



Številka: 3522-10/2023-2720-9
Ljubljana, 7. 7. 2023
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE <a href="mailto:Gp.gs@gov.si">Gp.gs@gov.si</a>

**ZADEVA: Soglasje Vlade Republike Slovenije Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu, za sprejem odločitve o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Izgradnja energetskega objekta ter dobava toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v Kopru« – predlog za obravnavo**

**1. Predlog sklepov vlade:**

Na podlagi drugega odstavka 11. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), desete alineje 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) in 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19 in 31/21) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne ... sprejela naslednji

**S K L E P**

Vlada Republike Slovenije daje soglasje Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu, kot drugemu javnemu partnerju, za sprejem odločitve o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Izgradnja energetskega objekta ter dobava toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v Kopru« in izvedbo navedenega projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Barbara Kolenko Helbl  
GENERALNA SEKRETARKA

Prejmejo:

- Ministrstvo za solidarno prihodnost ([gp.msp@gov.si](mailto:gp.msp@gov.si))
- Ministrstvo za finance ([gp.mf@gov.si](mailto:gp.mf@gov.si))
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad ([tajnistvo@ssrs.si](mailto:tajnistvo@ssrs.si))
- Urad Vlade RS za komuniciranje ([gp.ukom@gov.si](mailto:gp.ukom@gov.si))
- Služba Vlade RS za zakonodajo ([gp.svz@gov.si](mailto:gp.svz@gov.si))

**2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:**

/

**3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:**

- Simon Maljevac, minister za solidarno prihodnost
- dr. Klemen Ploštajner, državni sekretar
- Živa Matjašič, v.d. generalna direktorica Direktorata za stanovanja

**3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:**

- mag. Črtomir REMEC, direktor, Stanovanjski sklad RS

**4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:**

/

#### 5. Kratek povzetek gradiva:

Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19 in 31/21) v drugem odstavku 4. člena določa, da pravice in dolžnosti ustanovitelja sklada izvršuje Vlada Republike Slovenije, pri čemer so pristojnosti ustanovitelja določene s predpisi s stanovanjskega področja in predpisi o javnih skladih. Po določbi desete alineje 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP, v nadaljevanju ZJS-1) ustanovitelj odloča o drugih zadevah skladno z zakonom in aktom o ustanovitvi javnega sklada. Na podlagi Zakona o spremembah Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS št. 163/23 - ZVRS-J) in Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (Uradni list RS št. 18/23 - ZDU-10) je ministrstvo, pristojno za stanovanjsko področje postalo Ministrstvo za solidarno prihodnost. Sprememba Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, s katero bo spremenjena pristojnost usklajena, je v pripravi.

Na podlagi drugega odstavka 11. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, v nadaljevanju ZJZP) lahko drug javni partner sprejme odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbi projekta v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva samo na podlagi soglasja ustanovitelja ali pooblastila, določenega z zakonom. Pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu sprejme drug javni partner po pridobitvi soglasja ustanovitelja.

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada je dne 13. 4. 2023 na svoji 93. redni seji podal soglasje k izvedbi projekta izgradnje energetskega objekta in dobave toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v obliki javno zasebnega partnerstva.

Akt o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno zasebnega partnerstva za izvedbo projekta: »Izgradnja energetskega objekta ter dobava toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v Kopru« je skladno z 10. alinejo 13. člena ZJS-1, drugim odstavkom 11. člena ZJZP ter na podlagi 2. odstavka 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kot javnega sklada, posredovan v podajo soglasja Vladi Republike Slovenije, kot ustanoviteljici Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada.

