

LETNO POROČILO

2009





LETNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2009

z revizorjevim poročilom

KAZALO VSEBINE

1. POSLOVNO POROČILO	5
1.1. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	5
1.2. POJASNILA IN RAZLAGE OBRAČUNSKIH PODATKOV	15
1.2.1. SPLOŠNO	15
1.2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	15
1.2.2.1. Prihodki v letu 2009	15
1.2.2.2. Odhodki v letu 2009	17
1.2.2.3. Poslovni izid	19
1.3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	20
1.4. RAČUN FINANCIRANJA	21
1.5. BILANCA STANJA	22
2. POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2009	27
2.1. PRIDOBIVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	27
2.1.1.1. Rekapitulacija pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2009	27
2.1.1.2. Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007	28
2.1.1.3. Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009	30
2.1.1.4. Analiza potreb po neprofitnih najemnih stanovanjih – poziv december 2009	35
2.2. GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI V LETU 2009	37
2.2.1. Stanje stanovanj	37
2.2.2. Pridobitve najemnih stanovanj v letu 2009	37
2.2.3. Odtujitve stanovanj	38
2.2.4. Najemnine za stanovanja v letu 2009	39
2.2.5. Rezervni sklad	45
2.2.6. Vzdrževanje najemnih stanovanj v letu 2009	45
2.2.7. Poslovni prostori in samski domovi	48
2.2.8. Stanovanja v brezplačni uporabi Sklada	48
2.2.8.1. Problematika prenosov v brezplačno uporabo	48
2.2.8.2. Natančnejše o pogodbenih prenosih v uporabo	49
2.2.8.3. Poročilo o dejanskem – fizičnem pregledu praznih stanovanj	52
2.2.8.4. Obračuni in prenakazila najemnin, upravljanje in stroški	53
2.2.8.5. Rezervni sklad za stanovanja, prenesena v brezplačno uporabo	54
2.3. PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG	55
2.3.1. NAKUPI IN INVESTICIJE V TRŽNA STANOVANJA	55
2.2.1.1. Poziv 2001	55
2.2.1.2. Strategija 2002	55
2.2.1.3. Javni poziv 2005	55
2.2.1.4. Javni poziv 2008	56
2.2.1.5. Prodajne pogodbe za nakup stanovanj v letu 2009	56
2.2.1.6. Stanje projektov	56
2.3.2. NAKUPI ZEMLJIŠČ	71
2.3.2.1. Javni poziv 2008	71
2.3.1.2. Prodajne pogodbe za nakup zemljišč v letu 2009	71
2.4. PROGRAM PRIDOBIVANJA NAJEMNIH ŠTUDENTSKIH STANOVANJ	71
Nakup študentskih stanovanj	72
2.4. PRODAJA STANOVANJ ZA TRG V LETU 2009	72
2.4.1. Kreditiranje nakupa stanovanj	72
2.4.2. Primopredaje stanovanj	72
2.4.3. Prosta stanovanja	73
3. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA	77
3.1. Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih	77
3.2. Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja	78
3.3. Sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb	79
3.4. Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj	80

3.4.1. Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007	80
3.4.2. Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009	80
3.5. Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov	81
3.6. Sofinanciranje projektov izgradnje energetske varčnih večstanovanjskih stavb	83
4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA.....	87
4.1. Varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi.....	88
4.2. Varčevalna shema 2009	89
4.3. Stanje varčevalnih pogodb po bankah na dan 31. 12. 2009	90
4.4. Odstopi varčevalcev v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi	93
4.5. Vplačana sredstva v obdobju od 1. 7. 1999 do 31. 12. 2009.....	94
4.6. Izplačane in vrnjene premije v obdobju od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009.....	94
4.7. Predvidena sredstva za izplačilo premij varčevalcem od leta 2010 do leta 2019.....	96
4.8. Dokončane, prekinjene in aktivne pogodbe na prebivalca po regijah RS	97
4.9. Poročilo o izvajanju ZNSVS – subvencije mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja.....	98
4.9.1 Namen poziva in obseg razpoložljivih sredstev	98
4.9.2. Upravičenci do subvencij	98
4.9.3. Višina subvencije	99
4.9.4. Podatki o prispelih vlogah in izplačilih subvencij po pozivih	99
4.9.5. Pregled odobrenih in zavrnjenih vlog za subvencije po regijah	102
4.9.6. Pregled vlog za subvencije po regijah in po letih	104
5. IZDAJANJE ODLOČB ZA UGOTAVLJANJE STATUSA MLADE DRUŽINE	106
5.1. Upravičenci do izdaje pozitivne odločbe o statusu mlade družine	106
5.2. Prejete vloge in izdane odločbe v letu 2009	107
REVIZORJEVA POROČILA IN IZJAVA PO 110. ČLENU ZTFI	111
6. RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2009	115
6.1. Uvod in vsebina računovodskega poročila	115
6.2. Pravne podlage.....	115
6.3. Računovodske usmeritve	116
6.4. Računovodski izkazi	121
6.4.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2009	121
6.4.2. Izkaz prihodkov in odhodkov	122
6.4.3. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb.....	122
6.4.4. Izkaz računa financiranja	123
6.4.5. Pojasnila in druge računovodske informacije	123
6.4.6. Obvezne priloge	144



POSLOVNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2009

V Ljubljani, februar 2010

1. POSLOVNO POROČILO

1.1. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

SPLOŠNI PODATKI

Naziv:	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
Naslov:	Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana
Spletni naslov:	http://www.stanovanjskisklad-rs.si
Id. št. za DDV:	SI79034217
Matična številka:	5539153
Transakcijska računa pri Banki Slovenije:	SI56 01100-6270960211 SI56 01100-6950960281
Logotip:	



Pravnoorganizacijska oblika:	Javni sklad [213]
Standardna klasifikacija dejavnosti:	Drugo kreditiranje [64.920]
Standardna klasifikacija institucionalnih sektorjev:	Državni skladi [13112]
Namensko premoženje:	246.719.140,00 EUR
Direktor:	Primož Pirc
Nadzorni svet:	Karl Erjavec, predsednik do 4. 3. 2010 dr. Roko Žarnić od 4. 3. 2010 in člani/ce: mag. Alenka Bratušek dr. Boris Gaberščik Marijana Mali od 21. 11. 2008 do 5. 2. 2009 Franci Stanonik od 5. 2. 2009 Ivan Nerad do 5. 2. 2009 Ljubomil Jasnič od 2. 4. 2009

PODLAGA ZA DELOVANJE

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju Sklad), je bil ustanovljen s stanovanjskim zakonom v letu 1991 (Ur. l. RS 18/91-I, 19/91-I – popr., 9/94 – odločba US, 21/94, 22/94 – odločba US, 23/96, 24/96 – odločba US, 44/96 – odločba US, 1/00, 1/00 – odločba US in 29/2003 - odločba US) za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

Na podlagi novele Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS 69/2003, 18/2004-ZVKSES in 47/2006-ZEN) 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 (Ur. l. RS 22/2000, 126/2007 in 77/2008), določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS 96/2000, 8/2004, 80/2004 in 17/2006), (v nadaljevanju Akt o ustanovitvi), ki je stopil v veljavo 28. 9. 2000 in razširil področje delovanja Sklada tako, da le-ta, kot osrednja državna institucija za financiranje stanovanjske oskrbe, financira nacionalni stanovanjski program oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš, sedaj opravlja predvsem naslednje dejavnosti:

- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo;
- investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča;
- posluje z nepremičninami;
- skrbi za premiranje v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v skladu z zakonom o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Poleg v Aktu o ustanovitvi navedenih nalog Sklad opravlja še naloge, izhajajoče iz:

- Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur. l. RS 96/2007 – ZNSVS-UPB2), ki nalaga Skladu izvajanje vseh postopkov ob izvedbi vsakoletnega javnega poziva za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in poziva za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja;
- 13. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS 110/2002, 8/2003-popr., 58/2003-ZZK-1 in 33/2007-ZPNačrt), ki zavezuje Sklad k izvajanju aktivne zemljiške politike;
- Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur. l. RS 26/2005-UPB1), na podlagi katerega dodeljuje dolgoročna posojila fizičnim osebam;
- Stanovanjskega zakona SZ-1 (Ur. l. RS 69/2003), ko na podlagi 173. člena dodeljuje dolgoročna posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih;
- Zakona o jamstveni shemi Republike Slovenije za fizične osebe – ZJShemFO (Ur. l. RS, št. 59/2009) in Uredbe o izvajanju Zakona o jamstveni shemi Republike Slovenije za fizične osebe (Ur. l. RS, št. 65/2009 in 70/2009) na podlagi katerih Sklad izdaja odločbe o statusu mladih družin.

V letu 2008 je po uveljavitvi Zakona o javnih skladih (ZJS-1, Ur. l. RS, št. 77/2008), Sklad pristopil k uskladitvi svojih aktov poslovanja skladno z določbami 52. člena, ter sprožil postopke za uskladitev Akta o ustanovitvi s tem zakonom (predlog je še od začetka leta 2009 v postopku obravnave na MOP in SVZ, sledila bo uskladitev Splošnih pogojev poslovanja), obseg in strukturo svojih naložb in obveznosti ter za nekatere pred daljšim časom pridobljene nepremičnine pridobil novo cenitev v sklopu ažuriranja vrednosti svojega namenskega premoženja.

Dolgoročne cilje poslovanja je opredeljeval tudi Nacionalni stanovanjski program (Ur. l. RS, št. 43/2000). Podrobnejši cilji v naslednjih letih so v soodvisnosti od bodočih programskih usmeritev za delovanje Sklada, ob tem seveda velja opozoriti, da Nacionalni stanovanjski program vsebuje izhodišča samo do leta 2009.

Skladno s 23. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1) je bila Nadzornemu svetu že predlagana Poslovna politika Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za obdobje od 2010 do 2012, katere

predlog je opredeljeval osnovne smernice glede ciljnih skupin prejemnikov spodbud za pravne in fizične osebe oziroma pomoči za fizične osebe, skupnega obsega spodbud in naložb v naslednjih poslovnih letih, merljivih kazalcev rezultatov delovanja Sklada ter vrednosti in strukture naložb javnega sklada. Na predlog Nadzornega sveta se je predhodno sprejemal le Poslovni in finančni načrt samo za leto 2010, naknadno v letu 2010 pa bo obravnavana tudi poslovna politika.

AKTIVNA ZEMLJIŠKA POLITIKA

Sklad je zavezan za izvajanje aktivne zemljiške politike v 13. členu Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS št. 110/2002, 8/2003-popr., 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt in 108/2009-ZGO-1C) z naslednjimi določbami:

»Država z aktivno zemljiško politiko:

1. s finančnimi in drugimi ukrepi podpira občine pri izvajanju njihove zemljiške politike pridobivanja zemljišč in drugih nepremičnin za potrebe urejanja prostora ter pri ustvarjanju in izboljšanju pogojev za učinkovito gospodarjenje z nepremičninami in njihovo racionalno rabo;
2. zagotavlja in usklajuje pridobivanje ter izkoriščanje finančnih pomoči za stabilnost in razvojno naravnost nepremičninskega trga;
3. za potrebe poselitve izvaja promet z nepremičninami;
4. upravlja finančna sredstva, pridobljena z gospodarjenjem z nepremičninami.«

Zakon o urejanju prostora v istem členu tudi določa, da lahko poleg Sklada pri izvajanju nalog sodelujejo tudi državni organi, druge državne institucije ter nepremičninski in finančni skladi v skladu z zakonom in ustanovitvenimi akti. Za potrebo realizacije zakonskih določb je še vedno potreben sprejem smernic in podzakonskega predpisa za izvajanje ukrepov. Termin Aktivna zemljiška politika je v Koalicijskem sporazumu za obdobje 2008 do 2012 »nadomeščen« s terminom aktivna prostorska politika, pri čemer do spremembe ZUreP-1 ni prišlo.

V okviru izvajanja aktivne zemljiške politike je Vlada RS v letu 2006 sprejela sklep o prenosu nepremičnin na Sklad za potrebe izvajanja ukrepov. Sklep Vlade RS ni realiziran v nobeni postavki.

CILJI POSLOVANJA

Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2008 in 2009 je bil sprejet na 47. seji Nadzornega sveta dne 1. 12. 2007. Vlada Republike Slovenije je nanj dala soglasje na svoji 159. seji dne 21. 2. 2008. Poslovni in finančni načrt je opredeljeval cilje in poslovanje Sklada v letih 2008 in 2009 v okviru pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj, stanovanj, namenjenih za trg, in ostalih poslovnih dejavnosti Sklada.

Zaradi učinkov gospodarske in finančne krize je bil poslovni in finančni načrt za leto 2009 predmet rebalansa, v sklopu katerega se je poslovni načrt prilagodil razmeram na trgu. Rebalans poslovnega in finančnega načrta za leto 2009 je bil pripravljen zaradi uskladitve prihodkovnih kot tudi odhodkovnih učinkov spremenjene dinamike realizacije projektov pridobivanja tržnih stanovanj in projektov soinvestitorstva, vključno s kreditiranjem neprofitnih stanovanjskih organizacij, občin in drugih investorjev, ki pridobivajo najemna neprofitna stanovanja oziroma sodelujejo v ostalih programih zagotavljanja stanovanj.

Tekom leta 2009 je bila pregledana celotna struktura stroškov in izvedena racionalizacija poslovanja Sklada pri izvajanju njegovih dejavnosti, programov in projektov. V primerjavi s Poslovnim in finančnim načrtom za leto 2009 so v rebalansu prilagojeni stroški potrebnemu obsegu za nemoteno izvajanje načrtovanih dejavnosti Sklada.

Dinamika izvedbe investicij za pridobivanje stanovanj za trg je bila spremenjena glede na pričakovan potek izvajanj v letu 2009, ko zaradi nesprejetih urbanističnih pogojev s strani lokalnih skupnosti in potekajočih natečajev in razpisov po veljavni zakonodaji, ter spremljajočih dolgotrajnih upravnih in sodnih postopkov, niso bile začete vse načrtovane investicije.

Izhodišče za primerjavo doseženih rezultatov s planiranimi je tako sprejeti Rebalans poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2009. Vlada Republike Slovenije je dala soglasje k rebalansu s sklepom št. 47602-30/2009/5 dne 10. 12. 2009.

POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH V LETU 2009

CILJI V LETU 2009

- **realizacija soinvestitorskih in sofinancerskih projektov v teku ter sprejetje novih projektov v okviru razpoložljivih sredstev tako z nakupi kot ugodnimi dolgoročnimi posojili;**
- **realizacija projektov zagotavljanja stanovanj ciljnim skupinam na trgu, ki so v teku;**
- **z finančnimi in drugimi ukrepi pospešiti realizacijo prodaje stanovanj po razpisih 2007 in 2008;**
- **pričetek gradnje lastnega projekta zagotavljanja stanovanj ciljnim skupinam na trgu: projekt Ljubljana-Brdo;**
- **sklenitev prodajne pogodbe za nakup stanovanj – projekt Borovnica in s tem realizacija zavez iz predpogodbe iz leta 2007;**
- **izvajanje NSVS ter izplačilo subvencij za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja ter subvencioniranje tržnega najema;**
- **dodeljevanje posojil po posameznih programih:**
- **izvedba prenosa stanovanj, na podlagi sklepa Vlade RS z dne 7.5.2009, v brezplačno uporabo Sklada in evidentiranje potrebnih postopkov in finančnih sredstev za zagotovitev primernosti nezasedenih stanovanj za njihovo oddajo;**
- **izvedba prenosa stanovanj, na podlagi sklepa Vlade RS z dne 7.5.2009, v last in posest Sklada in evidentiranje potrebnih postopkov in finančnih sredstev za zagotovitev primernosti nezasedenih stanovanj za njihovo oddajo;**
- **aplikacija blagovne znamke Sklada - TPSG, registrirane v letu 2009;**
- **priprava pogojev in aplikacij za izvajanje postopkov ugotavljanja statusa mlade družine po Zakonu o jamstveni shemi fizičnih oseb.**

PRIDOBIVANJE STANOVANJ

Sklad v okviru dejavnosti, skladno z Aktom o ustanovitvi, izvaja programe, s katerimi pridobiva oziroma povečuje ponudbo stanovanj na območju Republike Slovenije za dve vrsti namena, in sicer:

1. pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj skupaj z lokalnimi skupnostmi oziroma neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami na podlagi projektov sofinanciranja, soinvestiranja, kreditiranja in refinanciranja že obstoječih kreditov;
2. pridobivanje stanovanj za trg, s katerimi povečuje ponudbo stanovanj na trgu s cenami, ki so najmanj 10 odstotkov nižje od trenutnih tržnih cen na obravnavanem območju, in s tem poizkuša uravnavati tržna gibanja ter zagotoviti reševanje stanovanjskega problema ciljnim skupinam državljanov, kot so mlade družine, družine z večjim številom otrok in mladi, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem.

NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

Sklad na osnovi projektov za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj, ki jih izvaja na podlagi posameznih razpisov oziroma Programov sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj, skupaj z lokalnimi skupnostmi oziroma neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami, sofinancira (soinvestira, daje ugodna dolgoročna posojila in refinancira že obstoječa posojila) izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj. V letu 2009 so bila v izvajanju in dokončevanju po Programu sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih

stanovanj za leti 2006 in 2007 trije projekti, po Programu sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 pa je v teku pet projektov.

Sklad je v obdobju od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009 iz naslova dokončanja oziroma predaje v uporabo končnim uporabnikom predal 63 neprofitnih najemnih stanovanj na lokaciji Zelena jama v Ljubljani oziroma skupaj z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana 126 neprofitnih najemnih stanovanj, ter skupaj 55 (od tega 27 neprofitnih najemnih stanovanj v lasti Sklada) neprofitnih stanovanj z občinami: Ravne na Koroškem, Slovenske Konjice, Slovenj Gradec in Ribnica na Pohorju.

Na podlagi programa za leti 2008 in 2009 je v teku projekt v sodelovanju z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana »Celovski dvori«, v sklopu katerega bo Sklad v letu 2010 pridobil 75 neprofitnih najemnih stanovanj, skupaj z mestnim stanovanjskim skladom pa 150. V teku sta tudi projekta v Občini Rogaška Slatina projekt »blok Žibernik« (Sklad – 6 neprofitnih najemnih stanovanj, skupaj z občino Rogaška Slatina 13 neprofitnih najemnih stanovanj) in v Mestni občini Nova Gorica projekt »Streliška pot« (Sklad – 16 neprofitnih najemnih stanovanj, skupaj z mestno občino Nova Gorica 32 neprofitnih najemnih stanovanj). V teku je tudi priprava projekta »Gorica«, v izvajanju skupaj z Mestno občino Velenje v pripravi, kjer poteka pridobivanje gradbenega dovoljenja za 66 neprofitnih najemnih stanovanj v lasti Sklada oziroma skupaj z občino 132 neprofitnih najemnih stanovanj. Tako Sklad dne 31.12.2009 izvaja 4 projekte za pridobitev skupaj z upravičenimi prosilci **327 neprofitnih najemnih stanovanj** (od tega Sklad 163, upravičeni prosilci 164).

Na stanje 31. 12. 2009 je v postopkih pregledovanja pet vlog (Občina Šmartno ob Litiji, JSS Mestne občine Ljubljana, JSS Mestne občine Koper, Občina Radlje ob Dravi in SS Mestne občine Nova Gorica) po Programu sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009, in sicer za pridobitev 494 neprofitnih stanovanj skupaj Sklad in upravičeni prosilci. Vloge so v obravnavi, vendar glede na dejstvo, da v letu 2009 in 2010 ni pridobil ni dodatnih finančnih sredstev, Sklad ne bo mogel vsem navedenim prosilcem dodeliti finančna sredstva za soinvestitorske projekte.

Sklad je v letu 2009 za investicijske odhodke, v sklopu katerih pridobiva neprofitna najemna stanovanja, namenil 4,6 mio EUR oziroma 90 odstotkov za te namene planiranih odhodkov za leto 2009.

V poročilu Računskega sodišča RS z dne 22.12.2009 je bilo povzeto, da je bila dokapitalizacija Sklada glede na Nacionalni stanovanjski program precej nižja od načrtovane. V obdobju od leta 2000 do 2007 naj bi Sklad prejel 165.414.789 evrov po tekočih cenah, prejel pa je le 29.210.482 evrov oziroma 17,7 odstotkov (Vir: Poročilo, podatek povzet iz 63. strani). V letu 2008 je Sklad prejel 5 milijonov EUR, v letu 2009 Sklad ni prejel sredstev dokapitalizacije. Za leti 2010 in 2011 v proračunu RS niso predvidena sredstva za dokapitalizacijo Sklada.

STANOVANJA ZA TRG

Sklad je v času od 1. 1. 2009 do 31.12.2009 prodal 38 stanovanj in sicer osem stanovanj v Kranju, devet na Jesenicah, pet v Mariboru, tri v Postojni, dve v Vipavi, dve v Ajdovščini, dve v Račah pri Mariboru in dve stanovanji v Pivki.

Zaradi razmer na nepremičninskem trgu in očitno tudi zaradi slabšega finančnega položaja kupcev, je prišlo tudi do odstopov od nakupa in že sklenjenih pogodb. Teh je bilo v obravnavanem obdobju skupno dvajset.

Sklad je v prvi polovici leta 2009 objavil javni poziv, preko katerega za nakup prostih tržnih stanovanj iz razpisov 2007 in 2008 nudi možnost nakupa z ugodnim dolgoročnim stanovanjskim posojilom pod pogoji javnega poziva za dolgoročna stanovanjska posojila. Izbrani kupec se lahko odloča za najem posojila s sledečimi obrestnimi merami:

- fiksno (nespremenljivo) obrestno mero v višini 5% letno ali
- spremenljivo obrestno mero v višini 6m EURIBOR + 1,1% letno.

Posojilo se odobri izbranim kupcem stanovanj v zaprošeni višini, vendar največ v višini 80% pogodbene cene stanovanja. Najdaljša možna odplačilna doba posojila je 15 let. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah z direktno obremenitvijo plače oziroma pokojnine.

Sklad je v času od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009 od investitorja prevzel 281 neprodanih stanovanj in predal končnim kupcem 184 stanovanj iz razpisa 2007 in 2008.

