Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad

POSLOVNA POLITIKA STANOVANJSKEGA SKLADA RS

2021–2025



Ljubljana, januar 2021
Varianta: 4

KAZALO VSEBINE

1 UVOD IN IZHODIŠČA PRI PRIPRAVI POSLOVNE POLITIKE 7
2 KLJUČNE PRAVNE IN STROKOVNE PODLAGE ZA DELOVANJE 9
3 ORGANIZACIJA IN NAČIN DELOVANJA SKLADA 11
4 REALIZACIJA PO POSLOVNI POLITIKI ZA OBDOBJE 2017–2020 13
5 VREDNOTE, VIZIJA IN POSLANSTVO SKLADA 14
6 CILJI SKLADA ZA OBDOBJE 2021–2025 17
6.1 Programski cilji – Poslovni cilji 18
6.2 Kratkoročni cilji 19
6.2.1 Javna najemna stanovanja in bivalne enote 19
6.2.2 Stanovanja v brezplačni uporabi 20
6.2.3 Skrb za razvoj novih ukrepov, instrumentov in shem za ciljne skupine prebivalstva 20
6.2.4 Skrb za trajnostno gradnjo in celovito prenovo (več)stanovanjskih stavb ter kakovost (več)stanovanjske gradnje 20
6.2.5 Izvajanje nalog po javnem pooblastilu 20
6.2.6 Sodelovanje s pristojnimi državnimi organi pri pripravi zakonodaje in ukrepov izvajanja ReNSP15-25 20
7 PROGRAMI IN DEJAVNOSTI SKLADA ZA OBDOBJE 2021–2025 21
7.1 Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj 21
7.1.1 Realizacija sprejetih projektov po programu sofinanciranja 2016–2020 21
7.2 Zagotavljanje stanovanj za ciljne skupine in gospodarjenje z najemnimi stanovanji 22
7.2.1 Vzpostavitev Javne službe za najemniško upravljanje 22
7.2.2 Vzpostavitev Evidence javnih najemnih stanovanj 23
7.2.3 Gospodarjenje s fondom javnih najemnih stanovanj skupaj z bivalnimi enotami (trenutno neprofitna in oskrbovana stanovanja) 24
7.2.4 Pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj Sklad in gospodarjenje s fondom javnih najemnih stanovanj (trenutno namenjena za tržni najem) 24
7.2.5 Prenos stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije (in v upravljanju MORS, MNZ ter SKV RS) po sklepu Vlade RS z dne 7. 5. 2009 v last Sklada 26
7.2.6 Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih 26
7.2.7 Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja 27
7.2.8 Program sofinanciranja projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele 27
7.3 Izvajanje z zakonom določenih obveznosti 29
7.3.1 Izvajanje Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme 29
7.4 Izvajanje razvojne vloge Sklada na stanovanjskem področju 29
7.4.1 Trajnostna gradnja pri vseh oblikah zagotavljanja stanovanj in prenova – instrument za predvidene produkte in prenovo stanovanjskega fonda Sklada 29
7.4.2 Razvojni (raziskovalni) projekti 31
7.4.3 Razvoj in krepitev vloge Sklada na področju upravljanja objektov in stanovanj 32
8 VIRI ZA REALIZACIJO 32
9 ZAKLJUČEK 33

KAZALO PRILOG:

Priloga št. 1: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2017–2020 s podatki o realizaciji
Priloga št. 2: Matrika ciljev poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2021–2025

KAZALO SLIK IN GRAFIKONOV:

Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na SSRS 12
Slika 1: Organigram Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada 12
Slika 2: Prikaz iz publikacije »Skrb za vse generacije – lažje do doma z najemom stanovanja«, Stanovanjski sklad RS, 2017 14
Slika 3: Prikaz iz Publikacije »Javna najemna služba, Stanovanjski sklad RS in Geodetski inštitut Slovenije, 2019 23

SPLOŠNI PODATKI

POMEN UPORABLJENIH KRATIC IN OKRAJŠAV

BE – bivalna enota
BIM – Building Information Modeling
CEB – Razvojna banka Sveta Evrope
CoNZEBs – Cost reduction of new Nearly Zero-Energy Buildings
CSD – Center za socialno delo
DKOM – Državna revizijska komisija za revizijo postopkov oddaje javnih naročil
DUTB – Družba za upravljanje terjatev bank
EU – Evropska unija
GOI – gradbena, obrtniška in instalacijska dela
GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije
GZ – Gradbeni zakon
HIPS – Horizontalna integralna platforma Sklada
IT – informacijske tehnologije
JNS – javno najemno stanovanje
JSS MOL – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
JSS MOK – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
MDDSZ – Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti Republike Slovenije
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
NNS – neprofitno najemno stanovanje
NPUR – Nacionalni program ukrepov Vlade RS 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
ReDP18-28 – Resolucija o družinski politiki 2018–2028 »Vsem družinam prijazna družba«
ReNSP15-25 – Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025
ReNPM13-22 – Resolucija o nacionalnem programu za mladino 2013–2022
Poslovna politika – Poslovna politika Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada
Program JNS – Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020
Program za starejše – Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017–2020
Proračun RS – Proračun Republike Slovenije
PROSO – prioritetna razvojna območja za namen stanovanjske oskrbe
RS – Republika Slovenija
R&D – Research and Development – Raziskave in razvoj
SDH – Slovenski državni holding
SKV RS – Stanovanjska komisija Vlade Republike Slovenije
SRIP – Strateška razvojno-inovacijska partnerstva
SSRS, SKLAD, Sklad – Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
TJM – To je moje
TPSG – Tehnični pogoji stanovanjske gradnje
UMAR – Urad za makroekonomske analize in razvoj
Uradni list RS – Uradni list Republike Slovenije
ZJS – Zakon o javnih skladih
ZUJF – Zakon o uravnoteženju javnih financ

Na podlagi druge alineje 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10-ZSKZ-B in 61/20 – ZDLGPE), v nadaljevanju: ZJS-1) je Vlada Republike Slovenije na svoji _____ sprejela Poslovno politiko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za obdobje 2021–2025 (v nadaljevanju: Poslovna politika Stanovanjskega sklada RS 2021–2025), ki se izteče 31. 12. 2025, ko neha veljati Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025.

Dokument predstavlja strateške usmeritve ustanovitelja (države Republike Slovenije, ki jo zastopa Vlada Republike Slovenije) za delovanje in razvoj Stanovanjskega sklada RS do leta 2025. Letna realizacija Poslovne politike Stanovanjskega sklada RS 2021–2025 se izvaja skladno z vsakokratnim s strani ustanovitelja sprejetim letnim poslovnim in finančnim načrtom Stanovanjskega sklada RS, ki ga sprejme Vlada Republike Slovenije.

mag. Črtomir Remec
DIREKTOR

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad

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:	https://www.ssrs.si
Id. št. za DDV:	SI79034217
Matična številka:	5539153
Številka PU:	96024
Transakcijski račun pri Banki Slovenije:	SI56 01100-6270960211
Koda LEI:	485100NUYK7SEXNXVY96
Logotip:	

Pravnoorganizacijska oblika:	Javni sklad [213]
Standardna klasifikacija dejavnosti:	Drugo kreditiranje [K64.920]
Standardna klasifikacija institucionalnih sektorjev:	Državni skladi [13112]
Namensko premoženje:	402.633.901 EUR
Direktor:	mag. Črtomir Remec
Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada	1. mag. Vida Borovinšek, predsednica (od 19. 5. 2020) 2. Sandi Rutar, namestnik predsednice (od 21. 2. 2019) 3. Štefan Preglej, član (od 24. 3. 2017) 5. Vlado Marič, član (od 30. 6. 2016) 6. Matjaž Juvančič, član (od 18. 7. 2018)
Pri pripravi sodelovali:	mag. Črtomir Remec, direktor mag. Mojca Štritof-Brus, pomočnica direktorja in vodja pravnega sektorja Sanja Burnazović, vodja investicijskega sektorja Alenka Kern, vodja stanovanjskega sektorja mag. Dušan Gorenčič, vodja finančnega sektorja

1 UVOD IN IZHODIŠČA PRI PRIPRAVI POSLOVNE POLITIKE

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je bil ustanovljen s stanovanjskim zakonom leta 1991 kot osrednja državna ustanova za financiranje oziroma izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanja stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj ter stanovanjskih hiš. V svojem obdobju poslovanja je doživel številne ključne spremembe tako na nacionalni kot tudi na poslovni ravni. Sklad je od ustanovitve deloval skladno s politiko, ki jo je oblikoval upravni odbor.

Na njegovo delovanje je močno vplival Nacionalni stanovanjski program (tudi NSP), ki je bil sprejet v letu 2000 za obdobje od 2000 do 2009 s ciljem povečati obseg gradnje stanovanj in stanovanjskih hiš ter prenovo obstoječih stanovanj. NSP je v svojih vsebinah opredeljeval tudi poslovanje Sklada kot osrednje državne institucije na področju stanovanjske politike, vendar ni bil podprt z ustreznimi viri financiranja, zaradi česar je bila realizacija na strani Sklada odvisna od razpoložljivih virov in njegovega produktno raznovrstnega delovanja na nepremičninskem trgu. Kljub temu je Sklad s svojim delovanjem na različne načine in z različnimi produkti učinkovito pomagal različnim skupinam prebivalstva pri reševanju stanovanjskih problemov.

Podrobnejšo pravno podlago svojega delovanja je Sklad dobil v letu 2003 s sprejemom novega stanovanjskega zakona (tudi SZ-1), na podlagi katerega je delovanje prilagodil spremenjeni nepremičninski zakonodaji in potrebam, izpostavljenih s strani njegovega ustanovitelja, države ter z zakonodajo o javnih skladih v letu 2008.

V letu 2012 je bila sprejeta Poslovna politika Sklada za obdobje 2012 do 2016 (prva poslovna politika Sklada), s katero so bili v odsotnosti nacionalne stanovanjske politike za delovanje Sklada opredeljeni ključni cilji, nameni in projekti Sklada za predmetno obdobje. Sklad je zastavljene cilje v predmetni politiki dosegel in v določenih delih presegel.

Decembra 2015 je bila sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje 2015 do 2025 (tudi ReNSP15-25), s katero je bil Sklad znova opredeljen kot glavni izvajalec stanovanjske politike države. Za izvajanje aktivnosti v skladu z njo je bila sprejeta Poslovna politika Stanovanjskega sklada RS (druga poslovna politika Sklada) za obdobje 2017–2020, ki je pokrivala prvo obdobje ReNSP15-25.

Konec leta 2020 je Sklad upravljal 3.825 lastnih najemnih stanovanj za potrebe neprofitnega in stroškovno ugodnega najema po celotni Sloveniji ter dodatno še 40 stanovanj upravljavcev, ki jih ima v brezplačni uporabi in jih namenja za potrebe najema. Poleg tega Skladovi hčerinski družbi Spekter, d. o. o., in Stanovanjsko podjetje, d. o. o., skladno z usmeritvami Sklada oddajata v najem še nekaj čez dva tisoč stanovanj. Skoraj tri tisoč stanovanjskih enot pa je med svojim skoraj 30-letnim delovanjem Sklad po ugodnih cenah prodal na trgu in tako marsikomu omogočil nakup lastne stanovanjske enote, česar morda drugače ne bi mogli uresničiti.

Sklad projektno in strokovno sodeluje z javnim in zasebnim sektorjem ter s svojim delovanjem na različnih področjih prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih države ter prispeva k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in izboljšanju zakonodaje na področju njegovega delovanja. V skoraj 30 letih delovanja je postal nacionalno in mednarodno prepoznaven ter aktiven izvajalec stanovanjske politike države v Sloveniji, ki s stalnimi javnimi razpisi, javnimi pozivi in programi zagotavlja pestrost produktov za gradnjo, dokončanje, rekonstrukcijo, nakup in najem stanovanj.

Iz razpoložljivih finančnih virov Sklad že skoraj dve desetletji financira program za sofinanciranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot ter program sofinanciranje zagotavljanja stanovanjskih enot v domovih za starejše osebe, oskrbovanih stanovanjih in centrih dnevnega varstva za starejše osebe. Oba programa sta edina tovrstna programa v Sloveniji.

Sklada v letih od 2009 do 2018 ni finančno dokapitaliziral Proračun RS, saj ni prejel finančnih sredstev za izvajanje zagotavljanja gradnje javnih (neprofitnih, stroškovnih ali posebnih) najemnih stanovanj ali izvajanje drugih dejavnosti. V letu 2012 je bilo kot povečanje namenskega premoženja in kapitala iz stanovanj v brezplačni uporabi v last Sklada prenesenih 158 starih in investiranja potrebnih stanovanj države, v letu 2016 je bil na Sklad izveden prenos 183 stanovanj in v letu 2020 še 75 stanovanj. Skupno je bilo na Sklad preneseno 416 stanovanj.

V letu 2019 je bilo namensko premoženje Sklada povečano s finančnimi sredstvi v višini 12.279.450,50 evra za namen plačila kupnin DUTB, d. d., za nakup zemljišč na lokacijah v Ljubljani, Novem mestu in Novi Gorici.

V letu 2021 bo izvedeno povečanje namenskega premoženja in kapitala Sklada iz naslova 2. odstavka 119. člena Gradbenega zakona, na podlagi katerega po 1. 6. 2020 sredstva vplačanih depozitov iz naslova 11. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list RS, št. 18/93 in 47/93) postanejo dohodek Sklada in so namenjena gradnji neprofitnih stanovanj.

Sklad se je v preteklih letih posvečal tudi razvojnim projektom, saj je v Ljubljani zgradil in razvijal vzročni projekt energijsko varčne večstanovanjske gradnje z elementi pasivnega standarda in z različnimi materiali, načini ogrevanja, v katerem je preizkušal različne tipologije stanovanj, sisteme instalacij in večstanovanjsko gradnjo z lesom (projekt F3, Zeleni gaj na Brdu). Začel je uvajati standarde BIM v lastne investicije ter graditi pilotni projekt Skupnost za mlade Gerbičeva v Ljubljani.

Na podlagi izkušenj in strokovnega znanja skoraj 30-letnega delovanja Sklad črpa znanje za nove izzive tudi na področju vzpostavljanja strokovnih standardov v stanovanjski gradnji, kjer je v zadnjih letih vzpostavil in preizkusil na svojih projektih svojo blagovno znamko TPSG.

Na področju informacijskih tehnologij je Sklad izvedel projekt celovite prenove informacijske podpore delovanju in s tem povezano optimizacijo poslovnih in delovnih procesov. V letu 2019 je implementiral informacijski sistem HIPS (Horizontalna Integralna Platforma Sklada), ki je s centralno (krovno) računalniško aplikacijo uspešno povezal nekatere obstoječe aplikacije, ki podpirajo izvajanje bistvenih dejavnosti Sklada (oddaja v najem), nepremičninske podatke internih in javnih nepremičninskih evidenc, elektronsko hrambo, pravne dokumente in partnerje, prijavo in odpravo napak, omogočil usmerjeno poročanje. Hkrati je Sklad prenovil poslovne in delovne procese, ki zdaj zagotavljajo ažurnost centralne podatkovne baze nepremičnin Sklada, imenovane TJM, in omogočajo bolj transparentno poslovanje. Od tu postopke IT prenove informacijskega sistema nadgrajujemo še naprej. V letu 2020 je Sklad pričel projekt SSRS portal, ki bo omogočal urejanje najemnih razmerij na daljavo. Projekt bo zaključen v letu 2021. Urejena je tudi informacijska podpora za finančno spremljanje investicijskih projektov Sklada - aplikacija 4PM.

Kot prvi javni sklad v Sloveniji je Sklad januarja 2020 pri Arhivu RS pridobil odločbo o vzpostavitvi lastnih notranjih pravil poslovanja ter nadalje izvaja aktivnosti za njihovo spremljanje in nadgradnje skladno z usmeritvami Arhiva RS.

