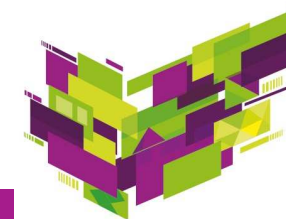


Gospodarska  
zbornica  
Slovenije 

Zbornica za poslovanje  
z nepremičninami





# Ukrepi in aktivnosti Stanovanjskega sklada RS za zagotovitev 10.000 dodatnih najemnih stanovanj v Sloveniji

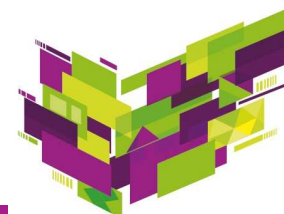
Mag. Črtomir Remec  
Direktor Stanovanjskega sklada RS



# Ukrepi Stanovanjskega sklada RS

## Stanovanjski sklad RS:

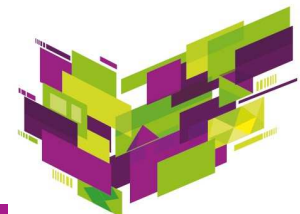
- je **glavni nosilec izvajanja** Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025;
- svoje delovanje skladno s Poslovno politiko Stanovanjskega sklada RS za obdobje 2017 do 2020 usmerja **v zagotavljanje dodatnih najemnih stanovanj na območju celotne Slovenije**;
- skladno s PROSO **več kot 60 % sredstev** namenja financiranju gradnje novih javnih najemnih stanovanj;
- na strani države **ustvarja in povečuje možnosti**, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje za bivanje;
- **posebno pozornost posveča** mladim, starejšim in ranljivejšim skupinam prebivalcev ter
- **zagotavljanju funkcionalnosti in kakovosti** stanovanjske gradnje.



# Ukrepi Stanovanjskega sklada RS

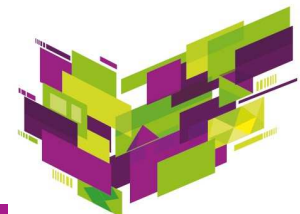
**Stanovanjski sklad RS izvaja ukrepe za:**

- 1. za sofinanciranje in soinvestiranje pridobivanja** dodatnih najemnih stanovanj in bivalnih enot s strani občin, občinskih javnih skladov, javnih zavodov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ter drugih pravnih oseb;
- 2. za sofinanciranje pridobivanja stanovanjskih enot za starejše osebe** z občinami, stanovanjskimi skladi, javnimi zavodi in drugimi pravnimi osebami;
- 3. za lastno pridobivanje dodatnih najemnih stanovanj** z nakupom zemljišč, nedokončanih ali dokončanih projektov ter aktivacijo svojih lastnih zemljišč.
- 4. Javno najemno službo** (razvojni projekt v sodelovanju z Geodetskim inštitutom RS)



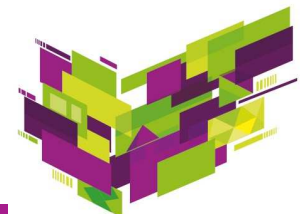
# Program za javna najemna stanovanja

- **Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020** izvaja z lokalnimi skupnostmi, njihovimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami (30 mio eurov).
- Trenutno je z realiziranimi projekti, projekti v realizaciji in vlogami v presoji in potrjevanju **razporejenih že 98,79 % sredstev programa, s katerim je zagotovljeno 473 novih stanovanjskih enot**. Po dodelitvi sredstev, za katere sklad že razpolaga s preliminarnimi vlogami bo realizacija presežena za 1.5 mio eurov oziroma 105 %.
- Glede na pretekla obdobja izvajanja programa, rezultate Ankete 2018/2019 o potrebah in upoštevajoč izkušnje iz preteklega izvajanja Programa **bo potrebno povečanje razpoložljivih sredstev in dodatna razporeditev sredstev za izvajanje programa**, saj se glede na ReNSP15-25 predvideva podaljšanje izvajanja Programa do 31. 12. 2025.



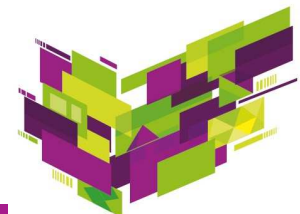
# Program za starejše osebe

- **Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše v letih 2017 do 2020**, za katerega ima SSRS za celotno obdobje oziroma do zaključene realizacije odobrenih projektov v tem trenutku glede na stanje prijav interesa – namer in vlog – na voljo le 8,5 milijonov eurov od 15 milijonov eurov razpoložljivih sredstev po Programu.
- Z realiziranimi sredstvi (6,5 mio eurov) **bo zagotovljeno 73** oskrbovanih stanovanjskih enot in predvidene obnove šestih objektov domov za starejše občane.
- Glede na pretekla obdobja izvajanja programa ter rezultate Ankete 2018/2019 o potrebah, sklad ocenjuje, da bodo vsa sredstva v celoti razporejena. Glede na ReNSP15-25 se predvideva podaljšanje programa do leta 2025 in v tem času 100 % realizacija.



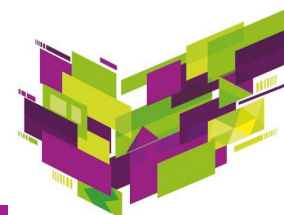
# Javni poziv za nakupe nepremičnin

- **Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj.**
- Sklad od investitorjev (fizične osebe, pravne osebe zasebnega ali javnega prava ter lokalne skupnosti) odkupuje stanovanja ali večstanovanjske stavbe (dokončane ali nedokončane) ter zemljišča primerna za izgradnjo stanovanjskih stavb na območju celotne Slovenije glede na izkazane potrebe po PROSO.
- Za izvedbo javnega poziva je bilo zagotovljenih 30 mio eurov, od tega je že porabljenih v za nakup 20 stanovanj v Slovenj Gradcu, za nakup zemljišč v Mariboru na dveh lokacijah za zagotovitev 837 stanovanj, za nakup zemljišč na lokaciji Ljubljana, Dolgi most za zagotovitev do 46 stanovanj. **Trenutno potekajo postopki za pridobitev 116 stanovanjskih enot in za nakup zemljišč za izgradnjo 100 stanovanjskih enot na petih lokacijah.**



# Razvojni ukrep Javna najemna služba

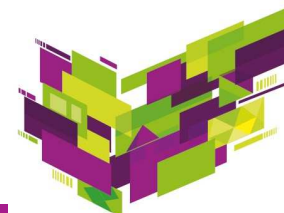
- **Zagotoviti zadostno ponudbo** socialno ranljivim in stanovanjsko prikrajšanim skupinam prebivalstva po najemninah, nižjih od povprečnih tržnih najemnin,
- **Uporabiti** nezasedena ali funkcionalno neustrezna stanovanja v zasebni lasti,
- **Znižati stroške najema** (najemnin) **in obratovanja stanovanj** z nižjimi najemnini od povprečnih tržnih najemnin, brez plačila varščine in stroškov posredovanja;
- **Večja pravna varnost najemnikov in najemodajalcev,**
- **Prevzem tveganja** neplačevanja najemnine najemnikov s strani javne najemne službe in neplačevanja stroškov obratovanja skupnih delov – subsidiarna odgovornost lastnikov stanovanj;
- **Prenova stanovanj:** strokovna, organizacijska in finančna pomoč javne najemne službe pri nujni dogovorjeni prenovi stanovanj oz. odprava funkcionalnih ovir;
- **Skrb in nadzor rednega in investicijskega vzdrževanja** stanovanj javne najemne službe;
- S ponudbo najemnih stanovanj preko javne najemne službe **vplivati na trg** najemnih stanovanj glede stroškov pridobivanja stanovanj v najem, višine najemnin, dobe najema in drugih stroškov;
- Najem stanovanj  **vključiti v celovit sistem** socialne pomoči ranljivim skupinam prebivalstva.





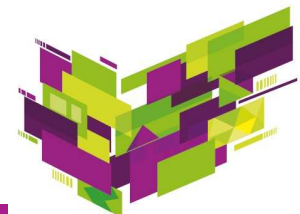
# Lastne investicije Sklada

- **Projekt izgradnje 800 javnih najemnih stanovanj v Ljubljani, Novo Brdo in v Mariboru, Pod Pekrsko gorco 1. faza ter Stanovanjska skupnost Gerbičeva v Ljubljani**, za katerega je Sklad je dne 10. 4. 2019 z Razvojno banko Sveta Evrope (CEB) podpisal posojilno pogodbo za izgradnjo dejansko več kot 800 javnih najemnih stanovanj, pripadajočih parkirnih mest, socialnih programov in drugih ureditev. S posojilom CEB bo Sklad pridobil 50 mio eurov, preostali del projekta bo financiral iz lastnih sredstev. **Pridobljenih bo 819 stanovanj.**
- Sklad je že sklenil gradbeni pogodbi za gradnjo na lokacijah Novo Brdo v Ljubljani (498 stanovanj) in Stanovanjske skupnosti Gerbičeva v Ljubljani (109 stanovanj), kjer so se v oktobru 2019 že pričela prva gradbena dela.
- Trenutno je v teku javni razpis za izbiro izvajalca gradnje 212 stanovanj 1. faze projekta Pod Pekrsko gorco v Mariboru.



# Lastne investicije Sklada

- **Projekta izgradnje 430 javnih najemnih stanovanj v Mariboru in Kranju zajemata izvedbo projekta Pod Pekrsko gorco 2. faza** (zemljišča je SSRS kupil od DUTB v letu 2017 in del zemljišča od JMSS Maribor v letu 2017) in **izvedbo projekta Ob Savi v Kranju** (1. in 2. faza, 187 in 55 stanovanj).
- Pri investiciji v Kranju mora lokalna skupnost še zagotoviti sprejem Programa opremljanja in komunalno infrastrukturo širšega območja, kar žal vpliva na odlog pričetka projekta.
- **Projekt izgradnje 437 javnih najemnih stanovanj v Mariboru**, zajema izvedbo projekta Novo Pobrežje (zemljišča je SSRS kupil od DUTB v letu 2017).
- **Skupno bo Stanovanjski sklad RS z vsemi naštetimi lastnimi investicijami zagotovil 1.686 stanovanj.**

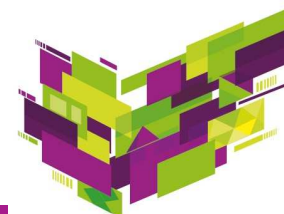


# Lastne investicije Sklada

**Nakup zemljišč od DUTB na podlagi Sklepa Vlade RS z dne 13. 6. 2019 na lokacijah:**

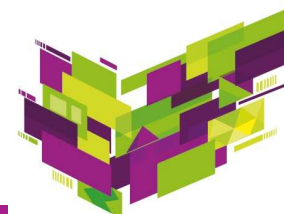
- **Zazidljiva zemljišča Podutik – Glince** v skupni izmeri 29.126 m<sup>2</sup>. Trenutno je po prostorskih aktih predvidena izgradnja 372 stanovanj;
- **Zemljišča za gradnjo Rožna Dolina - Nova Gorica** v skupni izmeri 31.770 m<sup>2</sup>. Trenutno je po prostorskih aktih predvidena izgradnja 37 stanovanj in 25 vrstnih hiš;
- **Nepozidana stavbna zemljišča Brod - Drage** - Novo mesto v skupni izmeri 61.959 m<sup>2</sup>. Trenutno je po prostorskih aktih predvidena izgradnja 180 stanovanj in 65 vrstnih hiš.

Skupna vrednost vseh pogodb znaša 10.160.000 eurov brez davka oziroma z davkom 12.279.450,50 eurov, za kar je **pričakovana dokapitalizacija Sklada s strani Vlade RS.**



# Viri za izvajanje ukrepov Sklada

- **Bistveni del finančnih virov** za svoje delovanje Sklad pridobi iz prihodkov, ustvarjenih z razpolaganjem s premoženjem Sklada in iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem.
- V letu 2019 je **za potrebe pridobivanja javnih najemnih stanovanj z Razvojno banko Sveta Evrope (CEB) sklenil posojilno pogodbo za 50 mio eurov** za projekt v katerem bo pridobljeno preko 800 novih najemnih stanovanj v Ljubljani in Mariboru.
- Stanovanjski sklad RS za doseganje ciljev stanovanjske politike, ki so opredeljeni v ReNSP15-25, **nima na voljo stalnih in sistemskih virov financiranja ter zadostnih kadrov. Tudi predlog SZ-2 jih ne predvideva, čeprav širi polje delovanja Sklada na financiranje novih in dodatnih ukrepov po ReNSP15-25**, kar pa ni ustrezno za doseganje cilja 10.000 novih najemnih stanovanj v Sloveniji.



# HVALA ZA POZORNOST