Sklad v letu 2010 pričinja izgradnjo 411 stanovanj, kot investitor projekta Ljubljana – Brdo. Pogodbe z izvajalcem gradnje so bile podpisane v januarju 2010. V teku je realizacija nakupa stanovanj na lokacijah v Kopru in Borovnici. Obenem Sklad vodi projekte v pripravi z možnostjo zagotovitve dodatnih stanovanj na lokacijah: Ljubljana, Domžale - Škotin, Ivančna Gorica, Lukovica, Kozina-Hrpelje, Kranj.

Iz naslova prihodkov od prodaje stanovanj je bilo za leto 2009 planiranih 12,3 mio EUR prihodkov. Prihodki so bili realizirani v višini 12 mio EUR.

NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

Vlada Republike Slovenije, ki je pristojna za določitev letnega obsega pravic za sklepanje varčevalnih pogodb in določitev najnižjega mesečnega obroka za varčevanje v NSVS za leto 2009 je sklenila, da zaradi neporabljenih pravic za sklepanje varčevalnih pogodb za varčevanje v okviru NSVS, ki so jih izbrane banke pridobile z razpisom v letu 2008, podaljšuje črpanje še neizkoriščenih pravic, ki so ostale bankam iz leta 2009, v leto 2010.

Višina mesečnega obroka varčevanja ostaja 50,00 EUR.

Sklepanje varčevalnih pogodb je možno na naslednjih bankah: Abanka Vipava, d.d., Banka Celje, d.d., Gorenjska banka, d.d. in NLB, d.d.

Na dan 31. 12. 2009 je v NSVS vključenih 12.626 aktivnih varčevalnih v skupnem obsegu 24.162 lotov. Število varčevalcev, ki so do 31. 12. 2009 uspešno zaključili varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je 70.872 v skupnem obsegu 139.616 lotov. Sklad je 14.646 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2009 izplačal 1.399.115,10 EUR.

SUBVENCIJE MLADIM DRUŽINAM ZA PRVO REŠEVANJE STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA

Na osnovi Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja oziroma njegovih sprememb in dopolnitev (Ur. l. RS 96/2007 – ZNSVS-UPB2) je Sklad v aprilu 2009 izvedel četrti javni poziv in upravičencem do konca leta 2009 izdal 4.207 pozitivnih sklepov za dodelitev subvencije. Sklad je na podlagi pozitivnih odločb v letu 2009 izplačal skupno 4.466.736 EUR subvencij ter 6.000 EUR 25. 1. 2010 po pravnomočnosti ugodno rešenih pritožb drugostopenjskega organa.

ZAKON O JAMSTVENI SHEMI ZA FIZIČNE OSEBE

Na podlagi Zakona o jamstveni shemi za fizične osebe (ZJShemFO, Ur. l. RS, št. 59/2009 z dne 30.7.2009) je Skladu dodeljeno zakonsko pooblastilo za izdajanje odločb o statusu mlade družine. Republika Slovenija izdaja jamstva po tem zakonu najdlje do 31. decembra 2010. Na dan 31. 12. 2009 je Sklad za izdajo odločbe o statusu mlade družine prejel 194 vlog. V letu 2010 lahko pričakujemo nove vloge za ugotavljanje statusa mlade družine. Skladu za te namene niso bila dodeljena nobena nadomestila kot tudi ne kadrovske okrepitve, kljub temu, da je nadomestila za izvajanje zakonskih pooblastil SID banka prejela.

OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA

Sklad ima, v svojih prizadevanjih za osveščanje populacije na okoljevarstvenem področju oziroma predvsem z namenom osveščanja k višji kakovosti bivanja v okviru svoje dejavnosti, objavljen tudi Javni razpis za sofinanciranje projektov izgradnje energetske varčnih večstanovanjskih stavb, ki ga je prenovil oziroma v mesecu aprilu objavil nov Javni razpis za sofinanciranje projektov izgradnje in energetske prenove večstanovanjskih stavb (Ur. list RS, št. 31/2009 z dne 20. 04. 2009).

V drugi polovici leta 2009 je zaradi pomanjkanja interesa zaprt Javni razpis za sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb (Ur. list RS št. 85-86/2006, 106/2006, 118/2007 in 31/2009). Istočasno je v oktobru 2009 objavljen novi Javni poziv za nakup stavbnih zemljišč za gradnjo študentskih stanovanj ter skupin študentskih stanovanj in stanovanjskih stavb s študentskimi stanovanji (Ur. list št. 86/2009 z dne 30. 10. 2009).

RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKT

V letu 2009 je po dveletnem razvoju zaključen razvojno raziskovalni projekt izdelave Tehničnih pogojev v stanovanjski gradnji - TPSG, ki so tudi registrirani kot blagovna znamka Sklada.

Eden od osnovnih ciljev Sklada je trajno uvajati in vzpodbujati razvoj meril dobre gradbene prakse na področju tehnične kakovosti stanovanjske gradnje in tudi aktivno sodelovati v pripravi slovenskih meril kakovosti na stanovanjskem področju. Merila dobre gradbene prakse oziroma tehnične kakovosti stanovanjske gradnje so s strani Sklada registrirani kot lastna blagovna znamka in bodo osnova za oblikovanje pogojev pri delovanju Sklada oziroma pri izvedbi javnih razpisov, javnih natečajev, pri izbiri ponudnikov za graditev (projektiranje in gradnjo) in spremljanje gradnje (nadzori in izvajanje kontrole kakovosti), kot tudi za izdelavo načrtov in smernic za uporabo in vzdrževanje stanovanjskih objektov.

Zagotavljanje in kontrola kakovosti izvajanja del v stanovanjski gradnji temelji predvsem na zahtevah Zakona o graditvi objektov in Zakona o gradbenih proizvodih. Oba zakona predpisujeta postopke za zagotavljanje in dokazovanje kakovosti gradbenih materialov, izdelkov in polizdelkov ter izvedenih del. Glede na sprejeto strategijo razvoja Sklada v smislu dviga kakovosti stanovanjske gradnje, se izkazuje potreba po izdaji t.i. »tehničnih pogojev« za zagotavljanje kakovosti pri izvajanju del. Pri obravnavanem razvojno raziskovalnem projektu je obdelana predvsem faza izvajanja del, pri čemer bodo tehnični pogoji v določeni meri predstavljali tudi pripomoček projektantom pri projektiranju in vzdrževalcem pri vzdrževanju stanovanjskih objektov.

Ker Sklad ni zakonodajalec, gre za zakonsko neobvezne tehnične pogoje, vendar pa bodo priročniki TPSG in dosledno upoštevanje vseh predpisanih vsebin sestavni del razpisnih dokumentacij Sklada (predvsem pri javnih razpisih za izvajalce stanovanjske gradnje in pri izbiri odgovornega nadzora skladno z ZGO-1). Za lastne potrebe in potrebe usposabljanja strokovnjakov, bo Sklad organiziral tudi izobraževanja za odgovorne nadzornike in izvajalce tehničnega spremljanja investicij. TPSG se bodo sproti dopolnjevali tudi zaradi nove zakonodaje, ki se bo sprejemala, spreminjala ali dopolnjevala. Tako bodo upošteevane tudi nove strožje zahteve v prihajajoči zakonodaji s področja energetske učinkovitosti oziroma toplotne zaščite in učinkovite rabe energije, ko bodo tovrstni predpisi sprejeti.

Razvojno raziskovalni projekt TPSG – priročniki za zagotavljanje kakovosti pri izvajanju objektov stanovanjske gradnje - so uporabna smernica za kakovostno stanovanjsko gradnjo. Zato upamo, da bodo sprejeti in spodbujani tako s strani strokovne javnosti (projektanti, inženiringi v pripravi in izvedbi, investitorju, upravniku) kot tudi s strani države, ki bi sčasoma lahko Tehnične pogoje v stanovanjski gradnji - TPSG delno ali v celoti tudi uzakonila oziroma pripomogla s širšimi izobraževanji pri promociji Tehničnih pogojev v stanovanjski gradnji – TPSG. Projekt bo tudi mednarodno promoviran na javnih konferencah.

Sklad načrtuje implementacijo tehničnih pogojev stanovanjske gradnje na lastnem projektu Brdo v Ljubljani, kot je bilo predvideno tudi v postopkih javnega naročanja za oddajo gradbenih del.



Logotip TPSG

UPRAVLJANJE Z LASTNIM STANOVANJSKIM FONDOM IN FONDOM STANOVANJ V BREZPLAČNI UPORABI

Sklad je v letu 2009 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in odpravljanjem neprimernih stanovanj. Lastni stanovanjski fond Sklada obsega na stanje 31. 12. 2009 skupno 2.545 stanovanj in dve bivalni enoti, razpršenih po celotnem območju Republike Slovenije. Sklad je v letu 2009 porabil za prenavo in vzdrževanje lastnega stanovanjskega fonda skozi tekoče vzdrževanje 1,8 mio EUR, kar je 106 odstotkov načrtovanih sredstev.

Vlada Republike Slovenije je dne 7. 5. 2009 sprejela sklep št. 35200/-1/2009-8, ki med drugim Ministrstvo za javno upravo – Stanovanjsko komisijo Vlade RS, Ministrstvo za obrambo in Ministrstvo za notranje zadeve ter Ministrstvo za okolje in prostor zadoljuje za izvedbo postopkov za prenos stanovanj v lasti Republike Slovenije na Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad. In sicer naj bi se del stanovanj prenesel v last in posest Sklada, del stanovanj pa le v brezplačno uporabo za potrebe povečanja neprofitnega najemnega fonda stanovanj.

Od 540 stanovanj, ki jih je Sklad pogodbeno prejel v brezplačno uporabo za obdobje petih let konec julija in v začetku avgusta 2009, je večina stanovanj (kar 423) zasedena z imetniki pravic po Stanovanjskem zakonu, ki imajo pravico trajnega najema, le manjši del stanovanj (117) pa je nezaseden. Sklad je del nezasedenih stanovanj tudi fizično pregledal in jih prevzel ter dokumentiral stanje v katerem se nahajajo. Nezasedena stanovanja se po prvih ugotovitvah Sklada nahajajo na razpršenih in predvsem odročnih lokacijah in so vsa potrebna obnovitvenih del. Nekatera stanovanja so celo v tako slabem stanju, da so potrebna rušitvena dela (celotnega objekta z več stanovanji) in obnova sploh ni smotrna.

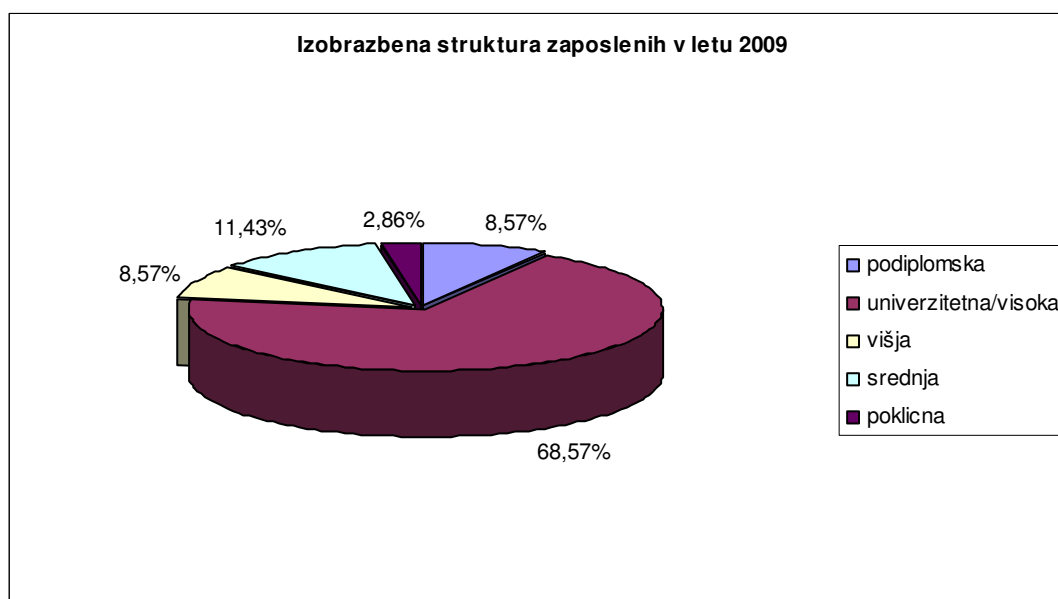
SSRS še ne more točno ocenjevati, koliko stanovanj bo po končno izvedenih prenosih stanovanj v last in posest ali uporabo potrebovalo obnovitvena dela, da bodo stanovanja zadostila zakonskim pogojem za oddajo v neprofitni najem po veljavni zakonodaji in koliko bodo ta dela stala. Prav tako pa upravljavci niso predstavili teh podatkov ob sprejetju ukrepov s strani Vlade RS. Sklad za izvedbo ukrepov ni prejel finančnih sredstev in kadrov, skladno s sklepi tudi ni urejeno financiranje obnove stanovanj za to leto in prihodnjih pet let brezplačne uporabe, pri čemer pa glede doslej ugotovljeno stanje in potrebna vlaganja v obnovo, najemnina od zasedenih stanovanj nikakor ne more pokriti potrebnih stroškov rednega in investicijskega vzdrževanja zasedenih 423 stanovanj in nezasedenih 117 stanovanj. Nemogoče je torej oceniti kdaj bodo nezasedena stanovanja obnovljena in koliko od prenesenih stanovanj bo mogoče po zagotovitvi njihove primernosti oddati.

Prenos stanovanj v lasti in posest na podlagi sklepa št. 35200/-1/2009-8, se do konca leta 2009 v odnosu do Sklada še ni pričel.

POSLOVANJE SKLADA

Sklad je v letu 2009 uresničeval svoje cilje s 35 zaposlenimi na dan 31. 12. 2009. Zaradi omejitev v Kadrovskem načrtu Vlade Republike Slovenije ne obstaja možnost dodatnega zaposlovanja, kljub obsežnim dodatnimi programom in podeljenimi zakonskimi pooblastilom. Z novimi programi, predvsem zagotavljanje najemnih stanovanj za študente pa bodo potrebe po dodatnih zaposlitvah nujne.

Tabela: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu



S finančnim načrtom za leto 2009 so bili načrtovani odhodki višji od prihodkov. Tako je Sklad v letu 2009 realiziral 7.424.920 EUR več odhodkov v primerjavi s prihodki, kar je 63 odstotkov načrtovanega primanjkljaja. Finančni načrt za leto 2009 je predvideval 11.873.504 EUR presežka odhodkov nad prihodki. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja je Sklad v letu 2009 povečal stanje na računih za skupno 9.598.20 EUR, pri čemer je pomemben delež povečanja tudi iz naslova spremembe zakonodaje o javnih uslužbencih in plačnem sistemu (t.i. prevedba v letu 2008), ki v Poslovnem načrtu sprejetem leta 2007 za leto 2009 seveda ni mogla biti predvidena in načrtovana.

Sklad v letu 2009 iz proračuna Republike Slovenije ni prejel sredstev za dokapitalizacijo, prejel je samo transferna sredstva za izplačevanje subvencij za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in za premij varčevalcem NSVS.

GOSPODARSKI, MONETARNI, FISKALNI IN DRUGI VPLIVI NA POSLOVANJE SKLADA

Leto 2009 je zaznamovala gospodarska kriza. Padanje gospodarske rasti v Sloveniji, se je tekom leta sicer ustavilo, še vedno pa se srečujemo z naraščajočo brezposelnostjo, padanjem realnih plač in kreditnim krčem. Odraž splošnih gospodarskih razmer je tudi kriza nepremičninskega trga, ki se kaže predvsem v nizki tržni aktivnosti in skromnem prometu z nepremičninami, katero pa spremljajo problematike pomanjkljivih evidenc države (ETN), oziroma tudi problematike spremljanja potreb po različnih vrstah nastanitvenih – bivalnih tipov, povpraševanja in možnosti.

Glavni razlog mrtvila na nepremičninskem trgu je majhno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Povprečna realizirana cena za m² stanovanja v Sloveniji je po Poročilu o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 4. četrletje 2009 Geodetske uprave Republike Slovenije (februar 2010) v 4. četrletju 2009, v primerjavi s 3. četrletjem zrasla za tri odstotke. Na letni ravni oziroma v primerjavi z zadnjim četrletjem 2008, je bila cena za pet odstotkov nižja. Povprečna cena pri tržnih transakcijah rabljenih stanovanj je v 4. četrletju znašala 1.717 EUR/m², za primerjavo pa v Ljubljani 2.466 EUR/m². Gibanje števila evidentiranih transakcij stanovanjskih nepremičnin nakazuje, da je bilo dno krize doseženo v 1. četrletju 2009. V zadnjem četrletju 2009 je bilo zabeleženo za 22 odstotkov več transakcij stanovanj kot v predhodnem četrletju in skoraj dvakrat toliko kot v 1. četrletju 2009. Evidentiran promet s stanovanjskimi hišami se je v zadnjem četrletju povečal za sedem odstotkov, v primerjavi s 1. četrletjem 2009 pa kar več kot trikrat.

V letu 2009 je bila inflacijska stopnja 1,5 odstotka.

Na fiskalnem področju je bila v letu 2009 v veljavi znižana davčna stopnja 8,5 odstotka za gradnjo, obnovo in vzdrževanje stanovanjskih objektov. Prehodno obdobje za znižano davčno stopnjo je do 31. 12. 2010. Konec leta 2009 pa je zaznamovala tudi sprememba Zakona o davku na dodano vrednost.

Sklad je že v letu 2008 Vladi RS in pristojnim ministrstvom predlagal sprejem ukrepov za ublažitev gospodarskih, monetarnih, fiskalnih in drugih vplivov (tudi normativnih) na poslovanje Sklada, katerih učinki bi se pozitivno multiplikativno odrazili tudi na ostalih področjih npr. gradbeništvo, vendar do konca leta 2009 nobeden od predlaganih ukrepov ni bil sprejet.

IZVAJANJE REVIZIJ S STRANI RAČUNSKEGA SODIŠČA

Računsko sodišče RS je revidiralo uspešnost doseganja zastavljenih ciljev Nacionalnega stanovanjskega programa. V okviru revizije je računsko sodišče presojalo uspešnost poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada in Ministrstva za okolje in prostor pri doseganju ciljev. Sklad je z zaključnim revizijskim poročilom izdanem 22. decembra 2009 prejel le štiri priporočila od desetih, ostala se nanašajo na Ministrstvo za okolje in prostor. Priporočila so oziroma bodo upoštevana v poslovanju Sklada, pri čemer je potrebno poudariti, da se vsa štiri priporočila neposredno ali posredno navezujejo na čimprejšnje sprejetje novega Nacionalnega stanovanjskega programa za leto 2010 in naprej.

Poročilo Nacionalnega stanovanjskega programa je dostopno na spletnem naslovu Računskega sodišča Slovenije.

REDNE REVIZIJE

Notranjo revizijo poslovanja Sklada za leta od 2008 in 2010 izvaja podjetje GM revizija d.o.o., Ljubljana, skladno s podpisano pogodbo. Zunanjo revizijo izkazov Sklada za leta od 2008 do 2010 vrši podjetje Valuta d.o.o., Maribor.

PRIPRAVA IN POTRDIČEV LETNEGA POROČILA

Podrobnejša poročila o aktivnostih na posameznih navedenih programih in projektih Sklada so v nadaljevanju tega poročila. Letno poročilo je bilo pripravljeno s strani strokovnih služb Sklada na stanje na dan 31. 12. 2009 v mesecu februarju. Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada je letno poročilo obravnaval in potrdil na 66. seji Nadzornega sveta, 26. 3. 2010.

1.2. POJASNILA IN RAZLAGE OBRAČUNSKIH PODATKOV

1.2.1. SPLOŠNO

Sklad je registriran kot finančni in nepremičninski javni sklad (novi ZJS-1 to delitev opušča, vendar Akt o ustanovitvi, še ni usklajen z ZJS-1, vendar ne iz razlogov na strani Sklada). Sklad je razvrščen med »druge uporabnike enotnega kontnega načrta«, zato zanj veljajo določila Zakona o računovodstvu (Ur. l. RS 23/99). Sklad prihodke in odhodke skladno z zakonom spremlja po načelu denarnega toka.

Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2008 in 2009 je bil sprejet na 47. seji Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, dne 1. decembra 2007. Soglasje k navedenemu poslovnemu in finančnemu načrtu je Vlada Republike Slovenije podala soglasje s sklepom št. 47602-47/2007/5 dne 21. 2. 2008.

Zaradi učinkov gospodarske in finančne krize je bil poslovni in finančni načrt za leto 2009 predmet rebalansa, v sklopu katerega se je poslovni načrt prilagodil razmeram na trgu, predvsem pa razpoložljivim virom, ki so predvsem na področju zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj odvisni od dokapitalizacij iz Proračuna Republike Slovenije. Rebalans poslovnega in finančnega načrta za leto 2009 je pripravljen zaradi uskladitve prihodkovnih kot tudi odhodkovnih učinkov spremenjene dinamike realizacije projektov pridobivanja tržnih stanovanj in projektov soinvestitorstva, vključno s kreditiranjem neprofitnih stanovanjskih organizacij, občin in drugih investitorjev, ki pridobivajo najemna neprofitna stanovanja oziroma sodelujejo v ostalih programih zagotavljanja stanovanj.

Izhodišče za primerjavo doseženih rezultatov s planiranimi je tako sprejeti Rebalans poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2009. Vlada Republike Slovenije je dala soglasje k rebalansu s sklepom št. 47602-30/2009/5 dne 10. 12. 2009.

1.2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

1.2.2.1. Prihodki v letu 2009

V letu 2009 je Sklad realiziral 24.428.139 EUR prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 103 odstotkov, v primerjavi z rebalansom finančnega načrta, ki je predvideval 23.793.969 EUR prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2008 so letošnji prihodki v višini 111 odstotkov. Na višjo realizacijo v primerjavi z načrtovanimi so v celoti imeli največji vpliv prihodki, doseženi z dohodki od premoženja.

(v EUR, brez stotinov)

PRIHODKI 2009		REALIZACIJA 2008	FINANČNI NAČRT 2009 (rebalans)	REALIZACIJA 2009	INDEKS REAL. 09/rFN 09
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	21.963.716	23.793.969	24.428.139	103
	(70+71+72)				
	TEKOČI PRIHODKI	18.677.253	22.874.389	23.466.183	103
71	NEDAVČNI PRIHODKI	18.677.253	22.874.389	23.466.183	103
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	12.306.445	10.175.174	10.876.494	107
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	5.540	2.462	3.078	125
7102	Prihodki od obresti	7.635.958	5.570.683	6.205.614	111
7103	Prihodki od premoženja	4.664.947	4.602.029	4.667.802	101

712	DENARNE KAZNI	205.619	265.934	395.356	149
7120	Denarne kazni	205.619	265.934	395.356	149
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	5.621.420	12.343.281	12.097.209	98
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	5.621.420	12.343.281	12.097.209	98
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	543.769	90.000	97.124	108
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0	0	-
7141	Drugi nedavčni prihodki	543.769	90.000	97.124	108
72	KAPITALSKI PRIHODKI	3.286.463	919.580	961.956	105
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	56.147	520.000	558.413	107
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	56.147	520.000	558.413	107
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	0	0	0	-
7202	Prihodki od prodaje opreme	0	0	0	-
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	0	0	0	-
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEMATERIALNEGA PREMOŽENJA	3.230.316	399.580	403.543	101
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	3.230.316	399.580	403.543	101

Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja

V tej kategoriji so zajeti vsi prihodki od udeležbe na dobičku in dividend, prihodki od obresti za dolgoročno posojila, obresti od kratkoročno plasiranih sredstev in prihodki, doseženi z oddajanjem stanovanj. Prihodki so bili realizirani v višini 10.876.494 EUR, kar je 107 odstotkov v primerjavi z načrtovanimi in v višini 88 odstotkov v primerjavi z letom 2008. Zmanjšanje prihodkov v primerjavi s predhodnim letom gre na račun zniževanja ključnih obrestnih mer v letu 2009.

Denarne kazni

Sklad je v letu 2009 realiziral za 395.356 EUR pogodbenih kazni zaradi zamud investitorjev pri zaključevanju projektov, kjer je Sklad nastopal kot kupec stanovanj. Prihodki v tej kategoriji so bili planirani v nižji višini. V drugi polovici leta je bil namreč Sklad na enem od projektov nenačrtovano primoran na vnovčitev bančne garancije v višini, ki presega načrtovane prihodke v tej kategoriji zaradi neaktivnega izvajanja odprave napak s strani investitorja. Ukrep je bil izveden za zaščito interesov Sklada in kupcev stanovanj.

Prihodki od prodaje blaga in storitev

Najpomembnejša kategorija skladovih prihodkov so še vedno prihodki, doseženi s prodajo stanovanj. Ti prihodki v največji meri vplivajo na rezultat poslovanja Sklada. Doseženi prihodki v letu 2009 v tej kategoriji so znašali 12.097.209 EUR. Realizirani so bili praktično v načrtovanih višinah (98 odstotkov). V primerjavi s prihodki v predhodnem poslovnem letu so bili preseženi za dvakrat. Razlogi so bili predvsem v tem, da je Sklad imel v ponudbi večje število dokončanih stanovanj v letu 2009 v primerjavi z letom 2008.

Drugi nedavčni prihodki

Med druge nedavčne prihodke se uvrščajo prihodki, doseženi z izterjavo terjatev v izvršilnih postopkih do posojilojemalcev iz regresnih zahtevkov, prevzetih od Krekove družbe, in po prenesenih terjativah po posojilnih pogodbah, ki jih je odstopila družba Intereuropa. Prejeti prihodki so znašali 97.124 EUR in so na ravni načrtovanih. Ker gre v večini za dolgotrajne sodne postopke, je to kategorijo zelo težko natančno načrtovati, zato tudi dosežen rezultat odstopa od načrtovanega. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2008 v tej kategoriji so prihodki občutno nižji, in sicer v višini 18 odstotkov.

Kapitalski prihodki

V letu 2009 je bilo realiziranih 961.956 EUR kapitalskih prihodkov. V tej kategoriji realizira Sklad prihodke dosežene s prodajo poslovno nepotrebne premoženja. Prihodki so bili realizirani v načrtovani višini.

Zaradi slabše realizacije prodaj in zaradi manjšega obsega ponujenih nepremičnin v prodajo, so bili prihodki nižji kot v letu 2008.

1.2.2.2. Odhodki v letu 2009

V letu 2009 je Sklad realiziral za 31.853.059 EUR odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi z rebalansom finančnega načrta v višini 89 odstotkov, v primerjavi z letom 2008 pa v višini 69 odstotkov. Največji vpliv na nižjo realizacijo v primerjavi z načrtovanimi odhodki je kategorija odhodkov v sklopu katere Sklad pridobiva stanovanja (posebni material in storitve). Realizacija odhodkov je v največji meri odvisna od posameznih terminskih načrtov izvedbe projektov pridobivanja stanovanj.

(v EUR, brez stotinov)

ODHODKI 2009		REALIZACIJA 2008	FINANČNI NAČRT 2009 (rebalans)	REALIZACIJA 2009	INDEKS DOS. 09/rFN 09
4	II. SKUPAJ ODHODKI	45.956.695	35.667.473	31.853.059	89
	(40+42)				
40	TEKOČI ODHODKI	33.908.017	30.490.714	27.219.406	89
	(400+401+402+403+404+409)				
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	1.047.115	1.107.278	1.095.677	99
4000	Plače in dodatki	906.078	949.940	946.929	100
4001	Regres za letni dopust	18.301	22.736	24.080	106
4002	Povračila in nadomestila	72.288	71.950	72.066	100
4003	Sredstva za delovno uspešnost	49.437	44.922	38.461	86
4004	Sredstva za nadurno delo	0	16.400	12.842	78
4009	Drugi izdatki zaposlenim	1.011	1.330	1.299	98
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	163.627	174.058	172.960	99
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	83.858	89.066	88.343	99
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	67.182	71.354	70.775	99
4012	Prispevek za zaposlovanje	569	604	599	99
4013	Prispevek za porodniško varstvo	948	1.006	998	99
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja	11.070	12.028	12.245	102
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	31.635.478	28.371.663	25.571.666	90
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	2.073.277	2.227.890	2.036.392	91
4021	Posebni material in storitve	26.911.045	22.923.190	20.448.827	89
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	158.928	190.000	178.362	94
4023	Prevozni stroški in storitve	9.472	13.598	11.996	88
4024	Izdatki za službena potovanja	6.905	9.569	9.552	100
4025	Tekoče vzdrževanje	1.527.841	1.771.494	1.869.563	106
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	45.971	57.162	61.546	108
4027	Kazni in odškodnine	69.650	30.585	167.798	549
4028	Davek na izplačane plače	26.351	0	0	-
4029	Drugi operativni odhodki	806.038	1.148.175	787.630	69
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	426.456	225.749	202.582	90
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	0	0	0	-
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	0	0	0	-
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	523	9	9	100
4034	Plačila obresti od vrednost. papirjev izdanih na domač. trgu	425.933	225.740	202.573	90
404	PLAČILA OBRESTI V TUJINO	43.561	11.966	11.158	93
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	43.561	11.966	11.158	93

409	REZERVE	591.780	600.000	165.363	28
4090	Splošna proračunska rezervacija	0	0	0	-
4091	Proračunska rezerva	0	0	0	-
4092	Druge rezerve	141.636	150.000	165.363	110
4093	Sredstva za posebne namene	0	0	0	-
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	450.144	450.000	0	-
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	12.048.678	5.176.759	4.633.653	90
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	12.048.678	5.176.759	4.633.653	90
4200	Nakup zgradb in prostorov	11.773.756	4.843.306	4.307.925	89
4201	Nakup prevoznih sredstev	0	15.134	15.134	100
4202	Nakup opreme	114.256	115.000	99.176	86
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0	-
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	157.132	0	0	-
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	0	0	0	-
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	0	203.319	211.418	104
4207	Nakup nematerialnega premoženja	0	0	0	-
4208	Studije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	3.534	0	0	-
	III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ)	-23.992.979	-11.873.504	-7.424.920	63
	(I-II)				
	(SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)				

Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim

Za plače in druge izdatke je Sklad v letu 2009 namenil 1.095.677 EUR, kar je en odstotek manj od načrtovanih in za 4,6 odstotkov več kot v letu 2008. Razlogi so v spremembi plačnega sistema in odprava plačnih nesorazmerij ter splošnega dviga plač zaposlenih v javni upravi v letu 2008.

Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so v letu 2009 znašali 172.960 EUR, kar je 99 odstotkov načrtovanih.

Izdatki za blago in storitve

Celotni izdatki za blago in storitve so znašali 25.571.666 EUR, kar je 90 odstotkov načrtovanih in 81 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene v letu 2008.

V sklopu pisarniškega materiala in storitev, potrebnih za nemoteno poslovanje Sklada, so bili odhodki v višini 2.036.392 EUR oziroma v višini 91 odstotkov načrtovanih in 2 odstotka nižji kot v letu 2008. V to kategorijo odhodkov sodijo: pisarniški material, čistilni material in storitve, storitve varovanja, naročnine na revije, časopise, oglaševalske storitve, računalniške storitve, računovodske, revizorske in svetovalne storitve, izdatki za reprezentanco, storitve upravnikov skladovih stanovanj, fotokopiranje, stroški sklepanja in vodenja posojilnih pogodb, svetovalne storitve odnosov z javnostjo, spremljanje medijev, stroški varčevalnih shem.

Najpomembnejša kategorija odhodkov, saj dosegajo 64 odstotkov celotnih odhodkov Sklada, so izdatki za posebni material in storitve, v okviru katerih poteka pridobivanje stanovanj za nadaljnjo prodajo ciljnim skupinam na trgu. Odhodki za te namene so bili realizirani v višini 20.448.827 EUR, kar je 89 odstotkov načrtovanih in v višini 76 odstotkov realiziranih v letu 2008. Razlogi za nižjo realizacijo so v zamikih pri izvedbi in zaključevanju projektov pridobivanja stanovanj.

Pri ostalih kategorijah odhodkov (izdatki za energijo, vodo, komunalne storitve, komunikacijo, prevozne stroške in storitve, izdatki za službena potovanja, tekoče vzdrževanje, poslovne najemnine, davek na izplačane plače) ne beležimo bistvenih odstopanj od načrtovanih. Za kazni in odškodnine je Sklad v letu 2009 izplačal 167.798 EUR. Kategorija teh odhodkov je odvisna od razrešitve problematike na posameznih projektih predaje stanovanj končnim kupcem in je bila s finančnim načrtom predvidena v nižji višini. V drugi polovici leta je namreč prišlo do vnovčenja bančne garancije s strani etažnih lastnikov. Sklad je na ta račun bil prisiljen vnovčiti prejeta zavarovanja s strani izvajalca, kar je izkazano v kategoriji prihodkov. Za druge operativne odhodke, med katere uvrščamo plačila avtorskih honorarjev, plačila po pogodbah o delu, študentsko delo, sejnine, strokovno izobraževanje zaposlenih, sodne stroške, stroške notarjev in odvetnikov, članarine, stroške bančnih storitev, plačilnega prometa, stroške kotacije na borzi, obveznost do Slovenskega odškodninskega sklada, odlive depozitov črnograditeljev, davek na promet z nepremičninami, je Sklad namenil 787.630 EUR, kar je 69 odstotkov načrtovanih in v višini 98 odstotkov v primerjavi z letom 2008.

Plačila domačih obresti

Za namene izplačila obresti je Sklad v letu 2008 namenil 202.582 EUR, kar je v višini 90 odstotkov načrtovanih. Najpomembnejša kategorija v realizaciji so obresti, izplačane imetnikom kuponov skladovih obveznic. Zaradi zniževanja obveznosti iz naslova izdanih obveznic, se je višina izplačanih obresti v letu 2009, v primerjavi z letom 2008 prepolovila.

Plačila obresti v tujino

Za plačila obresti za najete kredite v tujini je Sklad v letu 2009 namenil 11.158 EUR oziroma 93 odstotkov načrtovanih. Razlogi so v nižanju referenčne obrestne mere. Zaradi zniževanja obveznosti iz naslova najetih posojil, se je višina izplačanih obresti v letu 2009 v primerjavi z letom 2008 znižala na 26 odstotkov.

Rezerve

Sklad ima v letu 2009 izkazane rezerve v višini 165.363 EUR, in sicer iz naslova drugih rezerv, kar je 110 odstotkov načrtovanih. Za rezervacije za kreditna tveganja v letu 2009 ni izkazanih odhodkov.

Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov Sklad pridobiva neprofitna najemna stanovanja ter vrši nakup opreme in druga osnovna sredstva. Za te namene je v letu 2009 namenil 4.633.653 EUR, kar je 90 odstotkov načrtovanih in v višini 38 odstotkov v primerjavi z letom 2008. Za nakup zgradb in prostorov je bilo namenjeno 4.307.925 EUR, za nakup prevoznega sredstva 15.134 EUR, za nakup opreme 99.176 EUR, za realizacijo menjalne pogodbe oz. nakup zemljišča pa 211.418 EUR.

1.2.2.3. Poslovni izid

S finančnim načrtom za leto 2009 so bili načrtovani odhodki višji od prihodkov. Tako je Sklad v letu 2009 realiziral 7.424.920 EUR več odhodkov v primerjavi s prihodki, kar je 63 odstotkov načrtovanega primanjkljaja. Finančni načrt za leto 2009 je predvideval 11.873.504 EUR presežka odhodkov nad prihodki. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja je Sklad v letu 2009 povečal stanje na računih za skupno 9.598.201 EUR.

1.3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

(v EUR, brez stotinov)

		REALIZACIJA 2008	FINANČNI NAČRT 2009 (rebalans)	REALIZACIJA 2009	INDEKS DOS. 09/rFN 09
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750+752)	30.404.614	22.837.415	23.052.605	101
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	26.575.541	19.932.641	19.978.302	100
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	22.199.587	17.008.285	16.650.900	98
7501	Prejeta vračila danih posojil - od javnih skladov	4.375.954	2.924.356	3.327.402	114
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	0	0	0	-
7503	Prejeta vračila danih posojil - od finančnih institucij	0	0	0	-
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	3.829.073	2.904.774	3.074.303	106
7520	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	3.829.073	2.904.774	3.074.303	106
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (440+441+442+443)	9.291.923	894.283	4.251.058	475
440	DANA POSOJILA	9.291.923	894.283	4.251.058	475
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	9.291.923	894.283	4.251.058	475
4401	Dana posojila javnim skladom	0	0	0	-
4402	Dana posojila javnim podjetjem, ki so v lasti države ali občin	0	0	0	-
4403	Dana posojila finančnim institucijam	0	0	0	-
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	0	0	0	-
4405	Dana posojila občinam	0	0	0	-
4406	Dana posojila v tujino	0	0	0	-
4407	Dana posojila državnemu proračunu	0	0	0	-
4415	Druge finančne naložbe	0	0	0	-
VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV-V)	21.112.691	21.943.132	18.801.547	86

Prejeta vračila danih posojil

Prejeta vračila danih posojil je Sklad praktično realiziral v okviru načrtovanega. Iz naslova prejetih vračil danih posojil posameznikom je Sklad v letu realiziral sredstva v višini 16.650.900 EUR, kar je 98 odstotkov načrtovanih. Iz naslova prejetih vračil s strani javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin, pa v višini 3.327.402 EUR, kar je 114 odstotkov načrtovanih.

Iz naslova prejetih kupnin iz naslova privatizacije je Sklad v letu 2009 prejel 3.074.303 EUR sredstev, kar je 106 odstotkov načrtovanih in 80 odstotkov v primerjavi z realizacijo v letu 2008. Upad je načrtovan, saj se pogodbe, ki so osnova za obračun zakonskih deležev, iztekajo.

V letu 2009 je Sklad odobril za 4.251.058 EUR novih posojil, kar je štirikratno povečanje v primerjavi s finančnim načrtom. Odstopanje od načrtovanih gibanj, gre pripisati zgolj odzivu kupcev stanovanj po razpisih za prodajo. Sklad je namreč zaradi slabše prodaje stanovanj po razpisih iz leta 2007 in 2008, katerih dokončanje je bilo predvideno v sredini leta 2009 sprejel ukrep, s katerim je omogočil nakup stanovanja z najemom dolgoročnega stanovanjskega posojila. Ukrep se je izkazal za zelo učinkovitega.

V letu 2009 je Sklad prejel 18.801.547 EUR več prejetih vračil posojil v primerjavi z danimi posojili.

1.4. RAČUN FINANCIRANJA

(v EUR, brez stotinov)

		REALIZACIJA 2008	FINANČNI NAČRT 2009 (rebalans)	REALIZACIJA 2009	INDEKS DOS. 09/rFN 09
50	VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0	-
	(500+501)				
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	0	0	0	-
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	0	0	0	-
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	0	0	0	-
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	0	0	0	-
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	3.647.666	1.777.717	1.778.426	100
	(550+551)				
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	3.647.666	1.579.717	1.580.426	100
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	0	0	0	-
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	0	0	0	-
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditojemalcem	0	0	0	-
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	3.449.666	1.579.717	1.580.426	100
551	ODPLAČILO DOLGA V TUJINO	198.000	198.000	198.000	100
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	198.000	198.000	198.000	100
	IX. NETO ODPLAČILO DOLGA	3.647.666	1.777.717	1.778.426	100
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH	-6.527.955	8.291.911	9.598.201	116
	(I+IV+VII-II-V-VIII)				

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. V letu 2009 dodatnega zadolževanja ni bilo. Iz naslova odplačevanja najetih posojil gre za odplačevanje kuponov iz naslova dveh izdaj obveznic Sklada. Za te namene je bilo v letu 2009 izplačanih 1.580.426 EUR oziroma 100 odstotkov načrtovanih sredstev. Sklad ima v odplačevanju dve najeti posojili s strani tuje banke. Odplačevanje glavnice se je pričelo izvrševati v letu 2008. Za izplačilo glavnice je bilo v letu 2009 namenjenih 198.000 EUR. Zaključek odplačevanja teh dveh posojil je predviden v letu 2012.

Sklad je v letu 2009 evidentiral povečanje sredstev na računih v višini 9.598.201 EUR.

1.5. BILANCA STANJA

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja na dan 31. 12. 2009 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2008.

Bilanca stanja 2009, v primerjavi z letom 2008 (v EUR brez stotinov):

SREDSTVA	2008	2009	Indeks 2009/2008
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	84.992.249	86.097.550	101
Dolgoročne finančne naložbe	6.674.833	6.674.955	100
Dolgoročno dana posojila in depoziti	99.410.825	91.430.476	92
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	11.119.776	7.945.300	71
Skupaj	202.197.683	192.148.281	95
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve			
Druge zaloge - stanovanja v lastni izdelavi	46.812.506	49.692.305	106
Druge zaloge - kupljena stanovanja	34.803.700	37.110.456	107
Denarna sredstva	419.954	345.266	82
Kratkoročne finančne naložbe	105.410.382	110.424.596	105
Kratkoročne terjatve iz financiranja	2.003.578	1.425.476	71
Kratkoročne terjatve do kupcev	6.464.876	6.678.479	103
Druge kratkoročne terjatve	2.125.563	251.810	12
Neplačani odhodki	6.248.907	4.864.259	78
Aktivne časovne razmejitve	2.698.128	834.504	31
Skupaj	206.987.594	211.627.151	102
SKUPAJ SREDSTVA	409.185.277	403.775.432	99
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve			
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	2.555.492	687.094	27
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	4.047.990	2.402.120	59
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	7.080.679	7.182.645	101
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	1.875.854	1.860.188	99
Neplačani prihodki	9.281.140	8.702.072	94
Pasivne časovne razmejitve	60.017	170.258	284
Kratk. obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	110.876	172.103	155
Skupaj	25.012.048	21.176.480	85

LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

Sklad namenskega premoženja	246.719.141	246.719.141	100
Splošni sklad	127.388.360	128.920.033	101
Rezervni sklad	2.942.687	2.780.049	94
Dolgoročno razmejeni prihodki	3.502.870	2.187.926	62
Dolgoročni krediti poslovnih bank	594.000	396.000	67
Dolgoročne obveznosti iz financiranja	2.211.074	628.533	28
Dolgoročne obveznosti iz poslovanja	815.097	967.270	119

Skupaj	384.173.229	382.598.952	100
---------------	--------------------	--------------------	------------

SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	409.185.277	403.775.432	99
--	--------------------	--------------------	-----------

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so se 31. 12. 2008 zmanjšala na vrednost 192.148.281 EUR in so v višini 95 odstotkov v primerjavi s stanjem 31. 12. 2008. Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva so se povečala za en odstotek, kar je odraz realizacije projektov pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj. Dolgoročne finančne naložbe, ki predstavljajo naložbo Sklada v Stanovanjskem podjetju d.o.o. Ravne in delnice v podjetju ZRMK, so ostale na ravni leta 2008. Dolgoročno dana posojila in depoziti so v višini 92 odstotkov v primerjavi z letom 2008. Stanje posojil se iz leta v leto zmanjšuje, predvsem iz naslova posojil prebivalstvu, saj je Sklad preusmeril svoje dejavnosti v projekte pridobivanja stanovanj. Dolgoročne terjatve iz poslovanja so v višini 71 odstotkov v primerjavi s predhodnim letom.

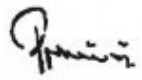
Kratkoročna sredstva so 31. 12. 2009 znašala 211.627.151 EUR in so v višini 102 odstotkov v primerjavi z letom 2008. Povečanje te postavke je predvsem v povečanju zalog, in sicer stanovanj v lastni izdelavi in zaloge kupljenih stanovanj. Denarna sredstva so se v primerjavi z letom 2008 znižala za 18 odstotkov. Kratkoročne finančne naložbe so se v primerjavi z letom 2008 povečale za pet odstotkov. Pri kratkoročnih finančnih naložbah gre predvsem za prosta likvidnostna sredstva, naložena v depozitih pri Ministrstvu za finance. Med kratkoročnimi terjatvami iz financiranja izkazujemo obresti, katerih zmanjšanje gre na račun nižjih obrestnih mer pri kratkoročnih finančnih naložbah. Kratkoročne terjatve do kupcev so se povečale za tri odstotke v primerjavi s stanjem 31. 12. 2008, kar je odraz predvsem manjšega števila prodanih stanovanj. Druge kratkoročne terjatve so se zmanjšale in so v višini 12 odstotkov, glede na stanje 31. 12. 2008.

Med kratkoročnimi obveznostmi izkazujemo na stanje 31. 12. 2009 močno zmanjšanje obveznosti iz naslova prejetih predujmov (stanje projektov) ter obveznosti do dobaviteljev na višino 59 odstotkov glede na stanje 31. 12. 2008. Kratkoročne obveznosti iz poslovanja in financiranja so na primerljivem nivoju z letom 2008. Neplačani prihodki so se znižali za 6 odstotkov, pasivne časovne razmejitve pa so se povečale na 284 odstotkov. Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta so na stanje 31. 12. 2009 porasle v primerjavi s stanjem 31. 12. 2008 za 55 odstotkov.

