

## **Do več javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot skupaj z lokalnimi skupnostmi**

Pomembna naloga Stanovanjskega sklada RS je od leta 2001 pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj na podlagi razpisov oziroma programov skupaj z lokalnimi skupnostmi, njihovimi proračunskimi skladi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami.

Stanovanjski sklad RS na podlagi novega programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih od 2016 do 2020 (objavljen v Ur. l. RS, št. 41/2016 z dne 10. 6. 2016, sprememba in dopolnitev Ur. l. RS, št. 88/2016 z dne 30. 12. 2016) sofinancira zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot v lokalnih skupnostih ter jih podpira pri izvajanju njihovih pristojnosti na stanovanjskem področju tako, da lokalnim skupnostim, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam daje ugodna dolgoročna stanovanjska posojila ter skupaj z njimi investira (soinvestitorstvo).

Stanovanjski sklad RS kot partner vstopa v investicijske projekte na območju tistih lokalnih skupnosti, ki na podlagi predložene ustrezne in verodostojne dokumentacije kažejo potrebe po javnih najemnih stanovanjih. Projekti zagotavljajo nova, funkcionalna in primerna javna najemna stanovanja. 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 oziroma ekonomsko upravičijo stroške vzdrževanja. Gradnja objekta mora biti v skladu z vsemi zahtevami veljavnega pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah, predpisani razred doseganja energijske učinkovitosti pa najmanj B2 (energijski kazalnik: letna potrebna toplota za ogrevanje stavbe do vključno 35 kWh/m<sup>2</sup>a).

Za izvajanje programa Stanovanjski sklad RS iz lastnih virov namenja 30 milijonov evrov, in sicer 10 milijonov za posojila, 20 pa za soinvestitorstvo. Poraba sredstev je zaradi trajanja projektov predvidena postopno v letih od 2016 do 2020 oziroma do zaključka in celotne realizacije projekta. Nadzorni svet Stanovanjskega sklada RS jih lahko, glede na interes prosilcev ter razpoložljiva sredstva za izvajanje programa, s sklepom poveča ali zmanjša. Program je odprt do dne, ko bodo s sklepi nadzornega sveta Stanovanjskega sklada RS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najpozneje do 31. decembra 2020.

### **Sofinanciranje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj**

Od leta 2001 je Sklad izvedel in zaključil šest razpisov za sodelovanje z lokalnimi skupnostmi na področju zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj (2001, 2003, 2005, 2006–2007, 2008–2009). Za pridobitev je od leta 2001 do 2015 po zaključenih programih zagotovil sredstva sofinanciranja v skupni višini 86,5 milijonov evrov za skupno 2342 neprofitnih najemnih stanovanj.

V letu 2016 je bil sprejet in objavljen program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot v letih od 2016 do 2020. Vsi prosilci morajo vlogi obvezno priložiti ustrezen in verodostojen dokument oziroma izjavo, iz katere nedvoumno izhaja število dejanskih in verodostojnih potreb po javnih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah v občini v času posredovanja vloge. Dokument mora sprejeti/potrditi pristojni organ občine z opisanega področja.

### **Sofinanciranje s posojilom**

Posojila po programu sofinanciranja so namenjena pridobitvi javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot z gradnjo novega objekta, z rekonstrukcijo in nakupom že zgrajenih novih stanovanj s pravnomočnim uporabnim dovoljenjem od vključno 1. januarja 2010.

Posojila se dodeljujejo za projekte med letoma 2016 in 2020 oziroma do zaključka in celotne realizacije projekta. Višina posojila je odvisna od vrednosti prijavitelne celotne investicije, ki jo po preučitvi vloge in druge dokumentacije določi Stanovanjski sklad RS. Vezana je na primerno ceno za nakup javnih najemnih stanovanj – tudi to določi Sklad. Višina posojila je lahko do največ 50 odstotkov obračunske vrednosti investicije ali lastnega dela investicije, če je Stanovanjski sklad RS soinvestitor po programu, oziroma do 50 odstotkov primerne cene Skladovega nakupa javnih najemnih stanovanj. Obrestna mera za odobreno posojilo je letna, 12-mesečni euribor + 0,3 odstotka, in se obračunava na stanje glavnice. Ob objavi programa oziroma razpisa posojil je obrestna mera 0,045 odstotka + 0,3 odstotka oziroma 0,345 odstotka letno.

Odplačilna doba za odobreno posojilo je največ 25 let; prva anuiteta zapade v plačilo tri mesece po črpanju celotnega posojila, vendar ne pozneje kot 24 mesecev od podpisa posojilne pogodbe, zadnja pa najpozneje 25 let po podpisu posojilne pogodbe. V njej se uredijo medsebojna pravno-poslovna razmerja med Stanovanjskim skladom RS in prosilcem (posojilojemalcem), ki se nanašajo na dinamiko in pogoje črpanja odobrenega posojila, ter druga določila, potrebna za uspešno izvedbo projekta.

