilcem urejanja prostora. Po pridobitvi pozitivnih mnenj je bila septembra 2025 izvedena javna razgrnitev. V postopku je treba izvesti še javno obravnavo. Načrtovano je, da bo skupno gradbeno dovoljenje po integralnem postopku za PE1 in PE2 pridobljeno v prvi polovici leta 2026.

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja bo z javnim naročilom po načinu »projektiranje in gradnja« sledil izbor izvajalca del in pričetek gradnje objektov PE1 v drugi polovici leta 2026. Zaključek gradnje stanovanj je predviden v začetku leta 2028.

Namen 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, ukrepi za zmanjšanje ogljičnega odtisa, uporaba obnovljivih virov, ukrepi varčevanja z energijo, načela skoraj 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 posojilo CEB (CEB2).



Ljubljana – Podutik-Glince PE1 – FAZA A, integralno gradbeno dovoljenje

PE2 – FAZI B in C

V PE2 je Sklad lastnik 21.826 m² zemljišč. Po spremembi prostorskega akta in izdelani projektni dokumentaciji je v PE2 mogoče zgraditi do 327 stanovanj v dveh fazah: fazi B in fazi C. Zemljišča v PE2 so delno komunalno in prometno opremljena. Za funkcioniranje faz B in C bo treba izvesti zadrževalnik na potoku Purkovec, ki ga bo izvedel DRSV. Dodatno bo za uporabo objektov faze C na vzhodnem delu območja urejanja treba zgraditi novo cesto C2 – podaljšek ceste nad Kamno Gorico – in drugo manjkajočo komunalno opremo, ki jo bo izvedla MOL.

V letu 2023 je Sklad z javnim naročilom pridobil projektanta za pripravo projektne dokumentacije (IDZ, IDP, DGD, PZI) v PE2. Pripravljena je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja ter poročilo o vplivih na okolje (PVO). Dokumentacija je vložena v postopek integralnega gradbenega dovoljenja za PE1 in PE2 skupaj.

V letu 2024 je bila v sklopu dopolnitve vloge za integralno dovoljenje dopolnjena HHŠ za celotno območje OPPN kot podlaga za spremembo poplavnih kart širšega območja in pogojev za pozitivno vodno soglasje DRSV. Postopek pridobivanja potrjene HHŠ in integralnega gradbenega dovoljenja je podrobneje opisan v območju PE1.

Iz potrjene HHŠ izhaja, da mora biti pred zaključkom gradnje soseske faze C v PE2 zgrajen zadrževalnik na potoku Purkovec, ki je umeščen v Načrt zmanjševanja poplavne ogroženosti 2022–2027 (NZPO SIO

II) in je v domeni DRSV. V letu 2025 je Sklad po potrjeni HHS naročil izdelavo DP dokumentacije IDP in nato začetek izdelave PZI.

V letu 2025 je bil naročen in sprejet program opremljanja stavbnih zemljišč, nato je bila izdana odločba o odmeri komunalnega prispevka, ki je bila plačana v oktobru 2025.

Po pridobitvi pozitivnih mnenj je bila septembra 2025 izvedena javna razgrnitev. V postopku je treba izvesti še javno obravnavo. Načrtovano je, da bo skupno gradbeno dovoljenje po integralnem postopku za PE1 in PE2 pridobljeno v prvi polovici leta 2026.

V območju PE2 bo gradnja potekala postopno: najprej faza B, nato faza C, predvidoma od leta 2026 do leta 2029. Gradnja objektov je zaradi organizacije gradbišča ter zahtevanih omilitvenih ukrepov predvidena fazno. Začetek gradnje faze C je odvisen predvsem od poteka postopkov izvedbe nove ceste C2 s strani MOL, še posebej pa od uspešnosti pridobivanja manjkajočih zemljišč, ki jih je MOL začel pridobivati leta 2025, in od pridobitve gradbenega dovoljenja.



Ljubljana – Podutik-Glince PE2 – FAZA B in C, projektiranje PZI, integralno gradbeno dovoljenje

Gradnja dela 2. faze (Faza B) bo financirana iz lastnih virov Sklada, pridobljenih iz dokapitalizacije 2025, za preostali del (Faza C) zaenkrat ni zagotovljenih sredstev, predvidoma dokapitalizacija 2027 ali ugodno posojilo.



Ljubljana – Podutik-Glince PE1 in PE2, postavitve objektov, razdelitev na faze

STANOVANJSKA SOSESKA NOVO POBREŽJE, MARIBOR

Na vzhodnem delu Maribora, na desnem bregu Drave, bo nastala nova stanovanjska soseska »Novo Pobrežje«. Sklad načrtuje na stavbnem zemljišču v velikosti 4,37 ha gradnjo sodobnih večstanovanjskih blokov etažnosti od P+3 do P+5. Izdelovalec projektne dokumentacije je bil izbran z javnim urbanistično-arhitekturnim natečajem. Skupaj je načrtovanih 439 stanovanj v dveh samostojnih gradbenih fazah, in sicer bo v 1. fazi 122 javnih najemnih stanovanj in 60 oskrbovanih stanovanj, v 2. fazi pa 257 javnih najemnih stanovanj. V letu 2020 je Sklad z JN izbral izdelovalca prostorskega akta OPPN. Svetniki Mestne občine Maribor so OPPN za gradnjo soseske sprejeli jeseni 2022.

Prioriteta v letu 2025 je bila pridobitev integralnega gradbenega dovoljenja. Vloga je bila oddana v decembru 2024. Upravni postopek vodi MNVP, opravili so pregled dokumentacije, v juniju pa so poslali vloge za pridobitev mnenj. Zadnja mnenja so bila pridobljena v novembru 2025. Zaradi sprejetja nove uredbe o hrupu je bilo treba dopolniti dokumentacijo PVO, posledično se je načrtovana javna objava prestavila v začetek leta 2026, kar bo vplivalo tudi na zamik objave razpisa za izbiro izvajalca.

Zaradi izpolnjevanja zahteve PURES o zagotavljanju zadostnega deleža energije za ogrevanje in pripravo tople vode iz obnovljivih virov energije je kot vir energije predvideno koriščenje plitke geotermije. V letu 2025 smo izvedli investicijo v črpalne in ponikovalne vodnjake z namenom pridobitve dovoljenja za rabo podzemne vode, ki je tudi pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja. V začetku leta 2026 načrtujemo še zaključek raziskav in pridobitev dovoljenja.

Komunalna ureditev območja se po dogovoru z Mestno občino Maribor ureja s pogodbo o komunalnem opremljanju. Priprava dokumentacije za JKI, priprava osnutka in usklajevanje pogodbe se je pričelo v začetku leta 2025 in končalo s podpisom pogodbe v decembru 2025. Javna komunalna oprema, ki vsebuje dostopno cesto s parkirišči in javno razsvetljava, kanalizacijo, vodovod in plinovod je ocenjena na 3,2 milijona evrov z DDV. Gradnja JKI se bo vršila hkrati z izvedbo 1. faze soseske.

Ulica Veljka Vlahovića, na katero se priključuje soseska, je bila leta 2022 kategorizirana kot regionalna cesta in prenesena v upravljanje Direkcije RS za infrastrukturo. V letu 2024 smo naročili izdelavo PZI projektne dokumentacije za ureditev Ulice Veljka Vlahovića. Projektiranje je potekalo v prvi polovici leta 2025, nato je bila opravljena recenzija projekta in pridobljeno soglasje DRSI. DRSI je projekt ureditve uvrstila v investicijski program in zagotovila sredstva za začetek izvedbe že v letu 2026. To je velik dosežek za projekt, saj stroški ureditve ne bodo bremenili projekta.

Izdelana je bila tudi projektna dokumentacija IDP za gradnjo soseske. Po recenziji in potrditvi IDP smo pričeli z izdelavo načrtov PZI. Načrti se pripravljajo ločeno za vsako fazo.

Delitev na faze se je izvedla s sklepom v septembru 2025. Projektno se sedaj vodi kot dva ločena projekta. Začetek gradnje 1. faze in javne komunalne infrastrukture je predviden v letu 2026 z zaključkom do leta 2029. Za 1. fazo so zagotovljena sredstva za gradnjo iz lastnih sredstev Sklada, pridobljena iz dokapitalizacije 2025, za 2. fazo pa le za razvoj (projektiranje).



Novo Pobrežje, projektiranje PZI, integralno gradbeno dovoljenje



Izdelava vodnjakov za koriščenje geotermalne energije

STANOVANJSKI OBJEKT PODBREZNIK ENKLAVA, NOVO MESTO

Sklad je na lokaciji Podbreznik v Novem mestu z menjavo zemljišč z Mestno občino Novo mesto v decembru 2020 postal lastnik zemljišča velikosti 3.949 m², ki v naravi predstavlja del območja OPPN Podbreznik za gradnjo enklave – gruče stanovanjskih blokov. Na zemljišču je predvidena gradnja gruče treh stanovanjskih blokov, povezanih v skupno pritličje etažnosti od P do P+4. V skupnem pritličju so dopustne drobne storitvene in družbene dejavnosti. Zazidalni načrt omogoča gradnjo stavb s 30 stanovanji. Zemljišče je komunalno opremljeno.

Sklad je v novembru 2022 naročil zazidalni preizkus enklave E1. Skupaj z investitorjem enklave E2 je Sklad pristopil k pobudi za spremembo zazidalnega načrta za povečanje faktorja zazidanosti na območju obeh enklav. S tem bi pridobili dodatnih 15 stanovanj. Na seji občinskega sveta MO Novo mesto je bil oktobra 2023 sprejet Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu Podbreznik (SDZN 3). Na zemljiščih Sklada je možno zgraditi dva objekta s skupno 45 stanovanjskimi enotami

(25 javnih najemnih stanovanj in 20 oskrbovanih javnih najemnih stanovanj). Projekt je bil pripravljen za nadaljnje aktivnosti.

Po odločitvi kolegija ter pod pogojem zagotovitve finančnih virov in povečanja kadrovskih zmogljivosti je Sklad z razvojem projekta pričel v drugi polovici leta 2025 z JNMV za projektiranje in pripravo dokumentacije IDZ, DPP, DGD, DZR. Pri izvajanju aktivnosti so bila manjša odstopanja od predvidene časovnice zaradi daljših postopkov priprave in izvedbe JNMV. Obseg dokumentacije predvideva dva večstanovanjska objekta z oskrbovanimi javnimi najemnimi stanovanji (do 23 stanovanj) in javnimi najemnimi stanovanji (do 29 stanovanj) s podzemno garažo in na zahtevo MONM z umestitvijo manjšega dvooddelnega vrta. Trenutno je projektna dokumentacija v izdelavi faze IDZ in DPP. Možnost časovnih zamikov je povečana, saj se zaradi umestitve vrta v projekt predvideva več izzivov glede sodelovanja z MONM v delu skupnih aktivnosti, še posebej pri pripravi DZR in obsega JN.

Predviden je začetek izvedbe JN po principu projektiranje in gradnje, ki bo obsegal projektiranje PZI in izvedbo gradnje v septembru 2026 in z zaključkom konec leta 2027.

Gradnja stanovanjskega objekta Podbreznik Enklava, Novo mesto, spada med projekte, ki so financirani iz dokapitalizacije Sklada v letu 2025.



Novo mesto – Podbreznik Enklava E1

VEČSTANOVANJSKI OBJEKT MLAKA, TRŽIČ

Sklad je lastnik zemljišča z obstoječim objektom na lokaciji Mlaka 1, Pristava v Tržiču, ki se nahaja med novejšimi večstanovanjskimi objekti. Obstoječi objekt je prilagojen terenu v naklonu (delno vkopan) in dotrajan, njegova ohranitev ni smiselna.

Zemljišče z obstoječim objektom meri 1.360 m², v lasti Sklada pa sta še zemljišče, kjer se v naravi nahaja javna pot (107 m²) in zemljišče nad potjo v izmeri 540 m². Skupna površina zemljišč za gradnjo je 2.007 m².

V letu 2023 je bil opravljen zazidalni preizkus za ponovno gradnjo v gabaritih obstoječega objekta in dve različni rešitve novogradnje. Gradnja v gabaritih obstoječega objekta je bila tekom preizkusa ovržena, zazidalni preizkus pa predlaga gradnjo objekta z osmimi ali devetimi najemnimi stanovanji ter garažo v delno vkopani kleti objekta.

V letu 2024 je v interakciji z Občino Tržič prišlo do ugotovitve, da novogradnje na obravnavanem območju niso dovoljene. Posledično so se izdelane rešitve izkazale za neustrezne, zato je Sklad ponovno

naročil zazidalni preizkus, tokrat v obstoječih gabaritih. V izdelanih rešitvah ponovne gradnje objekta je bilo predvidenih osem stanovanjskih enot in garaža v delno vkopani kleti objekta. V letu 2025 je Sklad pristopil k pridobivanju projektnih pogojev in mnenj ter oddal vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja. Postopki pridobivanja mnenj niso tekli povsem po pričakovanjih, zato je tudi pridobivanje gradbenega dovoljenja še v teku, kar je povzročilo zamik začetka gradnje, predvidene v letu 2025. Predviden zaključek gradnje je v letu 2027.

Gradnja objekta Mlaka, Tržič, spada med projekte, ki so financirani iz dokapitalizacije Sklada v letu 2025.



Tržič – Mlaka, nadomestna gradnja

STANOVANJSKA SOSESKA NOVI TRG, CELJE

Lokacija nove soseske se nahaja v mestnem predelu Nova Vas, ki leži na severozahodnem obrobju mesta Celje. Mestna občina Celje je Skladu na podlagi Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2024 in 2025 ponudila v nakup zemljišča v skupni površini 15.007 m². Na delu zemljišča stoji obstoječa družinska hiša, katere stanovalci imajo pravico uporabe le-te do konca maja 2026.

Prostorski akt predvideva dva tipa stavb. Na severnem delu sta predvidena dva podolgovata objekta etažnosti P+4, na južnem delu območja pa štirje bolj kvadratni objekti tipa vila blok, etažnosti P+3. V neposredni bližini zemljišča je vsa potrebna komunalna infrastruktura, na katero se bo nova stanovanjska soseska lahko priključila. V letu 2025 je Mestna občina Celje v neposredni bližini na zahodni strani načrtovane soseske zgradila novo občinsko cesto v Lokrovec.

Dodaten izziv pri projektu je obremenjenost zemljišča z visoko podtalno vodo in neugodna temeljna tla. Posledično se predvidevajo dodatni zahtevnejši pogoji temeljenja, izvedba kleti ni smotrna, prav tako pa so potrebni dodatni ukrepi za zadrževanje padavinskih vod. Posledično je bilo treba vsa parkirna mesta zagotoviti na terenu. Prav tako je bilo treba na nivoju pritličja stavb predvideti tehnične prostore in shrambe stanovalcev, ki se običajno projektirajo v kletnih etažah. Zaradi tega so bile na zemljišče umaknjene tudi kolesarnice, za katere v stavbah ni bilo možno zagotoviti prostora in so zasnovane kot ločeni pomožni objekti.

V letu 2025 je Sklad na podlagi javnega naročila pridobil projektanta za izdelavo DGD, IDP, PZI projektne dokumentacije in dokumentacije za razpis javnega naročila gradnje. Izdelana je bila projektna

dokumentacija IDP in DGD. Za pridobitev pozitivnih mnenj pristojnih mnenjedajalcev so bila potrebna daljša in zahtevna usklajevanja, predvsem za področje komunalne opreme. Z Mestno občino Celje je bila po dolgotrajnih pogajanjih v decembru 2025 sklenjena pogodba o opremljanju za izgradnjo novega vodovoda in kanalizacije in plačan komunalni prispevek.

Poleg javne komunalne opreme širšega območja je na območju gradnje treba zgraditi tudi obsežno interno komunalno in energetska opremo. Mestna občina Celje je v letu 2025 zgradila 2. fazo nove ceste v Lokrovec, ki poteka vzdolž zahodne meje zemljišča Sklada. Projektna rešitev PZI se bo v nadaljevanju projektiranja prilagodila izvedenemu stanju ceste v delu navezave zunanje ureditve ter peš in kolesarskih povezav.

V fazi projektiranja IDP in na podlagi recenzije projektne dokumentacije za to fazo je bilo ugotovljeno, da so potrebne dodatne podrobnejše geomehanske raziskave terena, izvedene v januarju 2026. Na podlagi podrobnejših podatkov o nosilnih tleh bo možno v fazi projektiranja PZI optimizirati trenutno načrtovano globoko temeljenje na pilotih.

Zaradi specifik temeljnih tal izvedba podzemnih parkirnih površin v soseski ni smiselna. Projektna rešitev zato predvideva ureditev prometnih in parkirnih površin za motorni promet le na obrobju soseske. Oblikovano je večje zunanje parkirišče na severu soseske, neposredno ob uvozu na Cesto v Lokrovec. Na ta način se je v sredini soseske sprostila obsežna zelena površina. Na raščenem terenu bodo oblikovane kvalitetne zunanje zelene površine za otroško in športno igrišče ter priložnosti za aktivnosti stanovalcev. Za spodbujanje trajnostne mobilnosti so kolesarnice za stanovalce umeščene tik ob vhodih v stavbe, kar omogoča lažjo uporabo koles. Stanovanjska soseska bo energetska učinkovita. V stanovanjih je predvideno mehansko prezračevanje z rekuperacijo toplote. Vir toplote za stanovanjske stavbe bo toplovodno omrežje, ki je pri Agenciji za energijo prepoznano kot učinkovit distribucijski sistem toplote in se upošteva kot delež obnovljivih virov. Na delu parkirišča je predvidena izvedba 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.