Med lastnimi viri na stanje 31. 12. 2009 spremembe sklada namenskega premoženja niso evidentirane. Splošni sklad se je na stanje 31. 12. 2009 povečal za en odstotek. Rezervni sklad je v primerjavi z letom 2008 nižji za 6 odstotkov. Dolgoročne finančne obveznosti so se zaradi zapiranja obveznosti in odplačevanja posojil na stanje 31. 12. 2009 še zniževale.

Podrobnejša pojasnila gibanj posameznih postavk so navedena v računovodskem poročilu za leto 2009.

Primož Pirc, direktor



POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2009



2. POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2009

2.1. PRIDOBIVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

2.1.1. Pridobivanje najemnih neprofitnih stanovanj v sodelovanju z občinami (soinvestitorstvo)

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, je v letu 2009 pridobival neprofitna najemna stanovanja v sodelovanju z občinami z javnimi razpisi:

- Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007 – tekoče v letu 2009
- Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 – tekoče v letu 2009

2.1.1.1. Rekapitulacija pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2009

PREGLEDNICA 1: ŠTEVILO NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ tekoči razpisi: soinvestiranje in posojila, odobreni projekti

Program	2007	2008	2009	2010	2012
a) Najemna neprofitna - SSRS					
Razpis soinvestitorstvo 2003	31	10			
Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005	32				
Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	128				
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007	0	8	73		
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009		0	17	97	66
SKUPAJ:	191	18	90	97	66
Program	2007	2008	2009	2010	2012
b) Najemna neprofitna stanovanja - občina					
Razpis soinvestitorstvo 2003	21	6			
Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005	146				
Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	75				
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007	6	20	74		
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009		0	17	98	66
SKUPAJ:	248	26	91	98	66
Program	2007	2008	2009	2010	2012
a+b) Najemna neprofitna stanovanja					
Razpis soinvestitorstvo 2003	52	16			
Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005	178				
Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	203				
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007	6	28	147		
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009		0	34	195	132
SKUPAJ:	439	44	181	195	132
Skupaj vsa neprofitna najemna stanovanja:	439	44	181	195	132
	leto 2007	leto 2008	leto 2009	leto 2010	leto 2012

PODATKI: Za leto 2009 - realizacija, za leti 2010 in 2012 plani na osnovi odobrenih vlog z dne 31.12.2009

Opomba: Razpis 2003 le soinvestiranje

PREGLEDNICA 2: Realizacija 2009 po tekočih programih in plan za leti 2010 in 2012 - odobreni projekti				
		REALIZACIJA	PLAN SSRS	
		EUR	EUR	
Program		2009	2010	2011 2012
a) Sredstva soinvestitorstva				
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007		1,581,391.32		
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009		2,866,189.66	5,572,328.67	2,402,913.18 1,201,456.59
SKUPAJ:		4,447,580.98	5,572,328.67	2,402,913.18 1,201,456.59
b) Sredstva posojil				
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007		20,123.04		
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009		0.00	929,424.35	929,424.35 464,712.18
PODATKI: Za leto 2009 - realizacija, za leti 2010 do 2012 plani na osnovi odobrenih vlog z dne 31.12.2009				

2.1.1.2 Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007

Sklad je na podlagi sklepa Nadzornega sveta v Uradnem listu RS, št. 71/2006 z dne 7. 7. 2006 objavil Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007, ki je namenjen vzpodbujanju neprofitne najemne stanovanjske gradnje.

Na podlagi tega programa je Sklad sofinanciral izgradnjo neprofitnih najmenih stanovanj v občinah in podpiral občine pri izvajanju njihove pristojnosti na stanovanjskem področju skladno z 12. členom ZUreP-1 in 1. alinejo 2. odstavka 154. člena SZ-1:

1. z dajanjem **ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil** občinam, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam za pridobivanje oziroma zagotavljanje neprofitnih najmenih stanovanj in bivalnih enot z (novo)gradnjo, rekonstrukcijo in obnovo ter komunalnemu opremljanju zemljišč oziroma gradbenih parcel zase ali za oddajanje najugodnejšemu javnemu ali zasebnemu (so)investitorju stanovanjske gradnje ali zagotavljanje raznih oblik javno-zasebnih partnerstev.
Posojila so bila namenjena tudi prosilcem, ki bi omogočali trajne oblike stanovanja romskim družinam, ki imajo na njihovem območju stalno prebivališče in istočasno izboljšujejo bivalne pogoje drugih občanov na območjih, kjer so takšni pogoji poslabšani zaradi neurejenih romskih naselij;
2. investiranjem skupaj z občinami, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami v zagotavljanje neprofitnih najmenih stanovanj z novogradnjo – **soinvestitorstvo**;
3. **refinanciranjem obstoječih kreditov Sklada** občinam, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

Višina sredstev za izvajanje tega programa je bila predvidoma za posojila 2,5 milijarde tolarjev oziroma **10,4 mio EUR** in za soinvestitorstvo 2,5 milijarde tolarjev oziroma **10,4 mio EUR**, s porabo v letih 2006, 2007 in 2008.

V obdobju od 7. 7. 2006 do 31. 12. 2008 je na Sklad prispelo 10 vlog, od tega 7 vlog, ki so bile popolne in v skladu z zahtevami programa. Na osnovi pregleda in analiz je bilo 7 vlog ocenjenih kot ustreznih in so bile s sklepi Nadzornega sveta tudi odobrene. Za namen dolgoročnih stanovanjskih posojil so bili odobreni 4 projekti (Ruše, Kanal ob Soči, Koper – projekt: Olmo in Jesenice – projekt: Hrušica), en projekt za oba namena: soinvestitorstvo in dolgoročno stanovanjsko posojilo (Ljubljana – projekt: Zelena Jama) ter dva projekta za namen soinvestitorstva (Ravne na Koroškem – projekt: Ob Suhi 3 in Ivančna Gorica – projekt: objekta A1 in A2). Tri občine so zaradi nedoseženih primernih cen, skladno s programom, odstopile: Ribnica na Pohorju, Celje in Slovenj Gradec.

Preglednica 3: Stanje na projektih in finančna realizacija dne 31. 12. 2009

Št. proj.	Št. občin	Odobreni projekti	Št. najemnih stan.	Sklad	Občina	Sredstva soinvestitorstva Sklada za projekte (EUR)	Sredstva posojil Sklada za projekte (EUR)
3	3	KONČANI V LETU 2007	6*	----	6*	----	998.726,10
2	2	KONČANI V LETU 2008	28	8	20	388.911,20	326.882,29
2	2	KONČANI V LETU 2009	147	73	74	8.359.721,24	3.945.692,01
		SKUPAJ	181	81	100	8.748.632,44	5.271.300,40

Opomba*: Posojila za projekte, realizirani v Programu 2005 in po Pismu o nameri – Koper.
V tabeli so upoštevane končne vrednosti sredstev soinvestitorstva v skladu s končnimi obračuni.

Sklad je tudi v tem razpisu (enako kot v preteklih letih) v primeru **soinvestitorstva** vedno nastopal v vlogi kupca stanovanj, ne glede na način zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj, in sicer največ po primernih cenah določenih za nakup.

Primerna cena v EUR/m ² stanovanjske površine (brez DDV)				
Ljubljana	Okolica Ljubljane	Obalne občine	Ostale mestne občine	Druga naselja
do 1.300	do 1.150	do 1.250	do 900	do 850

Višina posojila, ki ga je lahko pridobil upravičenec, je bila odvisna od vrednosti prijavljene investicije in je bila vezana na določeno zgoraj navedeno primerno ceno za nakup, po pogojih razpisa ter od vrste zavarovanja posojila.

V letu 2009 sta bila zaključena dva projekta soinvestitorstva iz programa 2006/2007 in sicer projekt Zelena jama v Ljubljani, s katerim je bilo pridobljeno 126 neprofitnih najemnih stanovanj skupaj z JSS MOL in projekt na Ravnah na Koroškem: Suha-S3, s katerim je bilo zgrajenih 21 neprofitnih najemnih stanovanj skupaj z Občino Ravne na Koroškem

Preglednica 4 : Projekti zaključeni v letu 2009

Regija	Občina	Način pridobitve	Št. neprofitnih najemnih stanovanj		Skupaj
			Sklad	Občina	
OS	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	soinvestitorstvo	63	63	126
KOR	RAVNE NA KOROŠKEM	soinvestitorstvo	10	11	21
		SKUPAJ	73	74	147

Tabela 5: Pridobitve stanovanj po realiziranih projektih do 31. 12. 2009

Leto	Sklad	Občina	Skupaj
2007		6	6
2008	8	20	28
2009	73	74	147
SKUPAJ			181

Preglednica 6: Realizacija programa 2006/2007

Sredstva po Programu 2006/2007

10.432.315,14 EUR	soinvestitorstvo
10.432.315,14 EUR	posojila
83,86 %	realizacija soinvestitorstvo
50,53 %	realizacija posojila

Slikovni izbor projektov pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj



Mestna občina Ljubljana (JSS MOL): Zelena jama



Občina Ravne na Koroškem: Suha, S3

2.1.1.3 Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009

Sklad je na podlagi sklepa Nadzornega sveta v Uradnem listu RS št. 118/2007 z dne 21.12.2007 objavil razpis Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009, ki je namenjen vzpodbujanju neprofitne najemne stanovanjske gradnje.

Sklad na podlagi tega programa sofinancira izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj v občinah in podpira občine pri izvajanju njihove pristojnosti na stanovanjskem področju skladno z 12. členom ZUreP-1 in 1. alinejo 2. odstavka 154. členom SZ-1 tako, da:

- daje ugodna dolgoročna stanovanjska posojila občinam, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam ter družbam za pridobivanje oziroma zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj katerih so-ustanovitelj je po določbah 96. in 97. člena Zakona o javno zasebnem partnerstvu (Ur.l. RS, št. 127/2006, v nadaljevanju: ZJZP) občina (statusno partnerstvo),
- investira skupaj z občinami, javnimi nepremičninskimi skladi, neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami ter družbami za pridobivanje oziroma zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj katerih so-ustanovitelj je po določbah 96. in 97. člena ZJZP, v zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj – soinvestitorstvo,
- refinancira obstoječe kredite Sklada občinam, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

V primerih, ko pride do sklenitve pravnega posla med upravičenimi prosilci in Sklad v okviru tega razpisa, na način opisan pod točkama a) in b) glede stvarnega premoženja, se šteje, da je prišlo do razpolaganja po metodi neposredne pogodbe na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur.l. RS,

št. 14/2007) in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur.l. RS, št. 84/2007). Upravičeni prosilec sam odgovarja za pravilnost postopkov razpolaganja.

Upravičeni prosilci po tem razpisu so:

1. občine ali njihovi proračunski skladi, ustanovljeni za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj,
2. javni nepremičninski skladi,
3. pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1
4. družbe po 96. in 97. členu ZJZP.

Subjekti iz prejšnjih točk so lahko udeleženi v eni ali več načinih sofinanciranja projektov s strani Sklada, pri čemer se sofinanciranje ne seštevata.

Vsi prosilci morajo vlogi obvezno priložiti ustrezen sklep pristojnega organa občine v kateri se bo izvajala investicija, ki izkazuje potrebo po pridobitvi neprofitnih najemnih stanovanj oziroma izjavo - dopis občine o številu neprofitnih stanovanj v občini v kateri bo potekala gradnja, ob času vloge in o morebitnih potrebah – čakalnih listah za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja.

Pri oceni potreb po sredstvih iz naslova sofinanciranja pod točkama 1.a) in 1.b) bo Sklad kot korektiv upošteval tudi javno objavljen indeks razvitosti občine kjer je nameravana gradnja neprofitnih najemnih stanovanj.

Predvidoma je bilo za uresničevanje tega programa iz naslova odobritve posojil namenjenih 6,519 mio EUR in 6,0 mio EUR za soinvestitorstvo, vse s porabo v letih 2008, 2009 in 2010.

Sredstva soinvestitorstva so se povečala in sicer:

- po sklepu Nadzornega sveta Sklada (prenos sredstev iz Programa 2006/2007) , v višini 6.185.155,48 EUR in
- dokapitalizacije izvedene v letu 2008, v višini 5.000.000,00 EUR

Skupaj je bilo razpoložljivih sredstev za izvajanje programa 23.704.155,48 EUR.

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta Sklada odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2009. Glede na navedeno je bil Program zaprt z dne 31.12.2009

V obdobju od 1.1.2008 do 31. 12. 2009 je Sklad prejel 15 vlog, od tega je bilo ocenjeno, da je devet vlog popolnih v smislu določil objavljenega programa, zato so bile posredovane na Nadzorni svet Sklada, ki je sprejel sklepe za naslednje projekte:

Občina	Projekt	Št. stanovanj	Stanje projekta
Občina Loški Potok	Rekonstrukcija stanovanj nad trgovino Marin	8	pogodba o soinvestiranju ni bila sklenjena - projekt je bil izločen
Mestna občina Slovenj Gradec	Pameče	18	projekt končan v septembru 2009, stanovanja predana najemnikom
Občina Slovenske Konjice	Loče 2. faza	10	projekt končan v septembru 2009, stanovanja predana najemnikom
Občina Ribnica na Pohorju	Josipdol	6	projekt končan v novembru 2009, stanovanja predana najemnikom
Mestna občina Ljubljana	Celovski dvori	150	projekt bo predvidoma končan do junija 2010
Mestna občina Velenje	Gorica	132	projekt bo predvidoma končan v prvi polovici leta 2012

Občina Rogaška Slatina	stanovanjski objekt Žibernik	13	projekt je v fazi gradnje, ki bo v skladu s terminskim planom končana do julija 2010
Mestna občina Nova Gorica	objekti A, B in C pod Streliško potjo	32	projekt je v zaključni fazi gradnje, ki bo v skladu s terminskim planom končan do marca 2010
Mestna občina Ljubljana	Polje II	183	soinvestitorska sredstva še niso zagotovljena v višini 8.328.925,71 EUR, zato je projekt le evidentiran kot ustrezen

Vloge Občine Mozirje, Razvojnega sklada Lendava, Občine Lenart, Občine Zreče, Občine Mokronog – Trebelno in Občine Duplek so bile kot nepopolne zavrnjene oz. so prosilci odstopili od vlog.

Projekti, ki so še v strokovni presoji s strani strokovnih služb Sklada:

- Občina Šmartno pri Litiji: projekt - Grmače, za pridobitev 13 NNS
- Občina Radlje ob Dravi: projekt – objekt A2, Prisoja II, za pridobitev 19 NNS
- MO Koper: projekt – barka tri, kare C, za pridobitev 245 NNS (opomba: vlogo je prosilec oddal pravočasno; na dopis za dopolnitev vloge jo prosilec ni dopolnil)
- SS Nova Gorica: projekt – Rožna dolina III (opomba: vlogo je prosilec oddal pravočasno, hkrati je bil seznanjen, da s strani Sklada ni soinvestitorskih sredstev)

V okviru Programa so bili v obravnavi še naslednji projekti:

- Občina Bloke – projekt poslovno-stanovanjski objekt Nova vas (4 NNS)
Vloga je bila prejeta na SSRS v letu 2009. Ker ni imela s Programom obveznih prilog, se je vodila kot nepopolna in kot taka je ni bilo možno posredovati v odločanje Nadzornemu svetu SSRS. Prosilec je prejel pisno obvestilo, da SSRS s strani države oz. pristojnega ministrstva ni prejel finančnih sredstev za izvajanje novega Programa, zato za prihodnje obdobje ne more načrtovati novega javnega razpisa. Vloga je evidentirana.
- Občina Gornja Radgona (projekt 5 NNS)
Vloga je bila prejeta na SSRS v letu 2009 in se je vodila kot nepopolna. Občina je planirala začetek investicije v letu 2010. Prosilec je prejel pisno obvestilo, da SSRS s strani države oz. pristojnega ministrstva ni prejel finančnih sredstev za izvajanje novega Programa, zato za prihodnje obdobje ne more načrtovati novega javnega razpisa. Vloga je evidentirana.
- Občina Prevalje – projekt Perzonalni 30 (14 NNS)
Predmetna vloga je bila evidentirana na Skladu, dne 22.1.2010. Ker je Program zaprt, z dne 31.12.2009 je ni možno upoštevati v okviru predmetnega Programa.

Preglednica 7: Stanje na projektih in finančna realizacija dne 31. 12. 2009

Št. proj.	Št. občin	Projekti	Skupaj stanovanja	Sklad	Občina	Sredstva soinvestitorstva Sklada za projekte (EUR)	Sredstva posojil Sklada za projekte (EUR)
3	3	ODOBRENI: končani po sklepu NS Sklada	34	17	17	1.176.676,31	-----
4	4	ODOBRENI: v realizaciji po sklepu NS Sklada	327	163	164	17.793.386,76	2.323.560,88
5	5	V PRIPRAVI: sprejete vloge	494	245	249	20.669.705,46	-----

Vloge v pripravi (sprejete vloge) so v obravnavi vendar glede na dejstvo, da ni dodatnih finančnih sredstev ter glede na razpoložljiva sredstva Programa 2008/2009 Sklad ni mogel vsem navedenim prosilcem dodeliti finančna sredstva za soinvestitorske projekte.

Sklad nastopa v vlogi kupca stanovanj ne glede na način zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj, in sicer največ po primernih cenah določenih za nakup.

Nakup	Primerna cena v EUR/m ² stanovanjske površine oz. EUR/parkirno mesto				
	Ljubljana	Okolica Ljubljane	Obalne občine	Ostale mestne občine	Druška naselja
stanovanja	do 1.460	do 1.290	do 1.400	do 1.020	do 960
parkirno mesto	do največ 9.000				

Višina posojila, ki ga lahko dobi upravičenec, je odvisna od vrednosti prijavljene investicije in je vezana na določeno zgoraj navedeno primerno ceno za nakup po pogojih razpisa ter od vrste zavarovanja posojila.

Preglednica 8 : Projekti zaključeni v letu 2009

REGIJ A	OBČINA	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEV. NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ		SKUPAJ
			Sklad	OBČINA	
KOR	RIBNICA NA POHORJU	soinvestitorstvo	3	3	6
KOR	SLOVENJ GRADEC	soinvestitorstvo	9	9	18
SAV	SLOVENSKE KONJICE	soinvestitorstvo	5	5	10
		SKUPAJ	17	17	34

Preglednica 9: Odobreni projekti v realizaciji in pripravi po številu stanovanj

	Sklad	občina	skupaj
leto 2010	97	98	195
leto 2012	66	66	132
SKUPAJ			327

Preglednica 10: Realizacija programa 2008/2009

Sredstva po Programu 2008/2009	
23.704.155,48 EUR	soinvestitorstvo + posojila skupaj
89,83 %	realizacija Programa
Opomba: upoštevani odobreni projekti (končani, v realizaciji)	
-77,40 %	primanjakaj sredstev
Opomba: upoštevani projekti v pripravi	

Slikovni izbor projektov pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj:



Občina Ribnica na Pohorju, blok Josipdol



Občina Slovenj Gradec, blok Pameče



Občina Slovenske Konjice – Loče II



Mestna občina Ljubljana, Celovski dvori



Občina Rogaška Slatina – blok Žibernik



Mestna Občina Nova Gorica, Pod Streliško potjo

2.1.1.4 Analiza potreb po neprofitnih najemnih stanovanjih – poziv december 2009

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad deluje kot javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanja stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb.

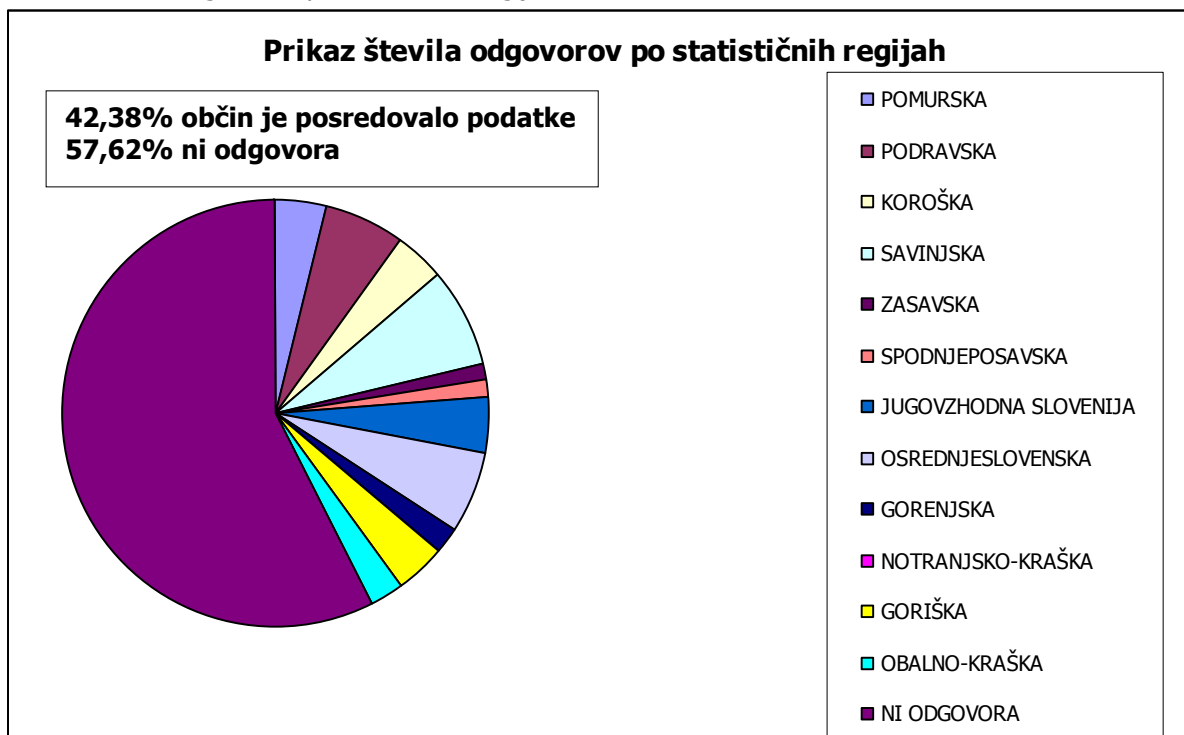
V sklopu navedenega delokroga in v skladu s programom dela, je ena izmed pomembnejših vlog Sklada, sodelovanje z občinami, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami za zagotavljanje izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj v Republiki Sloveniji. Iz navedenega razloga Sklad redno objavlja javne razpise z naslovom »Program sofinanciranje izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj«.