#### 6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA/NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	DA/NE
c)	administrativne posledice	DA/NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	DA/NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	DA/NE
e)	socialno področje	DA/NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"><li>– nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja</li><li>– razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna</li><li>– razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij</li></ul>	DA/NE

#### 7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:

##### I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu

	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
--	-----------------	-------	-------	-------

Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
<b>II. Finančne posledice za državni proračun</b>				
<b>II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:</b>				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
<b>SKUPAJ</b>				
<b>II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:</b>				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
<b>SKUPAJ</b>				
<b>II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:</b>				
Novi prihodki		Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1	
<b>SKUPAJ</b>				
<b>OBRAZLOŽITEV:</b>				
<b>I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu</b>				
– /				
<b>II. Finančne posledice za državni proračun</b>				
Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:				
<b>II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:</b>				
/.				
<b>II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:</b>				

/.	
<b>II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:</b>	
/	
<b>7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:</b> Gradivo nima finančnih posledic.	
<b>8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:</b>	
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin.	<b>NE</b>
Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje: – Skupnosti občin Slovenije SOS: NE – Združenju občin Slovenije ZOS: NE – Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: NE	
<b>9. Predstavitev sodelovanja javnosti:</b>	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	<b>NE</b>
Gradiva ni potrebno predhodno objaviti na spletni strani predlagatelja.	
<b>10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:</b>	
	<b>NE</b>
<b>11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:</b>	
	<b>NE</b>
Simon Maljevac MINISTER	

**PRILOGE:**

- Sklep OS MOK\_soglasje k JZP kotlovnica Nova Dolinska, Koper
- Študija upravičenosti JZP\_podpisan JSS MOK, SSRS, Praetor
- Predlog Akta o\_JZP\_Nova Dolinska\_podpisan JSS MOK
- Odpravek sklepa Nadzornega sveta z dne 13. 4. 2023

## OBRAZLOŽITEV

Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19 in 31/21) v drugem odstavku 4. člena določa, da pravice in dolžnosti ustanovitelja sklada izvršuje Vlada Republike Slovenije, pri čemer so pristojnosti ustanovitelja določene s predpisi s stanovanjskega področja in predpisi o javnih skladih. Po določi desete alineje 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP, v nadaljevanju ZJS-1) ustanovitelj odloča o drugih zadevah skladno z zakonom in aktom o ustanovitvi javnega sklada. Na podlagi Zakona o spremembah Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS št. 163/23 - ZVRS-J) in Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (Uradni list RS št. 18/23 - ZDU-10) je ministrstvo, pristojno za stanovanjsko področje postalo Ministrstvo za solidarno prihodnost. Sprememba Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, s katero bo spremenjena pristojnost usklajena, je v pripravi.

Na podlagi drugega odstavka 11. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, v nadaljevanju ZJZP) lahko drug javni partner sprejme odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbi projekta v eni izmed oblik javno-zasebnega partnerstva samo na podlagi soglasja ustanovitelja ali pooblastila, določenega z zakonom. Pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu sprejme drug javni partner po pridobitvi soglasja ustanovitelja.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v nadaljevanju JSS MOK) in Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS) gradita na južnem robu mesta Koper stanovanjsko sosesko »Nova Dolinska«, ki jo sestavljajo večstanovanjski bloki (blok B1 in B2 gradi SSRS, blok B3 pa gradi JSS MOK), namenjeni javnim najemnim stanovanjem. Ogrevanje stanovanjske soseske »Nova Dolinska« je predvideno iz skupne plinske kotlovnice na strehi bloka B2, pri čemer bo za dobavo toplotne energije do blokov B1 in B3 zgrajen vročevod.

JSS MOK in SSRS sta družbi Praetor d.o.o., vodenje projektov in svetovanje, Brnčičeva ulica 13, 1231 Ljubljana – Črnuče naročila izvedbo študije upravičenosti javno zasebnega partnerstva za izgradnjo energetskega objekta ter dobavo toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski »Nova Dolinska« v Kopru po metodologiji 8. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu. Rezultati študije kažejo, da je izvedba ter investicije po modelu javno-zasebnega partnerstva smiselna in zaželena.

Ugotovljeno je bilo, da sta SSRS in JSS MOK javna sklada, ki delujeta v javnem interesu. V Republiki Sloveniji močno primanjkuje javnih najemnih stanovanj, zato je zagotavljanje le teh v javnem interesu. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Uradni list RS, št. 92/15 – v nadaljevanju ReNSP15-25), ki je bila sprejeta na podlagi 142. člena 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, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21 in 18/23 – ZDU-10) opredeljuje javni interes na stanovanjskem področju in sicer vsakemu državljanu Republike Slovenije ob njegovem lastnem prizadevanju ustvariti možnosti za pridobitev primernega stanovanja za njegove potrebe in življenje njegove družine. V javnem interesu je, da tudi skrbno upravljanje z občinskim in državnim premoženjem ter javnimi sredstvi.

Na podlagi Akta o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno zasebnega partnerstva za izvedbo projekta: »Izgradnja energetskega objekta ter dobava toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v Kopru« bosta javna partnerja zasebnega izbrala z izvedbo postopka podelitve koncesije po odprtem postopku. Izbrani zasebni partner bo v pogodbi o javnem zasebnem partnerstvu prevzel tveganje gradnje, poslovanja, financiranja ter razpoložljivosti projekta javno zasebnega partnerstva. Javna partnerja (JSS MOK in SSRS) tako

ne bosta imela stroškov investicije izgradnje energetskega objekta (skupne plinske kotlovnice) ter bosta lahko finančna sredstva, ki bi jih drugače namenila za to investicijo lahko namenila za druge investicijske projekte. Če bi se projekt izvedel po klasičnem sistemu javnega naročanja bi vsak javni partner moral za investicijo nameniti v času izgradnje po oceni predinvesticijske zasnove okvirno 185.000 evrov, zato je izbira javno zasebnega partnerstva najbolj smotrna in učinkovita.

Iz analize rezultatov predhodno navedene študije izhaja, da bi mesečni strošek gospodinjstva bil enak ne glede na način izvedbe investicije.

Izvedba projekta za izgradnjo energetskega objekta ter dobave toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski »Nova Dolinska« v obliki javno zasebnega partnerstva tako predstavlja najučinkovitejši in najgospodarnejši način zadovoljitve javnega interesa.

Projekt izgradnje stanovanj »Stanovanjska soseska Nova Dolinska v Kopru – blok 1 in 2« ter projekt izgradnje »Stanovanjska soseska Nova Dolinska v Kopru, blok 3« vlagatelj SSRS in JSS MOK sta odobrena projekta *Javne razpisa za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj (Uradni list RS, št. 52/22)*. V okviru predmetnega razpisa sta projekta upravičena do sofinanciranja v višini 50 % upravičenih stroškov prijavljenega projekta. Po pregledu prijavnice dokumentacije obeh projektov je bilo ugotovljeno, da stroški investicije izgradnje energetskega objekta in dobave toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska niso navedeni v finančnih načrtih projektov in kot taki niso bili označeni kot upravičeni stroški projektov. Pri nobenem od projektov ne bo dvojnega financiranja.

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada je dne 13. 4. 2023 na svoji 93. redni seji podal soglasje k izvedbi projekta izgradnje energetskega objekta in dobave toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v obliki javno zasebnega partnerstva.

Akt o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno zasebnega partnerstva za izvedbo projekta: »Izgradnja energetskega objekta ter dobava toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v Kopru« je skladno z 10. alinejo 13. člena ZJS-1, drugim odstavkom 11. člena ZJZP ter na podlagi 2. odstavka 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kot javnega sklada posredovan v podajo soglasja Vladi Republike Slovenije kot ustanoviteljici SSRS.

## PREDLOG SKLEPA

Na podlagi drugega odstavka 11. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06), 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) in 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19 in 31/21), je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne ... sprejela naslednji

### S K L E P

Vlada Republike Slovenije daje soglasje Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu, kot drugemu javnemu partnerju, za sprejem odločitve o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva za izvedbo projekta »Izgradnja energetskega objekta ter dobava toplotne energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v Kopru« in izvedbo navedenega projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva.

Barbara Kolenko Helbl  
GENERALNA SEKRETARKA

Prejmejo:

- Ministrstvo za solidarno prihodnost ([gp.msp@gov.si](mailto:gp.msp@gov.si))
- Ministrstvo za finance ([gp.mf@gov.si](mailto:gp.mf@gov.si))
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad ([tajnistvo@ssrs.si](mailto:tajnistvo@ssrs.si))
- Urad Vlade RS za komuniciranje ([gp.ukom@gov.si](mailto:gp.ukom@gov.si))
- Služba Vlade RS za zakonodajo ([gp.svz@gov.si](mailto:gp.svz@gov.si))