### **Sofinanciranje s soinvestitorstvom**

Stanovanjski sklad RS sklepa soinvestitorska pogodbeno razmerja za zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj po določenih programih v delu, ki se nanaša na soinvestiranje investicijskih projektov, s katerimi se pridobijo nova javna najemna stanovanja (projekti so lahko v različnih fazah investicije ali že dokončani, s pridobljenim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem od vključno 1. januarja 2010) z ustreznim številom parkirnih mest, vse v letih od 2016 do 2020 oziroma do zaključka in celotne realizacije projekta.

Stanovanjski sklad RS v projektih soinvestitorstva vedno nastopa kot kupec po ceni, ki jo določi glede na kakovost objekta, obseg in bistvene kazalnike investicije (struktura investicijske vrednosti) ter vgrajene materiale in opremo, vendar največ po primerni ceni, ki je od 1100 do 1460 evrov za m<sup>2</sup> stanovanjske površine brez DDV, odvisno od geografskega položaja in statistične regije posamezne lokalne skupnosti.

Po programu se šteje, da je za eno javno najemno stanovanje predvideno eno parkirno mesto. za bivalne enote pa se minimalno število določi po strokovni presoji projekta.

Projekti morajo biti izvedeni v skladu s projektno dokumentacijo, ki jo pregleda in potrdi Stanovanjski sklad RS, s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem, v skladu s pravili stroke, veljavnimi zakoni in tehničnimi specifikacijami, nacionalnimi tehničnimi predpisi in tehničnimi pogoji v stanovanjski gradnji (TPSG, interne smernice za kakovostno gradnjo Stanovanjskega sklada RS) ter z uporabo materialov, ki ustrezajo veljavnim tehničnim specifikacijam (standardi in tehnična soglasja) in imajo predpisane certifikate kakovosti.

Stanovanjski sklad RS lahko soinvestira največ 50 odstotkov izračunane vrednosti investicije vseh javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot, pri čemer se v lastna sredstva prosilca lahko všttevajo tudi sredstva, pridobljena s posojilom Stanovanjskega sklada RS v skladu s tem programom. V obračunsko vrednost se šteje tudi ustrezno število pripadajočih parkirnih mest. Povišanje primerne cene za posamezni projekt se prizna le upravičenim prosilcem, ki so tudi investitorji gradnje, in sicer v primeru izkazanih utemeljitev po uveljavljanju gradbene in/ali energetske korekcije. Skupna vrednost odobrenih korekcij posamezne investicije ne sme presegati 15 odstotkov obračunske vrednosti investicije.

## **Prvi projekti že v zagonu**

Prva informativna javna predstavitev programa, ki jo je organiziral Stanovanjski sklad RS, je bila uspešno izvedena poleti 2016. Septembra in oktobra 2016 je Sklad organiziral tudi dve projektni delavnici, na katerih so obravnavali problematiko konkretnih predlogov projektov in ki se ju je udeležilo 13 občin, predstavljenih je bilo 14 novih projektov za zagotovitev skupaj 308 javnih najemnih stanovanj (lokalne skupnosti 160, Stanovanjski sklad RS 148), v katere bi Stanovanjski sklad RS skladno s pogoji programa sofinanciral okvirno 15,5 milijona evrov z realizacijo v letih 2018 in 2019. Projekti so pretežno na začetku razvoja (prostorski načrti, idejna dokumentacija, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja) in so odvisni tudi od sprejetih proračunov lokalnih skupnosti v prihodnjih dveh letih. Do objave prispevka so na Stanovanjski sklad RS prispale tri vloge občin iz Savinjske in Koroške statistične regije; vse so v postopku strokovne presoje in dopolnjevanja. Z realizacijo investicijskih projektov (novogradnja in rekonstrukcija objekta) bodo te lokalne skupnosti pridobile do 22 novih javnih najemnih stanovanj.

Stanovanjski sklad RS si je v poslovni politiki od 2017 do 2020 zastavil jasen cilj: skupaj z lokalnimi skupnostmi zagotoviti do 500 novih javnih najemnih stanovanj, vključno z bivalnimi enotami. Zato bomo na Stanovanjskem skladu RS s proaktivnim pristopom k promociji in realizaciji predmetnega programa še naprej spodbujali potencialne prosilce k razvoju in vlaganju v skupne projekte pridobivanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot na območju celotne Slovenije.

Vse informacije o vsebini in izvajanju programa lahko zainteresirane osebe in prosilci dobijo na podlagi pisne prošnje ali osebno na Stanovanjskem skladu RS v Ljubljani, na Poljanski cesti 31, na telefonski številki 01 4710 500 ali po elektronski pošti na naslovu [sofinanciranje@ssrs.si](mailto:sofinanciranje@ssrs.si).

**Sanja Burnazović, univ. dipl. inž. grad.,**  
Stanovanjski sklad RS  
ZSS-Združenje stanovanjskih skladov pri  
GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami