

Rezultati Stanovanjskega sklada RS - izvajanje ReNSP v obdobju 2015- 2022

mag. Črtomir Remec
direktor Stanovanjskega sklada RS

Portorož, november 2022

10.000 JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ DO LETA 2025



Stanovanjski sklad RS (v nadaljevanju SSRS) je **glavni izvajalec** ukrepov in aktivnosti stanovanjske politike na nacionalni ravni glavni ponudnik javnih najemnih stanovanj in ukrepov za njihovo zagotavljanje.

Osnovni cilj SSRS je skrb za uravnoteženo ponudbo primernih najemnih stanovanj za vse skupine prebivalstva prednostno mladim, mladim družinam, družinam ter starejši populaciji.

SSRS primarno zagotavlja javni najemni stanovanjski fond kot:

- investitor lastnih gradenj najemnih stanovanj,
- sofinancer in soinvestitor v sodelovanju z občinami in drugimi prosilci oz. ponudniki s Programom sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot ter s Programom sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe in
- kupec na podlagi Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj.



Pravne podlage delovanja SSRS



V obdobju 2015 - 2022 so veljale naslednje pravne podlage:

- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15–25, Ur. l. RS, št. 92/2015);
- Stanovanjska zakonodaja (SZ-1 iz leta 2003 s spremembami in dopolnitvami, zadnja novela iz leta 2021);
- Zakon o javnih skladih iz leta 2008 (s spremembami);
- Poslovna politika Stanovanjskega sklada RS (zadnja za obdobje 2012-2016, 2017-2020 in 2021-2025);
- Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS (2015-2016, 2017-2018, 2019-2020 in 2021-2022).

- Resolucija o družinski politiki (zadnja 2018-2028 »Vsem družinam prijazna družba«);
- Resolucija o nacionalnem programu za mladino 2013-2022;
- Nacionalni programi ukrepov za Rome (obdobje 2017-2021 in 2021-2030);
- Zakon o centralnem kreditnem registru (Uradni list RS, št. 77/16, za SISBON in SISBIZ);
- Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanj.

Pilotni projekti SSRS



SSRS je pripravil in izvedel naslednje pilotne projekte:

- Projekt priprave in namestitve prisilno **izseljenih** (deložiranih) **družin in posameznikov** (sodelovanje z MDDSZEM, MOP, Skupnostjo CSD, CSD-ji);
- Projekt načrtovanja in izgradnje skupnosti za mlade – **Skupnost za mlade Gerbičeva**, Ljubljana (sodelovanje s CEB, MOP, Uradom za mladino, ŠOS, Mladinskim svetom);
- Projekt priprave in izvedbe Javnega razpisa za oddajo stanovanj – **najem za mlade**;
- Projekt priprave in izgradnje **medgeneracijskega centra** (v Skupnosti za mlade Gerbičeva in Pod Pekrsko gorco).

SSRS je aktivno sodeloval v delovnih skupinah za spremembe stanovanjske zakonodaje, ustanovitev stanovanjskih zadrug, za mlade, za deložirance, za starejše, za Rome, za repatriirance iz Venezuele, za statistične zadeve in za javno najemno službo.

Javna služba za najemniško upravljanje



SSRS:

- je sodeloval v delovni skupini za **javno najemniško upravljanje** (JSNU) v letih 2016-2017;
- je pridobil analize in preučeval **modele JSNU** z Geodetskim inštitutom Slovenije v letih 2018-2021;
- je sodeloval s svojimi predlogi pri pripravi **zakonodajnih podlag za umestitev instituta JSNU** v letih 2018-2022 (predlog modela ni bil sprejet in prenesen v zakonodajo; 19.6.2021 v veljavo stopi SZ-1E z inštitutom JSNU ter 1.1.2022 še Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj);
- je 1.1.2022 vzpostavil v svoji strukturi organizacijsko enoto **Javna služba za najemniško upravljanje**;
- je vzpostavil **IT podporo za izvajanje JSNU** v sklopu HIPS in SUBS za spremljanje subsidiarne odgovornosti;
- je 31.1.2022 objavil stalno odprt **javni poziv najemodajalcem za oddajo** stanovanj in stanovanjskih hiš za podnajem;
- je 9.9.2022 objavil stalno odprt **javni razpis za oddajo v podnajem**;
- izvaja **promocijo in oglaševanje** ter diseminacijo znanj o JSNU v Sloveniji in tujini (3. Festival Housing Europe, Helsinki);
- izvaja **poročanje o JSNU** pristojnemu ministrstvu MOP.