Dejavnost Sklada v obdobju 2016 do 2020 poosebljata dva večja nepremičninska projekta, soseska Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani (lastniška in najemna stanovanja ter javne zunanje površine za potrebe soseske) in razvoj ter gradnja najemniške stanovanjske soseske Novo Brdo v Ljubljani, kjer so potrebe po različnih oblikah bivanja za ciljne skupine prebivalstva po podatkih PROSO najbolj pereče. Poseben pomen med investicijskimi projekti imata tudi razvoj in gradnja v okviru pilotnega projekta stanovanjske skupnosti za mlade na Gerbičevi v Ljubljani, kjer pri vsebinskih vprašanjih Sklad sodeluje z Uradom RS za mladino in mladinskimi organizacijami ter Ministrstvom za okolje in prostor, ter nepremičninski projekt Pod Pekrsko gorco v Mariboru, kjer je bilo gradbeno dovoljenje pridobljeno v 2019 in se je gradnja začela v začetku leta 2020.

Predmetna (že tretja) poslovna politika se nanaša na drugo petletno obdobje ReNSP15-25. Omogoča realno predvidevanje, izvedbo in spremljanje predvidenih ukrepov in investicijskih projektov Sklada ter poročanje ustanovitelju, hkrati pa se povezuje z izvajanjem finančne perspektive za Slovenijo in resolucij na področju družine, mladih in Romov v letih 2021–2025. Dokument se osredotoča na področja, na katerih je v ReNSP15-25 predvideno delovanje Sklada in kjer Sklad že deluje skladno z vsakokratnimi usmeritvami ustanovitelja in veljavno zakonodajo. Izvajanje predvidenih ukrepov in projektov bo tudi v tem obdobju postopno ter vezano na spremembe in dopolnitve relevantne zakonodaje, izvajanje javnih politik ter zadostne finančne in kadrovske vire Sklada, kar je Sklad opredelil tudi v smislu tveganj za izvedbo.

2 PODLAGE ZA DELOVANJE

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, je bil ustanovljen s Stanovanjskim zakonom v letu 1991 (Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91 – popr., 13/93 – ZP-G, 9/94 – odl. US, 21/94, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, 1/00, 1/00 – odl. US, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ, 29/03 – odl. US in 69/03 – SZ-1) za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

Na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19; v nadaljevanju: SZ-1) je Sklad javni finančni in nepremičninski 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 neprofitnih najemnih 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;
- 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;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Pogoje poslovanja Sklada, na podlagi Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B in 61/20 – ZDLGPE) določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18 in 4/19). 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 točk:

- Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Uradni list RS, št. 96/07 - uradno prečiščeno besedilo in 40/12-ZUJF), ki nalaga Skladu izvajanje vseh postopkov izvajanja nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in dodeljevanje subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja;
- Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Uradni list RS, št. 26/05 – uradno prečiščeno besedilo in 114/06 – ZUE), na podlagi katerega dodeljuje dolgoročna posojila fizičnim osebam;
- SZ-1, ko na podlagi 173. člena dodeljuje dolgoročna posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih;
- Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15 z dne 4. 12. 2015, v nadaljevanju: ReNSP15-25);
- Resolucije o družinski politiki 2018–2028 »Vsem družinam prijazna družba« (Uradni list RS, št. 15/18);
- Resolucije o Nacionalnem programu za mladino 2013–2022 (Uradni list RS, št. 90/13);

- Nacionalnega programa ukrepov za Rome za obdobje 2017–2021, ki ga je sprejela Vlada Republike Slovenije dne 25. 5. 2017.

Sklad kot osrednja državna institucija za financiranje stanovanjske oskrbe glede na finančna in druga sredstva, predvidena v proračunu RS 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 dosego zastavljenih ciljev, zaradi katerih je bil ustanovljen.

Z vidika srednjeročnega načrtovanja so bili s Strategijo investiranja Sklada v stanovanjsko gradnjo, sprejeto oktobra 2002, določeni strateški cilji Sklada pri investiranju v stanovanjsko gradnjo, in sicer: zagotavljanje primerne kakovosti stanovanj, zagotavljanje večjega števila stanovanj na trgu in doseganje nižjih cen stanovanj. Cilji so bili sprejeti z namenom vzpostavitve ravnovesja na slovenskem stanovanjskem trgu, tako pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj kot tržnih stanovanj, v smislu raznovrstne oskrbe kot usmeritve Nacionalnega stanovanjskega programa.

Kot nadaljevanje srednjeročnega načrtovanja so bili strateški cilji novelirani in opredeljeni v Programu dela Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2005 in usmeritvami do leta 2008, sprejetimi marca 2005, nanašali pa so se na: povečanje izkoristka in prenovo obstoječega stanovanjskega fonda; povečanje obsega in deleža najemnih stanovanj; zmanjšanje razkoraka med ponudbo in povpraševanjem stanovanj ter omogočanje lažje dostopnosti do stanovanj; aktiviranje in boljši izkoristek degradiranih in nezazidanih urbanih zemljišč ter dvig bivalne kulture in kakovosti stanovanjske gradnje, zlasti v okviru aktivne zemljiške politike.

V juniju 2006 je bil sprejet dokument Produkti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (tudi Produktna podlaga), v katerem so bili prvič podrobno in jasno definirani produkti, s katerimi bo Sklad uresničeval svoje cilje. V dokumentu so bile podane osnovne smernice v obliki priporočil pri nakupu, projektiranju in gradnji stanovanj, ki jih bo Sklad gradil ali sofinanciral, z namenom povečevanja števila neprofitnih najemnih stanovanj in povečevanja ponudbe tržnih stanovanj po primernih cenah.

Z zakonom o javnih skladih v letu 2008 je predpisano srednjeročno načrtovanje v obliki poslovnih politik. Kot dokument srednjeročnega načrtovanja je Sklad že v letu 2009 pripravil Poslovno politiko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za obdobje 2012−2016, ki je opredeljevala podrobnejše cilje v opredeljenem srednjeročnem obdobju, tej je sledila Poslovna politika Stanovanjskega sklada RS za obdobje 2017–2020, ki je v zadnjem letu izvajanja.

Letne cilje poslovanja Sklad opredeljuje v vsakokratnih letnih poslovnih in finančnih načrtih ter se uresničujejo v okviru delovnih procesov izvajanja dejavnosti Sklada. Za njihovo uresničevanje so zadolžene posamezne organizacijske enote znotraj Sklada, ki izvajajo posamezne delovne procese.

ReNSP15-25 kot glavnega izvajalca stanovanjske politike določa Sklad, ob tem pa določa bistvene naloge Vlade RS, zakonodajalca in resornega ministrstva ter drugih struktur za izvajanje v prilogi 1: Akcijski načrt izvajanja projektov 2015−2025, prilogi 2: Izbrani kazalniki s stanovanjskega področja, prilogi 3: Spremljanje doseganja predvidenih učinkov nacionalnega stanovanjskega programa in prilogi 4: Shema izvajalskih struktur. Vsakokratni Vladi RS, zakonodajalcu in resornemu ministrstvu (MOP) žal ReNSP15-25 še ni uspelo prenesti v veljavno zakonodajo, kar precej otežuje izvajanje vsakokratnih poslovnih politik in poslovnih ter finančnih načrtov Sklada.

Na podlagi ReNSP15-25 naj bi bila sprejeta zakonodaja ter razvito družbeno in poslovno okolje, v katerem bo Skladu omogočeno izvajati ukrepe za doseganje zastavljenih ciljev. ReNSP15-25 izrecno izpostavlja štiri glavne cilje za oblikovanje učinkovite in uravnotežene stanovanjske oskrbe. Opredeljuje tudi ukrepe, s katerimi bodo deležniki na stanovanjskem področju te cilje dosegali, pri čemer cilji izhajajo iz potrebe po uravnoteženju ponudbe stanovanj na trgu, zagotavljanju lažje dostopnosti do stanovanj, prenavljanju stanovanj v smislu modernih ter funkcionalnih bivanjskih in okoljskih trendov ter spodbujanju prebivalcev k večji stanovanjski mobilnosti. Poudarja zagotavljanje kakovosti bivanja prebivalcev, ki je v veliki meri odvisno od kakovosti bivališč, v katerih živijo, njihove energetske in funkcionalne učinkovitosti. Kakovostna stanovanja pri tem niso le tista, ki omogočajo dolgo in zdravo življenje, temveč so to predvsem kakovostno grajena stanovanja, ki ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja. Hkrati izpostavlja, da je pri doseganju ciljev na področju širše stanovanjske preskrbe izjemnega pomena zagotovitev trajnega

proračunskega vira financiranja Skladovega delovanja, kar v odsotnosti ustreznih pravnih podlag še vedno ni zagotovljeno. Določa, da naj bi stanovanjska politika postala celovita politika, ki zahteva podporo celotne vlade in odgovornost vseh resorjev ter ravni za izvrševanje sprejetih ukrepov, in ne le ministrstva, pristojnega za stanovanja.

Posebno pozornost ReNSP15-25 namenja ustvarjanju razmer za zagotavljanje kakovosti bivanja za različne ciljne skupine prebivalstva, izvajanju pilotnih projektov v prvem obdobju 2015–2020 in sodelovanju Sklada pri pripravi in oblikovanju stanovanjske ter povezane zakonodaje. Sklad je tem usmeritvam v celoti sledil, kar je razvidno iz Priloge št. 1 k tej poslovni politiki. Sklad kot glavni nosilec izvajanja ReNSP15-25 pri doseganju ciljev sodeluje z izvajalci javnih politik na drugih področjih delovanja države, skladno z vzpostavljenim sistemom spremljanja izvajanja ReNSP15-25. O svojem delu poroča resornemu ministrstvu in ustanovitelju.

Kot strateški dokument ReNSP15-25 vpliva na oblikovanje srednjeročnih in kratkoročnih ciljev Sklada tudi v obdobju od leta 2021.

3 ORGANIZACIJA IN NAČIN DELOVANJA SSRS

Na dan 31. 12. 2020 je bilo na Skladu, ki deluje na področju celotne Slovenije, 40 redno zaposlenih, za eno delovno mesto je še potekal postopek nadomestne zaposlitve.

Zaradi omejitev zaposlovanja po zakonodaji in v vsakokratnem Zbirnem kadrovskem načrtu (ZKN) oseb javnega prava je bilo od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2020 ob izdatnih naporih Sklada število zaposlenih povečano le za sedem oseb (s 34 ob koncu leta 2015 na 41 na 31. 12. 2020), kar kljub reorganizaciji Sklada, optimizaciji poslovnih in delovnih procesov, informacijski prenovi in nadgradnjah ne zadostuje za učinkovito, ekonomično in smotrno izvajanje vseh dejavnosti, nalog in projektov, ki so bile Skladu naloženi z ReNSP15-25 ter drugimi resolucijami in nacionalnimi programi, veljavno zakonodajo ter vsakokratnimi odločitvami ustanovitelja, ki ga zastopa Vlada RS.

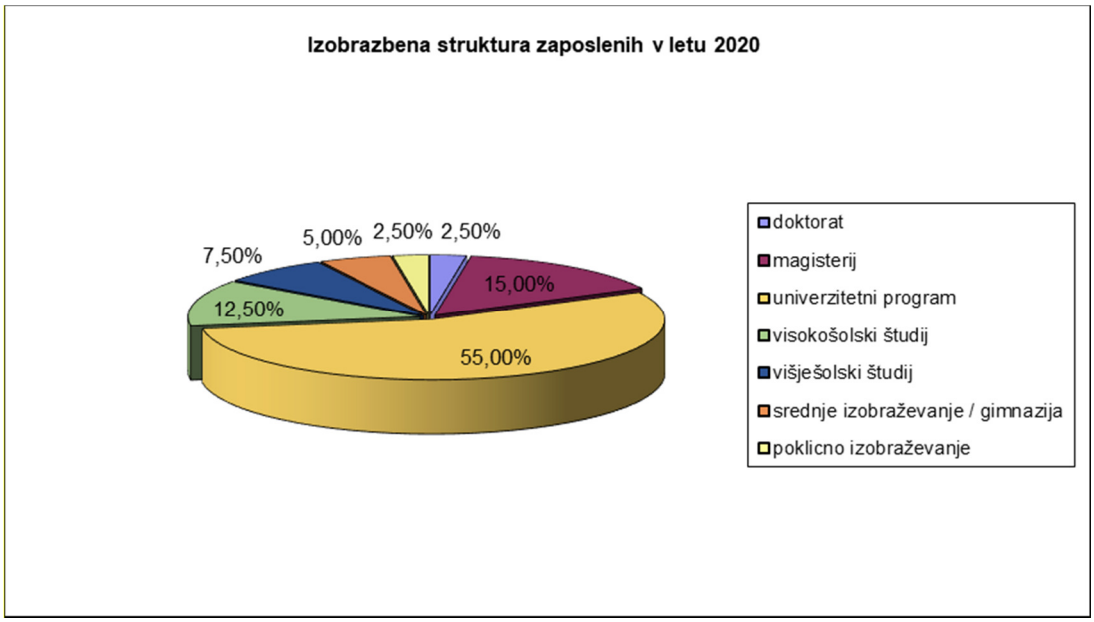
Sklad je v obdobju 2016–2020 ustanovitelja večkrat zaprosil za povečanje števila zaposlenih zaradi utemeljenih razlogov, povezanih s povečanim obsegom dela, vezanim na izvajanje obveznosti po resolucijah in zakonodaji, za opravljanje dejavnosti ali storitev ter zaradi zagotavljanja nemotenega izvajanja dejavnosti Sklada, ko gre za zaposlitev oseb, ki opravljajo delo pri zunanjem izvajalcu, ki opravlja dejavnost ali storitev za Sklad, in je ta dejavnost ali storitev trajne narave, pri čemer je poudaril, da stroške dela financira sam in se ne financirajo iz proračuna RS ali ZZZS.

Nezadostno število zaposlenih glede na zahtevnost dejavnosti in projektov ter njihovo obsežnost skladno z Registrom tveganj, sprejetim v letu 2019, pomeni najvišji dejavnik tveganja za delovanje Sklada in uresničevanje ciljev in dejavnosti ter nalog, vezanih na ReNSP15-25. Sklad trenutno nezadostno število zaposlenih rešuje deloma tudi z izvajanjem določenih delovnih procesov in nalog v sodelovanju z lastno družbo Stanovanjsko podjetje, d. o. o., kot zunanjim izvajalcem (za delo na sedmih delovnih mestih), vendar pa predmetna ureditev ni primerna in še vedno pomeni visoko operativno in poslovno tveganje ter posledično vpliva na delovanje te družbe.

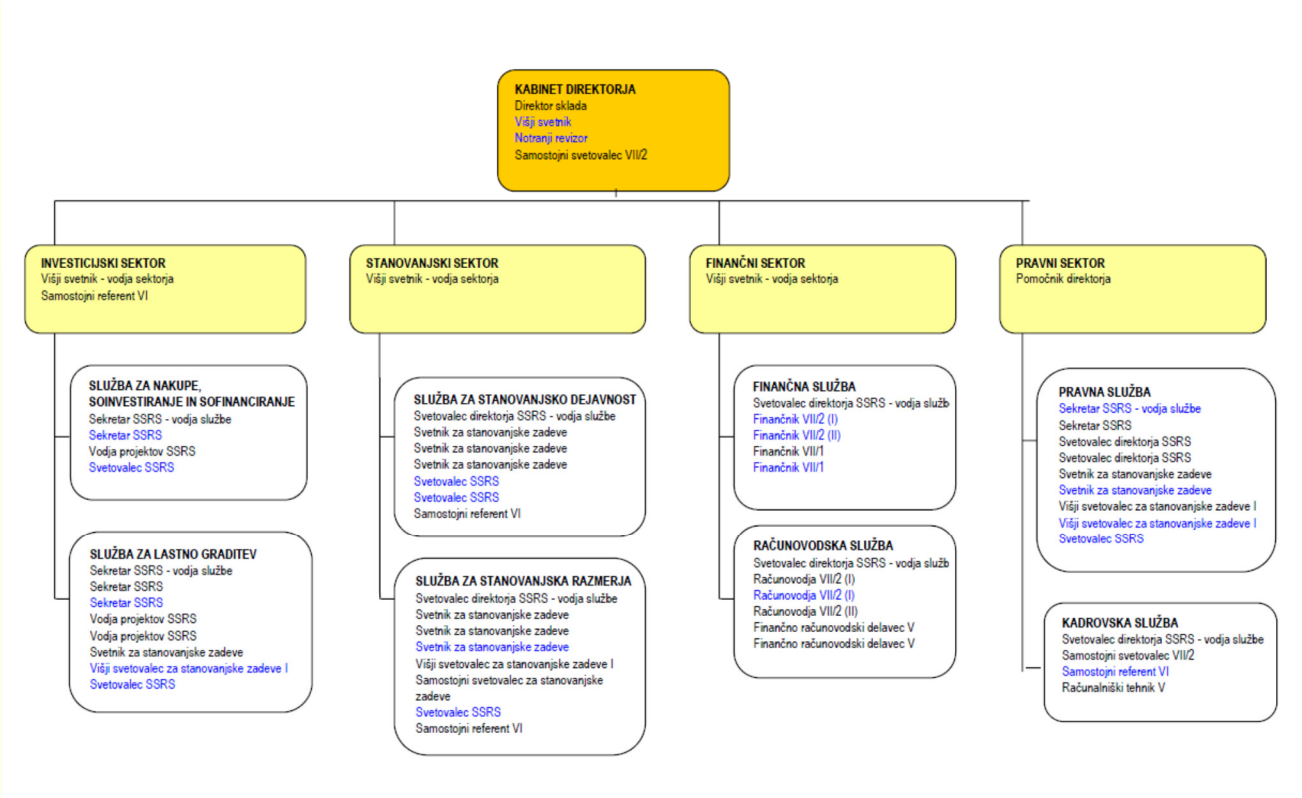
Tudi v prihodnje si bo Sklad prizadeval za pridobitev dodatnih možnosti zaposlovanja, da bo lahko na trgu delovne sile pridobil in obdržal ustrezne strokovne (ključne in druge) kadre, pri čemer trenuten zakonodajni okvir plačnega sistema in nadgrajevanja zaposlenih na javnih skladih v tem pogledu ni stimulativen. Posebno pozornost bo posvetil načrtovanju potreb po kadrih, kjer bo sprotno izvajal analizo stanja človeških virov na Skladu, ugotavljal in napovedoval, koliko ljudi je na razpolago in koliko jih bodo še dodatno potrebovali oziroma dodatno usposabljali, ter izvajal postopke za pridobivanje dodatnih delovnih mest za zaposlovanje glede na oceno primanjkljaja števila zaposlenih, ki se pojavi, če se načrti človeških virov ne prilagodijo večanju obsega poslovanja in naraščanju delovanja Sklada na nepremičninskem trgu. Poseben poudarek bo na razvoju mladih kadrov ter prenosu znanj s starejših delavcev (delavci po 55 letu) na druge zaposlene, odpravi nezadovoljstva med zaposlenimi, katerega posledica je lahko večja fluktuacija; preprečevanju nepravilne zasedbe delovnih mest, posledica česar je absentizem, preprečevanju napetih odnosov med zaposlenimi zaradi preobremenjenosti in premajhnega števila zaposlenih.

Sklad bo v letih 2021-2025 na novo zaposloval v skladu s programi dela in letnimi kadrovskimi načrti, potrjenimi na Vladi Republike Slovenije.

Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na SSRS na 31. 12. 2020



Organizacijska struktura Sklada in kadrovska zasedenost delovnih mest na dan 31. 12. 2020 je razvidna s Slike 1, ki zajema skupno 61 delovnih mest. Modra mesta so nezasedena. Od 20 nezasedenih delovnih mest se delo na sedmih delovnih mestih opravlja v sodelovanju s Stanovanjskim podjetjem, d. o. o. – hčerinsko družbo Sklada, za 13 sistemiziranih delovnih mest Sklad nima dovoljenja ustanovitelja za zaposlitev dodatnih kadrov.



Slika 1: Organigram SSRS na dan 31. 12. 2020

Sklad je skladno z usmeritvami ReNSP15-25 upoštevajoč odsotnost ustreznih pravnih podlag v zakonodaji do konca leta 2020 deloma izvedel reorganizacijo, s katero je svojo organizacijsko in informacijsko strukturo ter način delovanja prilagodil usmeritvam, ciljem, namenom, ukrepom in nalogam, opredeljenim v ReNSP15-25 ter v vsakokratnih poslovnih in finančnih načrtih Sklada.

Prilagajal in prenavljal je vse lastne informacijske procese (IT prenova), kolikor je bilo to mogoče, upoštevajoč, da stanovanjska in druga zakonodaja še nista omogočali izvajanja pretežnega dela ukrepov in instrumentov, ki jih je predvidela ReNSP15-25, ter uvedel digitalnega podpisovanja in poslovanja v pretežnem delu svojega poslovanja, pri čemer obstajajo še določene ovire iz razlogov na strani tretjih (poslovanje z notarji, zemljiško knjigo, upravnimi organi, lokalno samoupravo ...). Posodobil je tudi register tveganj, pridobil potrditev klasifikacijskega načrta s strani Arhiva RS ter posodobil signirni načrt. V letu 2018 je začel postopke za potrditev lastnih notranjih pravil pri Arhivu RS in v januarju 2020 kot prvi javni sklad v Sloveniji pridobil odločbo o potrditvi lastnih notranjih pravil delovanja s strani Arhiva RS, na podlagi katere izvaja postopke za nadaljnjo nadgradnjo in razvoj.

Sklad ima sprejet kompetenčni model, s katerim je opredelil potrebne splošne kompetence, kompetence osebne učinkovitosti, kompetence medosebnih odnosov in sodelovanja, menedžerske in vodstvene kompetence ter kompetence načina mišljenja in reševanja problemov. Model nadgrajuje z vidika posodabljanja in evalvacije kompetenc, njihovega spremljanja ter načrtovanj usmerjenega izobraževanja zaposlenih.

Svoje delovanje je Sklad prilagodil zahtevam izvajanja Splošne uredbe o varstvu podatkov (Uredba (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. aprila 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES) in izvedel ustrezne informacijske in izobraževalne prilagoditve. Vzpostavil je ustrezno psihološko svetovanje in stalno podporo za zaposlene, ki so izpostavljeni zaradi narave dela in dejavnosti specifičnim obremenitvam ter izvajal aktivnosti za krepitev organizacijske kulture in medsebojnega sodelovanja. Sprejel je ustrezne akte in izvedel usposabljanja s področja obravnavanja prijav kršitev in zaščite dobrovernih prijaviteljev pred povračilnimi ukrepi, usposabljal zaposlene za prepoznave korupcijskih tveganj, izvedel aktivnosti za izboljšanje integritete poslovanja in odgovornosti zaposlenih ter vzpostavil sistem za prijavo kršitev pri delu in povezano z delom.

Pri poslovanju Sklada je pomembno obvladovanje internih stroškov, obvladovanje investicij skozi zagotavljanje likvidnosti in ustreznih finančnih virov, ki omogočajo izvedbo sprejetih programov in ne predstavljajo previsokih tveganj za nadaljnje poslovanje ter razvoj Sklada. Obvladovanje tveganj iz poslovanja: tržna, operativna, likvidnostna ter kreditna tveganja so še vedno pomemben dejavnik pri poslovanju Sklada.

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 kreditojemalcev. Dolžnikova sposobnost izpolnjevanja obveznosti temelji na oceni finančnega položaja posameznega dolžnika, oceni njegove zmožnosti zagotavljati denarni pritok v obsegu, ki je potreben za redno izpolnjevanje obveznosti, vrsti in obsegu zavarovanja terjatev ter izpolnjevanju dolžnikovih obveznosti v preteklih obdobjih. Kreditojemalci so razvrščeni v kategorije rezervacij, glede na njihovo celotno kreditno izpostavljenost.

V okviru reorganizacije Sklada, ki bo končana po vzpostavitvi ustreznih podlag v stanovanjski zakonodaji, bo Sklad še naprej posodabljal svojo notranjo organizacijsko strukturo, delovne procese, opredeljene naloge in nivoje odgovornosti v postopkih odločanja, čemur bo prilagodil tudi splošne in posamične akte poslovanja ter informacijsko okolje.

4 REALIZACIJA PO POSLOVNI POLITIKI ZA OBDOBJE 2017–2020

V prilogi št. 1 k tej poslovni politiki je prikazana realizacija načrtovanih projektov, dejavnosti in ciljev po matriki priloga št. 2 k Poslovni politiki SSRS za obdobje 2017 do 2020. Podatki in pojasnila so povzeti iz vsakokratnih s strani ustanovitelja sprejetih letnih poročil in iz evidenc Sklada. Letno poročilo za leto 2020 je še v pripravi.

5 VREDNOTE, VIZIJA IN POSLANSTVO SSRS

5.1 *Vrednote*

V okviru internega projekta »Well-being« na delovnem mestu, ki se je izvedel na Skladu v letu 2019, je bilo ugotovljeno, da zaposleni kot najpomembnejše vrednote notranjega delovanja Sklada prepoznavajo vrednote medsebojnega spoštovanja, zaupanja in sodelovanja.

Glavna vrednota Sklada za delovanje navznoter in navzven je **zaupanje**. Zaupanje je namreč potreben pogoj za razvoj medsebojnih odnosov. Vsebuje elemente kontrole (lastni interes, avtoritativni elementi, kontrola s spodbudami), poleg tega pa elemente, ki presegajo kontrolo (predvsem naklonjenost in dobrohotnost).

Zaupanje v delovni organizaciji pomembno določa delovanje in sodelovanje organizacije z drugimi organizacijami, obnašanje in značilnosti njenih odnosov z okoljem (oziroma okolji). Kot vrednota (tj. verodostojnost) se kaže v pričakovanju poštenosti, odprtosti, iskrenosti ter spoštovanju prevladujočega obnašanja in delovanja. Trajno doseganje in zagotavljanje te vrednote zahtevata visoke standarde etike, kot so npr. ustrezni medosebni odnosi, skupni dogovori o (so)delovanju ter formalni dogovori za odpravo nejasnosti in zagotovitev enotnega delovanja.

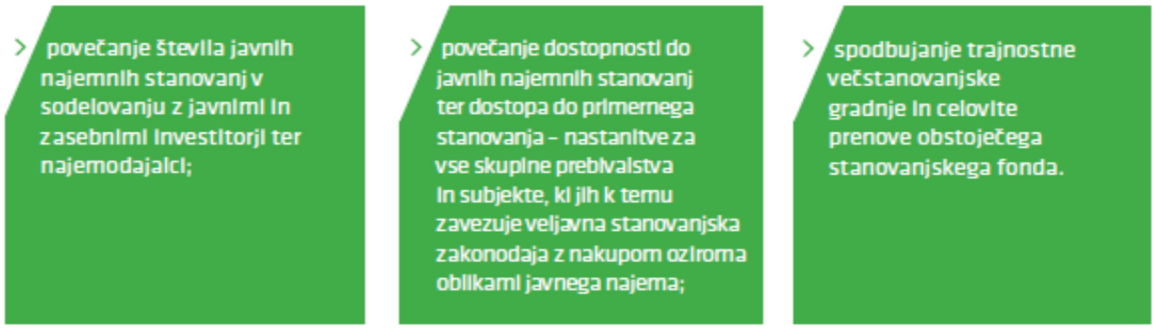
Zaupanje kot pristojnost se kaže v zmožnosti, gotovosti in zanesljivosti obnašanja ter delovanja. Da bi lahko posamezni udeleženec ustrezno izvedel določeno delo, mora namreč zaupati (tj. biti zmožen oziroma sposoben zaupati), da bo (tudi) njegov sodelavec (tj. partner) ustrezno izpolnil svoj del obveznosti in odgovornosti pri skupnem delu (tj. da bo zmožen ustreznega delovanja). Zaupanje kot pristojnost obnašanja in delovanja zato temelji na celoviti (tj. vsebinski, metodološki in formalni) in dejanski pristojnosti vseh udeležencev, ki posredno ali neposredno sodelujejo v organizaciji.

Zaupanje uporabnikov se kaže skozi odziv uporabnikov storitev Sklada. V želji po preveritvi stanja o zadovoljstvu najemnikov Skladovih stanovanj je Stanovanjski sklad RS v decembru 2019 objavil anonimno anketo in povezavo do ankete posredoval na elektronske naslove 595 najemnikov Skladovih stanovanj. Od 9. 12. 2019 do 31. 12. 2019 je na anketo odgovorilo 453 najemnikov oziroma 76 % za izpolnitev zaprošenih najemnikov Skladovih stanovanj. Iz rezultatov ankete izhaja, da sta najbolj pogosta načina seznanitve o ponudbi za najem stanovanja spletna stran Sklada in informacije od znancev, sorodnikov in prijateljev. Glavni razlogi za oddajo prijave za najem stanovanja v lasti Sklada so najem za nedoločen čas, varen najem in zaupanja vreden najemodajalec. Velika večina oziroma 93 % anketiranih najemnikov Skladovih stanovanj bi ob enaki višini najemnine stanovanje najela prek Stanovanjskega sklada RS. Glede bivanja v najemnem stanovanju je 85 % anketiranih najemnikov zadovoljnih oziroma zelo zadovoljnih z lokacijo objekta in 84 % z lego stanovanja. Polovica oziroma 50 % anketiranih najemnikov namerava v najemnem stanovanju v lasti Sklada bivati trajno, najmanj oziroma 11 % pa jih namerava bivati do 5 let. 76 % anketiranih najemnikov je s preteklimi izkušnjami s Stanovanjskim skladom RS zelo zadovoljnih oziroma zadovoljnih s podporo in informacijami, ki jih od Sklada prejemajo v pisni obliki, sledi zadovoljstvo s prepoznavnostjo Sklada in ustno podporo in informacijami s strani Sklada. Veliko zaupanje v Stanovanjski sklad RS kot najemodajalca so najemniki izrazili z 89 %; menili so, da je najem stanovanja prek Stanovanjskega sklada RS predvidljiv, varen in urejen. Anketirani najemniki so najbolj zadovoljni z varnostjo spletne strani Sklada, pri čemer pa jo po sklenitvi najemne pogodbe redno obiskuje le 16 %, redno oziroma občasno pa obiskuje druge spletne strani 85 % najemnikov, in sicer v največjem deležu do 10 spletnih strani. Glede na velik odziv na anketo in analizo odgovorov lahko povzamemo, da so najemniki stanovanj, katerih najemodajalec je Sklad, s postopki in najemom stanovanj zadovoljni. Veliko zaupanje v Sklad se kaže v velikem deležu odločitev, da bi najemniki ob enaki višini najemnine stanovanje najeli prek Sklada ter da je najem stanovanja prek Sklada predvidljiv, varen in urejen. Analiza rezultatov ankete, ki je bila ponovno izvedena konec leta 2020 bo zaključena v letu 2021.

Druga vrednota delovanja Sklada navzven je **skrb za vse generacije**. Sklad jo uresničuje s tem, ko ustvarja pogoje in zaupanje, da vse ciljne skupine prebivalstva pridejo lažje do doma skozi njegove produkte, programe in dejavnosti, ter v ta krog vključuje tudi druge subjekte javnega in zasebnega sektorja. Za promocijo je pripravil

publikacijo »Skrb za vse generacije – lažje do doma z najemom stanovanja« ter jo predstavil uporabnikom in potencialnim partnerjem.

Skrb za vse generacije Sklad dosega z naslednjimi ukrepi in programi za uresničevanjem ciljev ReNSP15-25:



Slika 2: Prikaz iz publikacije »Skrb za vse generacije – lažje do doma z najemom stanovanja«, Stanovanjski sklad RS, 2017

Sklad pri izvajanju dejavnosti in nalog sicer sledi tudi naslednjim vrednotam: strokovnost, zakonitost, ciljna naravnanost, usmerjenost k javnim in zasebnim uporabnikom, gospodarnost, kakovost in učinkovitost, integriteta in transparentnost, nepristranskost, racionalnost, znanje, odgovornost, socialna inteligenca ter vzajemno spoštovanje.

5.2 *Vizija*

S trajnostno naravnanimi in do okolja prijaznimi projekti ob pomoči strokovnega kadra postati najzanesljivejši akter na področju zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v Sloveniji.

Vizija Sklada na področju izvajanja dejavnosti je postati učinkovita nacionalna finančno-nepremičninska institucija z vzpostavljenim sistemom produktov za zagotavljanje raznovrstne stanovanjske oskrbe za vse generacije, ki bo znotraj teh ponujala ustrezne ukrepe in instrumente (v nadaljnjem besedilu programe) z lastnim, državnim in tujim financiranjem ter obenem izvrševala vlogo glavnega izvajalca in nosilca stanovanjske politike države.

Sklad je do zdaj naloge po zakonskih pooblastilih izvajal brez nadomestil za opravljene storitve, delo ter materialne stroške ter brez znatnih kadrovskih okrepitev. Sklad prav tako v vseh primerih izvedene dokapitalizacije ali transfernih sredstev namenskih sredstev ni smel in ni porabil za kritje administrativnih in drugih stroškov poslovanja, kar je negativno vplivalo na izvajanje njegovih dejavnosti. Vizija na tem področju je pridobitev stalnih in predvidljivih finančnih virov za delovanje ter finančnih nadomestil za izvajanje vseh naloženih mu storitev in nalog po javnem pooblastilu, v javnem interesu ali v javno korist, saj Sklad deluje kot samostojna pravna oseba in neprofitni subjekt, odsotnost predmetnih virov pa bistveno vpliva na njegovo sposobnost uresničevanja poslovnih ciljev. Za učinkovito in uspešno izvajanje ReNSP15-25 je Skladu za predmetne namene treba zagotoviti predvsem kadrovske in sistemske finančne vire, v odvisnosti od trajanja projektov.

Vizija na področju kadrov je kadrovska okrepitev s ciljnim usposabljanjem in vključevanjem mladih perspektivnih kadrov ter spoštovanjem znanja in izkušenj starejših zaposlenih.

5.3 *Poslanstvo*

Osnovna naloga Sklada je dosegati cilje, zastavljene z ReNSP15-25, ter izpolnjevati vsa pričakovanja in zahteve uporabnikov naših storitev, dosegati njihovo zadovoljstvo in ohranjati dolgoročno sodelovanje.

Ukrepi in programi Sklada bodo temeljili na naslednjih ciljih stanovanjske politike po ReNSP15-25:

- zagotavljanje uravnotežene ponudbe primernih stanovanj,
- zagotavljanje lažje dostopnosti do stanovanj,

- zagotavljanje kakovostnih in funkcionalnih stanovanj in
- zagotavljanje večje stanovanjske mobilnosti prebivalstva.

Sklad bo tudi v tem obdobju glede na subjektno razdelitev oblikoval programe znotraj dveh osnovnih linij:

- programi zagotavljanja raznovrstnih javnih najemnih stanovanj za lokalne skupnosti in lokalne stanovanjsko-nepremičninske sklade ter z zakoni določene druge zasebne investitorje;
- programi najema in v primeru ustreznih pravnih podlag – instrumentov tudi prodaje lastnih in drugih javnih najemnih stanovanj za različne skupine prebivalstva (možnost odkupa iz najema, ki bo zajemala le manjši del javnih najemnih stanovanj, in drugi ukrepi, upoštevajoč usmeritve in instrumente ReNSP15-25 ter vsakokratne stanovanjske in druge nacionalne zakonodaje).

Znotraj vsake linije bodo na voljo ustrezni ukrepi in programi finančne in druge narave v odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev in kadrovskih virov s poudarkom na naslednjih komponentah:

- povečanje števila javnih najemnih stanovanj v sodelovanju z javnimi in zasebnimi investitorji ter najemodajalci;
- povečanje dostopnosti do javnih najemnih stanovanj ter dostopa do primernega stanovanja – nastanitve za vse skupine prebivalstva in subjekte, ki jih k temu zavezuje veljavna stanovanjska zakonodaja z oblikami javnega najema in ob ustrezni zakonodaji z odkupom stanovanj;
- spodbujanje trajnostne večstanovanjske gradnje in celovite prenove obstoječega stanovanjskega fonda.

Izvajanje nalog v okviru poslovanja z lastnimi nepremičninami in naložbami bo pomenilo:

- gospodarjenje z zemljišči in stavbami (ter posameznimi deli) v lasti Sklada za potrebe izvedbe investicij pridobivanja javnih najemnih stanovanj (dosedanjih neprofitnih in tržnih najemnih stanovanj, oskrbovanih stanovanj in bivalnih enot) za prodajo in oddajo v najem; za pripravo in izvajanje pilotnih ter razvojnih projektov spodbujanja in razvijanja drugih alternativnih nastanitvenih možnosti (stanovanjske skupnosti mladih in starejših, oseb s posebnimi potrebami, bivanje prisilno izseljenih družin in posameznikov, stanovanjske kooperative oziroma zadruge);
- izboljšanje in optimizacija postopkov pri obnovi in vzdrževanju lastnega fonda stanovanj ter drugih nepremičnin;
- izboljšanje standardov kakovosti z razvojem in nadgradnjami lastnih tehničnih pogojev stanovanjske gradnje in njihova aplikacija pri projektih Sklada;
- uporaba tehnologije BIM na lastnih investicijah Sklada;
- razvoj in krepitev vloge skladovih naložb na področju upravljanja objektov in stanovanj.

Izvajanje nalog po javnem pooblastilu bo zajemalo:

- vzpostavitev Javne službe za najemniško upravljanje ter za njene potrebe Evidence javnih najemnih stanovanj;
- izvajanje nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, pomoč pri obnovi stanovanjskih objektov, poškodovanih s potresi, dajanje posojil upravičencem iz postopka denacionalizacije in druge naloge.

Vse elemente vizije bo Sklad lahko uresničeval prek lastnega zastavljenega poslanstva in iz poslanstva izhajajočih dolgoročnih ciljev za obdobje 2021–2025 skladno z razpoložljivimi finančnimi sredstvi iz lastnega poslovanja in morebitnih povečanj namenskega premoženja in kapitala ter proračunskih namenskih virov na podlagi vsakokratne zakonodaje (stanovanjski dodatek in drugi ukrepi, kot npr. stanovanjski cent), vključno z zakonsko dopustnim zadolževanjem ter z morebitno pridobitvijo sredstev evropskih skladov na podlagi usmeritev in odločitev ustanovitelja.

Za izvedbo aktivnosti na področju zastavljenih ciljev in vizije bo Sklad aktivno deloval na področjih:

- izboljšanja nacionalne in mednarodne strokovne udeležbe in prepoznavnosti Sklada;
- promocije izvajanja svojih nalog, produktov in dejavnosti;
- razvoja, nadgradnje in promocije lastnih blagovnih znamk in projektov;
- izboljšanja na področju zagotavljanja skladnosti in integritete poslovanja Sklada;
- nadgradnje standarda kakovosti lastne in druge gradnje;

- izboljšanja kakovosti in transparentnosti projektnega delovanja, finančnega in strokovnega spremljanja ter vodenja;
- izboljšanja na področju zagotavljanja varstva in obdelave osebnih podatkov;
- izboljšanja organizacijske kulture in strukture Sklada ter izboljšanja finančnih in drugih pogojev za delo zaposlenih;
- izobraževanja obstoječih in pridobivanja novih strokovnih kadrovskih virov;
- izboljšanja na področju promocije zdravja zaposlenih na Skladu;
- posredovanja pridobljenih znanj med druge ponudnike javnih najemnih stanovanj;
- izboljšanja informacijske opremljenosti, povezanosti in delovanja v Skladu;
- nadgradnje in razvoja sodobnega informacijskega sistema in delovnega okolja na svojem področju dejavnosti;
- izboljšanja elektronskega poslovanja v lastnem poslovanju in v odnosu do drugih subjektov;
- sodelovanja z institucijami javnega in zasebnega sektorja v državi in
- sodelovanja z mednarodnimi institucijami ter subjekti v partnerskih projektih.

6 CILJI SSRS ZA OBDOBJE 2021–2025

Cilji Sklada za obdobje 2021–2025 so navedeni v spodnjih točkah:

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 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 skladno s stanovanjsko zakonodajo;
10. vzpostavitev in delovanje Evidence javnih najemnih stanovanj za potrebe Javne službe za najemniško upravljanje skladno s stanovanjsko zakonodajo;
11. izvajanje zakonskih nalog po javnem pooblastilu skladno z vsakokratno zakonodajo (dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih skladno z vsakokratno stanovanjsko zakonodajo in dolgoročna stanovanjska posojila za obnovo Posočja, izvajanje NSVS, izvajanje pilotnih projektov po ReNSP15-25);
12. odprodaja poslovno nepotrebnih 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.

6.1 *Programski cilji – Poslovni cilji*

k tč. 1) Izboljšanje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj z občinami in javnimi stanovanjskimi skladi ter neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami.

Promocija vsakokratnega programa sofinanciranja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot za obdobje 2021 do 2025 (soinvestitorstvo in posojila) in spodbuditev potencialnih prosilcev k vlaganju v projekte zagotavljanja javnih najemnih stanovanj, vključno z bivalnimi enotami s proaktivnim pristopom predstavitve dobrih in uspešnih sodelovanj ter z naslednjimi oblikami sodelovanja:

- sofinanciranje: soinvestitorstvo in dolgoročna namenska posojila;
- partnerski projekti: soinvestiranje in partnerstvo dveh javnih subjektov z zasebnimi subjekti.

Za potrebe večje uspešnosti izvajanja predmetnega programa, skupnih projektov in delovanja z omenjenimi deležniki Sklad upošteva PROSO in izsledke lastnih Anket o potrebah, ki jih opravlja periodično med potencialnimi deležniki.

Potrebna je sprememba stanovanjske zakonodaje, ki bo omogočila občinam in javnim stanovanjskim skladom na lokalni ravni višji prag zadolževanja za stanovanjske potrebe ter olajšala postopek pridobivanja dolgoročnih stanovanjskih posojil. Prav tako je potrebno, da se čim prej sprejmejo spremembe stanovanjske in z njo povezane zakonodaje. Poudarek naj bo na zakonodaji, ki ureja javna najemna stanovanja, stanovanjski dodatek, najemnino in najemna razmerja ter obveznosti iz naslova vzdrževanja in upravljanja objektov v javni lasti. Vlada RS je na 47. redni seji 7. 1. 2021 sprejela predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E), ki med drugim ureja tudi javni najem stanovanj in določa višji prag zadolževanja stanovanjskih skladov, ter ga po rednem postopku poslala v obravnavo Državnemu zboru Republike Slovenije, kjer je še v postopku obravnave.

k tč. 2 in 3) Izvajanje javnih pozivov/razpisov za investicije na področju zagotavljanja (več)stanovanjske oskrbe različnih socialnih skupin prebivalstva (npr. mladi, mlade družine, družine, starejša populacija, študentje, narodnostne skupnosti in manjšine, osebe s posebnimi potrebami) po načelih enostavnosti, preglednosti in transparentnosti – zagotavljanje začasnih in dolgotrajnejših bivanjskih možnosti:

- enostavno poslovanje (pregledovanje in izboljšanje vsakokratnih javnih razpisov, informiranje potencialnih prijaviteljev, po potrebi vzpostavitev e-vlog, pripomočki za razumevanje javnih razpisov – FAQ);
- pregledno poslovanje (po potrebi razvoj informacijske podpore in programskih orodij za izvedbo postopkov in obdelavo vlog, ukrepi za obvladovanje tveganj, pregledno računovodstvo, strokovna podpora za svetovanje in odločanje);
- transparentno poslovanje (javna objava vseh pomembnih informacij – razpis, razpisna dokumentacija, kriteriji, prejemniki, ohranjanje namenskega premoženja, obvladovanje tveganj ...);
- poslovanje skladno z zakonodajo in predpisi RS in Evropske skupnosti in
- nalaganje prostih likvidnostnih sredstev Sklada skladno z zakonodajo, ki ureja delovanje javnih skladov, ter skladno z dolgoročnimi programskimi cilji za obdobje 2021–2025.

k tč. 8, 14, 15, 16, 17, 18 in 19) Spodbujanje lastnih in tujih razvojnih projektov na (več)stanovanjskem področju:

- izvajanje razvojnih in pilotnih projektov na nepremičninah v lasti Sklada in drugih investitorjev;
- sodelovanje v strokovno tehničnih partnerskih projektih s področja stanovanjske zakonodaje, stanovanjske gradnje in razvoja novih modelov ter tipologij večstanovanjske gradnje;
- izobraževanje in delovanje v nacionalnem in mednarodnem okolju;

- integracija koncepta trajnostne gradnje in prenove v vse projekte Sklada in projekte drugih investitorjev, sofinanciranih s strani Sklada – produkti Sklada;
- implementacija uporabe tehnologije BIM na lastnih investicijah Sklada,
- projektno sodelovanje s primerljivimi in sorodnimi javnimi ter zasebnimi pravnimi subjekti;
- posebna pozornost pri uveljavljanju trajnostnega koncepta pri rekonstrukcijah in vzdrževanjih stanovanjskega fonda Sklada;
- razvijanje in posodabljanje lastnega projekta TPSG;
- povečanje prizadevanj za pridobitev sredstev (in znanj) iz skladov EU;
- pridobivanje znanj in premoženja za in v okviru partnerskih projektov;
- sodelovanje z organizacijsko ali primerljivimi subjekti v državah EU.

k tč. 7, 9, 10, 11 in 13) Optimiziranje izvajanja nalog po javnem pooblastilu:

- optimizacija poslovnih in delovnih procesov vodenja postopkov in odločanja glede na razpoložljive kadrovske in finančne vire poslovanja;
- izvajanje novih ukrepov in instrumentov skladno z vsakokratno stanovanjsko zakonodajo (javna služba za najemniško upravljanje, evidenca javnih najemnih stanovanj, najem s poznejšim odkupom, deljeno lastništvo, stanovanjske zadruge …);
- izvajanje tehnološkega posodabljanja podpore odločanja in evidentiranja v tovrstnih procesih in postopkih;
- izobraževanje zaposlenih s področja poslovanja s strankami in osveževanje znanj s področja materialnih in procesnih predpisov, uporabljenih na tem področju.

k tč. 4, 5, 6, 12, 13, 19 in 20) Optimiziranje izvajanja poslovanja z lastnimi nepremičninami in naložbami Sklada:

- optimizacija procesov vodenja postopkov pridobivanja in razpolaganja z lastnimi nepremičninami ter njihovega upravljanja in vzdrževanja glede na razpoložljive kadrovske in finančne vire poslovanja;
- razvoj lastnih projektov gradnje z optimizacijo namenske uporabe lastnih nepremičnin;
- nakupi nepremičnin za zokroževanje nepremičnin za potrebe lastnih projektov gradnje javnih najemnih stanovanj;
- prenos nepremičnin s hčerinskih družb Sklada in njihova aktivacija za potrebe izvajanja dejavnosti Sklada;
- učinkovito gospodarjenje s kapitalskimi naložbami Sklada v hčerinskih družbah;
- posodobitev in nadgradnja informacijske in tehnološke podpore odločanja in evidentiranja v tovrstnih procesih in postopkih;
- izobraževanje zaposlenih s področja razpolaganja s stvarnim premoženjem javnih subjektov, postopkov vrednotenja in javnega naročanja ter javnih natečajev; osveževanje znanj s področja materialnih in procesnih predpisov, uporabljenih na tem področju.

6.2 *Kratkoročni cilji*

Kratkoročni cilji se določajo glede na letno uresničevanje dolgoročnih ciljev, za potrebe tega dokumenta pa so splošno opredeljeni. Kratkoročni cilji so navedeni po trenutnem stanju veljavne zakonodaje in nalog Sklada.

Podrobnejši kratkoročni cilji

6.2.1 Javna najemna stanovanja in bivalne enote:

- zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot;
- gospodarjenje z javnimi najemnimi stanovanji in bivalnimi enotami;
- vzpostavitev Javne službe za najemniško upravljanje;
- vzpostavitev Evidence javnih najemnih stanovanj, vezano na Javno službo za najemniško upravljanje.

6.2.2 Stanovanja v brezplačni uporabi:

- gospodarjenje s stanovanji v brezplačni uporabi, pridobljenimi od upravljavcev državnih stanovanj (investicijsko vzdrževanje, oddaja v najem);
- urejanje zemljiškoknjižnih in drugih pravnih razmerij, vezanih na ureditev statusa za prenos teh stanovanj v last Sklada in občin.

6.2.3 Skrb za razvoj novih ukrepov, instrumentov in shem za ciljne skupine prebivalstva

Izvajanje pilotnih in drugih ukrepov, instrumentov ter shem za mlade družine, družine in mlade, starejše, osebe s posebnimi potrebami in državljane drugih držav članic EU s stalnim bivališčem v Sloveniji v povezavi z vsakokratno zakonodajo, in drugi ukrepi:

- pridobivanje in zagotavljanje javnih najemnih stanovanj za mlade, mlade družine in starejše osebe, (stanovanja za mlade, oskrbovana stanovanja, službena stanovanja) ter druge ciljne skupine prebivalstva – projekti za potrebe Sklada;
- oddaja stanovanj v najem za različne ciljne skupine prebivalstva in stanovanjske skupnosti mladih, mladih družin in starejših, prisilno izseljenih družin in posameznikov, oseb s posebnimi potrebami, repatriirance ter druge ciljne skupine prebivalstva;
- gospodarjenje z lastnimi oskrbovanimi stanovanji (prodaja in oddaja v najem);
- skrb za manjšine in narodnostne skupnosti (Romi, italijanska in madžarska skupnost);
- pridobivanje, gradnja in skladno s stanovanjsko zakonodajo (od)prodaja stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva skladno z zakonodajo in usmeritvami ustanovitelja;
- dolgoročna stanovanjska posojila fizičnim osebam za nakup stanovanj Sklada skladno s stanovanjsko zakonodajo;
- spodbujanje gradnje domov za ostarele in oskrbovanih stanovanj, centrov dnevnega varstva za starejše osebe – dolgoročna posojila upravičenim prosilcem;
- razvoj projektov stanovanjskih skupnosti za mlade in starejše;
- podpora, priprava in izvedba medgeneracijskih projektov, analiz in raziskav.

6.2.4 Skrb za trajnostno gradnjo in celovito prenovo (več)stanovanjskih stavb ter kakovost (več)stanovanjske gradnje:

- integracija koncepta trajnostne gradnje in celovite prenove v vse produkte Sklada;
- lastno ali partnersko izvajanje in podpiranje vzorčnih in drugih projektov s področja večstanovanjske gradnje v smeri napredka gradbene tehnike in tehnoloških izboljšav;
- izvajanje in posodabljanje projekta TPSG – blagovna znamka Sklada ter razvoj lastnih standardov gradnje in sistemskih navodil;
- uporaba tehnologije BIM na lastnih investicijah Sklada.

6.2.5 Izvajanje nalog po javnem pooblastilu:

- dodeljevanje dolgoročnih stanovanjskih posojil najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih;
- dodeljevanje dolgoročnih stanovanjskih posojil za popotresno obnovo Posočja;
- izvajanje pomoči pri drugih elementarnih nesrečah;
- izvajanje nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (upoštevajoč določbe ZUJF);
- izvajanje subvencioniranja mladih družin za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in tržnega najema (upoštevajoč določbe ZUJF);
- izvajanje drugih instrumentov po javnem pooblastilu skladno z vsakokratno stanovanjsko in drugo zakonodajo.

6.2.6 Sodelovanje s pristojnimi državnimi organi pri pripravi zakonodaje in ukrepov izvajanja ReNSP15-25

- Strokovno sodelovanje pri pripravi zakonodaje s področij delovanja Sklada, vezano na ReNSP15-25;
- strokovno sodelovanje pri pripravi druge zakonodaje s področij delovanja Sklada;
- strokovno sodelovanje pri pripravi in izvajanju ukrepov po ReNSP15-25.

7 PROGRAMI IN DEJAVNOSTI SSRS ZA OBDOBJE 2021–2025

Programi in dejavnosti Sklada so opredeljeni v Prilogi št. 2 – Matrika poslovanja Stanovanjskega sklada RS v letih 2021–2025 ter se določajo glede na letno uresničevanje dolgoročnih ciljev v poslovnih in finančnih načrtih Sklada.

7.1 *Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj*

7.1.1 Realizacija projektov po programu sofinanciranja

Sklad neprofitna najemna stanovanja pridobiva v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, njihovimi proračunskimi skladi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami. ReNSP15-25 z enotnim poimenovanjem »javna najemna stanovanja« zajema občinska najemna stanovanja v lasti občin oziroma občinskih stanovanjskih skladov in stanovanjskih organizacij ter najemna stanovanja v lasti Sklada, ki se oddajajo za neprofitno najemnino upravičencu do neprofitnega stanovanja, namenska najemna stanovanja in tržna najemna stanovanja.

Sklad na nivoju statističnih regij periodično izvaja preverjanje dejanskih potreb po različnih oblikah bivanja. Iz zadnje Skladove Ankete 2018/2019 izhaja potreba po 9.100 javnih najemnih stanovanjih. Največje pomanjkanje javnih najemnih stanovanj je v Mestni občini Ljubljana oz. v Osrednjeslovenski statistični regiji (46 odstotkov vseh potreb). Na nivoju države primanjkuje tudi 1.000 drugih najemnih stanovanj (480 bivalnih enot in 520 oskrbovanih stanovanj), od tega največ v Mestni občini Ljubljana in Mestni občini Koper. Sklad je v letu 2020 pričel z novo Anketo 2020/2021, ki je še v teku.

Sklad je Program za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (Uradni list RS, št. 27/13 z dne 29. 3. 2013) v letu 2016 nadomestil z novim Programom za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj (Uradni list RS, št. 41/16, z dne 10. 6. 2016, v nadaljevanju: Program JNS). Dopolnitve Programa JNS so bile objavljene v Uradnem listu RS, št. 88/16 in 10/19.

Program JNS je bil edini tovrstni program v Sloveniji, ki je namenjen sofinanciranju investicijskih projektov za zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanja in bivalnih enot v prav vseh občinah oz. statističnih regijah Republike Slovenije.

Sklad je s Programom JNS sofinanciral zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot z dajanjem ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil ter investira skupaj z lokalnimi skupnostmi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami (soinvestitorstvo). 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. Sklad je nastopal kot kupec po primernih cenah nakupa stanovanjskih enot s pripadajočim parkirnim mestom. Po programu predvidene cene nakupa stanovanjskih površin so se gibale od 1.210 do 1.610 evrov na m^2 stanovanjske površine (brez DDV). Cena nakupa je bila odvisna od geografskega položaja in statistične regije posamezne lokalne skupnosti. Program je omogočal izvajanje soinvestiranja investicijskega projekta v fazi gradnje ali rekonstrukcije objekta oziroma odkupa že dokončanega objekta s pridobljenim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem od vključno 1. 1. 2010. Delež soinvestiranja Sklada je bil lahko največ do 50 odstotkov vrednosti izračunane investicije vseh JNS s pripadajočimi parkirnimi mesti.

Na Program JNS so se lahko prijavili naslednji upravičeni prosilci: vse lokalne skupnosti ali njihovi proračunski skladi, ustanovljeni za pridobivanje javnih najemnih stanovanj, javni nepremičninski skladi in pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1. Z vlogo na Program JNS lahko prosilci zaprosijo za sofinanciranje za potrebe pridobivanja javnih najemnih stanovanj in/ali bivalnih enot za vse ciljne skupine prebivalstva. S predmetnim programom kot posebnim ukrepom je Sklad sodeloval tudi pri izvajanju Nacionalnega programa ukrepov Vlade RS za Rome za obdobje 2017–2021, o čemur tudi redno poroča Uradu RS za narodnosti

Za realizacijo Programa je bilo namenjenih 35 milijonov evrov, s porabo do konca leta 2020 oziroma do zaključka posameznega investicijskega projekta. Javna najemna stanovanja in bivalne enote se lahko pridobivajo z gradnjo, rekonstrukcijo in nakupom objektov. Za objekte sta predpisana minimalni energijski razred B2 (energijski kazalnik od 25 do 35 kW/hm2) ter energetska korekcija za doseganje višjih energijskih razredov. Bivalne enote so lahko v kateri od dopustnih oblik po Pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Uradni list RS, št. 123/04 in 61/17 – GZ).

Program se je zaradi izteka obdobja za katerega je bil sprejet zaključil 31. 12. 2020. Glede na navedeno dejstvo, Sklad novih vlog, za ta Program ne sprejema več. O vlogah prosilcev za sofinanciranje projektov, ki so prispele do vključno 31.12.2020 in je o njih že odločeno v skladu z določili Programa, še tečejo postopki za dokončno realizacijo investicijskega projekta. V skladu z določili Programa je bilo dodeljenih 34,6 milijonov evrov za sofinanciranje 12 investicijskih projektov v Osrednjeslovenski, Savinjski, Podravski, Koroški in Obalno - kraški statistični regiji. Do leta 2020 je bilo zaključenih 5 projektov, s katerimi se je pridobilo 81 javnih najemnih stanovanj in sicer v občinah Vojnik, Sveta Ana in Ljubljani. V izvajanju je še 7 projektov v občinah Ljubljana, Rogaška Slatina, Celje, Koper, Slovenske Konjice, Zreče in Koper, kjer se bo pridobilo 575 javnih najemnih stanovanj. S sofinanciranjem Sklada iz Programa bo v občinah zagotovljenih 656 novih javnih stanovanj.

Sklad načrtuje po sprejemu Poslovne politike SSRS za obdobje 2021-2025 in Poslovnega in finančnega načrta SSRS za leti 2021-2022 sprejem novega Programa JNS, ki ga bo razvijal tudi v obdobju 2021–2025 v okvirih, ki bi omogočali pridobitev do 500 novih stanovanj in bivalnih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti, od tega bi bilo v lasti Sklada do 250 in bivalnih enot. Število pridobljenih stanovanj in bivalnih enot je odvisno od primernih (predpisanih) stanovanj cen na posameznih lokacijah, odziva prosilcev in načina sofinanciranja.

Sklad pričakuje večjo odzivnost prosilcev iz mestnih občin, kjer so potrebe po stanovanjih in bivalnih enotah po PROSO največje, vendar še posebej spodbuja tudi druge občine, kjer so manjše ali minimalne potrebe, da skladno s potrebami in svojimi stanovanjskimi politikami sprotno, načrtovano in aktivno sodelujejo v Programu JNS ter s tem omogočijo zagotavljanje lažje dostopnost do stanovanj, zagotavljanje večje stanovanjske mobilnosti prebivalstva ter ohranjanje podeželja.

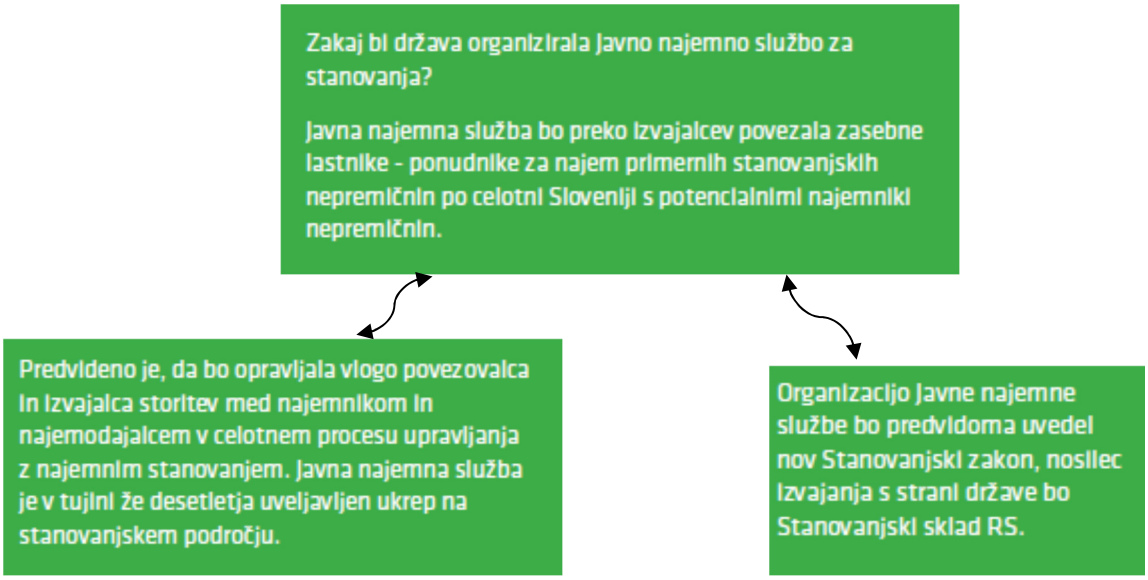
Za realizacijo Programa JNS v celotnem obdobju 2021–2025 je predvidoma namenjenih 30 milijonov evrov, s porabo v letih 2021–2025 oziroma do zaključka posameznega investicijskega projekta. Podrobnosti vezane na podpoglavje 7.1.1. so razvidne v Prilogi št. 2 pri točkah 1.1. in 4.1.

7.2 *Zagotavljanje stanovanj za ciljne skupine in gospodarjenje z najemnimi stanovanji*

7.2.1 Vzpostavitev Javne službe za najemniško upravljanje

ReNSP15-25 v poglavju 4.1.2 opredeljuje kot nov ukrep na stanovanjskem področju ustanovitev in delovanje javne službe za najemniško upravljanje. Namen vzpostavitve javne službe za najemniško upravljanje je povečanje najemnega stanovanjskega fonda po ugodnejši najemni ceni od tržne in posledično povečanje dostopnosti do najemnih stanovanj, zlasti za mlade in mlade družine, druge socialno ranljive in stanovanjsko prikrajšane skupine prebivalstva. Določa, da naj bi javna služba za najemno upravljanje delovala po principu posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj, vključenih v shemo najemnega stanovanjskega fonda. Vzpostavljena naj bi bila s posebno opredelitvijo v okviru formalnopravne ureditve statusa Sklada v stanovanjski zakonodaji, kar se še ni zgodilo.

Sklad je za potrebe ustanovitve Javne službe za najemniško upravljanje pri zunanjih strokovnjakih pridobil analizo ureditev v posameznih primerljivih državah Evropske unije, analizo stroškovne najemnine in pridobil predlog zakonskih določb za to področje. Prav tako je v letu 2019 začel izvajati projekt po projektni nalogi "Razvoj okolja za podporo vzpostavitve javne najemniške službe v Sloveniji". Projekt je bil končan v letu 2020. V njegovem okviru je pripravil **publikacijo »Javna najemna služba, Stanovanjski sklad RS posrednik med lastniki in najemniki stanovanj«** ter jo predstavil zakonodajalcu in potencialnim uporabnikom s pričakovanjem odziva na predlog modela in ponujene rešitve.



Slika 3: Prikaz iz Publikacije »Javna najemna služba, Stanovanjski sklad RS in Geodetski inštitut Slovenije, 2019

Razvojni ukrep Javna služba za najemniško upravljanje še nima vzpostavljenih zakonskih podlag in ga še ni mogoče vzpostaviti. Za potrebe izvajanja bodo potrebni kadrovski viri (najmanj 10 novih delovnih mest, ki morajo biti do vzpostavitve zagotovljeni v kadrovskem načrtu Vlade RS, resor ministrstva, pristojnega za stanovanja, in namenjeni za Sklad, saj bo javna najemna služba delovala po principu posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj skladno s pogoji vsakokratnega pravnega razmerja z najemodajalcem in bo stanovanja zanj oddajala v javni najem.

Za potrebe uspešne realizacije projekta Javne službe za najemniško upravljanje je potrebna pravočasna in ustrezna sprememba stanovanjske in druge relevantne zakonodaje (definicija javnih najemnih stanovanj, javne službe za najemniško upravljanje in odpravljen kriterij kandidature za najem glede na občino stalnega prebivališča, sprejem metodologije za izračunavanje najemnin za javna najemna stanovanja ter uveden stanovanjski dodatek s sprejeto metodologijo izračuna, dodatne možnosti vpeljave davčnih olajšav za lastnike, ki bodo stanovanja oddajali prek Javne službe za najemniško upravljanje). Na izvedbo in razvoj instrumenta vplivajo izgube, ki jih bo spremljal od začetka pilotnega projekta Sklad in jih bodo ocenila pristojna ministrstva skladno z ReNSP15-25.

Vlada RS je na 47. redni seji 7. 1. 2021 sprejela predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E), ki med drugim ureja tudi instrument Javne službe za najemniško upravljanje in določa višji prag zadolževanja stanovanjskih skladov, ter ga po rednem postopku poslala v obravnavo Državnemu zboru Republike Slovenije, kjer je še v postopku obravnave.

7.2.2 Vzpostavitev Evidence javnih najemnih stanovanj

Z namenom optimalne zasedenosti javnih najemnih stanovanj v upravljanju Sklada je Sklad vzpostavil svojo javno evidenco stanovanj (in drugih nepremičnin) Sklada, imenovano To je moje (TJM).

V sodelovanju z GURS, pristojnimi resorji in lokalnimi skupnostmi bo Sklad ob vzpostavitvi ustreznih zakonskih podlag in vzpostavitvi Javne službe za najemniško upravljanje vzpostavil Evidenco javnih najemnih stanovanj (v nadaljevanju: Evidenca JNS), ki bo na nacionalni ravni in bo dostopna prek Sklada. Zakonsko je treba predhodno evidenco definirati in umestiti ter zagotoviti ustrezne pravice in dostope do podatkov za Sklad ter zagotoviti sodelovanje vseh relevantnih subjektov (GURS, pristojni resorji, lokalne skupnosti), saj Sklad trenutno takih pooblastil v okviru dostopanja do podatkov in njihove obdelave nima zagotovljenih.

Za vzpostavitev Evidence JNS bo Sklad iz lastnih sredstev zagotovil 200.000 evrov za začetne aktivnosti vzpostavitve na strani Sklada, za nadaljnjo nadgradnjo in razvoj finančna sredstva ter kadrovski viri niso zagotovljeni. Finančna sredstva za Sklad bodo zagotovljena z rebalansom proračuna RS, kadrovske vire je treba pravočasno zagotoviti v kadrovskem načrtu Vlade RS, resor ministrstva, pristojnega za stanovanja, in nameniti za Sklad. Potrebne podatke za ureditev evidence morajo prispevati tako lokalne skupnosti kot vsi pristojni resorji.

7.2.3 Gospodarjenje s fondom javnih najemnih stanovanj skupaj z bivalnimi enotami (trenutno neprofitna in oskrbovana stanovanja)

Sklad je imel na dan 31. 12. 2020 v lasti 3.042 najemnih neprofitnih stanovanj, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 61 oskrbovanih stanovanj v Tolminu, Kobaridu in Velenju. Stanovanja so razporejena po celotni Sloveniji, in sicer v 118 občinah oziroma v 12 regijah. Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije.

Stanovanja, primerna za bivanje, so zasedena z najemniki nekdanjih upravljavcev oziroma najemniki, izbranimi skladno z zakonodajo o oddaji neprofitnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami, oziroma so oddana po pogojih najemnega razpisa Sklada.

Sklad ima v lasti tudi stanovanja, starejša od 60 let. Obnova takih stanovanj bi bila ekonomsko neupravičena, zato se izvaja sprotna prodaja zasedenih in praznih stanovanj po utečenih postopkih Sklada (odprodaja poslovno nepotrebnega premoženja Sklada). Vsa sredstva, pridobljena s prodajo, bodo namenjena vzdrževanju ali večji sanaciji stanovanjskega fonda oziroma nakupom novih neprofitnih najemnih stanovanj.

Sklad ima v lasti tudi stanovanja, ki so predmet denacionalizacije, in vanje ne sme vlagati sredstev za izboljšave, niti jih ne sme odtujevati. Sklad vrača denacionalizacijskim upravičencem najemna stanovanja sprotno po pravnomočnih odločbah o denacionalizaciji. Za ta stanovanja s strani organov, ki vodijo denacionalizacijske postopke, Sklad še vedno ni prejel vseh odločb, s katerimi bi bil razjasnjen status stanovanj (vračila denacionalizacijskim upravičencem ali pa zavrnitev vračil). Predlaga se, da pristojni organi pospešijo reševanje teh postopkov.

7.2.4 Pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj in gospodarjenje s fondom javnih najemnih stanovanj (trenutno namenjena za tržni najem)

Sklad že od leta 2011 ponuja stanovanja v javni tržni najem kot način reševanja stanovanjskega vprašanja z najemom. Stanovanja Sklad pridobiva z nakupi na trgu oziroma z lastno gradnjo. Najemna stanovanja Sklad oddaja v dolgoročni najem po načelu stroškovne najemnine (v nadaljevanju: stroškovni najem).

Sklad je imel na dan 31. 12. 2020 v tržnem najemu 787 stanovanj. Razpis za oddajo v najem je še vedno odprt in ga bo Sklad ohranil tudi v prihodnje.

Za namene izvajanja oddaje v najem za mlade (do dopolnjenega 30. leta starosti) je imel Sklad v oddaji po javnem razpisu za mlade 6 najemnih stanovanj, in sicer eno stanovanje v Ljubljani, eno v Kranju, po dve stanovanji pa v Borovnici in Novem mestu. Z enim najemnim stanovanjem v projektu je še vedno sodelovala tudi Občina Idrija. Razpis za mlade se je iztekel 30. 12. 2020. Sprejem novega razpisa je predviden po sprejemu Poslovne politike SSRS za obdobje 2021-2025 in Poslovnega in finančnega načrta SSRS za leti 2021-2022.

Sklad bo skladno z usmeritvami ReNSP15-25 predmetni fond stanovanj za javni najem v prihodnje še dopolnjeval, ga hkrati razvijal in na njem izvajal sheme in instrumente, ki jih določa ReNSP15-25 ter bodo podrobneje opredeljeni v spremenjeni stanovanjski in drugi zakonodaji. Pri oblikovanju pozivov in razpisov za prodajo in kreditiranje bo Sklad upošteval gospodarske kazalnike in tako s sukcesivno odprodajo stanovanj zagotavljal dodaten vir sredstev za izvedbo novih projektov in shem za potrošnike skladno z ReNSP15-25 do vzpostavitve zadostnih sistemskih virov financiranja za izvajanje z ReNSP15-25 in z zakonodajo naloženih dejavnosti ter nalog. Na izvajanje aktivnosti bodo bistveno vplivali sprememba stanovanjske zakonodaje s poudarkom na uravnoteženju pravic in odgovornosti vseh deležnikov v najemnih razmerjih, opredelitev subsidiarne odgovornosti, uveljavitev stanovanjskega dodatka in oblikovanje ter sprejem metodologij za najemnine v javnih najemnih stanovanjih.

Sklad bo predmetni fond stanovanj dopolnjeval tudi z razvojem investicij na lastnih zemljiščih po celotni Sloveniji (kjer lokalne skupnosti izvajajo aktivnosti na stanovanjskem področju, a niso zadostno aktivne), z gradnjo na zemljiščih, pridobljenih z neodplačnim prenosom s strani ustanovitelja in lokalnih skupnosti, s prenosom nepremičnin s hčerinskih podjetij, z nakupi nepremičnin po javnem pozivu, iz stečajev, od znanih prodajalcev (npr. DUTB, d. d.) in iz javnih (tudi sodnih) dražb.

V letu 2019 je Sklad skladno s sklepom Vlade RS, št. 47607-24/2019/4 z dne 13. 6. 2019 od prodajalca DUTB, d. d.. odkupil tri sklope stavbnih zemljišč, in sicer 41 parcel v skupni površini 31.770 m^2 na lokaciji Rožna Dolina, Nova Gorica, 23 parcel v skupni površini 29.126 m^2 na lokaciji Glince, Ljubljana ter 183 parcel v skupni površini 61.959 m^2 na lokaciji Brod – Drage, Novo mesto. Prodajne pogodbe za vse tri lokacije so bile sklenjene 24. 10. 2019 in zemljišča prevzeta v začetku leta 2020. Sklad izvaja postopke sprememb in prilagoditev prostorskih zahtev, tako da bo na predmetnih lokacijah možna gradnja predvidoma 660 javnih najemnih stanovanj. Sredstva v višini 12.279.451 evrov za nakup je prispeval ustanovitelj Sklada v obliki povečanja namenskega premoženja/kapitala Sklada.

Sklad ima trenutno na treh lokacijah Skupnost za mlade Gerbičeva v Ljubljani, Novo Brdo v Ljubljani in Pod Pekrsko gorco v Mariboru v gradnji 1.007 stanovanj. V letu 2020 je začelo projektiranje in izvedba projekta Dolgi most v Ljubljani. Izvajal bo aktivnosti razvoja investicij gradnje najemnih stanovanj na lokacijah v Ljubljani (Podutik-Glince), Mariboru (Novo Pobrežje), Jesenicah (Partizan), Novem mestu (Brod-Drage), Novi Gorici (Rožna Dolina), Kopru (Nad Dolinsko 3) in Kranju (Ob Savi), za pridobitev do 1.500 novih najemnih stanovanj. Projekti so v fazah priprave in sprejema prostorskih aktov, preveritve zmogljivosti in priprave projektne dokumentacije in pridobivanja gradbenih dovoljenj. Poleg tega bo dodatna stanovanja v odvisnosti od nadaljnjih sodelovanj z občinami pridobival tudi na lokacijah Izola (Livade) in Novo mesto (Podbreznik), kjer je v letu 2020 izvedel začetne aktivnosti za pridobitev zemljišč za gradnjo stanovanj.

Med navedenimi projekti je izključno mladim namenjen projekt soseske Skupnost za mlade Gerbičeva. V okviru pilotnega projekta, ki ga Sklad izvaja na podlagi ReNSP15-25, bo na Gerbičevi ulici v Ljubljani zgrajenih 109 stanovanjskih enot, ki bodo namenjene bivalni osamosvojitvi mladih od 18. do dopolnjenega 29. leta starosti. Mladi in mlade družine so v skladu s 87. členom Stanovanjskega zakona tudi sicer ena izmed prednostnih skupin pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj, zato lahko v okvir zagotavljanja stanovanj za mlade štejemo tudi vse ostale projekte pridobivanja javnih najemnih stanovanj, ki jih bo izvedel Sklad.

Sklad vodi še investicije v pripravi za zagotovitev dodatnih stanovanj na daljši rok na zalogah zemljišč na lokacijah Lukovica ter Dragomelj – Škotin za pridobitev dodatnih do 210 stanovanjskih enot. Sklad razpolaga z zemljišči na lokaciji Hrpelje - Kozina ter z deli zemljišč na lokacijah Jesenice - Straža, Ankaran in Vižmarje - Ljubljana. Namembnost zemljišč (ter delna aktivacija oziroma delna odprodaja) bo v naslednjih letih predmet nadaljnjih poslovnih odločitev.

Podatki so pripravljeni 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 (kot npr.: spremembe števila, razporeditve in načina izgradnje stanovanj, spremembe investicijskih vrednost, 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 posamezne aktivnosti in dejanja, na katere Sklad nima neposrednega vpliva in razen ustrezno pripravljenih projektov, dokumentacij ter dosledne izvedbe svojih obveznosti, zunanjih in poslovnih tveganj ne more izključiti (kot so npr.: dolgotrajen postopek za sprejem in 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 javnega naročanja, dolgi postopki odločanja v revizijskih postopkih na Državni revizijski komisiji pri izvedbi javnih naročil, tveganja iz naslova izvedbe del kot so morebitni stečaji izvajalcev in podobno). V predstavljenih podatkih prav tako ni upoštevan morebitni nadaljnji vpliv zakonodaje in ukrepov vezanih na pojav Covid-19 na potek lastnih investicij, ker ni znan in ga ni mogoče zanesljivo predvideti, prav tako niso upoštevane z zakonom podane možnosti podaljšanja rokov za čas epidemije (91. člen Zakona o interventnih ukrepih za zajezitev epidemije COVID-19 in omilitev njenih posledic za državljane in

gospodarstvo (Uradni list RS, št. 49/20 in 61/20) ter 116. člena Zakona o interventnih ukrepih za pomoč pri omilitvi posledic drugega vala epidemije covid-19 (Uradni list št. 203/20))

Vlada RS je sprejela Interventni zakon za odpravo ovir pri izvedbi pomembnih investicij za zagon gospodarstva po epidemiji COVID-19 (Uradni list RS, št. 80/20) in na njegovi podlagi določila seznam pomembnih investicij (interventni zakon), ki se bodo lahko še dopolnjevale. Na 31. 12. 2020 je bilo na seznamu pomembnejših investicij od skupno 314 projektov kar 12 projektov Sklada, ki so bili na seznam uvrščeni s sklepom Vlade RS z dne 18. 6. 2020. Namen določitve pomembnih investicij je predvsem v koordinirani in s tem pospešeni obravnavi posameznih postopkov povezanih s temi investicijami, katerih namen je omiliti gospodarsko škodo, ki jo je pustila epidemija. Z zagonom investicij se bo povečala gospodarska rast v vseh sektorjih države, tako v gradbeništvu kot drugih panogah kot so prodaja, opremljanje prostorov, posredovanje, trgovina in drugih.

Poudarek pridobivanja najemnih stanovanj bo na območjih, kjer bodo na podlagi PROSO in drugih demografskih kazalnikov ter analiz Sklada (Anketa) izkazane potrebe po javnih najemnih stanovanjih, ter v urbanih in ruralnih lokalnih okoljih, kjer bodo podani za projekte Sklada najugodnejše prostorske, izvedbene in družbene razmere za uresničevanje tovrstnih projektov ter bo zagotovljeno pozitivno sodelovanje lokalnih skupnosti in bodo najkrajši postopki za realizacijo projektov.

7.2.5 Prenos stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije (in v upravljanju MORS, MNZ ter SKV RS) po sklepu Vlade RS z dne 7. 5. 2009

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 izločeno iz kvote za Sklad in dne 21. 11. 2012 namenjeno 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. Od 448 stanovanj za prenos na Sklad je bilo na Sklad do zdaj prenesenih 416 stanovanj (v letu 2012 158 stanovanj, v letu 2016 183 stanovanj in v letu 2020 75 stanovanj).

V letu 2019 so bile sklenjene tri pogodbe o brezplačni uporabi za skupno 115 stanovanj, in sicer s Stanovanjsko komisijo Vlade RS z Ministrstvom za notranje zadeve in Ministrstvom za obrambo. Vse tri pogodbe učinkujejo od 11. 8. 2019 in so sklenjene za pet let. V letu 2020 je bil od te kvote že izveden prenos 75 stanovanj na Sklad, pri 40 nepremičninah pa še potekajo postopki za prenos. Za prenos na Sklad je ostalo še 32 stanovanj, in sicer 3 od Ministrstva za notranje zadeve, 13 od Ministrstva za obrambo ter 16 od Stanovanjske komisije Vlade RS. Za prenos na občine, ki ga ureja Ministrstvo za okolje in prostor, je ostalo še 8 stanovanj, in sicer 1 od Ministrstva za obrambo ter 7 od Stanovanjske komisije Vlade RS. Postopke za prenos na občine ureja Ministrstvo za okolje in prostor. Eno zemljiškoknjižno urejeno stanovanje bo lahko na občino Vrhnika preneseno v letu 2021, 3 stanovanja so predvidena za prenos na občino Radeče in 4 stanovanja za prenos na občino Bloke po dogovoru s pridobitelji ozirom zemljiškoknjižni ureditvi.

Vsa stanovanja, pridobljena na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije, Sklad vključuje v svoje projekte oddaje v najem in v pilotne projekte na podlagi ReNSP15-25 (za mlade, za prisilno izseljene in ranljive skupine). Stanovanja, primerna za bivanje, so zasedena z najemniki nekdanjih upravljavcev oziroma najemniki, izbranimi skladno z zakonodajo o oddaji neprofitnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami oziroma skladno z razpisi Sklada.

7.2.6 Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih

Sklad na podlagi tretjega odstavka 173. člena SZ-1, 7. a člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 119/00, 28/01 in 6/11) skladno s pogoji in načinom dodelitve stanovanjskih posojil najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih, ki jih je sprejel NS SSRS 31. 3. 2004, odobrava posojila z ugodno obrestno mero najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.

Zakon določa, da je upravičenec do posojila najemnik, ki mu je izdana odločba Ministrstva za okolje in prostor o upravičenosti do pridobitve z zakonom določenih nadomestil. Za izračun višine posojila upravičencem je od

31. 3. 2004 za vrednost stanovanja upoštevana cena 1.500 evrov pri nakupu oziroma 750 evrov pri gradnji na kvadratni meter primernega stanovanja, vse v tolarski protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan odobritve, zmanjšane za nadomestilo, ki ga dobi upravičenec skladno z zakonom, vendar ne več, kot je razlika do dejanske kupnine.

Kot primerno stanovanje se upošteva naslednja stanovanjska površina v m²:

število družinskih članov	1	2	3	4	5	6
m²	45	55	70	82	95	105

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se prizna 6 m².

Obrestna mera je 3,80 % za posojilo, odobreno na 10 let, 3,95 % za posojilo nad 10 do 15 let in 4,45 % za posojilo nad 15 do 20 let. Obrestne mere so fiksne za celotno odplačilno dobo. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah. Odplačilna doba je 15 let, pod posebnimi pogoji pa tudi do 20 let, in je odvisna od višine odobrenega posojila, obrestna mera pa od odplačilne dobe. Posojilne pogodbe se sklepajo le s posojilno sposobnimi občani. Če posojilojemalec ni kreditno sposoben, lahko v posojilni odnos vstopi soplačnik, ki sočasno s posojilojemalcem podpiše posojilno pogodbo in je tudi odgovoren za odplačilo dolga.

Zakon o uravnoteženju javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12, 96/12 – ZPIZ-2, 104/12 – ZIPRS1314, 105/12, 25/13 – odl. US, 46/13 – ZIPRS1314-A, 56/13 – ZŠtip-1, 63/13 – ZOsn-I, 63/13 – ZJAKRS-A, 99/13 – ZUPJS-C, 99/13 – ZSVarPre-C, 101/13 – ZIPRS1415, 101/13 – ZDavNepr, 107/13 – odl. US, 85/14, 95/14, 24/15 – odl. US, 90/15, 102/15, 63/16 – ZDoh-2R, 77/17 – ZMVN-1, 33/19 – ZMVN-1A in 72/19, v nadaljevanju: ZUJF), med drugim določa, da za prejšnje imetnike stanovanjske pravice hišniških stanovanj in prejšnje imetnike stanovanjske pravice stanovanj, ki so bila pred uveljavitvijo zakona o denacionalizaciji z odločbo vrnjena prvotnim lastnikom, veljajo iste pravice kot za najemnike v denacionaliziranih stanovanjih. Sklad si bo prizadeval, da se postopki iz tega naslova čim prej končajo.

7.2.7 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, št. 45/98, 67/98, 110/99 in 59/01). Med ukrepe popotresne obnove po 1. členu zakona štejeta tudi dodeljevanje stanovanjskih posojil iz sredstev Sklada, namenjenih popotresni obnovi objektov, in zagotavljanje njihove namenske uporabe in gradnje varovanih stanovanj v lasti Sklada.

Na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije št. 47602-23/2006/5 z dne 24. 8. 2006 in skladno z določili 38. korespondenčne seje NS SSRS z dne 4. 8. 2006 je Sklad za namen odobritve posojil in odprave posledic nesreč po potresu v Posočju 12. 7. 2004 skladno z določbami Zakona o odpravi posledic naravnih nesreč (Uradni list RS, št. 114/05 – uradno prečiščeno besedilo) omogočil odobritve ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil. V letu 2009 je Državna tehnična pisarna Bovec-Kobarid na podlagi podeljenega pooblastila začela izdajati končne sklepe o višini posojila za odpravo posledic potresa z dne 12. 7. 2004.

V program popotresne obnove je bilo v letu 2018 uvrščenih dodatnih 38 stanovanjskih ali poslovnih objektov. Glede na trenutno stanje projektov in dinamiko obnov se predvideva, da bo obnova objektov potekala vse do konca leta 2022. V tem času tudi obstaja možnost najema posojila, kar pa je odvisno od interesa oškodovancev, njihove kreditne sposobnosti ter razpoložljivosti drugih virov financiranja za obnovo objektov.

7.2.8 Program sofinanciranja projektov pridobivanja stanovanjskih enot za starejše osebe

Eden izmed uspešnih dolgoletnih produktov Sklada so tudi javni razpisi. Za področje bivanjske oskrbe starejših je sklad v letih 2017 – 2020 izvajal Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020 (Uradni list RS, št. 59/17, z dne 27. 10. 2017, s spremembami in dopolnitvami v št. 17/19, z dne 22. 3. 2019 in št. 54/20, z dne 17. 4. 2020, v nadaljevanju: Program za starejše).

Navedeni Program Sklada je bil sprejet na osnovi podanih usmeritev v Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu (ReNSP15-25), ki posebno pozornost namenja kakovosti bivanja ranljivejših skupin prebivalstva, kamor spadajo tudi starejše osebe. Pokrival je področje, ki ga je kot prednostno izpostavila v svojih načrtih Vlada RS, saj posebno pozornost namenja ureditvi razmer na stanovanjskem področju za starejše osebe. Ta program je bil namreč edini tovrstni v Sloveniji, ki je bil namenjen sofinanciranju investicijskih projektov za zagotavljanje stanovanjskih enot za starejšo populacijo v občinah oz. statističnih regijah Republike Slovenije.

Program je bil namenjen sofinanciranju stanovanjskih enot, namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb v okviru domov za starejše občane, oskrbovanih stanovanjih in centrih dnevnega varstva za starejše osebe. Stanovanjske enote za starejše se lahko pridobivajo z gradnjo in rekonstrukcijo objektov ter obnovo objekta ali dela objekta (investicijska vzdrževalna dela).

Sklad je z njim sofinanciral stanovanjske enote za starejše, tako da je upravičenim prosilcem dodelil posojilo za zagotavljanje stanovanjskih enot v domovih za starejše osebe, oskrbovanih stanovanjih in centrih dnevnega varstva za starejše osebe in investiral skupaj z upravičenimi prosilci v nova oskrbovana stanovanja (t. i. soinvestitorstvo).

Na Program so se lahko prijavili upravičeni prosilci: občine, javni nepremičninski skladi in druge pravne osebe. Kot druge pravne osebe so mišljene pravne osebe zasebnega in javnega prava, in sicer npr.: javni zavodi, pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1, družbe po 96. in 97. členu Zakona o javno-zasebnem partnerstvu, zadruge, socialna podjetja in drugi. Samostojni podjetnik je gospodarski subjekt, a ni pravna oseba, zato se ne more prijaviti v Program.

V letu 2019 je Sklad v sodelovanju z Ministrstvom za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti izvedel sestanke za pregled stanja uvedbe novih potencialnih instrumentov za starejše ter izboljšanje razmer za izvedbo Programa na strani Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve, ko gre za javne zavode in pravne osebe s koncesijo. Sklad je prav tako na podlagi poziva k sodelovanju v letu 2019 izvedel predstavitev predmetnega programa in možnosti sodelovanja za zainteresirane manjše občine. S spremembo Programa v marcu 2019 sta bili posledično za povečanje investicijskih možnosti in priložnosti dodani dve možnosti zavarovanj za javne zavode, ki jih je želel še posebej spodbuditi h koriščenju modelov iz programa, pri čemer pa je potrebno, da njihovi ustanovitelji in ministrstvo, pristojno za njihovo področje delovanja, zagotovijo za njihov delež pri izvajanju projektov ustrezne vire za njihovo financiranje, omogočijo uporabo zavarovalnih modelov iz programa ter jih po potrebi usmerjajo in strokovno podpirajo.

S spremembo v letu 2020 se je Sklad približal tudi tistim subjektom, ki pridobivajo evropska kohezijska sredstva. Omilil je posebne omejitve sofinanciranja projektov, poglavja I. Skupna določila, ki se nanašajo na subjekte (prosilce), ki za realizacijo investicije pridobijo tudi evropska kohezijska sredstva, ter s tem še izboljšal investicijske možnosti za prosilce. Sodeluje v aktivnostih za starejše in v projektu informiranja o možnostih bivanja za starejše v lokalnih skupnostih, v okviru katerega je bila v oktobru 2017 vzpostavljena spletna stran »SOBIVAMO«. Aktivnosti na temo primerne bivanjske oskrbe starejših so sledile tudi v letu 2019. Izkušnje vključuje v svoj program in delo.

Program za starejše je bil z dnem 31. 12. 2020 zaključen. Glede na navedeno dejstvo, Sklad novih vlog, za ta Program ne sprejema več. O vlogah prosilcev za sofinanciranje projektov, ki so prispele do vključno 31.12.2020 in je o njih že odločeno v skladu z določili Programa, še tečejo postopki za dokončno realizacijo investicijskega projekta.

V skladu z določili Programa je bilo dodeljenih 4,5 milijonov evrov za sofinanciranje štirih investicijskih projektov za gradnjo oskrbovanih stanovanj, v Savinjski trije projekti in v Posavski statistični regiji en projekt. Do leta 2020 je bil zaključen projekt v Mestni občini Velenje, kjer je bilo pridobljenih 15 oskrbovanih najemnih stanovanj. V izvajanju so še projekti v občinah Krško, Celje in Šmarje pri Jelšah, kjer se bo pridobilo 73 oskrbovanih stanovanj. S sofinanciranjem Sklada iz Programa bo v občinah zagotovljenih 88 oskrbovanih najemnih stanovanj.

Sklad bo po sprejemu Poslovne politike SSRS za obdobje 2021-2025 in Poslovnega in finančnega načrta SSRS za leti 2021-2022 sprejel nov Program za starejše s katerim bo nadaljeval uveljavljeno sofinanciranje projektov

in ga prilagajal spremembi zakonodaje, shemam za starejše, predvidenim v ReSNP15-25, in svojemu delovanju. Prizadeval si bo za uvajanje novih modelov sofinanciranja ter pridobitev dodatnih finančnih virov.

Za realizacijo Programa za starejše v celotnem obdobju 2021–2025 je predvidoma namenjenih 9,8 milijona evrov, s porabo v letih 2021 do 2025 oziroma do zaključka posameznega investicijskega projekta.

7.3 *Izvajanje z zakonom določenih obveznosti*

7.3.1 Izvajanje Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme

Vlada Republike Slovenije je v letu 1999 sprejela nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo kot sistemsko podlago za spodbujanje dolgoročnega varčevanja s premiranjem z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja. Tako je nacionalna stanovanjska varčevalna shema prek državnega premiranja in bančnega obrestovanja dolgoročnih hranilnih vlog na podlagi osmih objavljenih javnih pozivov spodbujala dolgoročno varčevanje. NSVS je zagotavljala varčevalcem v tej shemi ugodno dolgoročno stanovanjsko posojilo, saj je zavezovala banke na najmanj dvakratno večji obseg danih posojil varčevalcem v primerjavi s privarčevanimi sredstvi po vnaprej znani posojilni obrestni meri. Prek 8 razpisov za varčevanje v NSVS je bilo prodanih 162.495 lotov in sklenjenih 82.782 varčevalnih pogodb.

Zakon o uravnoteženju javnih financ je ukinil možnost sklepanja novih posojilnih pogodb v sistemu NSVS in ukinil sistem subvencioniranja mladih družin, dokler v nacionalnem stanovanjskem programu ne bodo oblikovani novi ustreznejši produkti.

Sklad bo še naprej skrbel za nemoteno izvajanje sheme in izplačevanje premij po sklenjenih varčevalnih pogodbah iz razpisov in izplačila subvencij. Sredstva za premiranje mora vsakoletno še naprej zagotavljati proračun RS. Aktivno varčevanje se končuje z letom 2020. Skladno z določbami 18. in 35. člena Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja, je Sklad zavezan voditi aktivnosti izvajanja NSVS zaradi pravic varčevalcem do izplačila premij oziroma možnosti najema posojila po pogojih zakona. Vse aktivnosti vezane na izvajanje NSVS bodo zaključene do zaključka leta 2022.

7.4 *Izvajanje razvojne vloge Sklada na stanovanjskem področju*

7.4.1 Trajnostna gradnja pri vseh oblikah zagotavljanja stanovanj in prenova – instrument za predvidene produkte in prenovo stanovanjskega fonda Sklada

Ena od osnovnih nalog Sklada, kot izvajalca stanovanjske politike, je trajno uvajati in spodbujati razvoj meril dobre gradbene prakse na področju trajnostnega razvoja v stanovanjski gradnji. Trajnostni razvoj na stanovanjskem področju mora potekati uravnoteženo in uporabniku zagotoviti večjo kakovost bivanja ob razumnih stroških in čim manjšem obremenjevanju okolja. V merila dobre gradbene prakse oziroma trajnostne gradnje stanovanjskih stavb poskušamo vključiti vrednote dolgoročnega sozvočja med ekonomskim, ekološkim in socialnim vidikom kakovosti oblikovanja življenjskega okolja.

Sklad bo 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 igra analiza spremljanja in vrednotenja življenjskega stroškovnega ciklusa (LCC/LCCA – Life Cycle Cost Assessment analize) večstanovanjskih objektov, prednostno za objekte z najemnimi stanovanji v lasti Sklada.

Sklad bo deloval kot promotor razvoja na segmentu trajnostne gradnje na področjih arhitekture, izvedbe del GOI: gradbeni in strojni segment, vzdrževanje objektov, uporaba najemnih stanovanj, izobraževanja najemnikov. Pri novogradnjah in obnovi obstoječega stavbnega fonda bo dosledno izvajal upoštevanje načela trajnostnega razvoja: z namenom zagotoviti večjo rabo obnovljivih virov energije in ekološko sprejemljivih, obnovljivih materialov, upoštevati in razviti nove, tržno sprejemljive, standardizirane načine trajnostne gradnje, uvesti njihovo širšo uporabo, usposobiti izvajalce in vzpostaviti slovenski standard za nizkoenergijske in pasivne

hiše z upoštevanjem lokalnih klimatskih posebnosti in z omejitvijo rabe neobnovljivih virov energije. V ta namen bo proučeval modele tujih dobrih gradbenih praks in vzpostavil aktivno povezovanje ter sodelovanje s podobnimi institucijami doma in v tujini. Prizadeval si bo za skupne projekte s primerljivimi in sorodnimi subjekti v nacionalnem in mednarodnem okolju – partnerski projekti.

Pri lastnih investicijah se bo tudi v obdobju 2021–2025 Sklad usmerjal h graditvi trajnostnih stavb, pri čemer je upoštevanje življenjskega cikla še posebej pomembno pri gradnji 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 ob izvedbi svojih investicij pripravlja navodila (npr. Sistemski ukrepi za projektiranje, izvedbo in vzdrževanje streh in zunanjih površin objekta (terase, balkoni, lože)), vezano za projektiranje in izvedbo objektov v obliki razširjenih projektnih nalog za različne faze razvoja projektov. 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 in vgrajenih materialov.

V sklopu vsega navedenega strokovno izobražuje svoje zaposlene in disseminira pridobljena znanja ter sodeluje z domačimi in tujimi izobraževalnimi in raziskovalnimi ustanovami.

V publikaciji z naslovom "Zakaj so skoraj nič-energijske stavbe prava odločitev" so predstavljeni izkušnje, pričakovanja in prednosti bivanja v skoraj ni-energijskih hišah, ki jih bomo morali obvezno graditi po 31. decembru 2020. Skoraj ničenergijska stavba (sNES) pomeni visoko energijsko učinkovito stavbo, ki za svoje delovanje potrebuje zelo majhno količino energije, slednja pa je v veliki meri proizvedena iz obnovljivih virov na kraju samem ali v bližini. Pričujoča publikacija oriše zakonske obveze gradnje sNES, pojasni, kaj je sNES, povzema rezultate raziskave o izkušnjah končnih uporabnikov s sNES in o pričakovanjih potencialnih bodočih uporabnikov glede bivanja v sNES. Raziskava je bila opravljena v letu 2018 v sklopu projekta iz programa Horizont 2020-Projekt CoNZEBs in je zajela sedanje ter morebitne bodoče stanovalce v sNES v štirih državah (Nemčija, Italija, Danska, Slovenija), vključenih v projekt. Iz Slovenije sta kot partnerja v projektu v letih 2016–2020 sodelovala Sklad in GI ZRMK. Pojasnjeni so ozadja stereotipnih prepričanj uporabnikov in miti o sNES, prikazani pa so tudi primeri zgodnje gradnje sNES večstanovanjskih stavb v omenjenih državah. Publikacija je vodnik uporabnikom večstanovanjskih stavb, ki že živijo v sNES, in tistim, ki se bodo v visokoenergijsko učinkovite stavbe morda preselili v prihodnosti. Uporabljajo jo lahko tudi stanovanjski skladi pri predstavitvi prednosti bivanja v sNES končnim uporabnikom svojih stanovanj.