Zaradi spremljanja načrta gradnje neprofitnih najemnih stanovanj (NNS) po občinah, je Sklad v mesecu decembru 2009 že drugo leto zapored na subjekte, ki so v občinah zadolženi za izvajanje stanovanjske politike, v delu ki se nanaša na gradnjo NNS (občine, njihove proračunske sklade, javne nepremičninske sklade in neprofitne organizacije) naslovil dopis, s katerim je želel pridobiti podatke o dejanskih oz. trenutnih potrebah in oceno prihodnjih potreb (poslovni in finančni načrti občin) na področju zagotavljanja NNS. Hkrati je Sklad zaprosil tudi za podatke o sprejetih strateških in izvedbenih načrtih, s katerimi so predvidene tudi druge oblike bivanja v sklopu NNS.

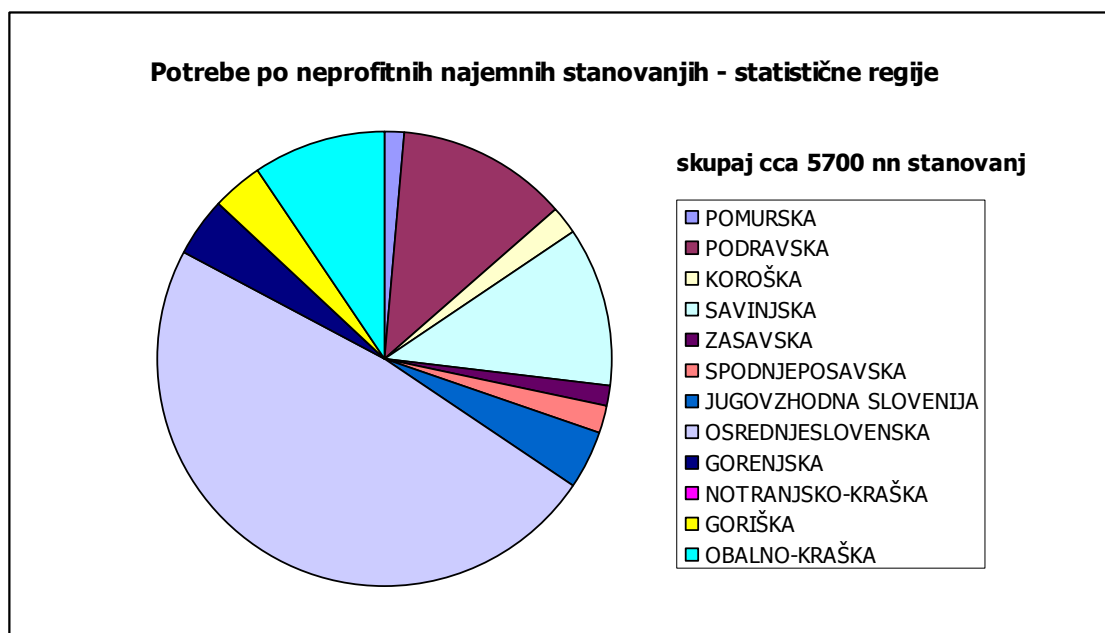
Poziv Sklada za zagotavljanje potreb po NNS je zajel 210 občin. Seznanjeni smo bili z potrebami in načrtih v 89 občinah, kar predstavlja 42,38 % odgovorov na nivoju vseh občin v Sloveniji. Iz odgovorov sledi, da se trenutno v Sloveniji potrebuje 5.700 neprofitnih najemnih stanovanj in 119 bivalnih enot (Lendava, Ljubljana in Piran). Pri tem naj opomnimo, da je to le groba ocena potreb, saj so bili določeni podatki le orientacijski in preliminarini.

Več podatkov in sama statistika odgovorov, je razvidno iz prikazanih grafov.

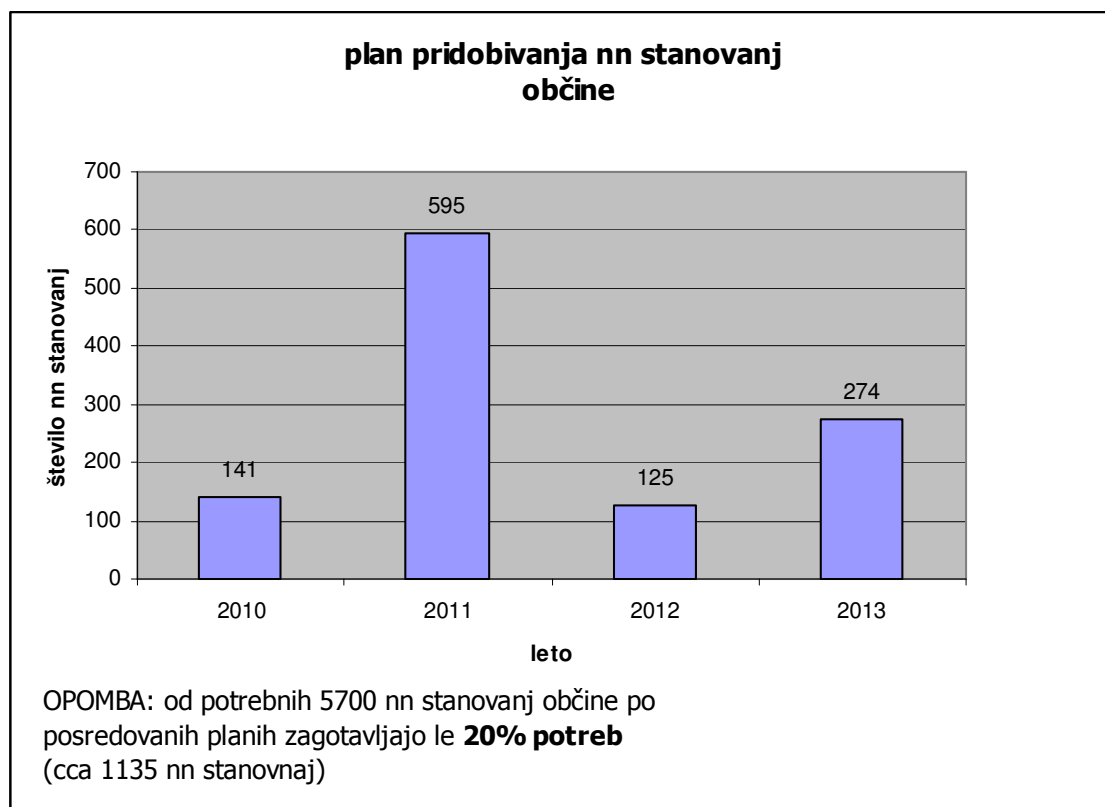
Graf 1: Število odgovorov po statističnih regijah



Graf 2: Potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih – statistične regije



Graf 3: Načrt pridobivanja NN stanovanj po občinah



2.2. GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI V LETU 2009

2.2.1. Stanje stanovanj

Sklad ima ob koncu leta 2009 (na dan 31. 12. 2009) v lasti še 2.545 stanovanj po celotni Sloveniji in dve bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani.

Tabela 1: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. 2008 in na dan 31. 12. 2009

STANJE STANOVANJ NA DAN	31. 12. 2008	31. 12. 2009
• najemno stanovanje in bivalni enoti v samskem domu	2.307	2.379
• stanovanja v solastnini uporabniki Šenčur - Tržič	1	1
• izločeno najemno stanovanje - možnost denacionalizacije	56	54
• izločeno najemno stanovanje – ni vložena zahteva za denacionalizacijo	66	64
• izločeno stanovanje – vložena zahteva za denacionalizacijo – postopek še ni končan	52	49
• potrdila upravnih enot, da je vložena zahteva za denacionalizacijo -stanovanja niso bila izločena	12	12
SKUPAJ	2.482	2.547

2.2.2. Pridobitve najemnih stanovanj v letu 2009

Sklad je v letu 2009 pridobil skupaj 91 najemnih stanovanj. Na podlagi soinvestitorskih pogodb z občinami je pridobil skupaj 90 najemnih stanovanj, eno stanovanje, v izmeri 51 m² pa je bilo pridobljeno na podlagi menjalne pogodbe z bivšim lastnikom VINAG d.d..

Tabela 2: Pregled pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj iz naslova soinvestitorstva v letu 2009

Občina/partner	Datum prevzema	Št. stanovanj	Kvadratura v m ² (točkovačni zapisnik)	Upravnik
Mestna občina Ljubljana	29. 5. 2009	63	5.372,30	EMONA PLUS d.o.o. LJUBLJANA
Občina Slovenske Konjice	12. 8. 2009	5	291,27	STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o.
Občina Slovenj Gradec	23. 9. 2009	9	567,65	JAVNO KOMUNALNO PODJETJE SLOVENJ GRADCE d.o.o.
Občina Ribnica na Pohorju	1. 11. 2009	3	151,51	STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA z.o.o.
Občina Ravne na Koroškem	5. 12. 2009	10	509,57	STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.
SKUPAJ		90	6.892,30	

Pridobivanje stanovanj od 1991 do vključno 2009:

Sklad je, v obdobju od leta 1991 do vključno leta 2002, na podlagi pogodb sklenjenih z različnimi podjetji, pridobil skupaj 3.848 stanovanj in 13 samskih sob, in sicer:

- na podlagi pogodb o neodplačnih prenosih 2.878 stanovanj in 13 samskih sob;
- na podlagi pogodb o poravnavi obveznosti 484 stanovanj;
- na podlagi kupoprodajnih pogodb 486 stanovanj.

Število stanovanj in način njihove pridobitve po letih prikazuje spodnja tabela.

Tabela 3: Število stanovanj in način pridobitve v letih 1991 do vključno 2002

način prenosa stanovanj	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	skupaj
neodplačno	247	23	152 +13 sob	501	153	62	23	0	13	0	0	1.717	2.878+ 13 sob
poravnava		7	228	137	0	1	1	0	0	35	0	62	484
odkup		98	210	0	173	0	0	0	3	2	0	0	486
skupaj	247	128	590 + 13 sob	638	326	63	24	0	16	37	0	1.779	3.848 +13 sob

V obdobju od začetka leta 2002 do vključno 2009 je Sklad najemna stanovanja za neprofitni najem pridobival tudi iz naslovov, prikazanih v naslednji tabeli:

Tabela 4: Število stanovanj in način pridobitve v letih 2002 - 2009

PRIDOBITVE STANOVANJ	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
soinvestorstvo z občinami	88	110	39	132	202	202	18	90
izgradnja drugih najemnih stanovanj	36			19				
varovana stanovanja	38		21					
poravnava obveznosti				19				
predkupni upravičenec – nakup				6	1			
razdrtje prodajne pogodbe					1			
celovita prenova stanovanjske stavbe					24			
neodplačni prenos						13		
Menjalna pogodba							1	1
SKUPAJ:	162	110	60	176	228	215	19	91

Sklad je od leta 1991 do vključno leto 2008 skupaj pridobil 4.878 najemnih stanovanj in 13 sob v samskih domovih, vključno z letom 2009 pa skupno 4.969 najemnih stanovanj in 13 sob v samskih domovih.

2.2.3. Odtujitve stanovanj

Prodaja stanovanj se je izvajala skladno s pravilnikom o prodaji nepremičnin v lasti Sklada, št. 1105-1/03 z dne 20. 6. 2003 in spremembe ter na podlagi predloga iz septembra 2004 za ravnanje s praznimi in zasedenimi najemnimi stanovanji, s katerim naj bi se ohranjalo število neprofitnih najemnih stanovanj.

Vsa stanovanja v letu 2009 so bila prodana skladno s pravilnikom o prodaji nepremičnin v lasti Sklada, in sicer dve stanovanji najemniku, tržno je bilo prodanih 20 stanovanj, dve stanovanji sta bili odtujeni na podlagi menjalne pogodbe. Dve stanovanji sta bili vrnjeni denacionalizacijskemu upravičencu.

Tabela 5: Odtujitve stanovanj v letu 2009

ODTUJENA STANOVANJA V LETU 2009	ŠTEVILO
- tržna prodaja	20
- menjalna pogodba	2
- najemniku	2
- vrnjeno po denacionalizaciji	2
SKUPAJ:	26

Način prodaje stanovanj

Postopek prodaje ureja Pravilnik o prodaji nepremičnin v lasti Sklada. O prodaji nepremičnine se obvesti vse zakonsko predpisane predkupne upravičenke (etažni lastniki). Ne glede na določila 5. odstavka 247. člena zakona o zemljiški knjigi (Ur.l. RS 58/2003, 45/2008 in 28/2009), kot predkupnega upravičenca iz 87. člena zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 110/2002), se o prodaji nepremičnine obvezno obvešča tudi občino, na katerem območju leži nepremičnima. Vsa sredstva, pridobljena s prodajo se namenja za vzdrževanje ali večje sanacije stanovanjskega fonda ali za nakupe novih neprofitnih najemnih stanovanj.

2.2.4. Najemnine za stanovanja v letu 2009

a. Maksimalna stopnja najemnin

Najemnina za stanovanja, zgrajena ali celovito prenovljena po uveljavitvi stanovanjskega zakona in neprofitna stanovanja dana v najem po uveljavitvi metodologije za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur.l. RS 23/2000, 96/2001 in 29/2003 – odločba US) so se v letu 2009 obračunavala po 4,68 % od vrednosti stanovanj. Ravno tako so se za vsa na novo oddana najemna stanovanja v letu 2009 najemnine obračunavale po 4,68 % vrednosti stanovanj oziroma stanovanjskih hiš. Po tej stopnji se je obračunavala najemnina za 2.448 najemnih stanovanj.

Po maksimalni stopnji to je po 4,68 % od vrednosti stanovanj oziroma stanovanjskih hiš so se v letu 2009 obračunavale tudi najemnine neprofitnih stanovanj, ki so se v letu 2007 in 2008 obračunavale po nižji stopnji in so bila predmet soinvestitorskih pogodb s sledečimi občinami (X od 1 do 21 pomeni oznako kategorije najemnine zavedene v programu evidence najemnih stanovanj NajS):

1. Z Občino Ruše (X4) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 12 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009 upošteval isti odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,68 % letno od vrednosti stanovanja kot leta 2008. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 12 najemnih stanovanj.

2. Z Občino Hrastnik (X5) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 23 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009 upošteval isti odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,68 % letno od vrednosti stanovanja kot leta 2008. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 23 najemnih stanovanj.

3. Z Mestno občino Velenje (X6) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 32 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za

stanovanja v letu 2009 upošteval isti odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,68 % letno od vrednosti stanovanja kot leta 2008. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 32 najemnih stanovanj.

4. Z Občino Vipava (X15) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno šest neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevač elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009 upošteval isti odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,68 % letno od vrednosti stanovanja kot leta 2008. Po tej stopnji se obračunava najemnina za šest najemnih stanovanj.

5. Z Nepremičninami Celje (X16) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 18 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevač elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009 upošteval isti odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,68 % letno od vrednosti stanovanja kot leta 2008. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 18 najemnih stanovanj.

6. Z Občino Laško (X17) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno sedem neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevač elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009 upošteval isti odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,68 % letno od vrednosti stanovanja kot leta 2008. Po tej stopnji se obračunava najemnina za sedem najemnih stanovanj.

7. Z Občino Radeče (X18) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno tri neprofitna stanovanja, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevač elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009 upošteval isti odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,68 % letno od vrednosti stanovanja kot leta 2008. Po tej stopnji se obračunava najemnina za tri najemna stanovanja.

8. Z Občino Zreče (X3) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 14 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevač elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 4,68 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 14 najemnih stanovanj.

b. Posebni izračuni najemnin Tržič in bivalne enote v Ljubljani

Najemnina za stanovanja, pridobljena na podlagi pogodbe sklenjene s Stanovanjsko zadrugo Gorenjske z.o.o. (X13) se je v letu 2009 obračunavala po 4,02 % vrednosti stanovanj oziroma stanovanjskih hiš. Po tej stopnji se obračunava najemnina za sedem najemnih stanovanj.

Kategorija najemnine X7 se uporablja za eno stanovanje v Tržiču, Mlaka 9.

Uporabnina za dve bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani se obračunava po ležišču.

c. Posebni izračuni najemnin po soinvestitorskih pogodbah

1. Z Občino Kočevje (X1) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno osem neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevač elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 4,25 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za osem najemnih stanovanj.

2. Z Občino Tolmin (X2) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za tri stanovanja, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 3,2 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za tri najemna stanovanja.

3. Z Občino Dobrovnik (X8) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za dve neprofitni stanovanji, ki sta bili pridobljeni na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 4,04 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za dve najemni stanovanji.

4. Z Občino Moravske Toplice (X9) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za eno neprofitno stanovanje, ki je bilo pridobljeno na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanje v letu 2009 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 3,2 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za eno najemno stanovanje.

5. Z Občino Rogaška Slatina (X10) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 15 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 4,25 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 15 najemnih stanovanj.

6. Z Občino Slovenska Bistrica (X11) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 20 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 3,81 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 20 najemnih stanovanj.

7. Z Občino Turnišče (X12) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za dve neprofitni stanovanji, ki sta bili pridobljeni na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 4,04 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za dve najemni stanovanji.

8. Z Občino Tržič (X13) Na podlagi pogodbe o nakupu starejših neprofitnih stanovanj v Tržiču je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 7 neprofitnih stanovanj, upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,02 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 7 najemnih stanovanj.

9. Z Občino Ormož (X14) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za 10 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanje v letu 2009 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,25 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 10 najemnih stanovanj.

10. Z Občino Oplotnica (X19) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno štiri neprofitna stanovanja, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009, upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne

najemnine po 3,81 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za štiri najemna stanovanja.

11. Z Občino Sodražica (X20) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za dve neprofitni stanovanji, ki sta bili pridobljeni na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 4,10 % letno od vrednosti stanovanja. Po teh stopnjah se je obračunava najemnina za obe najemni stanovanji. Eni najemnici pa se razlika od predpisane kvadrature zaračunava prosto, in sicer je za 15 % višja od neprofitne najemnine izračunane po stopnji 4,68 % od vrednosti stanovanja.

12. Z Občino Šmarje pri Jelšah (X21) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za devet neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2009 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 3,85 % od vrednosti stanovanja. Po teh stopnjah se je obračunava najemnina za vseh devet najemnih stanovanj.

V letu 2009 je bilo obračunanih za 4.481.885,04 EUR najemnin, upravniki pa so nakazali za 4.229.912,57 EUR.

Konec leta 2009 znaša ostanek sredstev prejetih najemnin, zmanjšanih za stroške upravljanja, redna vzdrževalna dela, stroške obratovanja, vpisa v zemljiško knjigo in zavarovanje in brez upoštevanja amortizacije 2.272.431,83 EUR, z upoštevanjem amortizacije pa 12.425,23 EUR. V letu 2009 so bila s strani sklada izdana soglasja za vzdrževalna dela, za katera pa izvajalci del še niso izdali računov. Glede na navedeno bo znesek ostanka sredstev najemnin za leto 2009 dejansko precej manjši od navedenega.

Ostanek sredstev najemnin iz preteklih let do vključno 31.12.2009 znaša brez upoštevanja amortizacije 13.568.592,25 EUR, z upoštevanjem stroška obračunane amortizacije pa 1.610.842,96 EUR.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o obračunanih najemninah za leto 2009 (od januarja 2009 do vključno december 2009) in plačanih najemninah najemnikov ter število in način izterjave dolgov s strani najemnikov, ki smo jih prejeli s strani posameznih upravnikov.

Tabela 6: Najemnine in izterjava neplačanih najemnin za leto 2009 iz poročil upravnikov

UPRAVNIK (naziv in naslov)	SKUPNO ŠTEV. STAN.	OBRAČUNANA NAJEMNINA ZA LETO 2009 (V EUR)	PLAČANA NAJEMNINA ZA LETO 2009 (V EUR)	PLAČANA NAJEMNINA PRED 2009 (V EUR)	(*) ŠTEVILO DOLŽNIKOV	SKUPNI DOLG NAJEMNIKOV DO UPRAVNIKA V EUR	IZVRŠBA NA PLAČILO NAJEMNINE		TOŽBA NA IZPRAZNITEV		
							(**) VLOŽENI PREDLOGI V 2009 (število)	(***) IZDANI SKLEPI V 2009 (število)	(**) VLOŽENA TOŽBA V 2009 (število)	(***) IZDANA SODBA V 2009 (število)	(****) REALIZIRANE IZSELTIVE V LETU 2009 (število)
Atrij stanovanjska zadruga z.o.o.	231	356.379,06	319.359,07	28.586,43	89	168.972,00	39	37	1	3	4
DOM KOPER D.O.O.	3	3.609,84	1.752,60	309,54	1	2.882,07	0	0	0	0	0
DOMEX D.O.O. HRASTNIK	15	36.392,64	34.489,55	1.712,11	11	7.243,50	0	0	0	0	0
DOMPLAN d.d. , KRANJ	17	35.925,56	29.423,14	2.863,37	8	47.698,34	2	2	0	0	0
DOMPLAN D.O.O. RIMSKE TOPLICE	1	2.150,52	1.971,31	80,54	2	179,21	0	0	0	0	0
EMONA PLUS D.O.O. Ljubljana	63	99.687,87	93.519,41	0	11	6.168,46	0	0	0	0	0
FISA nepremičnine d.o.o.	9	18.749,64	13.914,14	5.373,40	4	4.835,50	0	0	0	0	0
Gruda Martin Piliš s.p.	10	23.282,04	17.089,30	5.098,25	4	6.192,74	3	0	0	0	0
HABIT D.O.O., Kersnikova 11, 3320 VELENJE	3	7.402,32	8.369,33	1.204,77	1	3.057,56	0	0	0	0	0
IBIS d.o.o. SLOV.BISTRICA *subvencija dolg občine	14	17.205,96	16.062,40	-	6	3.760,75 722,88*	0	0	0	0	0
JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI d.o.o.	9	17.967,00	15.307,12	1.177,62	3	4.745,80	1	1	0	0	0
JAVNO KOMUNALNO PODJETJE SLOVENJ GRADEC D.O.O.	28	54.646,00	53.536,00	44.912,00	14	7.936,00	1	1	0	0	0
JAVNO PODJETJE DOM NAZARJE d.o.o.	14	30.054,72	28.990,95	0	6	1.043,77	0	0	0	0	0
JSS MESTNE OBČINE KOPER	89	230.421,84	119.979,98	99.213,73	5	37.316,59	5	5	0	2	2
JZ KTRC RADEČE, RADEČE	3	7.451,40	6.959,76	25.078,69	1	737,46	0	0	0	0	0
KOMUNALA D.O.O.M.SOBOTA,	6	16.660,71	13.535,02	1.552,04	4	4.889,89	0	1	0	0	0
KOMUNALA LAŠKO, d.o.o.	12	27.468,00	23.091,00	4.191,00	13	4.862,00	0	0	0	0	0
KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA d.o.o.	24	43.915,06	43.251,53		9	2.752,81	1	0	0	0	0
Komunalno stanovanjsko podjetje d.d., SEŽANA	12	13.700,52	12.235,44	1.810,58	8	3.757,34	1	1	0	0	0
KSD d.o.o.AJDOVŠČINA,	6	15.810,60	11.337,30	1.749,04	5	3.755,90	1	0	0	0	0
KSP HRASTNIK, D.D., HRASTNIK	13	22.332,24	20.508,04	1.037,12	8	2.179,89	0	0	0	0	0
KSP Ljutomer d.o.o.	11	27.113,13	24.743,76	3.616,58	10	2.394,01	0	0	0	0	0
Linea stanovanjsko podjetje, d.o.o.	34	73.461,24	68.752,21	3.152,87	15	5.286,13	1	1	0	0	0
MAKO TURNŠEK d.o.o.,Braslovče	91	160.939,74	145.183,32	13.343,90	43	52.817,92	6	6	1	1	1
NAŠE OKOLJE d.o.o., Trbovlje	190	314.631,04	277.860,95	21.944,12	167	125.050,60	4	2	2	0	0

Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leto 2009

OBČINA DRAVOGRAD- PRORAČUNSKI SKLAD ZA STANOVANJSKE ZADEVE	12	25.384,05	19.516,53	3.589,51	6	13.821,26	2	2	0	0	0
OBČINA ORMOŽ	6	11.096,63	10.641,44	0	4	455,19	0	0	0	0	0
PSS PTUJ	103	129.219,16	124.384,37	0	67	170.927,74	19	19	3	4	2
SERVOSTAN D.O.O., Lenart	19	35.323,66	17.528,75	14.943,81	14	17.954,18	2	2	0	0	0
SGI d.o.o., IDRIJA	6	14.685,36	13.873,55	1.531,24	3	811,81	2	1	0	0	0
SIPRO d.o.o. ŽALEC	36	47.675,28	46.301,36	45.058,75	24	27.633,94	2	2	/	1	/
SKG-UPRAVNIK d.o.o., Kamnik	18	26.873,28	25.094,02	1.127,06	8	1.779,26	-	-	-	-	-
SOP Trbovlje d.o.o.	3	4.567,77	4.567,77	0	0	0	0	0	0	0	0
SPEKTER d.o.o. Trbovlje	10	21.897,00	17.320,00	6.165,00	11	10.605,00	1	0	1	0	0
SPL D.D. LJUBLJANA	113	196.512,73	178.728,29	8.632,35	67	77.409,88	0	0	0	0	0
SPO, D.O.O., ŠKOFJA LOKA	7	10.587,36	9.636,02	628,16	7	951,34	0	0	0	0	0
STANINVEST d.o.o. MARIBOR	158	431.064,91	235.875,45	170.470,15	85	121.263,92	52	52	5	3	0
STANOVANJSKA d.o.o. POSTOJNA	18	38.951,80	35.007,57	2.843,70	10	7.477,22	3	3	1	0	1
STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA z.o.o., MARIBOR	177	212.396,20	185.107,60	17.196,02	98	64.176,04	11	11	4	3	2
STANOVANJSKA ZADRUGA VRHNIKA Z.O.O	9	17.703,00	12.998,11	2.352,39	4	4.194,72	1	0	0	0	0
STANOVANJSKO KOMUNALNO PODJETJE GORNJA RADGONA d.o.o.	21	51.424,80	44.067,01	12.526,2	16	8.818,56	2	2	0	0	0
Stanovanjsko podjetje Ravne, d., o.o.	500	903.806,60	747.989,38	89.270,43	362	350.783,65	28	28	16	8	8
STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O. - JESENICE	167	288.416,82	263.132,62	17.028,82	100	56.205,86	5	1	3	1	2
STAVBENIK servisne storitve d.o.o.	23	69.401,16	60.579,63	6.705,34	16	10.425,45	3	2	0	0	0
TAMSTAN d.o.o.	42	61.951,89	58.685,17	4.094,96	16	23.366,53	1	2	0	0	0
TERCA d.o.o. Šentrupert	16	24.010,52	22.383,69	1.974,97	7	7.826,40	0	0	0	0	0
UPRA-STAN d.o.o., Maribor	100	72.634,58	58.248,59	3.327,40	32	14.523,11	6	1	0	0	0
SKUPAJ	2.547	4.352.943,25	3.592.889,55	677.473,96	1.405	1.497.814,68	205	185	37	26	27

Opomba: * SSRS izstavlja račune neposrednim uporabnikom

Podatki so pridobljeni s strani upravnikov in so za obdobje od januarja do decembra 2009. Upravniki so Skladu v letu 2009 prenakazali skupaj za 4.229.912,57 EUR najemnin.

2.2.5. Rezervni sklad

Na podlagi 24. člena akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada kot javnega sklada (Ur.l. RS 96/2000), 119. člena in 272. člena Stvarnopravnega zakonika (Ur.l. RS 87/2002), drugega odstavka 41. člena Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS 69/2003, 18/2004 in 57/2008) in Pravilnika o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Ur.l. RS 11/2004) so bila dne 29. 12. 2003, 9. 2. 2004 in 3. 5. 2006 sprejeta Navodila o oblikovanju rezervnega sklada.

Sklad oblikuje lasten rezervni sklad v okviru namenskih sredstev v namenskem premoženju v minimalni zakonski višini. Za izračun višine mesečne obveznosti vplačil sredstev v rezervni sklad se obračunava tečaj EUR na zadnji delovni dan v mesecu za tekoči mesec.

Zadnji delovni dan v mesecu, za tekoči mesec, se izda nalog računovodstvu o skupni višini mesečne obveznosti rezervnega sklada za vsa stanovanja in prilogo o višini mesečnega prispevka rezervnega sklada za posamezno stanovanje ter stanje vseh do sedaj zbranih sredstev rezervnega sklada na posameznem stanovanju.

Analitična evidenca rezervnega sklada po posameznih stanovanjih in njegove porabe se vodi v računalniškem programu "NajS", v glavni knjigi pa se knjiži sintetično.

V obdobju od 1. 1. 2009 do vključno 31. 12. 2009 je bil oblikovan rezervni sklad v skupni vrednosti 147.418,99 EUR. Sredstva iz rezervnega sklada so se črpala na podlagi računov upraviteljev posamezne večstanovanjske stavbe za dela plačana iz rezervnega sklada te stavbe ali za plačila v rezervni sklad posamezne stanovanjske stavbe v primeru prodaje stanovanja. V obdobju od 1. 1. 2009 do vključno 31. 12. 2009 je bilo izstavljenih in plačanih računov za 134.162,19 EUR.

V obdobju od 1. 1. 2004 do vključno 31. 12. 2009 je bil oblikovan rezervni sklad v skupni vrednosti 854.502,30 EUR. V obdobju od 1. 1. 2004 do vključno 31. 12. 2009 je bilo izstavljenih in plačanih računov za 373.333,56 EUR, ostanek sredstev rezervnega sklada je 481.168,74 EUR.

2.2.6. Vzdrževanje najemnih stanovanj v letu 2009

Za upravljanje s stanovanji, ki so razpršena po vsej državi, ima Sklad sklenjene pogodbe o opravljanju storitev upravljanja stanovanj s 56 upravniki. Kot je razvidno iz spodnje tabele so stanovanja večinoma stara in v slabem stanju, zato so stroški za njihovo vzdrževanje visoki.

Tabela 7: Pregled števila stanovanj po letnicah gradnje

leto gradnje	1500-1897	1900-1910	1911-1920	1921-1930	1934-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1999	2000	2001	2002	2003-2009
Število	218	64	27	15	11	101	194	247	302	200	143	31	32	145	817

Vzdrževanje stanovanj dograjenih v letu 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 in 2009 ni potrebno, ker se vse morebitne napake in pomanjkljivosti odpravijo iz naslova reklamacij.

Prejete najemnine Sklad v celoti namenja za potrebe najemnih stanovanj. Tako je bila poraba sredstev v letu 2009 naslednja:

– upravljanje skladno s pogodbami	376.093,05	EUR
– redna vzdrževalna dela	1.458.414,35	EUR
– investicijska vzdrževalna dela	/	EUR
– zavarovanje stanovanj	51.926,73	EUR
– stroški iz naslova obratovanja	20.236,27	EUR
– stroški vpisa stanovanj v zemljiško knjigo	46.150,20	EUR

– stroški izdelave najemnih pogodb	4.660,14 EUR
SKUPAJ STROŠKI	1.957.480,74 EUR

Pri odločanju o porabi sredstev za prenovu in izboljšave Sklad daje prednost nalogam, s katerimi najemnikom omogoči osnovni bivalni standard, na primer napeljava kanalizacije. Z izgradnjo centralnega ogrevanja s priključitvijo na vročevodno omrežje ali plinifikacijo pa je bila povečana obstoječa uporabna vrednost stanovanj.

Pri odločanju o porabi sredstev za investicijsko vzdrževanje, ki ohranja ali vzpostavi osnovni bivalni standard in obenem ohranja ali zvišuje vrednost stanovanja, je Sklad nadalje dajal prednost nalogam, ki pomenijo preprečitev nadaljnje škode na objektih. Ker ima Sklad v lasti zelo stare stanovanjske stavbe, je bilo potrebno zaradi dotrajanosti posameznih konstrukcij in instalacij v objektih izvesti sledeča večja vzdrževalna dela:

- krovsko kleparska dela (predvsem zaradi posledic neurja),
- sanacija dimnikov,
- obnova toplotnih postaj,
- napeljave plinske instalacije ogrevanja v stanovanja,
- zamenjava podov,
- zamenjava dotrajanih radiatorjev,
- ukinitve greznic in priključitev objektov na kanalizacijsko omrežje,
- popravilo in zamenjava stavbnega pohištva,
- popravila in oplesk fasad,
- zamenjava - sanacija električnih napeljav v stanovanjih in skupnih delih in napravah,
- zamenjava odtokov in sanitarne opreme,
- vgradnja delilnikov toplote,
- prenova stanovanj ob izselitvi najemnikov.

Pri tekočem vzdrževanju je Sklad izvedel predvsem sledeča dela:

- redne mesečne in letne preglede dvigal, gasilnih aparatov,
- požarni red,
- mala popravila in opleski stavbnega pohištva.

Stroške rednega vzdrževanja stanovanj je Sklad kril iz najemnin. V spodnji tabeli je prikazan načrt vzdrževalnih del v primerjavi z dejansko porabljenimi sredstvi za leto 2009, po posameznih upravnikih.

Tabela 8: Realizacija letnega načrta vzdrževalnih del za leto 2009 po upravnikih

ŠT.	Id	UPRAVNIK	ŠT. ST.	PREDVIDENA SREDSTVA	PORABLJENA SREDSTVA	RAZLIKA SREDSTEV
1	00009	ATRIJ STANOVANJSKA ZADRUGA Z.O.O., CELJE	234	583.910,42 EUR	184.058,36 EUR	399.852,06 EUR
2	00015	DOM D.O.O., KOPER, KOPER	3	0,00 EUR	72,88 EUR	-72,88 EUR
3	00061	DOM UPOKOJENCEV PODBRDO, PODBRDO	6	0,00 EUR	1.446,53 EUR	-1.446,53 EUR
4	00011	DOMEX D.O.O., HRASTNIK	15	1.400,00 EUR	5.013,30 EUR	-3.613,30 EUR
5	00018	DOMPLAN D.D., KRANJ	18	59.080,00 EUR	3.265,01 EUR	55.814,99 EUR
6	00040	DOMPLAN, D.O.O., RIMSKE TOPLICE	1	7.600,00 EUR	8.671,73 EUR	-1.071,73 EUR
7	00084	EMONA PLUS D.O.O., LJUBLJANA	63	0,00 EUR	1.508,27 EUR	-1.508,27 EUR
8	00072	FISA NEPREMIČNINE D.O.O., MURSKA SOBOTA	9	490,00 EUR	73,72 EUR	416,28 EUR
9	00036	GRAD D.O.O., TOLMIN	70	23.560,00 EUR	10.477,86 EUR	13.082,14 EUR
10	00082	GRUDA PILIH MARTIN S.P., CERKNICA	10	0,00 EUR	309,14 EUR	-309,14 EUR
11	00038	HABIT, D.O.O., VELENJE	3	0,00 EUR	517,22 EUR	-517,22 EUR
12	00025	IBIS D.O.O., SLOVENSKA BISTRICA	15	32.766,00 EUR	9.000,20 EUR	23.765,80 EUR
13	00047	ISTA D.O.O., MARIBOR	0	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
14	00075	JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER	89	0,00 EUR	7.001,72 EUR	-7.001,72 EUR
15	00069	JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI D.O.O.,	9	0,00 EUR	257,02 EUR	-257,02 EUR
16	00060	JAVNO KOMUNALNO PODJETJE SLOVENJ GRADEC D.O.O.	28	2.260,00 EUR	1.036,25 EUR	1.223,75 EUR
17	00070	JAVNO PODJETJE DOM NAZARJE D.O.O., NAZARJE	14	0,00 EUR	245,00 EUR	-245,00 EUR
18	00007	JP KOMUNALA LAŠKO D.O.O., LAŠKO	12	44.270,00 EUR	1.568,08 EUR	42.701,92 EUR
19	00032	KOMUNALA JAVNO PODJETJE D.O.O., MURSKA SOBOTA	6	0,00 EUR	723,13 EUR	-723,13 EUR
20	00066	KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA, D.O.O.	24	0,00 EUR	1.065,94 EUR	-1.065,94 EUR
21	00071	KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA D.O.O., AJDOVŠČINA	6	0,00 EUR	694,09 EUR	-694,09 EUR
22	00022	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE D.D., SEŽANA	12	12.550,00 EUR	1.017,25 EUR	11.532,75 EUR
23	00010	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE HRASTNIK D.D.	13	9.370,00 EUR	9.946,42 EUR	-576,42 EUR
24	00054	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE LJUTOMER D.O.O.	11	2.830,00 EUR	241,99 EUR	2.588,01 EUR
25	00073	KTRC, RADEČE	3	3.450,00 EUR	156,16 EUR	3.293,84 EUR
26	00017	LINEA D.O.O., VELENJE	34	8.122,00 EUR	5.174,41 EUR	2.947,59 EUR
27	00049	MAKO TURNŠEK D.O.O., BRASLOVČE	91	107.150,00 EUR	62.473,82 EUR	44.676,18 EUR
28	00078	MASTRA D.O.O., LJUBLJANA	8	500,00 EUR	2.166,70 EUR	-1.666,70 EUR
29	00043	NAŠE OKOLJE, D.O.O., TRBOVLJE	190	167.364,00 EUR	362.993,74 EUR	-195.629,74 EUR
30	00065	OBČINA DRAVOGRAD, DRAVOGRAD	12	0,00 EUR	141,85 EUR	-141,85 EUR
31	00058	OBČINA ORMOŽ, ORMOŽ	6	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
32	00028	PSS PTUJ D.O.O., PTUJ	138	125.740,00 EUR	68.305,72 EUR	57.434,28 EUR
	00028	VRAČILO ZAVAROVALNIN PO NEURJU ZA PSS d.o.o.			-21.618,72 EUR	21.618,72 EUR
33	00055	SERVOSTAN D.O.O., LENART V SLOVENSКИH GORICAH	19	0,00 EUR	1.298,24 EUR	-1.298,24 EUR
34	00005	SIPRO D.O.O., ŽALEC	36	110.273,63 EUR	19.266,27 EUR	91.007,36 EUR
35	00067	SKG-UPRAVNIK D.O.O., KAMNIK	18	13.085,00 EUR	3.043,66 EUR	10.041,34 EUR
36	00041	SPEKTER D.O.O., TRBOVLJE	10	0,00 EUR	1.258,82 EUR	-1.258,82 EUR
37	00016	SPL LJUBLJANA D.D., LJUBLJANA	113	153.500,00 EUR	100.286,70 EUR	53.213,30 EUR
38	00033	SPO D.O.O., ŠKOFJA LOKA	7	450,00 EUR	268,44 EUR	181,56 EUR
39	00014	STANINVEST D.O.O., MARIBOR	154	167.600,00 EUR	43.051,62 EUR	124.548,38 EUR
40	00064	STANOVANJSKA D.O.O., POSTOJNA	18	600,00 EUR	4.201,93 EUR	-3.601,93 EUR
41	00029	STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA Z.O.O., MARIBOR	173	470.752,00 EUR	84.544,06 EUR	386.207,94 EUR
42	00027	STANOVANJSKA ZADRUGA VRHNIKA, Z.O.O., VRHNIKA	9	23.257,63 EUR	10.393,39 EUR	12.864,24 EUR
43	00077	STANOVANJSKO GOSPODARSTVO IDRIJA D.O.O., IDRIJA	6	0,00 EUR	3.429,28 EUR	-3.429,28 EUR
44	00057	STANOVANJSKO KOMUNALNO PODJETJE D.O.O. GORNJA RADGONA, GORNJA RADGONA	21	2.928,00 EUR	4.054,96 EUR	-1.126,96 EUR
45	00042	STANOVANJSKO OBRTNO PODJETJE TRBOVLJE, D.O.O.,	3	10.000,00 EUR	2.146,57 EUR	7.853,43 EUR
46	00051	STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O., RAVNE NA KOROŠKEM	464	329.225,00 EUR	249.794,17 EUR	79.430,83 EUR
47	00052	STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O. - JESENICE	179	173.320,00 EUR	144.902,18 EUR	28.417,82 EUR
48	00050	STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE D.O.O.	42	13.736,00 EUR	7.903,44 EUR	5.832,56 EUR
49	00083	STAVBAR LENADAVA D.O.O., LENDAVA	2	0,00 EUR	47,63 EUR	-47,63 EUR
50	00076	STAVBENIK - SERVISNE STORITVE D.O.O., IZOLA	23	0,00 EUR	866,93 EUR	-866,93 EUR
51	00001	TAMSTAN D.O.O., MARIBOR	42	287.000,00 EUR	27.230,49 EUR	259.769,51 EUR
52	00026	TENIT D.O.O., LJUBLJANA	2	0,00 EUR	1.061,07 EUR	-1.061,07 EUR
53	00037	TERCA D.O.O., ŠENTRUPERT, ŠENTRUPERT	16	21.500,00 EUR	15.819,17 EUR	5.680,83 EUR
54	00063	UPRA-STAN D.O.O., MARIBOR	36	8.000,00 EUR	5.540,54 EUR	2.459,4 EUR
55	0	NIMA UPRAVNIKA (MLAKA, TRŽIČ)	1	0 EUR	0 EUR	0 EUR
		SKUPAJ:	3087	2.977.639,68 EUR	1.458.414,35 EUR	1.519.225,33 EUR

V načrtu za leto 2009 je bilo načrtovanih vzdrževalnih del za 2.977.639,68 EUR, porabljenih je bilo 1.458.414,35 EUR. Razlika med planiranimi in porabljenimi sredstvi je 1.519.225,33 EUR. Razlika med porabljenimi sredstvi, oziroma plačanimi sredstvi za vzdrževalna dela, od planiranih odstopajo zato, ker se določena dela niso izvedla ali pa tudi zato, ker so se nekatera vzdrževalna dela začela izvajati konec leta 2009, dela še niso izvedena, zato tudi ni prejetih oziroma plačanih računov. Predvidoma bodo porabljena vsa planirana sredstva. V letu 2009 je bilo s strani Sklada izdanih soglasij za večja vzdrževalna dela v 824 najemnih neprofitnih stanovanjih, od katerih so se v 293 stanovanjih dela tudi že pričela. Za večja vzdrževalna dela v 692 stanovanj pa so bila dela že obračunana in plačana.

2.2.7. Poslovni prostori in samski domovi

V letu 2009 je bilo za poslovne prostore in samske domove obračunanih za 311.952,41 EUR najemnin, upravniki pa so nakazali za 292.343,23 EUR.

Stroški iz naslova upravljanja (69.604,19 EUR), obratovanja (19.554,00 EUR), vzdrževanja (151.815,31 EUR), cenitev (287,52 EUR) in zavarovanja (2.533,10 EUR) pa so znašali za vse poslovne prostore 243.794,12 EUR.

2.2.8. Stanovanja v brezplačni uporabi Sklada

Vlada Republike Slovenije je dne 7. 5. 2009 sprejela sklepe, ki med drugim Ministrstvo za javno upravo - Stanovanjsko komisijo Vlade RS, Ministrstvo za obrambo in Ministrstvo za notranje zadeve ter Ministrstvo za okolje in prostor zadolžujejo za izvedbo postopkov za prenos stanovanj v lasti Republike Slovenije na Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad. Del stanovanj naj bi se prenesel v last in posest Sklada, del stanovanj pa le v brezplačno uporabo za potrebe povečanja neprofitnega najemnega fonda stanovanj.

Trenutno so zaključeni le postopki prenosov stanovanj v brezplačno uporabo Skladu, medtem ko postopki prenosa v last in posest še niso stekli iz razlogov na strani upravljavcev državnih stanovanj (izbira stanovanj, zemljiškoknjižne ureditve in pridobitev cenitev).

2.2.8.1. Problematika prenosov v brezplačno uporabo

Po podatkih upravljavcev državnih stanovanj je od 540 stanovanj, ki jih je Sklad pogodbeno prejel v brezplačno uporabo za obdobje petih let konec julija in v začetku avgusta 2009, večina stanovanj (423) zasedena z imetniki pravic po Stanovanjskem zakonu, ki imajo pravico trajnega najema, le manjši del stanovanj (117) pa je nezaseden. Sklad je nezasedena stanovanja tudi fizično pregledal in jih prevzel ter dokumentiral stanje v katerem se nahajajo. Nezasedena stanovanja se po prvih ugotovitvah Sklada nahajajo na razpršenih in predvsem odročnih lokacijah in so skoraj vsa potrebna obnovitvenih del. Nekatera stanovanja so celo v tako slabem stanju, da so potrebna rušitvena dela (celotnega objekta z več stanovanji) in obnova sploh ni smotna.