Nakup zemljišč od DUTB d.d.

SSRS je od DUTB d.d. kupil zemljišča na lokacijah – prikaz v tabeli:

datum nakupa	vrsta zemljišča	površina v m ²	k.o.	občina	znesek z DDV v EUR	predvideno št. stanovanj
27.10.2017	zazidljivo, komunalno neopremljeno	39.140	660 Studenci	MO Maribor	2.440.000	400
27.11.2017	zazidljivo, komunalno neopremljeno	43.671	681 Pobrežje	MO Maribor	2.049.600	431
24.10.2019	nezazidana in pozidana stavbna zemljišča	29.126	1755 Glince	MO Ljubljana	10.742.251	405
24.10.2019	nezazidana stavbna zemljišča	31.770	2306 Rožna Dolina	MO Nova Gorica	536.800	80
24.10.2019	nepozidana zazidljiva zemljišča	61.959	1284 Šmihel	MO Novo mesto	1.000.400	180
skupaj		205.666			16.769.051	1496

Za nakupe v MO Ljubljana, MO Nova Gorica in MO Novo mesto je SSRS pridobil sredstva ustanovitelja Republike Slovenije – povečanje namenskega premoženja za 12.279.451 EUR. Sredstva za ostale nakupe je zagotovil iz lastnih sredstev.

Nakupi stanovanj po javnem pozivu

Javni poziv za nakup stanovanj 2015 - 2024	Kupnina	Število javnih najemnih/oskrbovanih stanovanj v lasti Sklada	Zaključek investicije
Lenart	973.327 €	10	2019
Slovenj Gradec	1.889.072 €	20	2020
Mozirje	2.321.400 €	24	2020
Radenci	929.493 €	10	2020
Gornja Radgona	1.079.212 €	10	2020
Mežica	1.826.542 €	19	2020
Sveta Ana	186.983 €	2	2020
Brežice	893.886 €	6	2020
Kočevje	7.063.720 €	76	2021
Slovenska Bistrica	2.157.110 €	28	2021
Črnomelj	2.927.852 €	30	2021
Slovenj Gradec - oskrbovana stanovanja	2.382.089 €	27	2021
Slovenj Gradec	3.781.758 €	40	2021
Murska Sobota	3.853.847 €	27	2021
Podčetrtek	910.695 €	10	2021
Ravne na Koroškem	3.656.205 €	35	2023
Sveta Ana	551.990 €	4	2023
Radlje ob Dravi - oskrbovana stanovanja	2.921.205 €	28	2024
Skupaj po Pozivu	40.306.386 €	406	

Program zagotavljanja JNSE in Program zagotavljanja bivanja za starejše



Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj 2015 do 2025 Soinvestorstvo	Število javnih najemnih stanovanj v lasti Sklada	Zaključek investicije / predaja najemnikom	Vrednost sofinanciranja – nakup z DDV
Skupaj z občinami zagotovljeno 260 javnih najemnih stanovanj			
Gorica, MO Velenje	65	2015	5.313.075,08
Krivi vrh 4a, občina Sv. Ana	1	2018	59.576,21
Nova cerkev 22, občina Vojnik	4	2018	239.673,99
Koroška cesta 39, občina Dravograd	4	2019	220.064,70
Spodnja Kostrivnica, občina Rogaška Slatina	5	2021	385.448,48
Spodnje Preloge, občina Slovenske Konjice	5	2022	397.034,52
Mladinska cesta 2a, občina Zreče	3	2022	243.061,53
Podbreznik bloka B7 in B9, MO Novo mesto	39	2024	5.898.307,23
SKUPAJ:	126		12.756.241,74

Programi za sofinanciranje zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe 2015 do 2025 Soinvestorstvo	Število najemnih oskrbovanih stanovanj v lasti Sklada	Zaključek investicije / predaja najemnikom	Vrednost sofinanciranja – nakup z DDV
Skupaj z Občinami zagotovljeno 86 najemnih oskrbovanih stanovanj za starejše			
Jenkova c. 18, Velenje	8	2019	546.470,26
Leskovška c. 35, Krško	15	2021	1.331.170,70
Kidričeva ulica 6, Rogaška Slatina	6	2022	456.385,79
Objekta O1 in O2, Šmarje ob Jelšah	15	2023	1.416.909,57
SKUPAJ:	44		3.750.936,32

Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj 2015 do 2025 Posojilo	Število javnih najemnih stanovanj	Zaključek investicije / predaja najemnikom	Vrednost sofinanciranja – posojilo
Gorica, MO Velenje	67	2015	2.323.560,59
Hladnilniška pot 34, JSS MOL	23	2018	596.971,94
Zaloška cesta 273, JSS MOL	38	2018	1.765.960,48
Novo Brdo E1, JSS MOL	174	2021	9.858.986,63
Dečkovo naselje - D10, Nepremičnine Celje	128	2022 / 2023	6.270.579,00
Blok 3, Nova Dolinska, JSS MOK	75	2023 / 2024	4.430.983,00
Rakova jelša II, Ljubljana, JSS MOL	156	2022	7.000.000,00
SKUPAJ:	661		32.247.041,64

Programi za sofinanciranje zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe - 2015 do 2025 Posojilo	Število najemnih oskrbovanih stanovanj	Zaključek investicije / predaja najemnikom	Vrednost sofinanciranja – posojilo
Jenkova c. 18, Velenje	7	2019	238.396,04
Dečkovo naselje - D10, Nepremičnine Celje	14	2021	558.000,00
Vila Barbara, Trbovje	18	2023	646.050,00
SKUPAJ:	39		1.442.446,04

Projekti lastne gradnje SSRS

Investicija	Število najemnih stanovanj	Število oskrbovanih stanovanj	Zaključek investicije / predaja najemnikom	Ocenjena rednost investicije (mio EUR z DDV)
Zeleni gaj na Brdu (območje F2), Ljubljana	102		2017	13,36
Skupnost za mlade Gerbičeva, Ljubljana	109		2021	7,13
Novo Brdo (območja E2 in E3), Ljubljana	473	25	2021/2022	80,67
Pod Pekrsko gorco, 1. faza, Maribor	182	30	2022/2023	31,28
Pod Pekrsko gorco, 2. faza, Maribor	158	30	2022/2023	26,2
Dolgi most, Ljubljana	40		2022 /2023	8,45
Nova Dolinska Koper	91		2023/2024	18,62
Podbreznik, Novo mesto	103		2024/2025	19,86
Partizan, Jesenice	46		2024/2025	7,80
Ob Savi 1. faza, Kranj	159	28	2025	34,20
Lukovica - jug (delno 2 objekta)	81		2025	14,23
Rožna dolina, Nova Gorica	80		2025/2026	13,80
Lendava 1. faza	36		2024/2025	5,17
Podutik Glince 1. faza, Ljubljana	60		2025	13,65
SKUPAJ:	1.720	113		294,41

Investicije Sklada po letu 2025:

1.280 stanovanjskih enot (od tega 90 oskrbovanih stanovanj) - Podutik Glince 2. faza, Ljubljana; Brod Drage, Novo mesto; Novo Pobrežje, Maribor; Ob Savi 2. faza, Kranj; Podbreznik Enklava E1, Novo mesto; Lendava 2. faza; Škotin, Dragomelj in Straža Jesenice.

Skupna ocenjena investicijska vrednost **238,5 mio EUR z DDV**.