Prav tako Sklad pripravlja pogoje za možnost certificiranja trajnostne gradnje objektov, npr. LEVEL(S), ASHRAE bEQ (building Energy Quotient) in podobne namene. Namen certificiranja in energetskih pregledov je zagotoviti, da bo načrtovana stavba grajena v duhu prioritet trajnostne gradnje, kar pomeni, da bodo ovrednoteni kazalniki, ki na področju stavb podpirajo izvrševanje prednostnih politik s področja zmanjševanja nastajanja emisij toplogrednih plinov v življenjskem ciklu stavbe, spodbujanja učinkovite rabe vode in surovin, zagotavljanja zdravih in udobnih bivalnih razmer, prilagajanja na podnebne spremembe in optimizacijo stroškov in vrednosti stavbe v njenem življenjskem ciklu. Tudi v prihodnje bo sodeloval v tovrstnih projektih.



V publikaciji z naslovom "Zakaj so skoraj nič-energijske stavbe prava odločitev" so predstavljene izkušnje, pričakovanja in prednosti bivanja v skoraj ničenergijskih hišah, ki jih bomo morali obvezno graditi po 31. decembru 2020.

Skoraj ničenergijska stavba (sNES) pomeni visoko energijsko učinkovito stavbo, ki za svoje delovanje potrebuje zelo majhno količino energije, slednja pa je v veliki meri proizvedena iz obnovljivih virov na kraju samem ali v bližini. Pričujoča publikacija oriše zakonske obveze gradnje sNES, pojasni, kaj je sNES, povzema rezultate raziskave o izkušnjah končnih uporabnikov s sNES in o pričakovanjih potencialnih bodočih uporabnikov glede bivanja v sNES. Raziskava je bila opravljena v letu 2018 v sklopu projekta iz programa Horizont 2020-Projekt CoNZEBs in je zajela sedanje ter morebitne bodoče stanovalce v sNES v štirih državah (Nemčija, Italija, Danska, Slovenija), vključenih v projekt. Iz Slovenije sta kot partnerja v projektu v letih 2016–2020 sodelovala Sklad in GI ZRMK. Pojasnjeni so ozadja stereotipnih prepričanj uporabnikov in miti o sNES, prikazani pa so tudi primeri zgodnje gradnje sNES večstanovanjskih stavb v omenjenih državah. Publikacija je vodnik uporabnikom večstanovanjskih stavb, ki že živijo v sNES, in tistim, ki se bodo v visokoenergijsko učinkovite stavbe morda preselili v prihodnosti. Uporabljajo jo lahko tudi stanovanjski skladi pri predstavitvi prednosti bivanja v sNES končnim uporabnikom svojih stanovanj.

7.4.2 Razvojni (raziskovalni) projekti

V letu 2010 je bil končan razvojno-raziskovalni projekt izdelave Tehničnih pogojev v stanovanjski gradnji – TPSG, ki je tudi registriran kot blagovna znamka Sklada.

TPSG so priročniki z zbranimi tehničnimi pogoji za kontrolo kakovosti vgrajenih materialov ter zagotavljanje kakovosti posameznih vrst del v stanovanjski gradnji: gradbena in obrtniška dela, izvedba instalacij ter zunanja ureditev.

TPSG je tudi uporabna smernica za kakovostno stanovanjsko gradnjo. Je vsebinska osnova za uspešno integracijo sistema kontrole kakovosti pri izvajanju stanovanjske gradnje.

Sklad je v letih 2011–2020 izvajal implementacijo TPSG na lastnem projektu pri gradnji projekta Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani ter v letih 2017–2020 tudi preverjanje implementiranih vsebin in pripravo na posodabljanje vsebin TPSG ter drugih smernic.

Strokovna dognanja in empirične izkušnje iz lastnih projektov bo usmeril v razvoj novih blagovnih znamk – priprava tehničnih pogojev v stanovanjski gradnji za faze projektiranja ter vzdrževanja in uporabe objektov ter nadgradnjo in redno posodabljanje TPSG za fazo izvedba del GOI iz naslova spremljanja zakonodaje in zadnjega stanja gradbene tehnike ter izboljšanja funkcionalnosti, zmanjšanja stroškov obratovanja in vzdrževanja stanovanj.

Sklad bo v svoje stanovanjske produkte poleg TPSG vključeval uveljavljene standarde (npr. standard BIM) ter jih v sodelovanju z javnimi in zasebnimi partnerji preizkušal na konkretnih projektih.

Zaradi optimizacije projekta in zmanjševanja tveganj v fazi izvedbe ter za potrebe učinkovitega upravljanja potekata načrtovanje in spremljanje izvedbe poteka implementacija uporabe tehnologije BIM v vse lastne investicije Sklada. Končni produkt projekta za izvedbo je model objekta BIM, opremljen z vsemi potrebnimi informacijami o gradnji. Metodologija BIM se uporablja tudi v izvedbeni fazi gradnje, kjer se izvaja tekoče

časovno in stroškovno spremljanje gradnje z izdelavo in prikazovanjem 4D- in 5D-simulacij gradnje, v fazi izdelave projekta izvedbenih del PID BIM in predvidoma v fazi uporabe objekta s 6D BIM FM skozi življenjsko dobo objekta (»facility management«). Prednost pristopa z metodologijo BIM je kontrola kakovosti in zagotavljanje kakovostne projektne dokumentacije in procesa pred začetkom gradnje, med gradnjo in v obdobju prevzema oziroma predaje objekta. BIM je orodje za preveritev natančnosti, skladnosti in konsistence projektne dokumentacije. Metodologija BIM je primerna tudi za kontrolo načrtovanja gradnje skozi 4D- in 5D-simulacije ter za zagotavljanje natančnega in predvsem podrobnega modela BIM zgrajenega objekta PID BIM. Integralno načrtovanje temelji na interdisciplinarnem in neposrednem sodelovanju vseh deležnikov, kar omogoča stroškovno in časovno ustrezno načrtovanje in gradnjo, s tem v povezavi pa tudi trajnostno in energetsko ustrezno optimizacijo gradnje in uporabe v celotnem življenjskem obdobju zgradbe. Sklad izvaja razvoj in implementacijo standarda BIM (Building Information Modeling) v različnih fazah razvoja in izvedbe projektov lastnih investicij v gradnji: Novo Brdo, Skupnost za mlade Gerbičeva in Pod Pekrsko gorco. Svoje kadre usposablja za delo – uporabo tehnologije BIM.

Še naprej bo aktivno deloval v »Partnerstvu SRIP Pametne stavbe in dom z lesno verigo« (v letu 2019 je začel sodelovati v delu demonstracijskih projektov s projektom »Novo Pobrežje« (digitalizacija faze upravljanja in monitoringa). Prav tako bo še naprej sodeloval v »Usmerjevalnem odboru Akcije C4.4 – Razvoj kazalnikov trajnostne gradnje« v okviru evropskega projekta »LIFE IP CARE4CLIMATE« in nadaljnjih ali primerljivih projektih.

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

7.4.3 Razvoj in krepitev vloge Sklada na področju upravljanja objektov in stanovanj

Sklad ima v okviru finančnih naložb lastništvo 100 odstotkov lastniškega deleža družbe Stanovanjsko podjetje, podjetje za gospodarjenje z objekti, d. o. o., Ravne na Koroškem in 100 odstotkov lastniškega deleža v družbi Spekter, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d. o. o., Trbovlje.

Sklad bo, upoštevajoč nove smernice in vloge, ki mu jih nalagata ReNSP15-25 in zakonodaja, svoji hčerinski družbi Stanovanjsko podjetje, d. o. o., in Spekter, d. o. o., kot naložbi nadalje razvijal in vključeval v izvajanje svojih dejavnosti skladno z veljavno zakonodajo in usmeritvami ustanovitelja ter nadzornega sveta Sklada.

Pri tem bo usmerjal njun razvoj in ju po potrebi ter skladno s svojimi zmožnostmi namensko oziroma finančno okrepil (povečal namensko premoženje in kapital družb), kadrovsko optimiziral ter povezoval s svojo dejavnostjo (zlasti osnovnima linijama produktnega delovanja Sklada), vse z namenom, da družbi povečata in izboljšata svojo vlogo med primerljivimi subjekti v okviru njune dejavnosti na trgu in razvijeta dodatne produkte ter se poveča njuna stroškovna učinkovitost. Vključeval ju bo v raznovrstne razvojne in pilotne projekte, ki jih spodbuja ali izvaja Sklad, ter ju spodbujal k projektom za pridobivanje najemnih stanovanj.

Poleg tega bo Sklad, če bo ocenil kot primerno, pridobil in povečal v okviru dopustnih omejitev veljavne zakonodaje o javnih skladih tudi morebitne druge dolgoročne (finančne) naložbe na področju zagotavljanja različnih oblik stanovanjske oskrbe, upravljanja, vzdrževanja in obratovanja stavb v zasebnem sektorju (npr. pridobitev družbe za pridobivanje oziroma zagotavljanje in/ali upravljanje objektov/stanovanj in/ali njena pripojitev hčerinskima družbama).

8 VIRI ZA REALIZACIJO

Za realizacijo opredeljenih ciljev so od vključno leta 2021 do 2025 razpoložljivi naslednji finančni viri:

Finančni viri za realizacijo programov v letih 2021–2025	v mio EUR
- kratkoročne finančne naložbe	102
- prihodki, ustvarjeni z lastnim poslovanjem	115
- sredstva depozitov po 119. členu GZ	6,6

- zadolžitev	90
SKUPAJ	313,6

Realizacija v Poslovni politiki in Prilogi št. 2 naštetih programov, projektov in ukrepov je odvisna od dodatno zagotovljenih virov ustanovitelja Sklada in zakonodajnih sprememb, ki bi Skladu omogočale pridobitev dodatnih finančnih sredstev (prilivov). Vlada RS je na 47. redni seji 7. 1. 2021 sprejela predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E), ki med drugim ureja tudi javni najem stanovanj, določa višji prag zadolževanja stanovanjskih skladov in predvideva zvišanje neprofitnih najemnin, ter ga po rednem postopku poslala v obravnavo Državnemu zboru Republike Slovenije, kjer je še v postopku obravnave.

Sklad bo od leta 2021 do 2025 za zagotavljanje sredstev za financiranje oziroma kreditiranje nalog, opredeljenih v nacionalnem stanovanjskem programu, za uresničevanje ciljev poslovanja in povečanje najemnega fonda stanovanj ter celotno izvajanje svojih dejavnosti uporabljal vire skladno z določbami veljavne zakonodaje (med sprejemom te poslovne politike so to 147. člen SZ-1 in določbe ZJS-1), in sicer lastne vire iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem, prihodke ustvarjene z razpolaganjem s premoženjem Sklada in zadolževanjem. Za JNS bodo sredstva zagotovljena z rebalansom proračuna RS.

Morebitna razpoložljiva nepovratna sredstva EU v obseg razpoložljivih virov v prikazu zgoraj niso vključena, saj trenutno Sklad takih projektov nima, vendar si bo tudi v prihodnje prizadeval, da mu bo država taka sredstva namenjala, oziroma da jih pridobi na trgu (na programih in razpisih).

V okviru Sklada za okrevanje in odpornost (Recovery and Resilience Facility – RRF) in iz naslednje finančne perspektive za obdobje 2021 – 2027 se predvideva tudi zagotovitev finančnih virov za financiranje ukrepov za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, pri čemer bo imel predvidoma Sklad aktivno vlogo oziroma bo neposredni koristnik sredstev.

Za uresničevanje ciljev po tej poslovni politiki bo Sklad ob odsotnosti svojih **in proračunskih oziroma sistemskih virov pridobil tudi vire iz naslova zadolževanja, saj zaradi preusmeritve v najemno** dejavnost ne bo razpolagal z zadostnimi lastnimi viri za svoje investicije. Glede na stanje namenskega premoženja na dan 31. 12. 2020 je zadolžitev Sklada dopustna do 120 mio evrov.

Sklad je 10. 4. 2019 z Razvojno banko Sveta Evrope (CEB) sklenil posojilno pogodbo za znesek 50 milijonov evrov ter bo nadaljnje zadolževanje načrtoval in izvajal skladno z nerazpoložljivostjo sistemskih finančnih virov in periodičnih povečanj namenskega premoženja, ki mu jih bo omogočil ustanovitelj. V letu 2020 je Sklad skladno s pravili, roki in pogoji pogodbe o zadolževanju iz aprila 2019 črpal 1. obrok posojila pri banki CEB v višini 15 milijonov evrov in novembra 2020 2. obrok v višini 15 milijonov evrov. Skupna višina zadolžitve v letu 2020 znaša 30 milijonov evrov. Za črpanje do junija 2023 je ostalo še 20 milijonov evrov.

Iz naslova dolžniških virov bi lahko Sklad pridobil dodatni finančni vir za uresničevanje svojih ciljev. Na dan 31. 12. 2020 lahko pridobi le še razliko od zadolžitve pri CEB do 30 % kapitala/namenskega premoženja javnega sklada.

V primeru, da bo sprejet SZ-1E, ki med drugim določa višji prag zadolževanja stanovanjskih skladov ter ureja financiranje vzpostavitve in delovanja javne najemne službe, bo Skladu omogočeno skupno zadolževanje do 50 odstotkov namenskega premoženja, kar glede na vrednost namenskega premoženja na 31. 12. 2020 predstavlja okoli 200 mio evrov.

Glede na predvidene vire in predvideno izvajanje finančnih instrumentov ter upoštevaje določbe ZJS-1 se predvideva uresničevanje ciljev, kot so izkazani v Matriki ciljev poslovanja Sklada v letih 2021 do 2025 – priloga št. 2.

9 ZAKLJUČEK

Realizacija zastavljene poslovne politike Stanovanjskega sklada RS v obdobju 2021–2025 je odvisna od implementacije ReNSP15-25 v nacionalno zakonodajo, ki do 31. 12. 2020 še ni bila izvedena, in z njeno navezavo na druge javne politike in resolucije, ki opredeljujejo aktivnosti Sklada (trenutno NPUR 2017-2021, ReDP18-28,

ReNPM13-22) ter s sodelovanjem ustanovitelja ter drugih subjektov (ministrstev, lokalnih skupnosti, upravljavcev premoženja, primerljivih institucij ter drugih javnih in zasebnih poslovnih partnerjev).

Prav tako je povezana z razpoložljivimi finančnimi, stvarnimi in kadrovskimi viri Sklada, gibanji na nepremičninskem trgu, kot tudi s trenutnimi svetovnimi in nacionalnimi gospodarskimi razmerami v zvezi z vplivom pandemije/epidemije covida-19 in morebitnim pojavom nadaljnjih izbruhov, ki vnašajo negotovost in posledice za finančne, druge trge in gradbeništvo ter s tem povezanimi zakonodajnimi ukrepi države (npr. 91. člen Zakon o interventnih ukrepih za zajezitev epidemije COVID-19 in omilitev njenih posledic za državljane in gospodarstvo (Uradni list RS, št. 49/20, 61/20, 152/20 – ZZUOOP in 175/20 – ZIUPOPDVE) in 116. člen Zakona o interventnih ukrepih za omilitev posledic drugega vala epidemije COVID-19 (Uradni list RS, št. 175/20 in 203/20 – ZIUPOPDVE)), ki vplivata na izvajanje gradbenih pogodb.

Povezana je tudi z izvajanjem nalog Sklada po javnem pooblastilu oziroma možnostmi in zakonodajnim okvirjem delovanja Sklada za potrebe izvajanja njegovih javnih projektov, saj Sklad pri pridobivanju upravnih dovoljenj in izvajanju projektov kljub temu, da je pravna oseba javnega prava in izvaja razvojne projekte na svojem področju (pilotne projekte po ReNSP15-25), nima privilegiranega položaja in nima položaja raziskovalne organizacije ter namenskega financiranja tovrstnih projektov na stanovanjskem področju s strani proračuna RS.

Sklad bo oceno izpostavljenosti posameznim tveganjem za realizacijo zastavljenih ciljev iz te poslovne politike še naprej redno spremljal, preverjal ter dopolnjeval, vsekakor pa bo uresničevanje Poslovne politike Sklada za obdobje 2021–2025 pogojeno tudi z odločitvami njegovega ustanovitelja in pristojnih ministrstev ter nadzornega sveta Sklada, v okviru izvajanja javnih politik.