Na pristojno upravno enoto je bila oktobra 2025 vložena zahteva za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pravnomočno gradbeno dovoljenje bo predvidoma pridobljeno v mesecu januarju 2026. Začetek gradnje bo mogoč predvidoma avgusta 2026. Pred tem je treba dokončati izdelavo projektne dokumentacije in uspešno izvesti javno naročilo gradnje in izbrati izvajalca. Dodaten mejnik pričetka gradnje je tudi možnost razpolaganja z zemljiščem s stanovanjsko hišo na jugozahodnem delu območja, kar je konec maja 2026. Zaključek gradnje je predviden v letu 2028. Gradnja stanovanjske soseske Novi trg, Celje, spada med projekte, ki so financirani iz dokapitalizacije Sklada v letu 2025.



Stanovanjska soseska Novi trg, Celje, projektiranje, pred izvedbo

STANOVANJSKI OBJEKT »KOBILJSKI KLASI«, KOBILJE

Sklad je junija 2025 na podlagi Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2021 in 2022 od Občine Kobilje odkupil stavbno zemljišče velikosti 1.312 m², od česar je zaradi prostorskih omejitev za gradnjo primernih 914 m² zemljišča. Občina je pred prodajo že izdelala DGD ter pridobila pravnomočno gradbeno dovoljenje za večstanovanjski objekt z 10 stanovanji.

Sklad je zaradi kompleksne arhitekturne zasnove obstoječega projekta DGD pred nadaljnjim razvojem zemljišča preveril možnost racionalizacije zasnove in spremembe obstoječega projekta, za kar je naročil izdelavo arhitekturne preveritve v dveh variantah konec prve polovice 2025. Na podlagi izbrane variante arhitekturne preveritve je Sklad konec leta 2025 naročil izdelavo dokumentacije DGD za spremembo gradbenega dovoljenja ter pripravo dokumentacije za razpis (DZR). Spremenjena zasnova predvideva gradnjo večstanovanjskega objekta podolgovate pravokotne zasnove in ločenega pomožnega objekta s shrambami, kolesarnico in prostorom za smeti. Januarja 2026 je bila oddana vloga za spremembo gradbenega dovoljenja na Upravno enoto Lendava. Trenutno se zaključuje priprava razpisa za javno naročilo izvedbe gradnje po načelu »projektiranje in gradnja«.

Gradnja objekta se bo predvidoma začela do konca leta 2026, zaključila pa se bo v začetku leta 2028.



Kobiljski klasi, projektiranje, pred izvedbo

STANOVANJSKA STAVBA OB SOTELSKI CESTI, ROGAŠKA SLATINA

V decembru 2025 je Sklad na podlagi Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2024 in 2025 (sredstva iz dokapitalizacije 2023) od Občine Rogaška Slatina kupil zemljišče v velikosti 1.476 m² na skrajnem južnem delu Rogaške Slatine. Zemljišče se nahaja na robu naselja ob odprtih zelenih površinah in ob območju športnih površin.

Obravnavano zemljišče se nahaja v enoti urejanja prostora, za katero veljajo podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji z natančnostjo OPPN. Skladno z veljavnim prostorskim aktom je na zemljišču možno zgraditi eno večstanovanjsko stavbo z zunanjo ureditvijo in parkirnimi površinami na terenu.

Velikost in gabarit stavbe je določen po prostorskem aktu. Pri določanju maksimalnega števila stanovanj je bil upoštevan pogoj zagotavljanja zahtevanega števila parkirnih mest na terenu. Glede na velikost zemljišča so prostorske možnosti za umestitev mirujočega prometa omejene in s tem število stanovanj. Predvideva se, da je v sklopu stavbe možno načrtovati štiri stanovanja na etažo, v štirih etažah, torej

skupno najmanj 16 stanovanj. Etažnost objekta je omejena na P+3. Del pritličja bo treba nameniti tehničnim prostorom, shrambam stanovalcev in kolesarnici.

Zemljišče v lasti Sklada je le eno izmed štirih zemljišč, na katerih bodo zrasle še tri večstanovanjske stavbe. Občina Rogaška Slatina je že pristopila h gradnji komunalne opreme območja in k regulaciji vodotoka. Gradbena dela še potekajo. Za obravnavano zemljišče bodo priključki na gospodarsko javno infrastrukturo izvedeni na zemljišču sklada, prav tako bo izvedena interna dostopna cesta in priključek na regionalno cesto. Navedeno bo pozitivno prispevalo k časovni in finančni konstrukciji projekta, saj Skladu ne bo treba graditi infrastrukture.

Za projekt manj ugodna okoliščina je dejstvo, da se na območju enote urejanja prostora nahaja umetni nasip v globini cca 2,5 m. Kar pomeni, da bo zemljino za potrebe temeljenja treba sanirati oziroma zamenjati. Predhodne geomehanske raziskave v sklopu priprav prostorskega akta globokega temeljenja niso predvidevale. Specifika zemljine je tudi nezmožnost ponikanja padavinskih vod, zaradi česar je treba v sklopu gradbene parcele predvideti zadrževalnik meteornih vod, od koder bodo padavine vodene v skupno javno meteorno kanalizacijo območja in nato v vodotok.

V teku je izvedba pripravljalnih aktivnosti in izdelava elaboratov (geomehanika, geodezija). Prav tako je v pripravi javno naročilo projektiranja za faze projekta IDP, DPP, DGD in DZR ter pridobitev projektnih pogojev, mnenj in gradbenega dovoljenja. Izdelana dokumentacija bo del razpisne dokumentacije za kasnejše javno naročilo po načinu »projektiranje in gradnja«, v sklopu katerega bo izvajalec izdelal projektno dokumentacijo PZI, izvedel gradnjo in pridobil uporabno dovoljenje za objekt.

Gre za prvi projekt Sklada, kjer se skladno z uredbo o zelenem javnem naročanju načrtuje pridobitev certifikata trajnostne gradnje. Sistem trajnostnega certificiranja se osredotoča na ekološko, ekonomsko, socialno in tehnično trajnost. Certifikat trajnosti stavbe pomeni strnjen vir informacij o trajnostni gradnji, materialih ter ukrepih, ki zagotavljajo bolj trajnostne in prihodnosti prilagojene stavbe. Pri gradnji se bodo uporabljali in vgrajevali le materiali, ki nimajo škodljivega vpliva na zdravje ljudi ali na okolje.



Zazidalna situacija iz prostorskega akta

Začetek gradnje bo mogoč po pridobitvi gradbenega dovoljenja, izdelavi projektne dokumentacije in uspešni izvedbi javnega naročila projektiranja in gradnje, predvidoma konec leta 2026. Zaključek gradnje pa je ocenjen v začetku leta 2028.

VEČSTANOVANJSKA OBJEKTA PIVKA

Nadzorni svet Sklada je v decembru leta 2025 potrdil odkup zemljišča za gradnjo dveh večstanovanjskih objektov s pripadajočimi površinami za zagotavljanje parkiranja na terenu od Občine Pivka po Pozivu za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2024 in 2025. Pogodba za nakup zemljišča bo sklenjena v začetku leta 2026. Za območje je že izdelan Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), ki predvideva gradnjo 52 stanovanjskih enot s skupno približno 184 prebivalci. Predvidena etažnost objektov je do P+6N, kjer je kota vsakega od objektov natančno definirana.

Območje se nahaja v središču naselja med železniško progo in obstoječo večstanovanjsko pozidavo ter zdravstvenim domom in trgovino. Teren se spušča od zahoda proti vzhodu, na zahodni strani poteka trasa železniške proge, zaradi česar je območje izpostavljeno hrupu. Pri gradnji bo treba izvesti protihrupne ukrepe. Možna je tudi fazna gradnja.

Zemljišče meri 7.361 m², poleg stanovanj pa so na njem predvidena še zunanja parkirna mesta za potrebe stanovalcev in sosednjega zdravstvenega doma ter zelene površine. Komunalne opreme na zemljišču ni, se pa nahaja v neposredni bližini.

V sklopu izdelave OPPN je bil izdelan tudi IDZ za dva stanovanjska bloka.



Pivka – območje gradnje znotraj OPPN

Začetek gradnje bo mogoč po pridobitvi gradbenega dovoljenja, izdelavi projektne dokumentacije in uspešni izvedbi javnega naročila gradnje, predvidoma v letu 2027. Zaključek gradnje pa je ocenjen v začetku leta 2029.

Investicije za razvoj na daljši rok

STANOVANJSKI OBJEKTI BROD DRAGE, NOVO MESTO

Sklad je bil na lokaciji Brod Drage v Novem mestu lastnik 61.959 m² zemljišč za individualno, večstanovanjsko in mešano gradnjo ter ceste, vse v območju OPPN Brod Drage. Zemljišča je v letu 2019 odkupil od DUTB, sredstva za nakup je prispeval ustanovitelj Sklada v obliki povečanja namenskega premoženja/kapitala Sklada.

Sklad je po menjavi zemljišč za individualno gradnjo in ceste z Mestno občino Novo mesto (MONM) v decembru 2020 postal lastnik zemljišča v velikosti 19.699 m², ki v naravi predstavlja pretežno zemljišče za večstanovanjsko gradnjo. Na zemljišču je predvidena gradnja dveh večstanovanjskih območij z objekti etažnosti P+3+M in P+1+M, s skupno okvirno 180 stanovanji. Območje še ni komunalno opremljeno, zato je Sklad z MONM sklenil Pismo o nameri o faznem komunalnem opremljanju območja s strani MONM in sočasnem razvoju posameznih podobmočij OPPN s strani Sklada. V letu 2021 je MONM z investorjem sosednjega območja s pogodbo o opremljanju zagotovila začetek izvedbe skupne komunalne opreme – vstopne ceste v območje OPPN. V letu 2024 je bila vstopna cesta do območja dokončana in predana v uporabo. Izvedba te ceste omogoča začetek razvoja zemljišč znotraj območja OPPN.

Sklad bo z razvojem zemljišč pričel po letu 2025, z gradnjo pa po letu 2027, sam razvoj pa je močno odvisen od aktivnosti MONM pri faznem komunalnem opremljanju območja, potreb po javnih najemnih stanovanjih, zagotovitve sistemskega vira financiranja, višjega obsega zadolževanja, kadrovske okrepitve Sklada in izvedbe ostalih ukrepov s strani države.



Novo mesto – Brod Drage, zazidalni preizkus

STANOVANJSKA SOSESKA ZA ŠTREKO – STRAŽA, JESENICE

Sklad je na Jesenicah, v območju ZN Za štreko – Straža, lastnik približno 2,06 ha zemljišč. Na zemljiščih želi zgraditi manjšo stanovanjsko soseško s približno 100 stanovanji v večstanovanjskih objektih ali v kombinaciji večstanovanjskih objektov in individualnih stanovanjskih hiš, kjer bi bila možnost zadržne graditve objektov. V letu 2022 je Sklad pridobil idejne zasnove za obe možnosti pozidave.

Sklad je v letu 2024 zaključil geološke, geomehanske in hidrogeološke raziskave, ki so izkazale zahtevnejši teren. V letu 2025 je Občina Jesenice pridobila mnenje Zavoda za varstvo narave in Ministrstva za okolje, podnebje in energijo, da bo v postopku priprave in sprejemanja OPPN za območje JES14-Straža v Občini Jesenice treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, presoje vplivov izvedbe plana na varovana območja pa ne bo treba izvesti. Sklep o začetku postopka priprave in sprejema OPPN s strani Občine Jesenice v letu 2025 še ni bil sprejet.

Nadaljevanje projekta je odvisno od spremembe prostorskega akta, ki ga bo izvedla Občina Jesenice, ter priprave in sprejetja državnega prostorskega načrta za nadgradnjo železniške proge Ljubljana–Kranj–Jesenice–državna meja, s katerim bo omogočena tudi prometna in komunalna ureditev območja ter izboljšanje infrastrukturne povezanosti s centrom mesta.

Predvideno je, da bo gradnja objektov možna po letu 2029.



Za štreko – Straža na Jesenicah, sprememba prostorskega akta

STANOVANJSKI OBJEKT T V PE4, STANOVANJSKA SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA

Sklad je v prostorski enoti PE4 (sestavljena je iz delov PE4/1 in PE4/2), v sklopu zgrajene stanovanjske soseke Novo Brdo v Ljubljani, lastnik približno 0,6 ha komunalno, energetske in prometno opremljenega stavbnega zemljišča. Večji del zemljišča v PE4 predstavlja raščen teren z brežino in gozdom, na delu zemljišča v PE4/1 pa je dopuščena gradnja objekta T s parkirnimi mesti v podzemnem delu in pripadajočo zunanjo ureditvijo. V objektu T so glede na veljavni OPPN dopustne samo vsebine z javnim programom, brez stanovanjskih površin. V zvezi s PE4/1 in objektom T je Sklad v letu 2025 pristopil k razgovorom z MOL o spremembi prostorskega akta OPPN 252 v PE4/1 in spremembi namembnosti za objekt T z namenom, da bi bilo poleg sedaj dopustne vsebine, ki je navedena v 8. členu veljavnega OPPN, mogoče načrtovati in graditi tudi oskrbovana stanovanja. Ker je bilo v letu 2025 možno oddati pobude za spremembe in dopolnitve h glavnemu prostorskemu aktu OPN MOL ID, je Sklad za območje RD-466 Stanovanjska soseka Brdo oddal pobudo za spremembo najvišje dopustne nadzemne etažnosti objekta T, ki bi bila po sprejetju pobude z OPN mogoča do maksimalne nadzemne višine P+6.

V letu 2025 je Sklad pripravil tudi več variantnih rešitev za objekt T, ki bo pretežno večstanovanjski objekt s 60 javnimi oskrbovanimi stanovanji v šestih nadstropjih. V pritličju objekta T bo načrtovan javni program: knjižnica, večnamenska dvorana in prostori četrtne skupnosti. Parkirna mesta za stanovalce in uporabnike objekta bodo organizirana v dveh kletnih etažah z novim samostojnim uvozom. Zaradi določil prostorskega akta je Sklad v sklopu zunanje ureditve objekta T zavezan tudi k ureditvi zaledja objekta, ki vsebuje ureditev peš in kolesarskega dostopa za vse generacijske skupine in tudi gibalno ovirane na brežino (ježo) brez grajenih ovir. Struktura, vsebina in funkcionalna organizacija objekta T in zunanje ureditve so bile potrjene s strani strokovnih služb MOL, sprejetje OPN, v katerem bo spremenjena dopustna nadzemna višina objekta T, pa se pričakuje v letu 2026. V območju PE4/1 so

bile v letu 2025 izvedene geološke in hidrogeološke raziskave s poročilom in izkazujejo zahtevnejše geomehanske pogoje terena za temeljenje objektov in brežine.

V letu 2026 namerava Sklad izbrati pripravljavca spremembe prostorskega akta OPPN za območje PE4/1. Postopek spremembe prostorskega akta bo vodila MOL in bo predvidoma zaključen v letu 2027. V nadaljevanju bo izdelana projektna dokumentacija in izbran izvajalec del. Gradnja objekta bo možna po letu 2028. Razvoj investicije v naslednjih letih je odvisen od aktivnosti MOL na področju prostorskega urejanja območja, zagotovitve vira financiranja, zadolževanja, kadrovske okrepitve Sklada in izvedbe ostalih ukrepov s strani države.



Ljubljana – Novo Brdo PE4, rešitev objekta T z oskrbovanimi stanovanji in knjižnico

Splošna opomba glede navedenih podatkov o investicijah

Podatki so pripravljene na podlagi poslovnih odločitev, predvidevanj in načrtovanj poteka ter ugotovljene stopnje razvoja posamezne investicije (projekta). Pri investicijah v začetnih razvojnih fazah (pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja in pred začetkom gradnje) lahko pride do sprememb v nadaljnjih fazah razvoja, ki bistveno vplivajo na samo investicijo oziroma njen potek (spremembe števila stanovanj, razporeditve in načina izgradnje stanovanj, spremembe investicijskih vrednosti, časovnega poteka investicije in drugih okoliščin) ali do nastopa zakonskih sprememb in dopolnitev, uveljavitve nove zakonodaje ter nastopa drugih objektivnih okoliščin.