Sklad v tem trenutku še ne more ocenjevati, koliko stanovanj bo po izvedenem prenosu v posest lahko od 117 nezasedenih stanovanj oddal v najem, saj Sklad še nima podatkov koliko teh stanovanj bo potrebovalo obnovitvena dela, da bodo zadostila zakonskim pogojem za oddajo v neprofitni najem po veljavni zakonodaji in koliko bodo ta dela stala, saj upravljavci niso predstavili teh podatkov ob sprejetju ukrepov s strani Vlade RS.

Prav tako je potrebno poudariti, da za izvedbo ukrepov Sklad ni prejel nikakršnih finančnih sredstev in kadrov ter da skladno s sklepi ni urejeno financiranje obnove stanovanj za 2009, 2010 ali katero od prihodnjih pet let brezplačne uporabe, pri čemer pa glede na doslej ugotovljeno stanje in potrebna vlaganja v obnovo, najemnina od zasedenih stanovanj nikakor ne more pokriti potrebnih stroškov rednega in investicijskega vzdrževanja zasedenih 423 stanovanj in nezasedenih 117 stanovanj. Nemogoče je torej oceniti kdaj bodo nezasedena stanovanja obnovljena in koliko od prenesenih stanovanj bo mogoče po zagotovitvi njihove primernosti oddati.

2.2.8.2. Natančneje o pogodbenih prenosih v uporabo

Republika Slovenija - Ministrstvo za obrambo in Sklad sta dne 21. 8. 2009 sklenila Pogodbo o brezplačni uporabi št. 478-71/2007-54 in istega dne podpisala Dogovor o protokolu primopredaje stanovanj, s katerima se na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije s strani Republike Slovenije prenaša v brezplačno uporabo na Sklad skupaj 304 stanovanja, od katerih je 229 zasedenih stanovanj in 75 trajno nezasedenih stanovanj. Dne 27. 8. 2009 se je na osnovi Dogovora o protokolu primopredaje stanovanj zapisniško opravil prevzem dokumentacije in splošni pravni prevzem v posest 297 stanovanj in sicer 222 zasedenih in 75 trajno nezasedenih stanovanj, za katere se je opravil komisijski pregled. Število prenesenih stanovanj se je zmanjšalo za šest stanovanj na katerih teče denacionalizacijski postopek, pri enem stanovanju pa je prišlo do napake pri številčenju.

Republika Slovenija - Stanovanjska komisija Vlade Republike Slovenije in Sklad sta dne 11. 8. 2009 sklenila Pogodbo o brezplačni uporabi št. 352-128/2009 in istega dne podpisala Dogovor o protokolu primopredaje stanovanj, s katerima se na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije s strani Republike Slovenije prenaša v brezplačno uporabo na Sklad skupaj 149 stanovanj, od katerih je 119 zasedenih stanovanj in 30 trajno nezasedenih stanovanj, dne 19. 8. 2009 se je na osnovi Dogovora o protokolu primopredaje stanovanj zapisniško opravil prevzem dokumentacije in splošni pravni prevzem v posest 149 stanovanj in sicer 119 zasedenih in 30 trajno nezasedenih stanovanj, za katere se je že opravil komisijski pregled.

Republika Slovenija - Ministrstvo za notranje zadeve in Sklad sta dne 11. 8. 2009 sklenila Pogodbo o brezplačni uporabi št. C1714-09-399071 in istega dne podpisala Dogovor o protokolu primopredaje stanovanj, s katerima se na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije s strani Republike Slovenije prenaša v brezplačno uporabo na Sklad skupaj 94 stanovanj, od katerih je 82 zasedenih stanovanj in 12 trajno nezasedenih stanovanj. Dne 20. 8. 2009 se je na osnovi Dogovora o protokolu primopredaje stanovanj zapisniško opravil prevzem dokumentacije in splošni pravni prevzem v posest 94 stanovanj in sicer 82 zasedenih in 12 trajno nezasedenih stanovanj, za katera se je že opravil komisijski pregled.

Tabela 9: Prenos stanovanj v brezplačno uporabo po ministrstvih

	Datum pogodbenega prevzema stanovanj	Zasedena stanovanja	Nezasedena stanovanja	Skupaj
MORS	1.9.2009	222	75	297
MNZ	17.8.2009	82	12	94
MJU	1.8.2009	119	30	149
SKUPAJ		423	117	540

Oddaja nezasedenih in izpraznjenih stanovanj se bo vršila na podlagi sodelovanja Sklada in lokalnih skupnosti. Javnih razpisov ne objavlja Sklad sam, ampak stanovanja na podlagi dodeljene razpolagalne pravice dodeljujejo lokalne skupnosti in lokalni javni skladi skladno z veljavno zakonodajo, ki jo ureja Stanovanjski zakon in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Neprofitna najemnina pa je regulirana s predpisi.

Tabela 10: Prazna stanovanja se nahajajo v sledeči krajih:

Zap. št.	Poštna številka	Kraj	Št. stan.	Zap. št.	Poštna številka	Kraj	Št. stan.
1	9250	APAČE	1	16	8233	MIRNA	1
2	8250	BREŽICE	11	17	9000	MURSKA SOBOTA	3
3	3000	CELJE	3	18	8000	NOVO MESTO	13
4	8340	ČRNOMELJ	6	19	6257	PIVKA	8
5	9233	DOBROVNIK	1	20	6230	POSTOJNA	11
6	9250	GORNJA RADGONA	2	21	2250	PTUJ	3
7	1292	IG	1	22	1433	RADEČE	3
8	6250	ILIRSKA BISTRICA	6	23	1310	RIBNICA	6

9	4270	JESENICE	2	24	6210	SEŽANA	2
10	5222	KOBARID	1	25	2310	SLOVENSKA BISTRICA	1
11	1338	KOČEVSKA REKA	1	26	1420	TRBOVLJE	2
12	8270	KRŠKO	3	27	1385	VELIKE BLOKE	8
13	9220	LENDAVA	4	28	5271	VIPAVA	9
14	2000	MARIBOR	1	29	1360	VRHNIKA	2
15	8330	METLIKA	1	30	2213	ZGORNJA VELKA	1

Slika 1: Število prenesenih stanovanj po regijah



Tabela 11: Število prenesenih stanovanj po regijah

**Prenos stanovanj v uporabo
Skladu**

MORS	
POMURSKA	3
POSAVSKA	7
SAVINJSKA	15
OBALNOKRAŠKA	5
GORENJSKA	7
PODRAVSKA	45
JUGOVZHODNA SLOVENIJA	39
NOTRANJSKOKRAŠKA	67
GORIŠKA	24
OSREDNJESLOVENSKA	85
SKUPAJ	297

MNZ	
POMURSKA	11
POSAVSKA	2
SAVINJSKA	29
OBALNOKRAŠKA	1
GORENJSKA	9
PODRAVSKA	11
JUGOVZHODNA SLOVENIJA	3
NOTRANJSKOKRAŠKA	3
GORIŠKA	2
OSREDNJESLOVENSKA	15
KOROŠKA	4
ZASAVSKA	4
SKUPAJ	94

MJU - Stanovanjska komisija	
POMURSKA	9
POSAVSKA	7
SAVINJSKA	16
OBALNOKRAŠKA	17
GORENJSKA	19
PODRAVSKA	13
JUGOVZHODNA SLOVENIJA	6
NOTRANJSKOKRAŠKA	8
GORIŠKA	3
OSREDNJESLOVENSKA	45
KOROŠKA	4
ZASAVSKA	2
SKUPAJ	149

vsa stanovanja	
POMURSKA	23
POSAVSKA	16
SAVINJSKA	60
OBALNOKRAŠKA	23
GORENJSKA	35
PODRAVSKA	69
JUGOVZHODNA SLOVENIJA	48
NOTRANJSKOKRAŠKA	78
GORIŠKA	29
OSREDNJESLOVENSKA	145
KOROŠKA	8
ZASAVSKA	6
SKUPAJ	540

IMETNIKI	ZASEDENA	NEZASEDENA
MORS	222	75
MNZ	82	12
MJU	119	30
SKUPNO 540	423	117

2.2.8.3. Poročilo o dejanskem – fizičnem pregledu praznih stanovanj

Stanovanja MJU

V dneh od 23. 9. 2009 do vključno 29. 9. 2009 se je na podlagi pogodbe in dogovora o protokolu primopredaje stanovanj s strani predstavnikov Sklada in MJU-ja opravljal prevzem 30 trajno nezasedenih stanovanj.

Iz poročil o pregledanih stanovanjih je razvidno, da je obnova stanovanj v stanovanjski stavbi Velike Bloke 3c, Velike bloke nesmiselna, saj je objekt v celoti v tako slabem stanju, da ga je bilo potrebno ograditi z zaščitno ograjo, da bi se preprečil stop v objekt. Vstopanje in gibanje po objektu je življenjsko nevarno.



Velike bloke 3c, Velike Bloke



V enakem stanju je tudi stanovanjski objekt Velike Bloke 58, Velike bloke. V tem objektu je šest stanovanj. Sklad jih je v brezplačno uporabo prejel samo štiri. Sanacija stanovanj ni možna. Objekt je primeren samo za rušitev.



Velike Bloke 58, Velike Bloke



Za takojšnjo vselitev ni primerno nobeno od nezasedenih stanovanj. Pred oddajo stanovanj v najem, bi bilo potrebno:

- celovito obnoviti 16 stanovanj, za katera bi potrebovali od 293.000 EUR do 350.000 EUR,
- delno obnoviti tri stanovanja, za katera bi potrebovali od 15.000 EUR do 24.000 EUR,
- manjša vlaganja v treh stanovanjih, za katera bi potrebovali do 14.000 EUR.

Za obnovo teh 22 stanovanj, da bi ustrezala normativom za oddajo v najem, bi potrebovali po izkustveni oceni od 322.000 EUR do 388.000 EUR. V teh ocenah niso všteti stroški vzdrževanja skupnih delov in naprav.

Stanovanja MNZ

V dneh od 24. 9. 2009 do vključno 20. 10. 2009 se je na podlagi pogodbe in dogovora s strani predstavnikov Sklada in MNZ-ja vršil prevzem 12 trajno nezasedenih stanovanj.

Za takojšnjo vselitev ni primerno nobeno od nezasedenih stanovanj. Pred oddajo stanovanj v najem, bi bilo potrebno:

- celovito obnoviti pet stanovanj, za katera bi potrebovali do 180.000 EUR,
- delno obnoviti štiri stanovanja, za katera bi potrebovali do 45.000 EUR,
- izvršiti manjša vlaganja v treh stanovanjih, za katera bi potrebovali do 7.000 EUR.

Za obnovo 12 stanovanj, da bi ustrezala normativom, bi potrebovali po izkustveni oceni do 232.000 EUR. V teh ocenah niso všteti stroški vzdrževanja skupnih delov in naprav.

Stanovanja MORS

V dneh od 5. 10. 2009 do vključno 20. 10. 2009 se je s strani predstavnikov Sklada in MORS-a vršil prevzem 75 trajno nezasedenih stanovanj.

Za takojšnjo vselitev je primernih šest nezasedenih stanovanj. Pred oddajo ostalih stanovanj v najem, bi bilo potrebno:

- celovito obnoviti 40 stanovanj, za katera bi potrebovali od 1.042.000 EUR do 1.139.000 EUR,
- delno obnoviti 10 stanovanj, za katera bi potrebovali od 80.500 EUR do 86.500 EUR,
- izvršiti manjša vlaganja v 19 stanovanjih, za katera bi potrebovali od 70.000 EUR do 71.000 EUR.

Skupna izkustvena ocena vlaganj v stanovanja znaša od 1.042.500 EUR do 1.139.500 EUR. V teh ocenah niso všteti stroški vzdrževanja skupnih delov in naprav.

2.2.8.4. Obračuni in prenakazila najemnin, upravljanje in stroški

V letu 2009 je bilo za 540 stanovanj v brezplačni uporabi Sklada obračunanih za 281.257,72 EUR najemnin, upravnik pa je nakazal za 160.413,11 EUR.

Stroški iz naslova upravljanja (27.805,07 EUR), sodni stroški (4,50 EUR), stroški praznih stanovanj (12,63 EUR), vzdrževanja (19.420,94 EUR) in zavarovanja (554,90 EUR) pa so znašali za vsa stanovanja v brezplačni uporabi skupaj 47.798,04 EUR.

Tabela 12: Prikaz obračunov najemnin in stroškov

Lastnik	Št. stanovanj	Obračunana najemnina	Nakazana najemnina	Vsi stroški	Ostanek sredstev
MJU	147	87.460,05	54.687,08	14.379,48	40.307,60
MNZ	94	48.005,96	28.800,08	7.883,35	20.916,73
MORS	297	145.791,71	76.925,95	25.535,21	51.390,74
SKUPAJ	540	281.257,72	160.413,11	47.798,04	112.615,07

2.2.8.5. Rezervni sklad za stanovanja, prenesena v brezplačno uporabo

Na podlagi Pogodb o brezplačni uporabi stanovanj in skladno s 119. členom in 272. členom Stvarnopravnega zakonika (Ur.l. RS 87/2002), drugim odstavkom 41. člena Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS 69/2003, 18/2004 in 57/2008) od dneva prenosa stanovanj sklenjenih z vsemi tremi ministrstvi oblikuje rezervni sklad v okviru namenskih sredstev v namenskem premoženju v minimalni zakonski višini. Za izračun višine mesečne obveznosti vplačil sredstev v rezervni sklad se obračunava tečaj EUR na zadnji delovni dan v mesecu za tekoči mesec.

Zadnji delovni dan v mesecu, za tekoči mesec, se izda nalog računovodstvu o skupni višini mesečne obveznosti rezervnega sklada za vsa stanovanja in prilogo o višini mesečnega prispevka rezervnega sklada za posamezno stanovanje ter stanje vseh do sedaj zbranih sredstev rezervnega sklada na posameznem stanovanju.

Analitična evidenca rezervnega sklada po posameznih stanovanjih in njegove porabe se vodi v računalniškem programu "NajS", v glavni knjigi pa se knjiži sintetično.

Tabela 13: Prikaz oblikovanja in črpanje sredstev rezervnega sklada

Lastnik	Začetek oblikovanja	Oblikovanje sredstev rezervnega sklada v EUR	Črpanje sredstev rezervnega sklada v EUR	Ostanek sredstev v EUR
MJU	1.8.2009	7.649,47	45,16	7.604,31
MNZ	1.9.2009	2.004,70	0	2.004,70
MORS	1.9.2009	8.290,23	0	8.290,23
SKUPAJ		17.944,40		17.899,24

V obdobju od 1. 8. 2009 do vključno 31. 12. 2009 je bil oblikovan rezervni sklad za vsa stanovanja v brezplačni uporabi Sklada v skupni vrednosti 17.944,40 EUR. Črpanje sredstev rezervnega sklada v znesku 45,16 EUR se je izvedlo na podlagi 4. člena Pogodb o brezplačni uporabi, ki glasi:

»4.člen

(4) Stanovanjski sklad za v uporabo prevzeta stanovanja oblikuje rezervni sklad za čas od 1.8.2009 in do izteka trajanja te pogodbe. V primeru, da v času brezplačne uporabe stanovanj pride do zahteve za izplačilo iz rezervnega sklada, se plačilo izvede najprej iz sredstev rezervnega sklada, zbranih pri Ministrstvu za notranje zadeve do 1.8.2009 (Ministrstvu za obrambo do 1.9.2009 in pri Ministrstvu za notranje zadeve do 1.9.209) in do višine stanja rezervnega sklada za posamezno stanovanje. V primeru, da je zahtevka za izplačilo višji, je manjkajoča sredstva dolžan zagotoviti Stanovanjski sklad.«.

2.3. PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG

2.3.1 NAKUPI IN INVESTICIJE V TRŽNA STANOVANJA

2.2.1.1 Poziv 2001

Sklad je oktobra leta 2001 v javnih glasilih prvič objavil poziv za nakup zemljišč in stanovanj, namenjenih pridobivanju stanovanj za trg – »Javno zbiranje ponudb za prodajo stanovanj in nezazidanih stavbnih zemljišč v Ljubljani in okolici, Mariboru in Kopru«.

Večina sprejetih ponudb je bila na osnovi sklenjenih pogodb že realiziranih v preteklih letih. Nerealizirana je ostala le pogodba s SCT d.d. za nakup stanovanj v Ljubljani, Zelena Jama.

2.2.1.2. Strategija 2002

Na osnovi sprejete strategije Sklada v letu 2002 in pridobljenih ponudb je bilo prav tako sklenjenih 11 pogodb za skupaj 1195 stanovanj na 10 lokacijah. Od tega je bilo zaključenih in predanih 1.177 stanovanj na 9 lokacijah. Nedokončana stanovanja – v gradnji oziroma pridobivanju uporabnega dovoljenja so še na lokaciji Šalara v Kopru (18 stanovanj v okviru II. faze).

2.2.1.3. Javni poziv 2005

Sklad je v aprilu 2005 na podlagi sklepa Nadzornega sveta objavil Javni poziv za nakup gradbenih parcel, drugih urbanih zemljišč in nepremičnin ter skupin stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 40-41/2005).

Z javnim pozivom je Sklad povabil zainteresirane ponudnike (fizične in pravne osebe ter lokalne skupnosti) k oddaji ponudb za prodajo:

- gradbenih parcel, drugih urbanih zemljišč in nepremičnin, primernih za gradnjo različnih vrst stanovanjskih sosesk oziroma stanovanjskih stavb;
- skupin stanovanj in stanovanjskih stavb v različnih fazah gradnje ali že zgrajenih, vendar ne vseljenih.

Sklad je v obdobju treh let (2005 do 23.05.2008) od objave tega razpisa kupoval zemljišča za gradnjo stanovanj ali skupine stanovanj oziroma stanovanjskih stavb, ki so bila najprimernejša glede na merila, ki se nanašajo na:

- primanjkljaj stanovanj;
- primernost lokacije;
- karakteristike stanovanj in stanovanjskih stavb ter zunanjo ureditev;
- ceno in plačilne pogoje;
- termine izvedbe.

Prednost so imele ponudbe, ki so ob upoštevanju meril zagotavljale cenovno čim ugodnejšo izgradnjo stanovanj in omogočale Skladu, ob upoštevanju stroškov njihovo realizacijo in nadaljnjo prodajo v cenovnih okvirih, skladno s sprejeto produktno strategijo Sklada iz leta 2006/2007.

V letu 2009 je bilo dokončanih 5 projektov: 6S Pobrežje Maribor, Sotočje Kranj, Park pod Javorniki Postojna, Prešernova Jesenice (I in II faza), Rače Maribor – skupaj dokončanih in prevzetih s strani SSRS **368 stanovanj**.

V gradnji so 3 projekti – javni poziv 2005: Domina Vipava (prevzem v februarju 2010), Koper – Nad Dolinsko II. Faza in Ob Borovniščici, Borovnica za pridobitev skupaj **265 stanovanj**.

2.2.1.4. Javni poziv 2008

Sklad je v maju 2008 na podlagi sklepa Nadzornega sveta objavil Javni poziv za nakup stavbnih zemljišč ter skupin stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 51/2008) v obdobju treh let in sicer od 23.05.2008 do 23.05.2012.

Z javnim pozivom je Sklad povabil zainteresirane ponudnike (fizične in pravne osebe ter lokalne skupnosti) k oddaji ponudb za prodajo:

- stavbnih zemljišč, primernih za gradnjo različnih vrst stanovanjskih sosesk oziroma stanovanjskih stavb;
- skupin stanovanj in stanovanjskih stavb v različnih fazah gradnje ali že zgrajenih, vendar ne vseljenih.

Sklad v obdobju treh let od objave tega razpisa kupuje stavbna zemljišča za gradnjo stanovanj ali skupine stanovanj oziroma stanovanjskih stavb, ki so najprimernejša glede na merila, ki se nanašajo na:

- primanjkljaj stanovanj;
- primernost lokacije;
- karakteristike stanovanj in stanovanjskih stavb ter zunanjo ureditev;
- ceno in plačilne pogoje;
- termine izvedbe.

Prednost imajo ponudbe, ki ob upoštevanju meril zagotavljajo cenovno čim ugodnejšo izgradnjo stanovanj in omogočajo Sklad, ob upoštevanju stroškov njihovo realizacijo in nadaljnjo prodajo v cenovnih okvirih, skladno s sprejeto produktno strategijo Sklada iz leta 2006/2007.

V letu 2009 sta bila dokončana 2 projekta: Kresnice Ajdovščina in Petelinjski hrib Pivka – skupaj dokončanih in prevzetih s strani Sklada **63 stanovanj**.

V letu 2009 je na Javni poziv 2008 prispelo 28 ponudb za nakup stanovanj za nakup skupno 2.203 stanovanj:

Podravska: 758
Gorenjska: 400
Osrednjeslovenska: 411
Obalno kraška: 361
Savinjska: 195
Pomurska: 62
Notranjsko kraška: 14
Jugovzhodna: 2

Ponudbe so bile s strani ocenjevalne komisije pregledane. Ponudnike, katerih ponudbe niso izpolnjevale meril razpisa oziroma javnega poziva, smo o tem ustrezno seznanili.

2.2.1.5 Prodajne pogodbe za nakup stanovanj v letu 2009

V letu 2009 sta bili na podlagi javnega poziva 2005 (predpogodbi podpisani v letu 2007 in 2008) sklenjeni pogodbi za nakup stanovanj v Borovnici - Ob Borovnišnici in v Kopru – Nad Dolinsko, 2. faza, za pridobitev **210 stanovanj**.

2.2.1.6 Stanje projektov

V tabeli » Projekti za trg v letu 2009 – stanje na dan 31.12.2009« so prikazani osnovni podatki o projektih, ki so bili v letu 2009 zaključeni, so v gradnji ali so v pripravi pred gradnjo in pridobitvijo

gradbenega dovoljenja oziroma v pripravi na daljše obdobje –mirovanje razvoja projektov, več informacij o teh projektih pa se nahaja v nadaljevanju tega poročila.

Za večje število projektov, ki so bili zaključeni v letih 2007, 2008 in 2009 je veljal oziroma še velja splošni garancijski rok dve leti in iz tega naslova še potekajo posamezne reklamacije.