Skupno število stanovanj v lasti SSRS in hčerinskih družb



SSRS trenutno razpolaga s 5.010 stanovanji in 109 bivalnimi enotami:

- po javnih razpisih z občinami in javnimi lokalnimi stanovanjskimi skladi v neprofitni najem oddaja 2.892 stanovanj;
- po javnem razpisu v stroškovni najem oddaja 1.823 stanovanj;
- v 123 stanovanjih so osebe po 111. členu SZ-1, za katere potekajo postopki za izselitev, (možnost povečanja za 16 najemnikov, ki imajo pogodbo za določen čas – Razpis SSRS);
- 96 neprofitnih stanovanj ima predvidenih za prodajo;
- po javnem pozivu za najem mladim oddaja 3 stanovanja;
- oddaja 109 bivalnih enot za mlade v skupnosti za mlade;
- oddaja 53 varovanih stanovanj (opomba: star naziv zaradi poimenovanja v času pridobitve)
- oddaja 141 oskrbovanih stanovanj;
- za posebne najeme (za pomoč beguncem iz Ukrajine) oddaja 9 stanovanj;
- pravnim osebam, občinam in humanitarnim organizacijam oddaja 19 stanovanj.

Hčerinska družba **Spekter d.o.o.** ima v lasti 2.050 stanovanj in **Stanovanjsko podjetje d.o.o.** 27 stanovanj.

Razvojna vloga SSRS



SSRS sodeluje v razvojnih in raziskovalnih projektih na nacionalni ravni in ravni EU (CoNZEBS, SUPER-i, HAPPEN,...), prav tako je aktiven pri SRIP Pametne stavbe in dom s lesno verigo (demo projekt). SSRS je lastnik lastne blagovne znamke TPSG (Tehnični pogoji v stanovanjski gradnji). Sodeluje tudi v »Usmerjevalnem odboru Akcije C4.4 – Razvoj kazalnikov trajnostne gradnje« v okviru »LIFE IP CARE4CLIMATE«

Sodeluje z ministrstvi in partnerskimi organizacijami, kot tudi z mednarodnimi organizacijami in bankami (CEB, EIB, OECD, HOUSING EUROPE, EFBS, NATIONAL CHAMBER OF COMMERCE, ZAVOD CER, FIABCI, ACER EMILIA ROMAGNA,...) ter s tem širi svoja znanja.

Sklad implementira standard BIM (Building Information Modeling) v različnih fazah razvoja in izvedbe lastnih investicij ter v fazi uporabe objektov. Integralno načrtovanje temelji na interdisciplinarnem in neposrednem sodelovanju vseh deležnikov, kar omogoča stroškovno in časovno ustrezno načrtovanje in gradnjo, s tem v povezavi pa tudi trajnostno in energetsko ustrezno optimizacijo gradnje in uporabe v celotnem življenjskem obdobju zgradbe.

Zadolženost SSRS pri CEB in nepovratna sredstva NOO



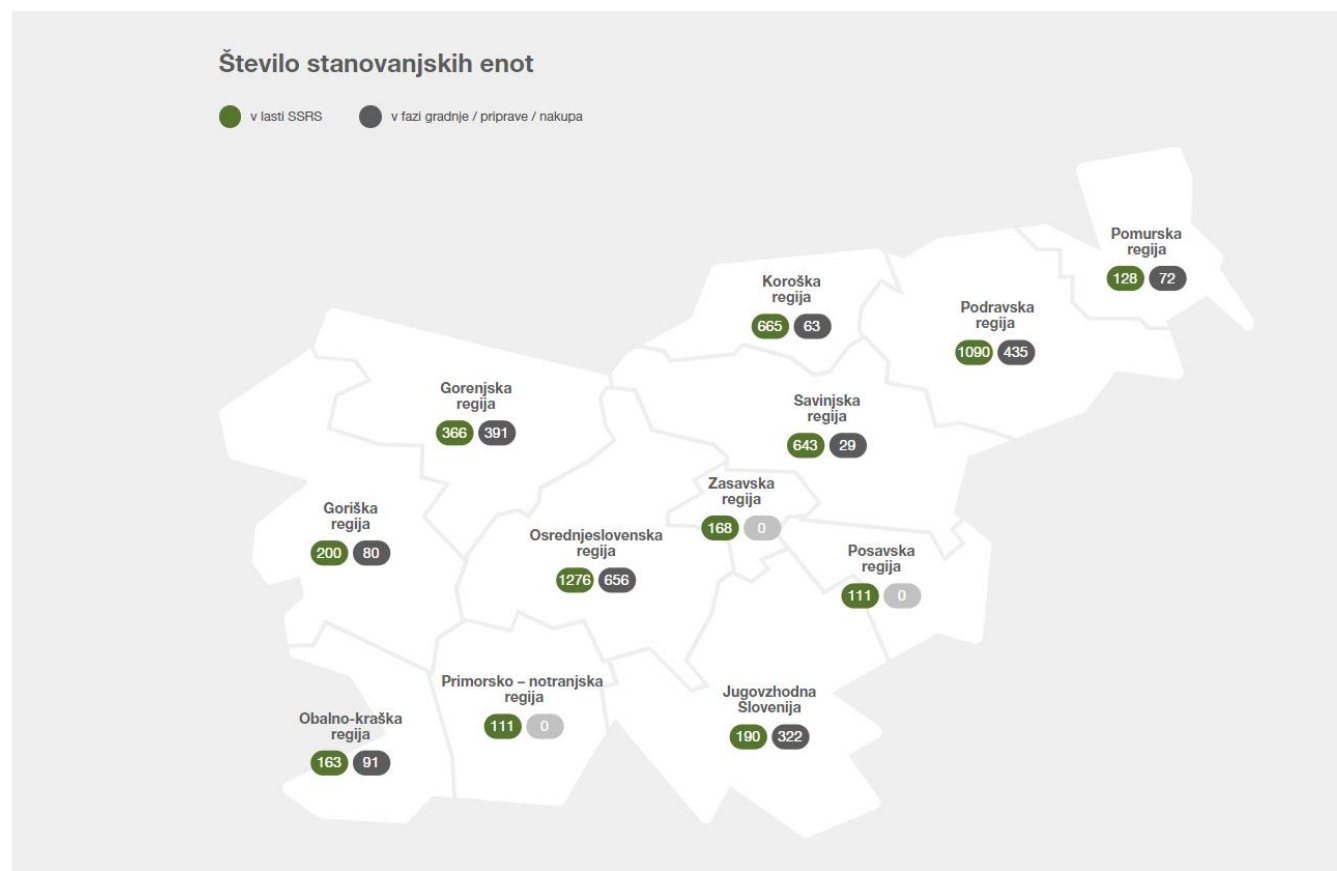
Sofinanciranje večstanovanjskih projektov SSRS in nakupov s strani Načrta za okrevanje in odpornost. Financira Evropska unija – NEXTGenerationEU. SSRS so bila odobrena nepovratna sredstva v višini 38,25 mio EUR, za realizacijo 11 projektov za pridobitev 714 najemnih stanovanj v 5 statističnih regijah, od tega 136 oskrbovanih stanovanj za starejše. Namen: zagotavljanje javnih najemnih stanovanj ter spodbujanje investiranja v zmanjšanje primanjkljaja javnih najemnih stanovanj na območju celotne Slovenije.



Sofinanciranje večstanovanjskih projektov SSRS s strani Razvojne banke Sveta Evrope (CEB), Dve posojili in sicer: LD 1986 (2018) – 50 milijonov EUR za 3 mestne projekte – 823 stanovanj, od tega 55 oskrbovanih stanovanj in LD 2113 (2021) – 70 milijonov EUR za 10 projektov za pridobitev 912 najemnih stanovanj v 7 statističnih regijah, od tega 58 oskrbovanih stanovanj za starejše.



Prikaz lokacij stanovanj SSRS



Hčerinska družba **Spekter d.o.o.** ima v lasti 2.050 stanovanj in **Stanovanjsko podjetje d.o.o.** 27 stanovanj.

HVALA ZA POZORNOST!

Več informacij o poslovanju Stanovanjskega sklada RS je na voljo na www.ssrs.si