Prav tako na časovno in finančno realizacijo načrtov lastnih investicij Sklada vplivajo aktivnosti in dejanja, na katera Sklad nima neposrednega vpliva, kot so: urejena zemljiška politika, predvsem iz naslova zagotavljanja ustreznih urbanistično in komunalno urejenih stavbnih zemljišč za gradnjo JNS, 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. Tako so se na primer zaradi posledic ujme v letu 2023 ekstremno podaljšali roki in poostriili tehnično-strokovni pogoji za pridobivanje vodnih soglasij in gradbenih dovoljenj v povezavi s poplavno varnostjo območij, namenjenih večstanovanjski gradnji. Prav tako je na časovni razvoj investicij in pridobivanje integralnih gradbenih dovoljenj vplivala spornost Uredbe o mejnih vrednostih hrupa v okolju, sprejete v letu 2018 (Uradni list RS, št. 43/2018). Ustavno sodišče Republike Slovenije je namreč v letu 2022 ugotovilo, da je bil način sprejemanja takrat veljavne uredbe neskladen z Ustavo RS, in naložilo pristojnemu ministrstvu odpravo neskladnosti v roku enega leta. Le-te so bile odpravljene šele z novo Uredbo o mejnih vrednostih hrupa v okolju, sprejete v decembru 2025 (Uradni list RS, RS 107/2005). Po sprejemu nove uredbe v decembru 2025 upravni organ Ministrstvo za naravne vire in prostor nadaljuje s postopki seznanitve javnosti (javna razgrnitev in javna obravnava) in izdaje integralnih gradbenih dovoljenj.

2.1.1.3 Pridobivanje najemnih stanovanj z nakupom

Sklad na podlagi javnih pozivov pridobiva nova najemna stanovanja in zemljišča, primerna za izgradnjo stanovanjskih stavb. V sklopu Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj za leti 2022 in 2023 je ostala odprta še ponudba za nakup zemljišč v Občini Kobilje. Odkup tega zemljišča je bil realiziran v letu 2025, projekt pa dodan v razvoj za zagotovitev najemnih stanovanj v okviru lastnih projektov Sklada. Vrednost transakcije je znašala 63.866 evrov.

Sklad je v letu 2024 sprejel in objavil nov Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 60, dne 19. 7. 2024). Nadzorni svet SSRS je podal soglasje k sprejemu poziva na 105. redni seji dne 11. 7. 2024. Za izvajanje javnega poziva je Sklad namenil skupno 15 milijonov evrov iz sredstev dokapitalizacije Sklada, prejetih v letu 2023. Javni razpis je bil odprt do konca leta 2025. Namen javnega poziva je pridobitev zavezujočih ponudb in odkup primernih skupin stanovanj in stanovanjskih stavb ter zemljišč, primernih za izgradnjo stanovanjskih stavb na območju celotne Slovenije. Iz sredstev javnega poziva so se lahko financirali tudi odkupi zemljišč iz naslova uveljavljanja predkupne pravice pri prodaji občinskih zemljišč po 154. členu Stanovanjskega zakona.

Sklad je dne 30. 4. 2025 v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 30/2025, objavil besedilo spremenjenega in dopolnjenega Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2024 in 2025. S ciljem realizacije sredstev Javnega poziva ter kot dodatno spodbudo prosilcem je Sklad spremenil primerne cene nakupa JNS in dodal tudi druge manjše dopolnitve.

Komisija za pregled ponudb za nakup stanovanj in zemljišč, prejetih na podlagi javnega poziva, je v letu 2025 izvedla štiri odpiranja ponudb (7. 2. 2025, 9. 5. 2025, 22. 8. 2025 in 24. 11. 2025). Sklad je skupno prejel 19 ponudb, od katerih sta bili dve ponudbi za nakup stanovanj ter 17 ponudb za nakup stavbnih zemljišč. Na podlagi opredeljenih meril (pravni status nepremičnine, pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje, primernost lokacije, primerna struktura in funkcionalnost stanovanj, primerne gradbene in tehnične lastnosti stanovanj in stavb, cena in plačilni pogoji) je komisija ocenila, da je ena ponudba za nakup stanovanj ter devet ponudb za nakup zemljišč izpolnjevalo pogoje javnega poziva, zato so bila s ponudniki izvedena nadaljnja pogajanja.

Že konec leta 2024 je Sklad sprejel ponudbo za odkup dveh sklopov zemljišč, primernih za gradnjo stanovanjskih stavb na območju MO Celje. Transakcija se je izvedla na začetku leta 2025, projekt je bil dodan v razvoj za zagotovitev najemnih stanovanj v okviru lastnih projektov Sklada. Vrednost nakupa zemljišč s pripadajočimi davčnimi obveznostmi je znašala 1.639.476 evrov. Sklad je 25. 8. 2025, v skladu s predhodno sprejetim sklepom NS SSRS, sklenil prodajno pogodbo za nakup 15 novih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti v Črni na Koroškem. Pogodbena kupnina znaša 2.620.625 evrov. Rok dokončanja objekta je 31. 12. 2026. Finančne obveznosti za Sklad bodo nastale šele ob dokončanju in pridobitvi uporabnega dovoljenja.

V letu 2025 je Sklad izvedel nakup zemljišča v Rogaški Slatini v vrednosti 123.438 evrov. Decembra 2025 je bil sprejet sklep o odkupu zemljišča v Pivki v vrednosti 583.727 evrov in zemljišča Loke pri Zagorju, Zagorje ob Savi, v vrednosti 161.201 evrov (podpisana pogodba o nakupu zemljišča). Transakciji sta zaključeni v letu 2026. Projekta Rogaška Slatina in Pivka pa sta dodana v sklop lastnih investicij za zagotovitev javnih najemnih stanovanj.

Poziv je bil z dnem 31. 12. 2025 zaključen. V obravnavi po navedenem pozivu ima Sklad še devet ponudb za odkup zemljišč ter eno ponudbo za odkup stanovanj, ki so bile podane pravočasno pred zaprtjem.

Tabela 25: Nakupi stanovanj po javnem pozivu po lokacijah in letu dokončanja (poziv 2024–2025)

Prodajalec/lokacija	Vrsta nepremičnine	Vrednost pogodb/ponudb (v EUR z DDV)	Stanovanja skupaj (ocena pri zemljiščih)
EXIT, d. o. o./Črna na Koroškem	stanovanja	2.620.625	15
MO Celje/Novi trg	zemljišče	1.639.476	126
Občina Rogaška Slatina/Ob Sotelski cesti	zemljišče	123.438	16
Občina Pivka/Pivka	zemljišče	583.727	52
Stanovanjsko podjetje Zagorje ob Savi/Loke pri Zagorju	zemljišče	161.201	28
Skupaj		5.128.467	237

V sklopu tega poziva so ostale odprte še ponudbe za nakup zemljišč v Pivki in Piranu, katerih odkup je že bil potrjen na sejah NS SSRS, v obravnavi pa ostajajo še ponudbe za odkup zemljišč v Divači, Cerknem, Veržēju, Kobaridu, Rogatcu in Velenju. Sklad bo o teh vlogah odločil v okviru sredstev Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj za leti 2024 in 2025.

2.1.2 Tržna najemna stanovanja

2.1.2.1 Povečanja števila tržnih najemnih stanovanj

Stanovanjski sklad RS je v letu 2025 fond tržnih najemnih stanovanj zmanjšal za tri stanovanja. V fond so bila sicer dodana štiri najemna stanovanja, hkrati pa je bilo sedem stanovanj prenesenih v javni najem.

Sklad je štiri stanovanja, ki so bila predhodno v fondu javnih najemnih stanovanj in na katerih se je razpolagalna pravica iztekla, prenesel v fond tržnih najemnih stanovanj. Prenesena sta bili dve stanovanji v Kranju ter po eno v Tržiču in Vipavi.

2.1.2.2 Zmanjšanje števila tržnih najemnih stanovanj

V letu 2025 je Sklad iz fonda tržnih najemnih stanovanj izvzel sedem stanovanj v Črnomlju, ki so bila na podlagi dane razpolagalne pravice občini oddana v javni najem.

2.1.2.3 Stanje oddanih stanovanj v tržnem najemu

Stanje oddaje stanovanj na dan 31. 12. 2025 po posameznih lokacijah je razvidno iz naslednje tabele.

Tabela 26: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2025

Lokacija stanovanj – projekt	Št. stanovanj 31. 12. 2024	Št. stanovanj 31. 12. 2025	Št. oddanih stanovanj	Št. prostih stanovanj	Odstotek zasedenosti	Gibanja v letu 2025
Ajdovščina	13	13	13	0	100	0
Brežice	23	23	22	1	96	0
Borovnica	132	132	119	13	90	0
Celje	2	2	1	1	50	0
Cerknica	14	14	13	1	93	0
Črnomelj	30	23	19	4	83	-7
Gornja Radgona	15	15	14	1	93	0
Ilirska Bistrica	2	2	0	2	0	0
Jesenice	22	22	20	2	91	0
Kočevje	93	93	84	9	90	0
Koper	110	110	105	5	95	0
Kozina	7	7	5	2	71	0
Kranj	45	47	46	1	98	2
Krško	6	6	6	0	100	0
Lenart	10	10	10	0	100	0
Lendava	5	5	5	0	100	0
Ljubljana	638	638	614	24	96	0
Ljutomer	2	2	2	0	100	0
Lovrenc	4	4	4	0	100	0
Maribor	447	447	427	20	96	0
Metlika	1	1	1	0	100	0
Mežica	22	22	16	6	73	0
Mirna na Dolenjskem	1	1	1	0	100	0
Miklavž	10	10	9	1	90	0
Mozirje	24	24	22	2	92	0
Murska Sobota	27	27	22	5	81	0
Novo mesto	20	20	15	5	75	0
Pivka	18	18	16	2	89	0
Podčetrtek	10	10	10	0	100	0
Postojna	1	1	1	0	100	0
Prevalje	12	12	9	3	75	0
Rače pri Mariboru	11	11	11	0	100	0
Radeče	1	1	1	0	100	0
Radenci	10	10	10	0	100	0
Ravne na Koroškem	42	42	37	5	88	0
Ribnica	8	8	7	1	88	0
Rogaška Slatina	1	1	0	1	0	0
Rogašovci	1	1	1	0	100	0
Sevnica	6	6	6	0	100	0
Slovenj Gradec	66	66	59	7	89	0
Slovenska Bistrica	28	28	27	1	96	0

Sveta Ana v Slov. goricah	6	6	4	2	67	0
Šentrupert	1	1	1	0	100	0
Šmarje pri Jelšah	3	3	2	1	67	0
Šmartno pri Litiji	1	1	1	0	100	0
Šoštanj	23	23	17	6	74	0
Štore	1	1	1	0	100	0
Trbovlje	10	10	7	3	70	0
Tržič	3	4	4	0	100	1
Vipava	44	45	41	4	91	1
Skupaj po lokacijah	2.032	2.029	1.888	141	93	-3

Stanovanjski sklad RS je imel na dan 31. 12. 2025 v fondu tržnih najemnih stanovanj skupno 2.029 stanovanj. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2024, ko je bilo v fondu 2.032 stanovanj, se je število zmanjšalo za tri stanovanja.

Na dan 31. 12. 2025 je bilo oddanih 1.888 stanovanj, kar predstavlja 93-odstotno zasedenost fonda. V primerjavi s preteklim letom je stopnja zasedenosti nižja za odstotek, vendar še vedno ostaja na visoki ravni in je primerljiva z dolgoročnim povprečjem.

Na isti dan je bilo prostih 141 stanovanj. Prosta stanovanja so pretežno posledica izselitev najemnikov, izvajanja vzdrževalnih in sanacijskih del, časovnih zamikov pri sklepanju novih najemnih pogodb ter postopkov primopredaje stanovanj. K povečanemu številu prostih stanovanj je prispevalo tudi dejstvo, da Sklad v drugi polovici leta ni izvajal zbiranja prijav za najem stanovanj.

2.1.2.4 Stanje oddanih stanovanj v najemu – projekt mladi

Za namene izvajanja pilotnega projekta za mlade je imel Sklad v letu 2025 v oddaji še dve najemni stanovanji, in sicer v Borovnici in Ljubljani, skupno s sedmimi posteljami. Zaradi izteka ReNSP15–25 konec leta 2025, na katero je bil vezan Javni razpis za oddajo stanovanj – najem za mlade, so se morali najemniki iz stanovanj v Borovnici in Ljubljani ob izteku najemnega razmerja izseliti do 31. 12. 2025. Z enim najemnim stanovanjem je v projektu sodelovala tudi Občina Idrija, ki je prav tako s projektom zaključila v letu 2025 ob izteku najemnega razmerja.

Sklad ima v okviru pilotnega projekta Skupnost za mlade Gerbičeva v Ljubljani na voljo 171 postelj v 109 bivalnih enotah za oddajo v najem mladim od 18. do 29. leta starosti.

Tabela 27: Stanje stanovanj za mlade po lokacijah na dan 31. 12. 2025

Lokacija stanovanj – projekt	Št. stanovanj 31. 12. 2024	Št. stanovanj 31. 12. 2025	Št. postelj	Št. oddanih postelj	Odstotek zasedenosti	Gibanja v letu 2025
Borovnica	1	1	4	0	0	0
Ljubljana	110	110	174	145	83	0
Skupaj	111	111	178	145	81	0

V primerjavi s predhodnim letom je število stanovanj za namene izvajanja pilotnega projekta nespremenjeno. Odstotek zasedenih postelj na dan 31. 12. 2025 znaša 81 odstotkov. S 1. 1. 2026 je Sklad iz projekta umaknil dve stanovanji.

2.1.2.5 Stanje oddanih tržnih oskrbovanih najemnih stanovanj

Sklad ima na dan 31. 12. 2025 na voljo 140 oskrbovanih stanovanj, ki so namenjena prosilcem, starim nad 65 let. Stanovanja se nahajajo v Ljubljani, Slovenj Gradcu, Mariboru ter Radljah ob Dravi. V

primerjavi z letom 2024 se število tržnih najemnih oskrbovanih stanovanj ni spremenilo. Na dan 31. 12. 2025 je oddanih 119 stanovanj, zasedenost pa je 85-odstotna.

Tabela 28: Stanje tržnih oskrbovanih najemnih stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2025

Lokacija stanovanj – projekt	Št. stanovanj 31. 12. 2024	Št. stanovanj 31. 12. 2025	Št. oddanih stanovanj	Odstotek zasedenosti	Gibanja v letu 2025
Slovenj Gradec (II)	27	27	24	89	0
Ljubljana (Novo Brdo)	25	25	23	92	0
Maribor (Pod Pekrsko gorco)	60	60	56	93	0
Radlje ob Dravi	0	28	16	57	0
Skupaj	112	140	119	85	0

2.1.2.6 Gibanje najemnih stanovanj v tržnem najemu po regijah

Ob upoštevanju tržnih najemnih stanovanj, enot iz pilotnega projekta za mlade, ter tržnih oskrbovanih najemnih stanovanj Sklad na dan 31. 12. 2025 izkazuje 2.280 najemnih stanovanjskih enot. V primerjavi s predhodnim letom se je število stanovanj zmanjšalo za tri stanovanja oziroma za 0,1 odstotka.

Tabela 29: Stanje stanovanj po regijah na dan 31. 12. 2025

Regija	Št. stanovanj 31. 12. 2024	Št. stanovanj 31. 12. 2025	Sprememba 2025/2024
Gorenjska	70	73	3
Goriška	57	58	1
Jugovzhodna	154	147	-7
Koroška	197	197	0
Obalno-kraška	117	117	0
Osrednjeslovenska	907	907	0
Podravska	576	576	0
Pomurska	60	60	0
Posavska	36	36	0
Primorsko-notranjska	35	35	0
Savinjska	64	64	0
Zasavska	10	10	0
Skupaj	2.283	2.280	-3

2.1.2.7 Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe

Sklad že od leta 2006 omogoča različne programe za zagotavljanje stanovanjskih enot za starejše.

Sklad je imel po Programu sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2022 in 2023 (Uradni list RS, št. 50/22, z dne 11. 4. 2022) v obravnavi še vlogo za dodelitev posojila, ki je bila oddana pravočasno pred zaključkom programa. Zavod Karion je oddal vlogo za namene za razširitev kapacitet Doma Danijela Halasa v Veliki Polani. V objektu so izvedene nove bivalne enote za deset stanovalcev (ena dvoposteljna enota in osem enoposteljnih enot) in prostor »Oaza« za šest stanovalcev. Sklep o dodelitvi dolgoročnega posojila v višini 458.805 evrov je bil sprejet na seji Nadzornega sveta SSRS dne 11. 12. 2024. Koriščenje sredstev posojila je bilo izvedeno 6. 3. 2025 v skladu s posojilno pogodbo.

Sklad je v letu 2024 sprejel in objavil nov Program sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše v letih 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 60, z dne 19. 7. 2024). Za izvajanje programa je bilo

namenjenih 5 milijonov evrov iz lastnih virov Sklada s porabo v obdobju 2024 in 2025, pri čemer je bilo 2 milijona evrov namenjenih za posojila in 3 milijone evrov za soinvestiranje oziroma odkup stanovanjskih enot. Poraba po letih je odvisna od projektov, ki jih Sklad pridobi in obravnava. Program je bil namenjen lokalnim skupnostim, javnim nepremičninskim (stanovanjskim) skladom, katerih ustanovitelj je lokalna skupnost, in pravnim osebam, vpisanih v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1. Program je bil namenjen sofinanciranju zagotavljanja stanovanjskih enot, namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb v oskrbovanih stanovanjih. Program je ohranjal dosedanje oblike sofinanciranja: posojilo, soinvestiranje ter soinvestiranje s posojilom. Omogočal je najem posojila do 75 odstotkov vrednosti investicije javnih najemnih oskrbovanih stanovanj za starejše z odplačilno dobo do 30 let.

Sklad je dne 30. 4. 2025 v Uradnem listu RS, št. 30/2025, objavil besedilo spremenjenega in dopolnjenega Programa sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše v letih 2024 in 2025. Namen sprememb v programu je večja realizacija projektov gradnje javnih najemnih oskrbovanih stanovanj s spremembo primerne vrednosti GOI del in primerne cene nakupa javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ter višine vrednosti uveljavljanja vseh korekcij (E1, E2 in E3) in drugih manjših dopolnitev.

V letu 2025 je Sklad obravnaval vlogo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor za dodelitev posojila po pogojih programa za namen izgradnje petih stanovanjskih objektov s skupno 20 oskrbovanimi stanovanji. V skladu s programom je bil s sklepom na 112. redni seji NS SSRS z dne 17. 4. 2025 sprejet sklep o dodelitvi dolgoročnega posojila v višini 2 milijonov evrov. Junija je bila sklenjena posojilna pogodba, ki je omogočala postopno črpanje v skladu z napredovanjem del. V letu 2025 je s strani upravičenca črpano 1.782.000 evrov posojila. Preostanek posojila v višini 218.000 evrov bo koriščen v letu 2026.

Tabela 30: Pregled realizacije Programa sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše v letih 2024 in 2025

Zap. št.	Upravičeni prosilec/projekt	Posojilo (v EUR)	Soinvestiranje (v EUR)	Sredstva skupaj (v EUR)	Stanovanjske enote za starejše skupaj
1	JMSS Maribor	2.000.000	-	2.000.000	20
	SKUPAJ	2.000.000	-	2.000.000	20





Oskrbovana stanovanja Starše

Sklad ima v obravnavi še dve vlogi za soinvestitorstvo in posojilo. Vloga Stanovanjskega sklada MO Nova Gorica (za zagotovitev 102 JNOS) presega še razpoložljiva sredstva po programu. Predvidoma bo vloga prenesena na nov program v letu 2026. Vloga Občine Sevnica za pridobitev soinvestitorskih sredstev za projekt, v katerem bo zagotovljenih 19 javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, pa je še v obravnavi in bo predvidoma tudi prenesena na nov program v letu 2026.

Zaradi sprememb določb Stanovanjskega zakona in klasifikacije javnih najemnih oskrbovanih stanovanj Sklad predvideva, da bo zagotavljanje javnih najemnih oskrbovanih stanovanj del celovitega programa za zagotavljanje JNS in JNOS, kar posledično pomeni, da ločenih programov ne bo več. Sredstva za namene zagotavljanja javnih najemnih oskrbovanih stanovanj bodo tako obravnavana v skupnem novem programu, ki bo zagotavljanje stanovanj omogočal na način soinvestitorstva.

2.2 RAZVOJ ZEMLJIŠČ V LASTI SKLADA

2.2.1 Razvoj zemljišč v lasti Sklada

Sklad je lastnik zemljišč na različnih lokacijah na celotnem območju Republike Slovenije (Ljubljana, Lukovica, Dragomelj, Hrpelje - Kozina, Ankarani), ki jih vodi kot zalogo in druga zemljišča (Nova Gorica), kjer prostorska ureditev ne omogoča gradnje stanovanjskih objektov.

V letu 2025 je Sklad na delu območja Lukovice pridobil gradbeno dovoljenje in začel gradnjo stanovanjskih objektov. Razvoj v preostalem delu območja v Lukovici je odvisen od odločitev lokalne skupnosti. Sklad tudi ocenjuje, da je mogoča ponovna aktivacija razvoja zemljišč na lokaciji Škotin, Dragomelj. Zemljišče velikosti 1,83 ha leži za naseljem Novi Dragomelj. Namenska raba zemljišča je večstanovanjska (EUP DR-21). Skladno z veljavnim prostorskim aktom: Zazidalni načrt Novi Dragomelj 1 je na predmetnem zemljišču mogoč razvoj in gradnja 37 eno- ali dvostanovanjskih enot. Razvoj območja eno- do dvodružinskih hiš je mogoč po izvedbi protipoplavnih ukrepov, ki se predvidijo v hidrološko-hidravlični študiji. Zaradi poplavne ogroženosti in strožje protipoplavne zakonodaje pa s strani Sklada načrtovani razvoj večstanovanjskih stavb s 130 stanovanji ni mogoč. Potrebni bi bili celoviti protipoplavni ukrepi širšega območja in izvedba suhega razbremenilnika Pšate (pristojnost države in več občin), ki dolgoročno niso načrtovani. Zemljišče je pogojno primerno v manjšem obsegu razvoja in ni primerno za razvoj večstanovanjskih stavb. V primeru razvoja zemljišča in ob potrditvi za namen gradnje najemnih stanovanj bodo projekti prekvalificirani za namene zagotavljanja najemnih stanovanj v okviru lastnih investicij.

Namembnost in razpolaganje z zemljišči v Ankaranu, Hrpeljah - Kozini, Ljubljani in Novi Gorici bo v naslednjih letih predmet nadaljnjih poslovnih odločitev. Sklad bo preverjal interese lokalnih skupnosti

glede predmetnih zemljišč (odprodaja, zamenjava, skupni razvoj). V nadaljevanju so predstavljeni osnovni podatki o navedenih zemljiščih.

ANKARAN

Zemljišče velikosti 11.708 m² leži na vzhodnem robu naselja Ankaran. Po sprejemu Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran v letu 2020 ima pretežni del zemljišča v velikosti 9.773 m² namensko rabo druga kmetijska zemljišča in gozdna zemljišča (EUP AV-9) in ne omogoča večstanovanjske gradnje. Le manjši del zemljišča v izmeri 1.935 m² ima stanovanjsko namembnost (EUP AV-03). Del zemljišča s stanovanjsko namembnostjo zaradi določil prostorskega akta ne omogoča razvoja večstanovanjske gradnje, temveč le stanovanjsko prostostoječo individualno gradnjo (SSe). Zemljišče ni primerno za izvedbo večstanovanjskih objektov Sklada.

HRPELJE - KOZINA

Zemljišče velikosti 2,5 ha se nahaja v naselju Hrpelje. Po sprejemu Občinskega prostorskega akta Občine Hrpelje - Kozina v letu 2018 je le na območju velikem cca 1,3 ha mogoče graditi večstanovanjske stavbe (EUP HK-78, SSv). Zaradi nagnjenega terena (vrtače), ki se spušča od juga proti severu in vzhoda proti zahodu za približno 29 m, je teren zelo zahteven za prostorsko načrtovanje in gradnjo. Po sprejemu občinskega prostorskega akta v letu 2018 je na preostalem zemljišču velikosti cca 1,1 ha namenska raba površine za oddih, rekreacijo in šport ter parki (EUP HK-83). Del zemljišča v velikosti 1,1 ha ni primerne za izvedbo večstanovanjskih objektov Sklada. Razvoj večstanovanjske gradnje z načrtovanimi 180 stanovanji na zemljiščih v lasti Sklada tako ni več mogoč. Del zemljišča v velikosti 1,3 ha je še v urbanističnih preverbah in je pogojno primeren za razvoj manjšega števila stanovanj (okvirno 60 stanovanj).

V letu 2025 je Sklad ponovno pristopil k razgovorom z občino z namenom razvoja lastnega zemljišča za gradnjo javnih najemnih in oskrbovanih stanovanj. V sodelovanju z občino je bila kot najprimernejša izbrana variantna rešitev s štirimi objekti v etažnosti K+P+4 (3), v katerih bo skupno do 72 stanovanj. Do 96 parkirnih mest bo mogoče organizirati na terenu. Za objekt oskrbovanih stanovanj pa z občino potekajo še pogovori o možnostih za postavitve objekta na drugi lokaciji, na zemljiščih, ki so trenutno v lasti občine. Za oskrbovana stanovanja je predviden objekt s skupno od 20 do 30 javnimi najemnimi oskrbovanimi stanovanji. Aktivnosti Sklada na lokaciji Hrpelje - Kozina so vezane na dejavnosti, ki jih bo izvajala Občina Hrpelje - Kozina v zvezi s pričetkom izvedbe in postopkom sprejetja prostorskega akta OPPN na tem območju. Občina je usmerjena k obsežnejšim prostorskim spremembam v EUP HK 78 in HK 83, kjer načrtuje gradnjo nove ceste, športnega igrišča in širitev otroškega vrta. Prav tako bo potrebna dodatna komunalna in prometna ureditev zemljišč. Izvedba programa, ki ga ima v načrtih občina, je delno predvidena tudi na zemljiščih v lasti Sklada, zato bo treba urediti tudi lastniška razmerja.





Gradnja soseske Rožna Dolina spada med projekte, za katere je Sklad pridobil posojilo CEB (CEB2). Glede na dolgoročni razvoj morebitne nadomestne lokacije v Novi Gorici je Sklad ta del posojila nadomestil s projektom Mirna na Dolenjskem.

Aktivacija zemljišč na zalogi je predvidena le, če bodo ta območja izpostavljena kot prioriteta v skladu s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije 2050 in sekundarno s PROSO in če bodo projekti podprti tudi s predlogi in sodelovanjem lokalnih skupnosti ter s strani potencialnih drugih javnih ali zasebnih partnerjev in če bodo zagotovljena potrebna finančna sredstva. Glede na usmeritve ustanovitelja, prostorske akte, interese lokalne skupnosti in odvisno od nadaljnjega razvoja območij je v skladu z zakonodajo in internimi predpisi Sklada za prodajo poslovno nepotrebne premoženja mogoča tudi odprodaja ali zamenjava posameznih nepremičnin ali sklopa nepremičnin na posamezni lokaciji, kjer so zemljišča na zalogi.

2.3 PRODAJA NEPREMIČNIN NA TRGU

2.3.1 Prodaja poslovno nepotrebne nepremičnin

Skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018 in 78/2023 – ZORR) ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) je Sklad v letu 2025 objavil dve spletni javni dražbi, na katerih je bilo skupno ponujeno v prodajo 15 sklopov poslovno nepotrebne nepremičnin, od katerih je bilo devet sklopov prodanih.

Skupna vrednost realiziranih prodaj na spletnih javnih dražbah je znašala 531.742 evrov, pri čemer so bile tri nepremičnine predmet odmere 22-odstotnega DDV. Preostalih šest nepremičnine je bilo predmet odmere 2-odstotnega davka na promet z nepremičninami, ki ga je odmeril FURS in je bremenil kupce.

Sklad je sklenil neposredno pogodbo z osebo javnega prava v višini 357.600 evrov brez DDV ter še eno neposredno pogodbo v višini 193 evrov brez DDV.

2.3.2 Aktivnosti, vezane na prodana stanovanja

Sklad je do konca leta 2017 prodajal stanovanja, ki jih je pridobil z lastnimi investicijami ali na trgu, ciljnim skupinam državljanov, kot so mlade družine, družine in mladi, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem, ter jim pomagal pri reševanju stanovanjskega problema z nakupom.

Zaradi zahtevkov etažnih lastnikov in pravnomočnih sodnih odločb je bil Sklad zavezan odpraviti napake v garancijskih dobah in po drugih pravnih naslovih v dobi jamčenja za solidnost gradnje. Ob neodzivnosti ali neustrezni odzivnosti izvajalcev gradnje tudi zaradi uvedenih stečajnih postopkov Sklad odpravo zagotavlja z ustreznimi nadomestnimi izvajalci.

SOSESKA POLJANSKO NABREŽJE (MESARSKA) – ODPRAVA NAPAK PO SODBI

Na osnovi pravnomočne sodbe za odpravo napak v soseski Mesarska (stanovanja za trg) mora Sklad, kot vmesni kupec in prodajalec stanovanj, odpraviti veliko število pomanjkljivosti iz naslova prodajnih gradiv – stvarne napake ter napake iz naslova kakovosti izvedenih del v soseski s 650 stanovanjskimi enotami in dvema etažama podzemnih garaž.

V letu 2025 je Sklad nadaljeval z aktivnostmi odprave napak po gradbeni pogodbi s Stavbarstvom Žerjal (zamakanje atrijev, druga zamakanja v garažah, vhodi, kolesarnice, smetarniki, dilatacije ...) s predvidenim zaključkom del v drugi polovici leta 2026.

S tem še ni zaključena sanacija napak v izvedbi. Leta 2025 je Sklad pričel popravljati in spremljati stanje meteorne kanalizacije, iz katere je tudi zamakalo. Ker v glavnem vsa ta leta ni bila vzdrževana, ni nujno ustrezala pogoju znatnega povečanja prispevnih količin novo kanalizirane odpadne vode iz na novo saniranih površin in cevovodov oziroma jaškov, to pa je vse še dodatno vplivalo na obseg in finančno obremenitev Sklada iz naslova odprave napak.

Za drugi del napak oziroma pomanjkljivosti, glede na neizpolnitev obveznosti po prodajni pogodbi med ETL in Skladom kot vmesnim kupcem, se je poskušalo poiskati drug način realizacije obveznosti po pravnomočni sodbi (sodna poravnava, finančno nadomestilo ...), vendar bo Sklad zaradi neuspešnega dogovora z SPL, d. d., in etažnimi lastniki nadaljeval z odpravo napak, kar bo časovno, vsebinsko in finančno zahtevna naloga. Izvedeno je bilo angažiranje sodnih izvedencev za pripravo poročil skladno z navodili pravnih pooblaščenec. Izveden je bil (večkrat neuspešno) tudi razpis za projektiranje posameznih preostalih pomanjkljivosti, ki mu v letu 2026 sledi razpis za izvedbo odprave napak. V pripravi je tudi razpis za vgradnjo novih 15 dvigal v naselju, ki bo predvidoma objavljen v začetku leta 2026.

SOSESKA DRAGOMELJ – ODPRAVA NAPAK PO SODBI

Na osnovi sodbe Višjega sodišča v Ljubljani, opr. št. II Cp 2293/2019, z dne 26. 5. 2021, v povezavi s sodbo Okrožnega sodišča v Ljubljani, opr. št. P 1113/2006, z dne 27. 6. 2019, je Sklad dolžan odpraviti napake, opredeljene po točkah v izreku sodbe. Zaradi preglednosti so vse napake (več kot 90) razdeljene na sklope od 1 do 11. V letu 2025 so se nadaljevala dela po gradbeni pogodbi, zaključeni so bili sklopi 1, deloma 2 in 3, 6, delno 9 in 10. Odprava napak je po določenih sklopih (4, 5, 7, 8, 9 in 11) deloma nezmožna izpolnitve, kar sodišče v sodbi ni upoštevalo, niti v roku, določenem za odpravo napak (najprej 30 dni, nato še 60 dni). Sklad je etažnim lastnikom sicer predlagal sklenitev dogovora o nadomestni izpolnitvi. Predlog finančnega nadomestila so etažni lastniki zavrnil. Prav tako so etažni lastniki izrazili nezadovoljstvo nad potekom odprave napak in so zanimali strokovno izvedbo le-tega, čeprav je Sklad dejansko izvedel več del, kot je predvidevala sodba.

V letu 2025 so bila dokončana vsa dela, ki so bila skladno z odločitvijo vodstva Sklada načrtovana, vključno z nesorazmernimi dodatnimi stroški zaradi nepredvidenih del. V preteklih obdobjih začete aktivnosti so se odvijale naprej in se bodo izvajale vse do dokončanja. Med drugim so bili izvedeni razpisi za projektiranje posameznih sklopov ter angažiranje sodnih izvedencev za pripravo poročil, skladno z navodili pravnih pooblaščenec Sklada.

2.4 UVELJAVLJANJE PREDKUPNE PRAVICE

2.4.1 Predkupna pravica Stanovanjskega sklada RS

Zakonita predkupna pravica je opredeljena v 3. in 4. odstavku 154. člena SZ-1 in je ustanovljena v korist predkupnega upravičenca Stanovanjskega sklada RS. Skladno z zakonodajo morajo lokalne skupnosti v skladu z določbami, ki jih za predkupno pravico določa Obligacijski zakonik, o prodaji svojega zazidljivega zemljišča, ki je po prostorskih načrtih (že) opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb (ne glede na velikost in lokacijo zemljišča oziroma vzrok prodaje), obvestiti Stanovanjski sklad RS ter mu ponuditi odkup zemljišča pod enakimi pogoji kot morebitnim drugim kupcem. Sklad je v letu 2025 obravnaval skupno devet vlog za uveljavljanje predkupne pravice.

Tabela 31: Pregled vlog za uveljavljanje predkupne pravice

Zap. št.	Vlagatelj	Status postopka
1	MO Koper	izjava o neuveljavljanju
2	Direkcija RS za infrastrukturo	izjava o neuveljavljanju
3	MO Koper	izjava o neuveljavljanju
4	MO Koper	izjava o neuveljavljanju
5	Občina Laško	izjava o neuveljavljanju
6	MO Koper	izjava o neuveljavljanju
7	MO Koper	izjava o neuveljavljanju
8	Občina Rogaška Slatina	izjava o uveljavljanju predkupne pravice
9	MO Koper	izjava o neuveljavljanju

Vsako prejeto vlogo Sklad presoja smiselno glede na vsebino veljavnega Javnega poziva za nakupe stanovanj in zemljišč za gradnjo, in sicer z vidika, ali so ponujene nepremičnine primerne za večstanovanjsko gradnjo, ki jo izvaja Sklad skladno s svojo politiko ciljno usmerjenih projektov za reševanje stanovanjskega vprašanja posameznih ranljivih skupin, kot so na primer stanovanjske soseske za družine in mlade, oskrbovana stanovanja, bivalne enote in podobno, oziroma jih Sklad potrebuje za zaokrožitve svojega lastništva zemljišč in izvajanje svojih dejavnosti.

Skład je v letu 2025 uveljavljal predkupno pravico pri prodaji zemljišča v občini Rogaška Slatina, ki je bila sicer predmet odkupa na podlagi ponudbe občine na Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo, občina pa se je pred podpisom prodajne pogodbe odločila za izvedbo postopka javnega zbiranja ponudb po 51. členu Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Sklad je nato v postopku uveljavljal predkupno pravico.

2.5 DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA

2.5.1 Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih

Spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona so pred leti opredelile pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. Ena od pravic je tudi pridobitev posojila Sklada pod ugodnimi pogoji brez javnega razpisa. Upravičenec do posojila je najemnik, ki mu je bila izdana odločba Ministrstva za okolje in prostor o upravičenosti do pridobitve nadomestil, določenih z zakonom. Od leta 2013 ni bilo nobene aktivnosti glede stanovanjskih posojil najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih. Sklad leta 2025 za

posojila najemnikom ni namenil nobenih sredstev.

2.5.2 Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja

Za odpravo posledic potresa v Posočju 12. 4. 1998 je bil sprejet Zakon o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Uradni list RS 26/2005 in 114/2006). Med ukrepe popotresne obnove po 1. členu zakona šteje tudi dodeljevanje stanovanjskih posojil iz sredstev Sklada, namenjenih popotresni obnovi objektov. Vse postopke obnove poškodovanih objektov je vodila Državna tehnična pisarna Bovec-Kobarid s sedežem v Tolminu. Pisarna je vodila tudi postopke izdajanja sklepov za odobritev stanovanjskih posojil upravičencem ter sklepanje posojilnih pogodb.

Vse aktivnosti Državno tehnične pisarne Bovec-Kobarid so bile v začetku leta 2023 prekinjene, zato tudi ni bilo evidentiranih nobenih novih dogodkov, vezanih na dolgoročna stanovanjska posojila Sklada. Pred prekinitvijo aktivnosti pristojne pisarne je bila v novembru 2022 na podlagi začete investicije sklenjena ena posojilna pogodba v višini 19.024 evrov. Sklad je bil v letu 2024 obveščen, da se je investicija nadaljevala v pristojnosti MNVP. Posledično se je izvedlo delno koriščenje v višini 9.604 evrov posojila. Investicija v letu 2025 še ni bila zaključena.

3 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2025

3.1 Poročilo neodvisnega revizorja

3.2 Uvod in vsebina računovodskega poročila

Sklad je leta 2025 posloval na podlagi Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada, in sicer kot javni finančni in nepremičninski sklad.

Računovodsko poročilo je pripravljeno v skladu s pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava. Pri vodenju poslovnih knjig, vrednotenju računovodskih postavk in nadziranju se uporabljajo predpisi, navedeni v nadaljevanju.

3.3 Pravne podlage in predpisi

Pri poslovanju in sestavljanju računovodskih izkazov oziroma tega računovodskega poročila so bili upoštevani naslednji zakoni in podzakonski akti:

- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/1999, 30/2002-ZJF-C in 114/2006-ZUE);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/1999, 124/2000, 79/2001, 30/2002, 56/2002-ZJU, 110/2002-ZDT-B, 127/2006-ZJZP, 14/2007-ZSPDPO, 109/2008, 49/2009, 38/2010-ZUKN, 107/2010, 11/2011-UPB4, 110/2011-ZDIU12, 14/2013 – popr., 101/2013-ZIPRS1415, 101/2013, 55/2015 – Zfis, 96/2015 – ZIPRS1617, 13/2018, 195/2020 – odločba US, 18/2023 – ZDU-10, 76/2023, 24/2025-ZFisP-1, 39/2025, 85/2025-ZPJS in 112/2025);
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 133/2023, 81/2024 in 51/25);
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljnih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Uradni list RS, št. 12/2001, 10/2006, 8/2007 in 102/2010);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 133/2023, 81/2024, 51/2025 in 95/2025);
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS, št. 133/2023 in 19/2024);
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/2005, 120/2007, 48/2009, 112/2009, 58/2010, 108/2013 in 100/2015);
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008, 8/2010-ZSKZ-B, 61/2020 – ZDLGPE in 206/2021 – ZDUPŠOP).

3.4 Računovodske usmeritve

Pri izdelavi računovodskih izkazov predstavljamo pomembnejše računovodske usmeritve. Vsi zneski v računovodskem poročilu so izkazani v evrih, brez centov.

Prihodki in odhodki

Zakon o računovodstvu in nanj vezani spremljajoči predpisi urejajo vodenje poslovnih knjig in izdelavo letnih poročil za pravne osebe javnega prava. Slednje zakonodaja deli na določene uporabnike enotnega kontnega načrta in na druge uporabnike enotnega kontnega načrta. Med druge uporabnike je uvrščen tudi Sklad.

Ločevanje med določenimi in drugimi uporabniki enotnega kontnega načrta je pomembno predvsem zaradi različnega sistema prikazovanja prihodkov in odhodkov.

Načelo denarnega toka

Po tretjem odstavku 15. člena Zakona o računovodstvu se prihodki in odhodki drugih uporabnikov priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka (plačane realizacije). Načelo denarnega toka pomeni, da se prihodek oziroma odhodek prizna, ko sta izpolnjena dva pogoja:

- poslovni dogodek, katerega posledica je izkazovanje prihodkov oziroma odhodkov, je nastal;
- denar oziroma njegov ustreznik je prejet oziroma izplačan.

Pogoj za priznavanje prihodkov in odhodkov glede prejema ali izplačila nakazila denarnih sredstev je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, poravnane s poboti. Za znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodki oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu nakazila denarnih sredstev.

Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva

Neopredmetena sredstva so dolgoročno odloženi stroški razvijanj, usredstveni stroški naložb v tuja opredmetena osnovna sredstva, naložbe v pridobljene pravice do industrijske lastnine (premoženjske pravice) in druge pravice.

Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, zgradbe in oprema.

Opredmeteno osnovno sredstvo, katerega posamična nabavna vrednost po dobaviteljevem obračunu ne presega 500 evrov, se lahko izkazuje skupinsko kot drobni inventar. Stvari drobnega inventarja, katerih posamične nabavne vrednosti ne presegajo 500 evrov, se lahko razporedijo med material.

Opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njegova nakupna cena, uvozne in nevratljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo, zlasti stroški dovoza in namestitve. Med nevratljive nakupne dajatve je všteti tudi nepovrnjen davek na dodano vrednost.

Opredmetena osnovna sredstva postanejo predmet amortiziranja prvi dan v naslednjem mesecu po tem, ko je amortizirano sredstvo razpoložljivo za uporabo, torej usposobljeno za opravljanje dejavnosti. Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po linearni metodi z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj.

Stopnje odpisa po vrsti osnovnega sredstva	Stopnja v %
- Gradbeni objekti	3
- Stanovanja	3
- Računalniška oprema	50
- Druga računalniška oprema	25
- Neopredmetena sredstva	10–20

Znesek obračunane amortizacije zmanjšuje sklad namenskega premoženja za neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva.

Sklad izkazuje med svojimi opredmetenimi osnovnimi sredstvi stanovanja, ki se oddajajo v najem.

Iz najemnih pogodb, ki jih Sklad sklepa z najemniki, je razvidno, da pomembna tveganja in koristi, povezane z lastništvom, ne prehajajo na najemnika. Najemnik nosi le omejena tveganja in stroške, pogoji najema so opredeljeni, za vsa odstopanja je potrebno pisno soglasje Sklada, ki ima tudi pravico preverjanja izpolnjevanja vseh pogodbenih pogojev. Sklad tako ohranja lastninsko pravico in večino nanjo vezanih pomembnih tveganj in pravic.

Prevrednotenje opredmetenih osnovnih sredstev zaradi oslabitve se lahko opravi, če se knjigovodska vrednost pomembno razlikuje od nadomestljive vrednosti sredstva. Takšno zmanjšanje je izguba zaradi oslabitve. Za znesek spremembe knjigovodske vrednosti se zmanjša obveznost do vira sredstev.

V zvezi s prevrednotenjem opredmetenih osnovnih sredstev je v Pravilniku o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava določeno, da se lahko prevrednotijo na podlagi ocenitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

Dolgoročne finančne naložbe

Dolgoročne finančne naložbe Sklada so naložbe v delnice in druge finančne naložbe. Sklad ima v lasti Stanovanjsko podjetje, d. o. o., Ravne, in Spekter, d. o. o., Trbovlje. V skladu s 13. členom Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava sta naložbi merjeni po vrednosti v odstotku od celotne vrednosti kapitala podjetja.

Dolgoročno dana posojila in depoziti

Dolgoročna posojila so posojila, dana na podlagi posojilnih pogodb, z odplačilnimi dobami, daljšimi od enega leta. Dolgoročno dana posojila se povečujejo za pripisano revalorizacijo, zmanjšujejo za unovčene zneske. V skladu s Pravilnikom o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava izkazujemo dolgoročno dana posojila v državi na podlagi posojilnih pogodb.

V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi se dolgoročno dana posojila, katerih anuitete bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazujejo kot kratkoročni del v bilanci stanja.

V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi se dolgoročno dani depoziti, ki bodo zapadli v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazujejo kot kratkoročni del v bilanci stanja.

Revalorizacija dolgoročno danih posojil je predmet dogovora pogodbenih strank. Sklad izkaže za dana dolgoročna posojila povečanje sklada namenskega premoženja v delu za finančne naložbe. Za znesek revalorizacije izkaže povečanje dolgoročno danega posojila in hkrati povečanje sklada namenskega premoženja za finančne naložbe in posojila. Znesek obračunanih realnih obresti knjiži v breme kratkoročne terjatve iz financiranja in v dobro neplačanih prihodkov. Za znesek odplačila revalorizirane glavnice se zmanjša sklad namenskega premoženja v delu za finančne naložbe in posojila.

Dani depoziti začasno prostih denarnih sredstev so depoziti na vpogled in tudi depoziti, vezani za določen čas. Dani depoziti začasno prostih denarnih sredstev se pri Skladu ne izkazujejo kot izdatki iz naslova naložb, temveč se izkazujejo le v bilanci stanja. Razlika med zneskom danega depozita in zneskom vrnjenega depozita iz naslova obračunanih dogovorjenih obresti se izkaže na kontu prihodkov.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja

Dolgoročne terjatve iz poslovanja so terjatve, ki zapadejo v plačilo v roku, daljšem od enega leta. Sklad izkazuje med dolgoročnimi terjatvami tudi terjatve iz prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu. Terjatve se izkazujejo v vrednosti, ki izhajajo iz listine. Za znesek izkazane terjatve se poveča sklad namenskega premoženja. Za znesek odplačila pa se sklad namenskega premoženja oziroma dolgoročni razmejeni prihodki zmanjšajo. Sklad ne oblikuje popravkov dolgoročnih terjatev iz poslovanja.

Zaloga

Sklad med zalogami izkazuje zemljišča, kupljena za namen izgradnje stanovanj (stanovanja v lastni izdelavi). Glede na to, da se stanovanja praviloma postopno pridobivajo z izgradnjo le-teh, Sklad stanovanja, namenjena prodaji, izkazuje kot zalogo stanovanj.

Sredstva v opredmeteni obliki, ki bodo prodana v okviru rednega poslovanja, se računovodsko evidentirajo kot zaloga. Evidentirajo se na ustrezne skupine v okviru razreda zalog, odvisno od tega, ali

jih Sklad kot investitor gradi ali kupi že zgrajena stanovanja. Vrednotenje zalog je evidentirano na osnovi stopnje dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem. Stopnje dokončanja potrdijo vodje projektov in/ali podjetje, ki opravlja nadzor.

Denarna sredstva in dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah

Denarna sredstva so izkazana zgolj kot stanje na podračunu, vodenem pri Upravi za javna plačila RS.

Kratkoročne finančne naložbe

Med kratkoročnimi finančnimi naložbami so evidentirane anuitete dolgoročno danih posojil in kratkoročni depoziti pri banki.

Kratkoročne terjatve iz financiranja

Kratkoročne terjatve so terjatve iz naslova obresti za dana dolgoročna posojila in druge kratkoročne terjatve iz financiranja.

Kratkoročne terjatve do kupcev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačani. Za znesek kratkoročnih terjatev do kupcev se izkažejo neplačani prihodki. Terjatve, za katere ni realno pričakovati poplačila, se na podlagi zapisnika inventurne komisije in sklepa uprave Sklada ob sprejemu zaključnega računa evidentirajo kot odpisi terjatev.

Druge kratkoročne terjatve

Med druge kratkoročne terjatve uvrščamo terjatve do državnih in drugih institucij, ki izhajajo iz ustreznih predpisov o davkih, prispevkih in podobnih dajatvah, zavarovanjih, nadomestilih ter preostale kratkoročne terjatve iz poslovanja.

Neplačani odhodki

Odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju, za katero se sestavlja bilanca stanja, so neplačani odhodki. Ob poravnavi obveznosti, ki se nanaša na izkazan neplačan odhodek, se za znesek poravnane obveznosti zmanjšajo izkazani neplačani odhodki in obremenijo stroški.

Aktivne časovne razmejitve

Sklad oblikuje na kontih aktivnih časovnih razmejitev zneske prehodno nezaračunanih prihodkov za prejete predujme. Zneski prehodno nezaračunanih prihodkov za prejete predujme se zaprejo ob nastanku terjatve do kupca.

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine

Prejeti predujmi so dobljeni predujmi, ki jih plačajo kupci za prihodnjo dobavo in še niso poračunani z vrednostmi dobavljenih stvari ali opravljenih storitev. Prejete varščine za udeležbo kupcev na javnih dražbah in najemnikov pri izborih za najemna stanovanja se izkazujejo na kontih stanja.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da upniki zahtevajo zanje plačilo. Za znesek kratkoročnih obveznosti do dobaviteljev se izkažejo neplačani odhodki.

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Med druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja se uvrščajo kratkoročne obveznosti iz poslovanja do državnih in drugih institucij, obveznosti za davek na dodano vrednost in druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja.

Kratkoročne obveznosti do financerjev

Kratkoročne obveznosti do financerjev so opredeljene kot obveznosti glavnice do financerjev. Za znesek obračunanih obveznosti se priznajo odhodki.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja

Kratkoročne obveznosti iz financiranja so opredeljene kot obveznosti za obresti in druge obveznosti iz financiranja. Za znesek obračunanih obveznosti se priznajo odhodki.

Neplačani prihodki

Prihodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju, za katero se sestavlja bilanca stanja, so neplačani prihodki. Ob poravnavi terjatve, ki se nanaša na izkazan neplačan prihodek, se za znesek poravnane terjatve zmanjšajo izkazani neplačani prihodki in priznajo prihodki.

Pasivne časovne razmejitve

Kratkoročno odloženi prihodki so oblikovani za prejete najemnine za stanovanja, ki jih je Sklad prejel v brezplačno uporabo po pogodbi, sklenjeni z Republiko Slovenijo oziroma pristojnimi ministrstvi.

Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja izkazuje:

- neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva, ki so enaka neodpisani vrednosti teh sredstev, zato se povečuje ob nabavah oziroma pridobitvah teh sredstev, zmanjšuje pa ob oblikovanju popravkov nabavne vrednosti ali ob izločitvi (odpisu) teh sredstev;
- sredstva za finančne naložbe, ki ga povečujejo in zmanjšujejo spremembe pri dolgoročnih kapitalskih naložbah, dolgoročno danih posojilih in depozitih (razen depozitov začasno prostih denarnih sredstev) ter kratkoročnih finančnih naložbah;
- sredstva za drugo, kar je popravek seštevka zneskov drugih delov sklada – to pomeni, da je lahko znesek za drugo izkazan kot kreditni ali debetni saldo; razlika iz izkaza uspeha se prenese v dobro ali v breme splošnega sklada za druge namene;
- presežki prihodkov in odhodkov.

Dolgoročne finančne obveznosti

Izkazane dolgoročne finančne obveznosti se nanašajo na prejeta dolgoročna bančna posojila. V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi se dolgoročno prejeta posojila, katerih anuitete bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazujejo kot kratkoročni del v bilanci stanja.

Druge dolgoročne obveznosti

Sklad kot druge dolgoročne obveznosti izkazuje obveznosti do vplačanih varščin in lastnih udeležb.

Nedavčni prihodki

Med nedavčne prihodke so uvrščeni deleži v dobičku, prihodki od obresti, prihodki od premoženja, takse in pristojbine, denarne kazni, tisti del prihodkov, ki je ustvarjen s prodajo blaga in storitev na trgu.

Kapitalski prihodki

V okviru kapitalskih prihodkov so evidentirani prihodki, pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja (zgradb in prostorov, drugih osnovnih sredstev), nematerialnega premoženja. Kot prihodek se izkaže celotna prejeta kupnina, za neodpisano vrednost stvarnega premoženja pa se zmanjša namenski vir (sklad namenskega premoženja).

Tekoči odhodki

Tekoči odhodki izkazujejo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalca za socialno varnost, izdatke za blago in storitve, plačila domačih in tujih obresti ter rezerve.

Investicijski odhodki

Med investicijske odhodke se štejejo plačila, namenjena pridobitvi ali nakupu opredmetenih in neopredmetenih sredstev. Sem spadajo tudi stroški investicijskega vzdrževanja.

Dolgoročno dana posojila in terjatve

Sklad med dolgoročno danimi posojili izkazuje v bilanci stanja posojila, dana fizičnim in pravnim osebam z odplačilno dobo, daljšo od enega leta. Med dolgoročnimi terjatvami iz poslovanja v bilanci stanja so izkazane terjatve z zapadlostjo, daljšo od enega leta.

Upravljanje z namenskim premoženjem

Iz namenskega premoženja Sklad izvaja svoje dejavnosti dajanja finančnih spodbud po posameznih programih in pridobivanja stanovanj z namenom reševanja stanovanjskih vprašanj z dolgoročnimi najemi in prodajo. Z namenskim premoženjem Sklad uresničuje svoje kratkoročne in srednjeročne cilje poslovanja, ki izhajajo iz dolgoročnih usmeritev.

3.5 Računovodski izkazi

Vsi zneski, prikazani v izkazih, so v evrih brez centov.

3.5.1 Bilanca stanja na dan 31. 12. 2025

SREDSTVA	Pojasnila	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	Pojasnilo 1	382.946.932	371.093.025
Dolgoročne finančne naložbe	Pojasnilo 2	32.622.539	32.077.458
Dolgoročno dana posojila	Pojasnilo 3	57.414.493	46.241.835
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	Pojasnilo 4	0	0
Skupaj		472.983.964	449.412.318
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve			
Druge zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	Pojasnilo 5	7.194.564	7.174.439
Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah	Pojasnilo 6	552.094	569.729
Kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN	Pojasnilo 7	211.658.859	121.879.073
Kratkoročne finančne naložbe	Pojasnilo 8	3.209.797	3.178.670
Kratkoročne terjatve iz financiranja	Pojasnilo 9	2.306	6.101
Kratkoročne terjatve do kupcev	Pojasnilo 10	3.964.161	3.737.658
Neplačani odhodki	Pojasnilo 11	4.075.954	3.948.040
Aktivne časovne razmejitve	Pojasnilo 12	44.654	29.144
Druge kratkoročne terjatve		3.826	0
Skupaj		230.706.215	140.522.854
SKUPAJ SREDSTVA		703.690.179	589.935.172
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve			
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	Pojasnilo 13	16.700	8.000
Kratkoročne obveznosti do zaposlenih	Pojasnilo 14	281.790	241.484
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	Pojasnilo 15	3.424.148	2.513.662
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	Pojasnilo 16	87.381	490.045
Neplačani prihodki	Pojasnilo 17	6.050.419	5.104.387
Pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 18	0	0
Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN	Pojasnilo 19	3.600	379.041
Kratkoročne obveznosti do financerjev	Pojasnilo 20	5.381.579	4.881.579
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	Pojasnilo 21	262.243	308.026
Skupaj		15.507.860	13.926.224

LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

Sklad namenskega premoženja	Pojasnilo 22	596.489.906	488.767.340
Rezervni sklad	Pojasnilo 23	1.373.445	1.574.505
Dolgoročne finančne obveznosti	Pojasnilo 24	84.894.737	80.276.316
Druge dolgoročne obveznosti	Pojasnilo 25	5.424.231	5.390.787

Skupaj **688.182.319** **576.008.948**

**SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV
SREDSTEV** **703.690.179** **589.935.172**

3.5.2 Pojasnila in druge računovodske informacije

Na dan 31. 12. 2025 so sredstva Sklada, izkazana v bilanci stanja, v višini 703.690.179 evrov. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2024 so se sredstva povečala za 113.755.007 evrov oziroma za 19 odstotkov.

Med pomembnejšimi spremembami v letu 2025 so:

- povečanje neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev za 3 odstotke zaradi investicij v zagotavljanje najemnih stanovanj, nakupov stanovanj po javnem pozivu ter soinvestitorskih projektov v sodelovanju z občinami;
- povečanje dolgoročno danih posojil za 24 odstotkov zaradi novo odobrenih dolgoročnih posojil po programih Sklada za izgradnjo oziroma nakup stanovanj in po programu za starejše v primerjavi s prejetimi odplačili v letu;
- povečanje dolgoročnih kapitalskih naložb za 2 odstotka zaradi povečanja kapitala v hčerinskih družbah;
- povečanje kratkoročnih terjatev do uporabnikov EKN za 74 odstotkov zaradi prejetih sredstev dokapitalizacije in prejetih sredstev NOO iz državnega proračuna;
- povečanje neplačanih odhodkov zaradi večjega obsega tekočih investicij v teku za 3 odstotke;
- povečanje kratkoročnih obveznosti do financerjev za 10 odstotkov zaradi prenosa kratkoročnega dela obveznosti iz dolgoročnih obveznosti;
- povečanje dolgoročnih finančnih obveznosti za črpanja posojila v letu 2025 za 6 odstotkov;
- povečanje drugih dolgoročnih obveznosti za 6 odstotkov zaradi vplačanih varščin za najem stanovanj s strani najemjemalcev.

Sklad namenskega premoženja se je povečal s 488.767.340 evrov na 596.489.906 evrov. Največji vpliv na spremembo je prejeta dokapitalizacija v višini 100 milijonov evrov.

Rezervni sklad je na dan 31. 12. 2025 znašal 1.373.445 evrov. V primerjavi s stanjem konec leta 2024 se je rezervni sklad zmanjšal za 13 odstotkov. Na spremembe višine rezervnega sklada vplivajo gibanja zaradi povečanja sredstev rezervnega sklada in zmanjšanja zaradi vzdrževanja stanovanjskih stavb, za katera so bila porabljena sredstva iz zbranega rezervnega sklada ter gibanja iz naslova zmanjšanja potrebnih sredstev za rezervacije iz naslova kreditnih tveganj posojilojemalcev.

3.5.3 Izkaz prihodkov in odhodkov

	Pojasnila	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Nedavčni prihodki	Pojasnilo 26	24.199.861	24.357.559
Kapitalski prihodki	Pojasnilo 27	956.477	1.089.603
Transforni prihodki	Pojasnilo 28	10.979.365	14.170.305
Prejeta sredstva od evropskih institucij	Pojasnilo 29	5.376	3.588
Skupaj prihodki		36.141.079	39.621.055
Tekoči odhodki	Pojasnilo 30	15.545.401	12.809.297
Investicijski odhodki	Pojasnilo 31	25.450.669	29.267.282
Skupaj odhodki		40.996.070	42.076.579
PRESEŽEK/PRIMANJKLJAJ PRIHODKOV NAD ODHODKI		-4.854.991	-2.455.524

3.5.4 Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

	Pojasnila	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev ter kupnine iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu	Pojasnilo 32	3.034.046	3.143.898
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev		13.993.362	4.322.843
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev		-10.959.316	-1.178.945

3.5.5 Izkaz računa financiranja z rezultatom poslovanja

	Pojasnila	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Presežek odhodkov nad prihodki		-4.854.991	-2.455.524
Prejeta vračila posojil, zmanjšana za dana posojila in finančne naložbe		-10.959.316	-1.178.945
Zadolževanje v tujini		10.000.000	10.000.000
Odplačila dolga v tujini		-4.881.579	-4.381.579
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	Pojasnilo 33	-10.695.886	1.983.952

V letu 2025 se je Sklad zadolžil pri CEB za znesek v višini 10.000.000 evrov.

POJASNILO ŠT. 1: OSNOVNA SREDSTVA – PRIKAZ GIBANJA

Gibanja na postavki neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva prikazuje naslednja preglednica:

(v EUR, brez centov)

Nabavna vrednost	Zemljišča	Zgradbe	Zgradbe – stanovanja	Oprema	Investicije v teku – soinvestiranje	Neopredmetena sredstva	Drobni inventar	Skupaj
Stanje 31. 12. 2024	5.733.275	36.183.991	391.243.971	2.179.704	44.695.582	1.047.348	49.920	481.133.791
Neposredna povečanja – investicije	862.244	0	365.000	85.461	24.799.446	24.234	14.664	26.151.049
Prenos iz inv. v teku	0	2.062.332	21.819.504	0	0	0	0	23.881.836
Zmanjšanja med letom	0	-630.763	-90.446	-11.675	-23.881.836	0	-9.272	-24.623.992
Stanje 31. 12. 2025	6.595.519	37.615.560	413.338.029	2.253.490	45.613.192	1.071.582	55.312	506.542.684
Popravek vrednosti – stanje 31. 12. 2024	0	8.813.596	99.049.401	1.187.187	0	940.662	49.920	110.040.766
Amortizacija	0	1.121.165	12.273.878	213.206	0	47.913	14.664	13.670.826
Zmanjšanja med letom	0	-51.865	-43.028	-11.675	0	0	-9.272	-115.840
Stanje 31. 12. 2025	0	9.882.896	111.280.251	1.388.718	0	988.575	55.312	123.595.752
Sedanja vrednost – stanje 31. 12. 2025	6.595.519	27.732.664	302.057.778	864.772	45.613.192	83.007	0	382.946.932

Od pomembnejših gibanj neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev v letu 2025 je treba izpostaviti povečanja investicij v teku zaradi izvajanja projektov ter znižanja investicij v teku zaradi zaključka projektov gradenj stanovanj in prenosa ter povečanje na zgradbah – stanovanjih.

NEPREMIČNINE V GRADNJI

Stroškovno mesto	Naziv stroškovnega mesta	Stanje 31. 12. 2024	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje 31. 12. 2025
0011143	MARIBOR, VLAHOVIČEVA PROJ. TRŽ.	2.587.524	-2.587.524	0	0
0011144	STAN. SOSESKA OB SAVI, KRANJ	4.127.490	-4.127.490	0	0
0011163	LJUBLJANA GLINCE 1. FAZA	3.038.410	29.573	0	3.067.983
0011165	BROD – DRAGE, NOVO MESTO	341.294	0	0	341.294
0011171	PODBREZNIK NM 2020 B1,B3,B5	17.064.284	939.222	18.003.506	0
0011172	Podbreznik 2020 NM enklava E1	359.233	38.103	0	397.336
0011174	JESENICE, PARTIZAN	1.024.164	4.474.406	0	5.498.570
0011179	LENDAVA INV. V TEKU	678.977	-678.977	0	0
0011180	LUKOVICA INV. V TEKU	1.661.280	1.108.882	0	2.770.162
0011188	LJUBLJANA GLINCE 2. FAZA	8.751.385	-8.751.385	0	0
0011190	NOVO POBREŽJE, MARIBOR 00	0	365.042	0	365.042
0011191	NOVO POBREŽJE, MARIBOR 01	0	1.299.622	0	1.299.622
0011192	NOVO POBREŽJE, MARIBOR 02	0	2.375.874	0	2.375.874
0011193	MIRNA NA DOLENJSKEM	323.284	174.750	0	498.034
0011195	NOVI TRG, CELJE	0	2.260.462	0	2.260.462
0011196	MLAKA, TRŽIČ	0	50.762	0	50.762
0011197	KOBILJE	0	68.188	0	68.188
0011198	LJUBLJANA GLINCE 2. FAZA B	0	9.946.248	0	9.946.248
0011199	LJUBLJANA GLINCE 2. FAZA C	0	5.744.340	0	5.744.340
0011201	STAN. SOSESKA OB SAVI, KRANJ, FAZA 1	0	5.673.920	0	5.673.920
0011202	STAN. SOSESKA OB SAVI, KRANJ, FAZA 2	0	2.395.142	0	2.395.142
0011203	LENDAVA, 1. FAZA	0	2.381.538	0	2.381.538
0011204	LENDAVA, 2. FAZA	0	354.755	0	354.755
0011205	OB SOTELJSKI CESTI, ROGAŠKA SLATINA	0	123.920	0	123.920
Skupaj gradnja		39.957.325	23.659.373	18.003.506	45.613.192

NAKUPI STANOVANJ

Stroškovno mesto	Naziv stroškovnega mesta	Stanje 31. 12. 2024	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje 31. 12. 2025
0011189	NOVO MESTO PODBREZNIK NAKUP	4.738.257	1.140.073	5.878.330	0
SKUPAJ NAKUPI STANOVANJ		4.738.257	1.140.073	5.878.330	0

SKUPAJ INVESTICIJE V TEKU	44.695.582	24.799.446	23.881.836	45.613.192
----------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Stanje investicij v teku iz naslova zagotavljanja najemnih stanovanj z gradnjo na dan 31. 12. 2025 znaša 45.613.192 evrov. V primerjavi z letom 2024 se je stanje investicij povečalo za 1.917.610 evrov. Sklad je med projekti lastne gradnje v celoti zaključil investicijo Podbreznik, Novo mesto, B1, B3, B5 stroškovno mesto 11171 v vrednosti 18.003.506 evrov. V osnovna sredstva je iz tega projekta prenesel 103 stanovanja in 100 parkirnih mest. Iz naslova nakupa stanovanj je zaključil projekt Novo mesto Podbreznik, stroškovno mesto 11189 v višini 5.878.330 evrov. V osnovna sredstva je iz tega projekta prenesel 41 stanovanj in 41 parkirnih mest.

V letu 2025 je Sklad zaradi spremljanja projektov po fazah razdelil štiri projekte:

- projekt Maribor Vlahovičeva na stroškovnem mestu 11143 na tri ločena stroškovna mesta, in sicer Novo Pobrežje, Maribor, faza 0, stroškovno mesto 11190, Novo Pobrežje, Maribor, faza 1, stroškovno mesto 11191, in Novo Pobrežje, Maribor, faza 2, stroškovno mesto 11192;
- projekt stanovanjska soseska Ob Savi v Kranju na stroškovnem mestu 11144 na dve ločeni fazi, in sicer na fazo 1, stroškovno mesto 11201, in fazo 2, stroškovno mesto 11202;
- projekt Ljubljana Glince 2. faza na stroškovnem mestu 11188 na dve stroškovni mesti, in sicer na fazo B, stroškovno mesto 11198, in fazo C, stroškovno mesto 11199;
- projekt Lendava na stroškovnem mestu 11179 na dve stroškovni mesti, in sicer na 1. fazo, stroškovno mesto 11203, in 2. fazo, stroškovno mesto 11204.

V letu 2025 je Sklad za izgradnjo novih najemnih stanovanj kupil zemljišča na lokacijah Novi Trg v Celju, Ob Sotelski cesti v Rogaški Slatini in v Kobilju. Sklad je začel tudi z razvojem projekta Mlaka v Tržiču.

Za zemljišča, namenjena stanovanjskim soseskam na lokacijah v Ljubljani Glince 2. faza B in faza C, v Kranju Ob Savi, faza 1 in faza 2, in v Celju Novi trg, je Sklad v letu 2025 na podlagi prejetih odločb plačal komunalne prispevke.

V letu 2025 je prejel NOO sredstva iz državnega proračuna v skupni višini 8.420.689 evrov. Sredstva so bila prejeta za sofinanciranje projekta lastne gradnje Podbreznik, Novo mesto, B1, B3, B5, v višini 606.516 evrov, za projekt Koper, Nova Dolinska, v višini 7.114.173 evrov in za projekt nakupa javnih najemnih stanovanj Podbreznik v Novem mestu v višini 700.000 evrov.

POJASNILO ŠT. 2: DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE

Naložbe v deleže v druga podjetja	31. 12. 2025	31. 12. 2024
STANOVANJSKO PODJETJE, d. o. o.	7.681.472	7.953.726
SPEKTER, d. o. o.	24.941.067	24.123.732
Skupaj naložbe v deleže v druga podjetja	32.622.539	32.077.458
Skupaj dolgoročne finančne naložbe	32.622.539	32.077.458

Sklad ima v 100-odstotni lasti Stanovanjsko podjetje, podjetje za gospodarjenje z objekti, d. o. o., Ob Suhi 19, Ravne na Koroškem (matična številka: 5491452). Poslovanje podjetja je letno revidirano. Stanje naložbe v Stanovanjsko podjetje je enako stanju kapitala na dan 31. 12. 2024. Vrednost naložbe se je v primerjavi s predhodnim stanjem znižala za 272.254 evrov.

Sklad ima v 100-odstotni lasti družbo Spekter, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d. o. o., Trg revolucije 7, Trbovlje (matična številka: 5514479). Poslovanje je revidirano. Stanje naložbe v družbo Spekter je enako stanju kapitala na dan 31. 12. 2024. Vrednost naložbe se je v primerjavi s predhodnim stanjem povečala za 817.335 evrov.

POJASNILO ŠT. 3: DOLGOROČNO DANA POSOJILA

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Prebivalstvo – posamezniki in zasebniki	3.411	24.357
Kreditni za plačilo odstopnine Krekova zavarovalnica	23.854	25.212
Neprofitne stanovanjske organizacije (NSO)	58.729.359	47.338.291
Posojila za popotresno obnovo v Posočju	324.570	384.362
Tržna prodaja stanovanj		
Tržna prodaja stanovanj – devizna klavzula	45.187	65.854
Ostalo		
Tržna posojila – razpis 2007, 2008, 2015	1.367.300	1.536.052
Dolgoročno dana posojila in zakladniški račun – prenos na kratkoročni del	-3.079.188	-3.132.293
Skupaj dolgoročno dana posojila	57.414.493	46.241.835

Gibanje dolgoročnih posojil v letu

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Stanje posojil 1. 1.	49.374.128	53.436.403
Povečanja:		
Nova posojila – črpanja	13.993.362	4.332.448
Pripisana revalorizacija	154.500	80.599
Zakladniški račun		158.791
Znesek povečanja danih posojil	14.147.862	4.571.838
Zmanjšanja:		
Znesek zmanjšanja danih posojil	-3.028.309	-8.634.113
Prenos na kratkoročni del	-3.079.188	-3.132.293
Stanje 31. 12.	57.414.493	46.241.835

V letu 2025 je bilo za 9.660.914 evrov več danih posojil kot v primerjavi z letom 2024. Posojila so bila dana po programu JNS za izgradnjo oziroma nakup stanovanj in po programu za starejše. Sklad je v letu 2025 sklenil štiri nove posojilne pogodbe, in sicer za adaptacijo oziroma razširitev stanovanjskih enot za starejše osebe na lokaciji Velika Polana, za prenovo stanovanjske enote v štiri bivalne enote v Novem mestu, za oskrbovana stanovanja za starejše na lokaciji Starše ter za izgradnjo nove stanovanjske soseske s 97 stanovanjskimi enotami v Ljubljani. Po dveh pogodbah je bilo v letu 2025 izplačano celotno odobreno posojilo, po dveh pa bo del odobrenih sredstev izplačan še v letu 2026.

V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi so se dolgoročne terjatve, ki bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazale kot kratkoročne terjatve. Te terjatve predstavljajo dolgoročno dana posojila pravnim in fizičnim osebam.

POJASNILO ŠT. 4: DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dolgoročne terjatve iz naslova odškodninskih zahtevkov	40.520	48.932
Dolgoročne terjatve		
Prenos na kratkoročni del	-40.520	-48.932
Skupaj dolgoročne terjatve iz poslovanja	0	0

Gibanje na dolgoročnih terjativah je bilo naslednje:

Stanje 1. 1.		51.155
Povečanja	0	0
Zmanjšanja	-8.412	-2.223
Prenos na kratkoročni del	-40.520	-48.932
Stanje 31. 12.	0	0

V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi so se dolgoročne terjatve, ki bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazale kot kratkoročne terjatve. Dolgoročne terjatve iz naslova odškodninskih zahtevkov izkazujejo terjatve do posojilojemalcev, do katerih Sklad vodi regresne zahtevke zaradi prenosa teh terjatev iz Krekove zavarovalnice. Gre za terjatve, ki so predmet dolgotrajnih izvršilnih in drugih sodnih postopkov.

POJASNILO ŠT. 5: DRUGE ZALOGE – STANOVANJA V LASTNI IZDELAVI

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Stanovanja v lastni izdelavi	7.194.564	7.174.439
Skupaj stanovanja v lastni izdelavi	7.194.564	7.174.439

Sklad med zalogami izkazuje zemljišča, kupljena za namen izgradnje stanovanj (stanovanja v lastni izdelavi), ki še niso v fazi gradnje, in projekte, ki so v fazi gradnje, in sicer po stopnji dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem. Zemljišča so izkazana po nabavnih vrednostih oziroma vrednostih, izhajajočih iz verodostojnih listin pridobitev ali prevrednotenij (slabitev). V okviru konta stanovanj v lastni izdelavi Sklad evidentira lastne projekte izgradnje stanovanj. Stanovanja v lastni izdelavi so evidentirana na kontu 3791. Stanje zalog stanovanj v lastni izdelavi na dan 31. 12. 2025 znaša 7.194.564 evrov.

Tabela 32: Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi

(v EUR, brez centov)

SM	Stanje 31. 12. 2024	Povečanja – gradnja, nakup, delitev	Zmanjšanja – prodaja, delitev, prenos	Stanje 31. 12. 2025
6000319	2.904.800	0	0	2.904.800
6000328	2.159.180	0	0	2.159.180
6000333	298.520	0	0	298.520
6000339	816.019	0	0	816.019
6000345	995.920	20.125	0	1.016.045
Skupaj	7.174.439	20.125	0	7.194.564

POJASNILO ŠT. 6: DENARNA SREDSTVA IN DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Denarna sredstva v banki – redni račun	552.094	569.729
Prenos denarnih sredstev na rezervni sklad za stanovanja	-5.700.980	-5.256.639
Denarna sredstva na rezervnem skladu za stanovanja	5.700.980	5.256.639
Skupaj denarna sredstva	552.094	569.729

POJASNILO ŠT. 7: KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV EKN

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Terjatve do države, proračunskih uporabnikov in obresti	737.504	744.571
Kratkoročne terjatve do zakladniškega podračuna pri MF	210.921.355	121.134.502
Skupaj kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN	211.658.859	121.879.073

Dne 31. 12. 2025 ima Sklad prosta denarna sredstva, plasirana v zakladnici države, v višini 209.361.000 evrov, ki se obrestujejo.

V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi so se dolgoročne terjatve, ki bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazale kot kratkoročne terjatve. Te terjatve predstavljajo sredstva, plasirana v enotnem zakladniškem računu.

POJASNILO ŠT. 8: KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Depoziti pri Banki Intesa Sanpaolo, d. d.	129.241	43.215
Obračunane anuitete NSO in fizičnim osebam	1.368	3.162
Prenos dolgoročno danih posojil na kratkoročni del	3.079.187	3.132.293
Skupaj kratkoročne finančne naložbe	3.209.796	3.178.670

Kratkoročne finančne terjatve izkazujejo sredstva na depozitnih računih pri Banki Intesa Sanpaolo, d. d., kjer se zbirajo prilivi iz naslova posojilnih pogodb. Izkazujejo tudi stanja anuitet na dan 31. 12. 2025 iz naslova dolgoročno danih posojil danim fizičnim in pravnim osebam.

V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi so se dolgoročne terjatve, ki bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazale kot kratkoročne terjatve. Te terjatve predstavljajo dolgoročno dana posojila pravnim in fizičnim osebam.

POJASNILO ŠT. 9: KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Terjatve za obresti iz dolgoročnih kreditov fizične osebe	2.306	6.101
Skupaj kratkoročne terjatve iz financiranja	2.306	6.101

POJASNILO ŠT. 10: KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Fizične osebe: Skladova stanovanja	4.795	5.000
Terjatve do upravnikov stanovanj – najemnikov javnih najemnih stanovanj	2.071.249	1.938.527
Terjatve do upravnikov stanovanj – stanov. v uporabi	1.016	1.555
Dvomljive in sporne terjatve	1.105.345	1.086.526
Terjatve do najemnikov – tržna najemna stanovanja	702.788	635.016
Ostalo	38.448	22.103
Prenos dolgoročnih terjatev na kratkoročen del	40.520	48.931
Skupaj kratkoročne terjatve	<u>3.964.161</u>	<u>3.737.658</u>

Skupni znesek obračunanih in neplačanih terjatev iz naslova kupnin in obresti iz kupnin do zavezancev in fizičnih oseb je do njihovega poplačila evidentiran v okviru neplačanih prihodkov.

Zapadle neplačane terjatve so predmet izterjave. Po postopku opominjanja so terjatve predmet izvršilnega postopka. Po izčrpanju vseh možnosti pravnih sredstev izterjave zoper dolžnike in osebe, ki so zavarovale obveznosti dolžnikov, so terjatve predmet odpisa. Razlogi za neuspešno izterjavo so v insolventnosti pri pravnih osebah in nezmožnost plačila pri fizičnih osebah (osebni stečaj, neizterljivost, dolžniki so brez premoženja ali dohodkov). Izterjava zapadlih terjatev se lahko zaključi tudi pred izčrpanjem vseh pravnih sredstev le v primerih in iz razlogov, da nadaljnja izterjava ne bi bila ekonomsko upravičena. V letu 2025 je Sklad odpisal terjatve iz naslova neplačanih najemnin za javna in tržna najemna stanovanja v višini 59.562 evrov zaradi osebnih stečajev in neizterljivosti.

Med dvomljivimi in spornimi terjatvami vodimo zapadle terjatve iz naslova neplačanih najemnin in terjatve iz naslova neplačanih anuitet posojil, že zajetih v izvršilnih postopkih, ter terjatve do gospodarskih subjektov, ki so predmet insolventnih postopkov oziroma gospodarskih sporov. Dvomljive in sporne terjatve se nanašajo na terjatve, ki so v sodnih postopkih in je iz odločitev sodišč razvidno, da obstaja dvom v obstoj oziroma v njihovo celotno poplačilo ali pa so terjatve predmet insolventnega postopka (SCT, d. d., Ljubljana – v stečaju).

POJASNILO ŠT. 11: NEPLAČANI ODHODKI

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Tekoči odhodki in transferi	1.740.921	2.246.524
Investicijski odhodki in transferi	2.335.033	1.701.516
Skupaj neplačani odhodki	<u>4.075.954</u>	<u>3.948.040</u>

Neplačani odhodki se nanašajo na aktivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2025. V primerjavi s stanjem 31. 12. 2024 so se neplačani odhodki iz naslova investicijskih odhodkov in transferjev povečali zaradi večjega obsega investicij v teku v gradnjo najemnih stanovanj. Tekoči odhodki so se v sklopu neplačanih odhodkov zmanjšali zaradi manjšega obsega vzdrževanja stanovanj.

POJASNILO ŠT. 12: AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Časovne razmejitve stanovanja v uporabi (MJU, MNZ, MORS) in JNS	44.654	29.144
Skupaj aktivne časovne razmejitve	<u>44.654</u>	<u>29.144</u>

Med aktivnimi časovnimi razmejitvami so vodena stanovanja, pridobljena v okviru Javne najemne službe in stanovanj v brezplačni uporabi, ki jih je Sklad prejel s stani ministrstev (MJU, MNZ, MORS), in stroški iz naslova najema stanovanj in storitev ter izplačilo najemnin lastnikom stanovanj.

POJASNILO ŠT. 13: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Prejete varščine za najem stanovanj	16.700	8.000
Skupaj kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	16.700	8.000

Predujmi in varščine so bili na dan 31. 12. 2025 višji v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2024. Razlika izhaja iz naslova izbranih najemnikov za prosta stanovanja po objavljenem razpisu, ki do konca leta 2025 še niso sklenili najemnih pogodb.

POJASNILO ŠT. 14: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Obveznosti do zaposlenih	281.790	241.484
Skupaj kratkoročne obveznosti do zaposlenih	281.790	241.484

Na dan 31. 12. 2025 Sklad izkazuje obveznosti do zaposlenih iz naslova obračunanih plač in drugih izdatkov zaposlenim za december 2025.

POJASNILO ŠT. 15: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dobavitelji v državi	3.424.148	2.513.662
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	3.424.148	2.513.662

Na dan 31. 12. 2025 Sklad izkazuje 3.424.148 evrov neporavnanih obveznosti do dobaviteljev. Sklad obveznosti poravnava v pogodbenih rokih, razen v primerih, ko zaračunana storitev na računu ni bila opravljena v celoti oziroma ni bila opravljena v skladu s pogodbeno določenimi obveznostmi.

Druge obveznosti do dobaviteljev v državi se nanašajo na dobavitelje za izgradnjo stanovanj do izvajalcev gradenj in obveznosti po pogodbah o nakupu stanovanj in obveznosti po soinvestitorskih projektih z občinami, obveznosti do dobaviteljev iz naslova upravljanja stanovanj ter do dobaviteljev blaga in storitev, ki so povezane s poslovanjem Sklada in izvajanjem dejavnosti.

POJASNILO ŠT. 16: DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Ostalo, vključno z varščinam najemnikov SZ Gorenjske	22.531	20.415
Obveznost za davek na dodano vrednost	64.850	469.630
Skupaj druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	87.381	490.045

Obveznost za davek na dodano vrednost izhaja iz prekvalifikacije tržnih stanovanj v najemna neprofitna in najemna tržna stanovanja ter iz obveznosti za obračun davka na dodano vrednost za december.

POJASNILO ŠT. 17: NEPLAČANI PRIHODKI

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Kupnine po 130. členu Stanovanjskega zakona	8.338	8.543
Neprofitne najemnine	2.071.249	1.938.527
Tržne najemnine	709.641	615.132
Najemnine za stanovanja v brezplačni uporabi	1.482	2.022
Najemnine za stanovanja Javne najemne službe	1.474	1.437
Odstopljene terjatve Krekove zavarovalnice do posojilojemalcev	40.519	48.932
Dvomljive in sporne terjatve	1.612.919	1.594.099
Ostalo	39.322	43.200
Realne obresti:		
- obračunane posameznikom, zasebnikom	3.493	7.288
- obresti od denarnih vlog v zakladnici in podračuna	1.561.982	845.207
Skupaj neplačani prihodki	<u>6.050.419</u>	<u>5.104.387</u>

Neplačani prihodki se nanašajo na pasivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2025.

POJASNILO ŠT. 18: PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Kratkoročno odloženi prihodki stanovanj v brezplačni uporabi (MNZ, MORS, MJU, JNS)	0	0
Skupaj pasivne časovne razmejitve	<u>0</u>	<u>0</u>

Kratkoročno odložene prihodke predstavljajo najemnine prevzetih stanovanj v brezplačni uporabi, ki jih je Sklad prejel v uporabo s strani Ministrstev (MJU, MNZ, MORS).

POJASNILO ŠT. 19: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Obveznost do proračunskih uporabnikov	3.600	379.041
Skupaj kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN	<u>3.600</u>	<u>379.041</u>

Obveznosti se nanašajo na neplačane postavke na dan 31. 12. 2025, ki so izkazane do proračunskih uporabnikov.

POJASNILO ŠT. 20: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Prenos dolgoročno najetih posojil pri tuji banki na kratkoročni del	5.381.579	4.881.579
Skupaj druge kratkoročne obveznosti do financerjev	<u>5.381.579</u>	<u>4.881.579</u>

Kratkoročne obveznosti do financerjev predstavlja odplačilo dolgov, ki zapadejo v letu 2026 za najeta posojila pri CEB. V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi so se dolgoročne obveznosti, ki bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazale kot kratkoročne obveznosti.

POJASNILO ŠT. 21: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Obresti iz dolgoročnih kreditov pri tujih bankah	262.243	308.026
Skupaj obveznosti iz financiranja	262.243	308.026

Kratkoročne obveznosti iz financiranja se nanašajo na najeto posojilo pri CEB in predstavljajo natečene obresti do 31. 12. 2025.

POJASNILO ŠT. 22: SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Sklad namenskega premoženja		
- sklad namenskega premoženja	436.927.171	336.927.171
- sklad za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	356.730.751	344.876.844
- sklad za finančne naložbe in kredite	-130.872.430	-137.416.851
- sklad za druge namene	1.511.075	1.490.951
- rezultat finančnih tokov	-71.288.550	-60.592.664
- sklad namenskega premoženja – črnograditelji	3.481.889	3.481.889
	596.489.906	488.767.340

Namensko premoženje je premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena Sklada. Sklad upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem samo v skladu z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen. Stanje sklada namenskega premoženja na dan 31. 12. 2025 znaša 596.489.906 evrov. Spremembe v višini sklada namenskega premoženja bodo predmet registracije po potrditvi letnega poročila s strani ustanovitelja.

V letu 2025 je bila izvedena dokapitalizacija Sklada v denarnem vložku v višini 100.000.000 evrov in v višini stvarnega vložka (prenosa dveh stanovanj v last in posest SSRS s strani MNZ in MJU) v skupni višini 365.000 evrov. Sklad namenskega premoženja z upoštevanjem dokapitalizacij in gibanj ter sprememb leta 2025 znaša 596.489.906 evrov.

POJASNILO ŠT. 22: GIBANJE SKLADOV

Gibanje skladov	Sklad namenskega premoženja	SNP v nepremičninskih skladih	SNP za finančne naložbe in kredite	SNP za zaloge in drugo	SNP za rezultat	SNP za črnograditelje	SKUPAJ
Stanje 1. januarja 2025	336.927.171	344.876.844	-137.416.851	1.490.951	-60.592.664	3.481.889	488.767.340
Povečanje osnovnih sredstev	0	25.786.049	0	0	0	0	25.786.049
Zmanjšanje osnovnih sredstev	0	-14.297.142	0	0	0	0	-14.297.142
Povečanje dolgoročnih kreditov	0	0	14.147.863	0	0	0	14.147.863
Odplačilo najetega kredita pri tuji banki	0	0	4.881.579	0	0	0	4.881.579
Zmanjšanje dolgoročnih kreditov	0	0	-3.030.102	0	0	0	-3.030.102
Koriščenje najetega kredita pri tuji banki	0	0	-10.000.000	0	0	0	-10.000.000
Povečanje finančnih naložb	0	0	817.335	0	0	0	817.335
Zmanjšanje finančnih naložb	0	0	-272.254	0	0	0	-272.254
Povečanje zalog in drugih dolg. obveznosti	0	0	0	20.124	0	0	20.124
Zmanjšanje zalog in drugih dolg. obveznosti	0	0	0	0	0	0	0
Dokapitalizacija povečanje-denarni vložek	100.000.000	0	0	0	0	0	100.000.000
Dokapitalizacija povečanje-stvarni vložek	0	365.000	0	0	0	0	365.000
Presežek odhodkov nad prihodki	0	0	0	0	-10.695.886	0	-10.695.886
Stanje 31. decembra 2025	436.927.171	356.730.751	-130.872.430	1.511.075	-71.288.550	3.481.889	596.489.906

POJASNILO ŠT. 23: REZERVNI SKLAD

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Rezervni sklad za kreditna tveganja	1.112.778	1.134.568
Rezervni sklad za stanovanja	214.682	394.357
Rezervni sklad za stanovanja v brezplačni uporabi (MJU, MNZ, MORS)	45.985	45.580
Rezervni sklad	1.373.445	1.574.505

Rezervni sklad predstavljajo oblikovane rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih in oblikovana sredstva rezervnega sklada za stanovanja. Leta 2025 se je znesek oblikovanih rezervacij za kreditna tveganja znižal zaradi odplačil in izboljšanja bonitet pri nekaterih posojilojemalcih. Rezervni sklad za stanovanja vključuje povečanja zaradi oblikovanja sredstev in zmanjšanja zaradi vzdrževanja stanovanjskih stavb, kjer so se črpala zbrana sredstva iz rezervnega sklada.

POJASNILO ŠT. 24: DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Obveznosti iz najetih posojil pri tuji banki	90.276.316	85.157.895
Prenos dolgoročno najetih posojil pri tuji banki na kratkoročni del	-5.381.579	-4.881.679
Dolgoročne finančne obveznosti	84.894.737	80.276.316

V letu 2025 je Sklad koristil dodatni obrok posojila v višini 10.000.000 evrov, tako da so se obveznosti iz najetih posojil do CEB povečale na 90.276.316 evrov. Znesek upošteva odplačila glavnice posojil v letu 2025.

V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi so dolgoročne obveznosti, ki bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazane kot kratkoročne obveznosti.

POJASNILO ŠT. 25: DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dolgoročne obveznosti – vplačila lastne udeležbe	143.640	159.524
Dolgoročne obveznosti – obresti od vplačil lastne udeležbe	17.197	17.494
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine neprofitnega najema	281.043	252.685
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine tržnega najema	4.982.351	4.943.690
Skupaj dolgoročne obveznosti iz poslovanja	5.424.231	5.390.787

Pomembnejša sprememba dolgoročnih obveznosti na dan 31. 12. 2025 v primerjavi s predhodnim obdobjem je povečanje vplačil varščin za tržni in neprofitni najem.

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Sklad za leto 2025 izkazuje presežek odhodkov nad prihodki, in sicer v višini 4.854.991 evrov.

POJASNILO ŠT. 26: NEDAVČNI PRIHODKI

	2025	2024
Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja:		
Prihodki od obresti		
- iz danih posojil posameznikom, zasebnikom	48.227	77.050
- od poslovnih bank, proračun	3.202.098	3.740.453
- iz danih posojil pravnim osebam (podjetja, javni skladi in občine)	1.255.910	1.918.055
Prihodki od premoženja		
Prihodki od najemnin za stanovanja	19.302.382	18.224.554
Prihodki od najemnin za poslovne prostore, garaže, samski dom in drugo	160.595	147.456
Prihodki od prodaje blaga in storitev		
Prihodki od blaga in storitev	224.548	225.468
Drugi nedavčni prihodki		
Druge denarne kazni, odprava napak	0	20.315
Drugi nedavčni prihodki	3.000	1.315
Odškodnine iz naslova Krekove zavarovalnice	3.101	2.893
Skupaj nedavčni prihodki	24.199.861	24.357.559

Največjo postavko predstavljajo prihodki od najemnin, ki so bili leta 2025 realizirani v višini 19.302.382 evrov. Višji prihodki v primerjavi s preteklim letom so zaradi večjega števila najemnih stanovanj in zvišanja neprofitnih najemnin.

POJASNILO ŠT 27: KAPITALSKI PRIHODKI

	2025	2024
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	889.343	1.042.990
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	0	46.613
Skupaj kapitalski prihodki	889.343	1.089.603

Prihodki od prodaje zgradb in prostorov ter prihodki od prodaje stavbnih zemljišč predstavljajo prihodke od prodaje poslovno nepotrebni osnovnih sredstev: starejša stanovanja in poslovno nepotrebna zemljišča.

POJASNILO ŠT. 28: TRANSFERNI PRIHODKI

	2025	2024
Prejeta sredstva iz državnega proračuna	2.467.932	63.681
Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	66.549	32.355
Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna EU	8.420.689	14.074.269
Prejeta sredstva iz javnih skladov	24.195	0
Transforni prihodki	10.979.365	14.170.305

Transferne prihodke iz sredstev državnega proračuna predstavljajo nakazila za delno povračilo stroškov dela Sklada skupaj s povračilom za zimski regres za leto 2025 v višini 2.311.475 evrov, za sofinanciranje javnega najema stanovanj po pogodbi, sklenjeni v letu 2025 v višini 55.440 evrov, in za financiranje nalog, povezanih z odpravo neustavnosti po odločbi ustavnega sodišča RS št.: U-I-473/22-11 po pogodbi, sklenjeni v letu 2025 v višini 101.017 evrov. Na podlagi potrjenih zahtevkov za refundacije s strani ZZZS je Sklad v letu 2025 prejel nakazila v višini 66.549 evrov. Prejeta sredstva iz javnih skladov v višini 24.195 evrov pa predstavljajo nepovratno finančno spodbudo, ki jo je Sklad v letu 2025 prejel na transakcijski račun s strani Eko sklada, j. s., za nove naložbe v učinkovito rabo energije in obnovljive vire energije.

V letu 2025 je Sklad iz Načrta za odpornost in okrevanje prejel sredstva iz državnega proračuna v skupni višini 8.420.689 evrov. Sredstva so bila prejeta za sofinanciranje projekta lastne gradnje Podbreznik, Novo mesto, B1, B3, B5, v višini 606.516 evrov, za projekt Koper Nova Dolinska v višini 7.114.173 evrov in za projekt nakupa javnih najemnih stanovanj Podbreznik v Novem mestu v višini 700.000 evrov.

POJASNILO ŠT. 29: PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE

	2025	2024
Prejeta sredstva od drugih evropskih institucij	5.376	3.588
Skupaj prejeta sredstva iz EU	5.376	3.588

POJASNILO ŠT. 30: TEKOČI ODHODKI

	2025	2024
Plače in drugi izdatki zaposlenim	2.514.211	2.146.419
Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	399.257	335.071
Izdatki za blago in storitve:		
- pisarniški in splošni material in storitve	2.386.409	2.426.818
- tekoče vzdrževanje	6.225.956	4.450.549
- energija in komunalne storitve	369.711	256.153
- najemnine	144.531	30.645
- kazni in odškodnine	1.008.470	446.804
- ostalo	537.263	532.605
Plačila domačih obresti – lastna udeležba	3.270	3.183
Plačilo tujih obresti – finančnim institucijam	1.511.982	1.763.996
Skupaj tekoči odhodki brez rezervnega sklada in rezervacij	15.101.060	12.392.243
Rezervni sklad za stanovanja	444.341	417.054
Rezervacije za kreditna tveganja	0	0
Skupaj tekoči odhodki z rezervami in rezervacijami	15.545.401	12.809.297

V letu 2025 so tekoči odhodki znašali 15.545.401 evrov in so višji v primerjavi z letom 2024. Razlika je v višjih izdatkih za tekoče vzdrževanje ter pretežni del iz naslova kazni in odškodnin, ki so nastali iz naslova solidnosti in odprave napak na lokacijah Dragomelj in Poljansko nabrežje – Mesarska v Ljubljani. V letu 2025 je nižji strošek iz naslova plačila tujih obresti zaradi nižjih referenčnih obrestnih mer – EURIBOR.

POJASNILO ŠT. 31: INVESTICIJSKI ODHODKI

	2025	2024
Nakup opreme in drobní inventar	94.795	213.306
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije, nakupi	23.487.769	17.912.276

Nakup stanovanj	1.868.105	10.868.420
Nakup zemljišč	0	273.280
Skupaj nakup in gradnja osnovnih sredstev	25.450.669	29.267.282

Za namene zagotavljanja najemnih stanovanj z lastno gradnjo je Sklad leta 2025 realiziral odhodke v višini 23.487.769 evrov. Odhodki so bili realizirani pri razvoju projektov izgradnje najemnih stanovanj ter za nakupe na trgu in v programu soinvestiranja. Skupaj z odhodki za nakup računalniške, programske in druge opreme in lastne gradnje ter nakup javno najemnih stanovanj, so investicijski odhodki znašali 25.450.669 evrov.

POJASNILO ŠT. 32: VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV/DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Prejeta vračila danih posojil:	3.032.627	3.136.847
- Od posameznikov, zasebnikov	264.777	451.934
- Od javnih skladov NSO in občin	1.755.367	1.794.180
- Od privatnih podjetij	1.012.483	890.733
Kupnine iz naslova privatizacije podjetij:	1.419	7.051
- Zavezanci	1.419	7.051
Skupaj	3.034.046	3.143.898

V letu 2025 je Sklad prejel za 3.032.627 evrov vračil danih posojil ter 1.419 evrov kupnin iz naslova privatizacije stanovanj in prevzetih terjatev do kupcev stanovanj. Rezervacije za kreditna tveganja so bile v 2025 nižje za 21.790 evrov zaradi odplačil in izboljšanja bonitet posojilojemalcev. Znesek je v letu 2025 izkazan kot prihodek, ki se odraža v vračilu danih dolgoročnih posojil. V letu 2025 so bila dana dolgoročna posojila v višini 13.993.362 evrov.

POJASNILO ŠT. 33: IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

	2025	2024
Presežek odhodkov nad prihodki	-4.854.991	-2.455.524
Prejeta minus dana posojila	-10.959.316	-1.178.945
Zadolževanje	10.000.000	10.000.000
Odplačila dolga	-4.881.579	-4.381.579
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	-10.695.886	1.983.952

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. Leta 2025 se je Sklad zadolžil za dodatnih 10.000.000 evrov in odplačal 4.881.579 evrov glavnice posojil. Ob upoštevanju vseh računov je bilo skupno realizirano zmanjšanje sredstev na računih v višini 10.695.886 evrov.

3.5.6 Dogodki po bilanci stanja

Sklad je izdal menično zavarovanje dobre izvedbe pogodbenih obveznosti v dobro MO Maribor v višini 296.084 evrov v skladu s sklenjeno pogodbo o opremljanju stavbnih zemljišč v stanovanjski soseski Novo Pobrežje v Mariboru, št. pogodbe 35101-26/2025-41 z dne 23. 12. 2026. Zavarovanje je bilo izdano 12. 1. 2026 z veljavnostjo do 31. 12. 2029, kar šteje kot dogodek po bilanci stanja.

3.5.7 Sodni postopki

Sklad kot tožeča stran vodi postopke sodnih izterjav, pravnih, nepravdnih postopkov ter upravni spor zaradi naslednjih razlogov:

- izterjava terjatev po posojilnih pogodbah,
- izterjava neplačanih najemnin za stanovanja v najemu,
- izterjava neplačanih obveznosti iz naslova izvedenih plačil po subsidiarni odgovornosti za neplačilo obratovalnih stroškov s strani najemnikov na podlagi 24. člena Stanovanjskega zakona,
- tožbe na odpoved najemnih razmerij in izpraznitve stanovanj,
- tožbe zoper prodajalce in kupce stanovanj za uskladitev in ureditev pogodbenih razmerij,
- tožba zoper etažne lastnike zaradi neupravičene unovčitve bančne garancije za odpravo napak v garancijskem roku.

Sklad kot tožena stranka nastopa v sporih po naslednjih osnovah:

- tožbeni zahtevki za uskladitev pogodbenih razmerij s kupci stanovanj – etažnimi lastniki,
- tožbeni zahtevki za uskladitev pogodbenih razmerij in zaradi unovčitve bančnih garancij z izvajalci GOI del in njihovimi podizvajalci.

3.5.8 Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1)

Višina aktive na dan 31. 12. 2025 znaša 703.690.179 evrov, pri čemer je vrednost sklada namenskega premoženja v višini 596.489.906 evrov.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2025 kratkoročno plasirana naslednja sredstva:

- 129.241 evrov kot depozit pri poslovni banki,
- 552.094 evrov na vpoglednih računih,
- 209.361.000 evrov kot kratkoročni depoziti pri zakladnici MF.

Sklad je na dan 31. 12. 2025 izkazoval skupno 210.042.335 evrov prostega namenskega premoženja, od tega ga je bilo 0,26 odstotka na vpoglednih računih, 0,06 odstotka kot depozit pri poslovni banki in 99,68 odstotka v kratkoročnih depozitih pri upravljavcu sredstev enotnega zakladniškega računa. Zakon o javnih skladih (ZJS-1) namreč v 27. členu opredeljuje, da lahko Sklad likvidnostne presežke oziroma prosta denarna sredstva nalaga zgolj pri upravljavcu sredstev enotnega zakladniškega računa.

3.5.9 Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom – ZJS-1

Glede izdanih in nezapadlih poroštev javnega sklada Zakon o javnih skladih (ZJS-1) opredeljuje, da skupen obseg izdanih in nezapadlih poroštev javnega sklada ne sme preseči trikratnika vrednosti kapitala in drugih dolgoročnih virov javnega sklada.

Glede zadolževanja zakon opredeljuje, da se Sklad sme zadolževati samo zaradi izvajanja namena, zaradi katerega je bil ustanovljen, če je tako določeno v finančnem načrtu, ki ga je sprejel ustanovitelj v okviru samega zakona in predpisov, ki urejajo javne finance. Skupni obseg zadolženosti po 37. členu Zakona o javnih skladih ne sme preseči:

- 10 odstotkov kapitala javnega sklada, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu manjši od kapitala javnega sklada, oziroma
- 10 odstotkov skupnih prihodkov javnega sklada v preteklem poslovnem letu, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu večji od kapitala javnega sklada.

S spremembo Stanovanjskega zakona (SZ-1E) leta 2021 se je obseg sredstev zadolžitve, glede na določbe zakona, ki ureja javne sklade, dodatno povečal še za 40 odstotkov izkazanega namenskega premoženja Sklada.

Aktivnosti, povezane z najemom in koriščenjem posojil pri Razvojni banki Sveta Evrope (CEB), so opisane v poslovnem delu poročila. Leta 2025 je Sklad koristil četrti obrok drugega posojila v višini 10.000.000 evrov. Skupna koriščenja po obeh posojilnih pogodbah skupno znašajo 105.000.000 evrov. V letu 2025 je Sklad odplačal 4.881.579 evrov glavnice. Z upoštevanjem vseh dosedanjih odplačil glavnice v višini 14.723.684 evrov je 31. 12. 2025 skupna vsota zadolženosti Sklada 90.276.316 evrov, kar predstavlja 15,13 odstotka vrednosti namenskega premoženja sklada na dan 31. 12. 2025. V primerjavi s stanjem zadolženosti na dan 31. 12. 2024 se je zadolženost zmanjšala s 17,42 na 15,13 odstotka.

3.5.10 Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj – 36. člen – ZJS-1

Na podlagi zakonskih izhodišč ima Sklad oblikovano Metodologijo za oceno kreditnih tveganj. Na tej podlagi je bila izdelana ocena potrebnih rezervacij za pokrivanje morebitnih neplačil obveznosti kreditnojemalcev. Dolžnikova sposobnost izpolnjevanja obveznosti temelji na oceni finančnega položaja posameznega dolžnika, oceni njegove zmožnosti zagotavljanja denarnega pritoka v obsegu, ki je potreben za redno izpolnjevanje obveznosti, vrsti in obsegu zavarovanja terjatev ter izpolnjevanju dolžnikovih obveznosti v preteklih obdobjih. Kreditnojemalci so razvrščeni v kategorije rezervacij glede na njihovo celotno kreditno izpostavljenost.

Tabela 33: Obvladovanje tveganj

BONITETNI RAZRED	REZERVACIJE NSO/DSO/OBČINE	REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE	SKUPAJ
A	514.609 €	14.159 €	528.768 €
B	139.630 €	0 €	139.630 €
C	392.116 €	52.264 €	444.380 €
D	0 €	0 €	0 €
SKUPAJ	1.046.355 €	66.423 €	1.112.778 €

Na dan 31. 12. 2024 je imel Sklad oblikovanih za 1.134.568 evrov rezervacij. Na dan 31. 12. 2025 se je kreditna izpostavljenost zmanjšala zaradi odplačil ter izboljšanja bonitetnih ocen nekaterih posojilojemalcev. Potrebne rezervacije so oblikovane v višini 1.112.778 evrov. Razlika 21.790 evrov predstavlja prihodek v letu 2025, ki je izkazan v izkazu prihodkov in odhodkov preko vračil danih posojil.

3.5.11 Izvenbilančne evidence

Sklad ima v izvenbilančni evidenci izkazane prejete bančne garancije v višini 13.979.804 evrov ter prejete menice v višini 17.433.372 evrov. Sklad ima na dan 31. 12. 2025 izdane menice v višini 137.827 evrov.

4 PRILOGA

4.1.1 Bilanca stanja in izkazi Sklada za leto 2025