PROJEKTI ZA TRG V LETU 2009 - stanje na dan 31.12.2009

zap.št.	lokacija - ime projekta	št. stan. kom	*prodajna cena SSRS - končni kupci z DDV				
			povr. stan. m2	št. PM kom	prod.cena EUR/m2	cena PM EUR/kom	rok predaje
I. DOKONČANI PROJEKTI pridobljeno uporabno dovoljenje, dokončana in prevzeta stanovanja							
	1 6S Pobrežje, Maribor	88	4.735,50	136	1.200	7.000	maj 2009
	2 Sotočje, Kranj	142	11.004,37	142 + 72	1.560	9.900 in 5.200	oktober 2009
	3 Park pod Javorniki, Postojna	53	3553,14	53	1.270	7.900	februar 2009
	4 Prešernova, Jesenice	69	4.339,59	105	1.400	3.600	junij/dec2009
	5 Kresnice, Ajdovščina	33	1866,83	13 + 20	1.620	8.200 in 3.300	januar /maj 2009
	6 Rače, Maribor	16	1.028,05	21	1.185	2.950	januar 2009
	7 Petelinjski hrib, Pivka	30	3.883,71	54	cena na hišo, za stanovanja 1.430		maj 2009
	SKUPAJ I.	431					
II. PROJEKTI V GRADNJI podpisana pogodba , pridobljeno gradbeno dovoljenje, gradnja, prevzemi stanovanj							
	1 Domina, Vipava	55	3.174,08	67	1.490	3.300	februar 2010
	2 Nad Dolinsko 2, Koper	24	1.526,98	42	-	-	december 2010
	3 Ob Borovniščici, Borovnica	186	13.818,19	127+179+32	-	-	junij 2012
	SKUPAJ II.	265					
III. PROJEKTI V PRIPRAVI - realizacija							
	SKUPAJ - 7 projektov	812					
IV. PROJEKTI V PRIPRAVI - ocena, daljši rok							
	SKUPAJ - 9 projektov	1492					

Sklad ima na dan 31. 12. 2009 v realizaciji tri projekte za skupno 265 stanovanj, v pripravi pred začetkom gradnje oziroma pridobitve gradbenega dovoljenja 7 projektov, v sklopu katerih bo po oceni mogoče zagotoviti približno 812 stanovanj ter dodatnih 9 projektov, ki so v mirovanju ali začetnih fazah priprave prostorskih aktov ali zamikov zaradi sodnih postopkov , v sklopu katerih je po grobi oceni mogoče zagotoviti 1.492 stanovanj.

Pregled zaključenih projektov v letu 2009

Pregled vključuje projekte, ki so zaključeni, so pridobili pravnomočno uporabno dovoljenje, stanovanja pa so bila prevzeta s strani Sklada in v primeru prodanih stanovanj tudi predana končnim kupcem.

6S, Pobrežje Maribor, objekt A



Nakup - število stanovanj in PM	Nakup 88 stanovanj 136 parkirišč v kletni garaži	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 4.735,50 m ²	
Investitor	Stavbar gradnje Maribor d.o.o.	
Termini	Gradbeno dovoljenje – avgust 2007, Uporabno dovoljenje – januar 2009 Primopredaje stanovanj – maj 2009	
Stanje projekta	Izvedeno in prevzeto	
Prodaja	Razpis 12/2007	
Predaja stanovanj	Maj 2009	
Problemi na lokaciji		
	VODJA PROJEKTA SSRS	Zoran Veljković, univ.dipl.inž.gradb.
	Supernadzor - SSRS	Go Ing d.o.o.
	Projektna dokumentacija	Styria d.o.o.
	Investitor	Stavbar gradnje Maribor d.o.o
	Izvajalec	Stavbar gradnje Maribor d.o.o
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO, recenzija PB Velenje

Kranj - Sotočje



Nakup - število stanovanj in PM	Nakup 142 stanovanj parkirišča v kletnih garažah - 142 kom in 72 parkirnih naprav	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 11.004,37 m ²	
Investitor	SAVA IP	
Termini	Gradbeno dovoljenje – december 2007, Tehnični pregled je bil izveden 1.7.2009 Uporabno dovoljenje pridobljeno 28.8.2009 Predaja stanovanj s končnimi kupci je bila izvedena do 1. oktobra 2009, neprodana stanovanja do konca oktobra 2009, skladno z dodatkom št. 2 k pogodbi	
Stanje projekta	- objekti so dokončani, vključno z zunanjo ureditvijo - prodana stanovanja so predana končnim kupcem - poteka odprava napak neprodanih stanovanj in priprava zaključnega obračuna - do 31.12.2009 je prodanih 49 stanovanj, neprodanih 93	
Prodaja	Razpis 1/2007	
Predvidena predaja	Predano skladno s terminskim planom in pogodbo	
Problemi na lokaciji	Funkcionalnost parkirnih naprav, poškodbe na steklenih površinah	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Borut Hafner, univ.dipl.inž.arh.
	Supernadzor - SSRS	DEB ing d.o.o.
	Projektna dokumentacija	Bevk Perovič arhitekti
	Investitor	SAVA IP
	Izvajalec	GIC GRADNJE d.o.o., VG-5 d.o.o., IMP d.d., VARIS Lendava d.d.
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO, supernadzor

Park pod Javorniki, Postojna



Nakup - število stanovanj in PM	Nakup 53 stanovanj parkirišča v kletnih garažah - 53 kom in zunanja parkirna mesta	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 3.553,14 m ²	
Investitor	Dolenjgrad d.o.o.	
Termini	Gradbeno dovoljenje – december 2007, Tehnični pregled je bil izveden 4.12.2008 in 17.12.2008 Uporabno dovoljenje pridobljeno 28.8.2009 Predaja stanovanj s končnimi kupci je bila izvedena do 15.2. 2009, neprodana stanovanja 4.3. 2009, skladno s pogodbo in dogovorom	
Stanje projekta	- objekt je dokončan, vključno z zunanjo ureditvijo - prodana stanovanja so predana končnim kupcem - do 31.12.2009 je prodanih 50 stanovanj, neprodana 3	
Prodaja	Razpis 1/2007	
Predvidena predaja	Predano skladno s terminskim planom in pogodbo	
Problemi na lokaciji	Počasna izvedba javne infrastrukture	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Borut Hafner, univ.dipl.inž.arh.
	Supernadzor - SSRS	IPL d.o.o.
	Projektna dokumentacija	Misel d.o.o.
	Investitor	Dolenjgrad d.o.o.
	Izvajalec	Dolenjgrad d.o.o.
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO, recenzija IPL

Večstanovanjski objekti na Prešernovi cesti, Jesenice



Število stanovanj in PM	Nakup 69 stanovanj v 2. sklopih; 1. sklop 46 stanovanj in 2. sklop 23 stanovanj in 105 lastniških parkirnih mest na zunanjem parkirišču ob objektih	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 4.345,71m ²	
Investitor	Gradis skupina G d.d., Ljubljana	
Stanje projekta	Gradbeno dovoljenje maj 2008 Uporabno dovoljenje -1. sklop junij 2009, 2. sklop november 2009 Predaja stanovanj -1. sklop junij 2009, 2. sklop december 2009 Vsi objekti z zunanjo ureditvijo in otroškim igriščem so dokončani.	
Prodaja	Razpis 1/2007, Razpis 1/ 2008	
Predvidena predaja	1. sklop je bil predan junija 2009, 2. sklop je bil predan decembra 2009	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Barbara Brinovčar, univ.dipl.inž.arh.
	Supernadzor - SSRS	Gea Consult d.o.o. Nova gorica
	Projektna dokumentacija	Atelje Prizma d.o.o., Jesenice
	Investitor	Gradis skupina G d.d., Ljubljana
	Izvajalec	Gradis skupina G d.d., Ljubljana
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO, recenzija Gea Consult d.o.o.

Stanovanjska soseska Kresnice, Ajdovščina



Število stanovanj in PM	Nakup 33 stanovanj v dveh sklopih; v 1. sklopu je 17. stanovanj (v treh objektih) , v 2. sklopu je 16. stanovanj (v dveh objektih); stanovanjem pripada 13 lastniških parkirnih mest v kletni garaži in 20 lastniških parkirnih mest na zunanjem parkirišču	
Investitor	Primorje d.d., Ajdovščina	
Termini	Gradbeno dovoljenje za oba sklopa v aprilu 2007, uporabno dovoljenje za 1. sklop v avgustu 2008, za 2. sklop v januarju 2009	
Stanje projekta	Objekti so dokončani	
Prodaja	Razpis september 2008	
Predvidena predaja	Razpis poteka. Do 31. decembra 2010 je bilo prodanih 6. stanovanj.	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Barbara Brinovčar, univ.dipl.inž.arh.
	Supernadzor - SSRS	Slovenska cestna podjetja d.o.o.
	Projektna dokumentacija	Arhikon d.o.o.,Ajdovščina
	Investitor	Primorje d.d., Ajdovščina
	Izvajalec	Primorje d.d., Ajdovščina
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO, recenzija SCP d.o.o.

Objekt A3, Rače pri Mariboru



Nakup - število stanovanj in PM	Nakup 16 stanovanj 21 parkirišč pred objektom	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 1.028,05 m ²	
Investitor	GP Radlje d.d.	
Termini	Gradbeno dovoljenje – julij 2007, Uporabno – december 2008 Primopredaja stanovanj – januar 2009	
Stanje projekta	izvedeno	
Prodaja	Razpis 12/2008	
Predaja stanovanj	Januar 2009	
Problemi na lokaciji		
	VODJA PROJEKTA SSRS	Zoran Veljković, univ.dipl.inž.gradb.
	Supernadzor - SSRS	Toming Consulting d.o.o.
	Projektna dokumentacija	OSA Arhitekti d.o.o.
	Investitor	GP Radlje d.d.
	Izvajalec	GP Radlje d.d.
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS

Petelinjski hrib Pivka



Nakup - število stanovanj in PM	Nakup 30 stanovanj v dvojčkih, trojčkih in večstanovanjskem objektu parkirišča pred objekti	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	24 stanovanjskih enot v dvojčkih in trojčkih ter 6 stanovanj v večstanovanjskem objektu in 54 parkirnih mest na terenu	
Investitor	Galop d.o.o.	
Termini	Gradbeno dovoljenje – september 2007, Uporabno dovoljenje – marec 2009 Primopredaja stanovanj – april 2009	
Stanje projekta	izvedeno	
Prodaja	Razpis 12/2008	
Predaja stanovanj	April 2009	
Problemi na lokaciji		
	VODJA PROJEKTA SSRS	Zoran Veljković, univ.dipl.inž.gradb.
	Supernadzor - SSRS	INKA Inženiring s.p.
	Projektna dokumentacija	Cupola d.o.o.
	Investitor	Galop d.o.o.
	Izvajalec	Novi GP dom d.o.o.
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, recenzija PB Velenje

Pregled projektov v gradnji

Domina, Vipava



Nakup-Število stanovanj in PM	Nakup 55 stanovanj in 67 parkirnih mest na zunanjem parkirišču ob objektu	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 3. 174,08 m ²	
Termini	Gradbeno dovoljenje-julij 2008 Uporabno dovoljenje –november 2009 Predaja stanovanj –po pogodbi december 2009,po izvedbi februar 2010	
Stanje projekta	Objekt je dokončan, december 2009 potekajo kvalitetni pregledi stanovanj	
Prodaja	Razpis 1/2008	
Predvidena predaja	Februar 2010	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Barbara Brinovčar ,univ.dipl.inž.arh.
	Supernadzor - SSRS	Projekt d.d., Nova gorica
	Projektna dokumentacija	Slamič V. d.o.o.,Ajdoščina
	Investitor	Duka Capitol d.o.o., Ljubljana
	Izvajalec	GP Gradišče, Cerknica
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO, recenzija Projekt d.d.

**Večstanovanjska objekta št. 1-2, 4-5 in garažni objekt št. 3
v območju Nad Dolinsko, Koper**



Število stanovanj in PM	Nakup 24 stanovanj in 40 parkirnih mest v podzemni garaži objekta	
Investitor	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (JSS MOK)	
Termini	Začetek gradnje marec 2009 – zaključek gradnje julij 2010	
Stanje projekta	Objekt je v izgradnji. Konstrukcija je zaključena. Izvajajo se zidarska dela in groba obrtniška dela.	
Prodaja	Razpis za prodajo stanovanj je predviden v marcu 2010. Razpis bo skupen za prodajalca 24 stanovanj SSRS v objektu št. 4-5 ter prodajalca in investitorja ostalih 24 stanovanj JSS MOK v objektu št. 1-2.	
Predvidena predaja	December 2010 (predaja od oktobra 2010 dalje)	
Problemi na lokaciji		
	VODJA PROJEKTA SSRS	Damjana Varšek ,univ.dipl.inž.grad.
	Supernadzor - SSRS	GTS inženiring d.o.o.
	Projektna dokumentacija	Studio arhitektura d.o.o., Izola
	Investitor	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
	Izvajalec	GPG d.d.
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO, supernadzor

Ob Borovniščici, Borovnica



Število stanovanj in PM	nakup 186 stanovanj parkirišča v kletnih garažah – 179 običajnih pm, 32 zaporednih pm parkirna mesta na prostem – 127 pm skupaj nakup 338 parkirnih mest	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	13.818,19 m²	
Investitor	ORBITAL d.o.o., Ljubljana	
Termini	- Pravnomočno gradbeno dovoljenje – izdano 17.07.2009 - Podpisana pogodba za nakup stanovanj – 25.09.2009 - Rok gradnje – 36 mesecev - izročiti kupcu predmet nakupa - najkasneje do 30.06.2012	
Stanje projekta	- Do dne 18.01.2010 izveden izkop za kletni del objektov A1 – A3, - V dec. 2009 in jan. 2010 gradbišče zaradi zimskih razmer in talne vode v gradbeni jami – v mirovanju, - Prodajalec (oz. projektanti) so bili z recenzijskim poročilom in pripombami k PZI pozvani k dopolnitvi PZI projektov,	
Prodaja	Sodelovala pri pregledu obličnosti komercialnih skic pred podpisom pogodbe	
Predvidena predaja	Predvidoma maj 2012 oz. najkasneje do 30.06.2012	
Problemi na lokaciji	Pripombe k PZI projektni dokumentaciji – usklajevanje, Prisotnost talne vode v gradbeni jami,	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Terezija Raj, u.d.i.a.
	Supernadzor - SSRS	LIZ inženiring d.d. / J. Sitar
	Projektna dokumentacija	MT-engineering d.o.o., Borovnica
	Investitor	ORBITAL d.o.o, Ljubljana
	Izvajalec	Kraški zidar d.d., Sežana
	Pregled dokumentacije	revizija po ZGO, interno SSRS, recenzija PGD, PZI

Pregled projektov pred gradnjo (pred podpisom pogodb za izvedbo del)

Stanovanjska gradnja BRDO VS 3/5 – funkcionalna enota F4



Število stanovanj in PM	Projekt 194 stanovanj in 378 parkirišč v kleti objekta	
Investitor	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad	
Termini	Predviden začetek gradnje februar 2010 - zaključek gradnje januar 2012	
Stanje projekta	Pravnomočno gradbeno dovoljenje je pridobljeno v decembru 2008. PZI projektna dokumentacija je izdelana v marcu 2009. Na podlagi javnega naročila je izbran izvajalec za izgradnjo objektov funkcionalne enote F4. Gradbena pogodba za izgradnjo objektov funkcionalne enote F4 je pripravljena, podpis pogodbe pa je pogojen s potrditvijo poslovnega načrta SSRS na Vladi RS.	
Prodaja	Razpis za prodajo stanovanj je predviden v letu 2010.	
Predvidena predaja	Spomladi leta 2012.	
Problemi na lokaciji	Zagotovitev celovite rešitve prometne infrastrukture, ki jo po pogodbi o priključitvi zagotavlja Mestna občina Ljubljana (manjkajoča zemljišča za realizacijo cestne povezave nove ceste C1 s Cesto na Brdo).	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Damjana Varšek, univ.dipl.inž.grad.
	Inženiring v pripravi	IMOS d.d. Ljubljana
	Projektna dokumentacija	Dekleva Gregorič arhitekti, projektiranje d.o.o.
	Investitor	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
	Izvajalec	
	Revizija projektne dokumentacije	PROTIM Ržišnik Perc d.o.o.

Stanovanjska gradnja BRDO VS 3/5 – funkcionalni enoti F5/1 in F5/2

		
Število stanovanj in PM	Projekt F5 predvideva skupaj 272 stanovanj in 513 parkirnih mest v kleti objekta. Zaradi časovnega zamika pri pridobivanju zemljišč je F5 razdeljen v dve etapi gradnje: - F5/1. etapo s 187 stanovanji in petimi lokali ter 338 PM v kletni garaži pod objekti in 22 PM na terenu - F5/2. etapo s 85 stanovanji in dvema lokaloma ter 175 PM v kletni garaži.	
Investitor	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad	
Termini	- F5/1. etapa- pričetek gradnje februar 2010, zaključek gradnje v avgustu 2011 - F5/2. etapa- poteka postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja	
Stanje projekta	- F5/1. etapa je 5. objektov: v objektu A2 je 30 oskrbovanih stanovanj, v objektu A3 je 23 stanovanj, v objektu C2 je 37 stanovanj, v objektih C3 in C4 je v vsakem po 37 stanovanj; v objektih C2 in A3 je predvidenih tudi 7. lokalov poslovnega programa. Pravnomočno gradbeno dovoljenje je pridobljeno v februarju 2009. PZI projektna dokumentacija je izdelana v aprilu 2009. Na podlagi javnega naročila je izbran izvajalec za izgradnjo objektov funkcionalne enote F5/1. etapa. Gradbena pogodba za izgradnjo objektov funkcionalne enote F5/1. je pripravljena, podpis pogodbe je pogojen s potrditvijo poslovnega načrta SSRS na Vladi RS. - F5/2. etapi so 3. objekti (objekti A1, B in C1 s 85 stanovanji, v pritličju A1 in C2 sta 2. lokala). Za F5/2 je izdelana PGD projektna dokumentacija in vložena na UE za pridobitev gradbenega dovoljenja.	
Prodaja	Razpis za prodajo stanovanj v F5/1. etapa je predviden v letu 2010	
Problemi na lokaciji	-F5/1. in F5/2. etapa-zagotovitev celovite rešitve prometne infrastrukture območja, ki jo po pogodbi o priključitvi zagotavlja Mestna občina Ljubljana (manjkajoča zemljišča za realizacijo cestne povezave nove ceste C1 s Cesto na Brdo). -F5/2. etapa-pridobivanje zemljišč za gradnjo in dolgotrajen postopek za pridobivanje vodnega soglasja pri ARSO(MOP) za gradbeno dovoljenje.	
	VODJA PROJEKTA SSRS	do septembra 2009 Damjana Varšek, u.d.i.g., od septembra 2009 Barbara Brinovčar, u.d.i.a.
	Inženiring	IMOS d.d.
	Projektna dokumentacija	ATELIER IM d.o.o.
	Revizija proj. dokumentacije	PROTIM Ržišnik Perc d.d.

Stanovanjska gradnja BRDO VS 3/5 – funkcionalna enota F6



Število stanovanj in PM	Projekt 30 stanovanjskih enot in 30 garažnih mest v objektih	
Investitor	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad	
Termini	Predviden začetek gradnje avgust 2010 - zaključek gradnje januar 2012	
Stanje projekta	Pravnomočno gradbeno dovoljenje je pridobljeno v decembru 2008. PZI projektna dokumentacija je izdelana v aprilu 2009. Na podlagi javnega naročila je izbran izvajalec za izgradnjo objektov funkcionalne enote F6. Gradbena pogodba za izgradnjo objektov funkcionalne enote F6 je pripravljena, podpis pogodbe pa je pogojen s potrditvijo poslovnega načrta SSRS na Vladi RS.	
Prodaja	Razpis za prodajo stanovanj je predviden v letu 2010.	
Predvidena predaja	Spomladi leta 2012.	
Problemi na lokaciji	Zagotovitev celovite rešitve prometne infrastrukture, ki jo po pogodbi o priključitvi zagotavlja Mestna občina Ljubljana (manjkajoča zemljišča za realizacijo cestne povezave nove ceste C1 s Cesto na Brdo).	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Damjana Varšek, univ.dipl.inž.grad.
	Inženiring v pripravi	IMOS d.d. Ljubljana
	Projektna dokumentacija	Bevk Perović arhitekti d.o.o.
	Investitor	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
	Izvajalec	
	Revizija projektne dokumentacije	PROTIM Ržišnik Perc d.o.o.

2.3.2. NAKUPI ZEMLJIŠČ

2.3.2.1. Javni poziv 2008

Sklad je v maju 2008 na podlagi sklepa Nadzornega sveta objavil Javni poziv za nakup stavbnih zemljišč ter skupin stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 51/2008) v obdobju treh let in sicer od 2008 do 2012. Z javnim pozivom je Sklad povabil zainteresirane ponudnike (fizične in pravne osebe ter lokalne skupnosti) k oddaji ponudb tudi za prodajo stavbnih zemljišč, primernih za gradnjo različnih vrst stanovanjskih sosesk oziroma stanovanjskih stavb.

V letu 2009 je na Javni poziv 2008 prispelo 5 ponudb za nakup zemljišč.

Obalno kraška: 2 ponudbi
Savinjska: 1 ponudba
Osrednjeslovenska: 1 ponudba
Gorenjska: 1 ponudba

Ponudbe so bile s strani komisije za ocenjevanje ponudb pregledane in kot neustrezne zavrnjene. Ponudnike, katerih ponudbe niso izpolnjevale meril razpisa, smo o tem ustrezno seznanili.

2.3.1.2. Prodajne pogodbe za nakup zemljišč v letu 2009

V letu 2009 sta bili sklenjeni dve pogodbi za nakup zemljišč vezani za zaokrožitve območja in sicer na lokaciji Lukovica – nakup dodatnega zemljišča v skupni površini 110m².

2.4. PROGRAM PRIDOBIVANJA NAJEMNIH ŠTUDENTSKIH STANOVANJ

Sklad je po sklepu Nadzornega sveta z dne 23. 10. 2009 v Ur. l. RS 86/2009, z dne 30.10.2009 objavil **Javni poziv za nakup stavbnih zemljišč za gradnjo študentskih stanovanj ter skupin študentskih stanovanj in stanovanjskih stavb s študentskimi stanovanji.**

Z javnim pozivom je Sklad povabil zainteresirane ponudnike (fizične in pravne osebe ter lokalne skupnosti) k oddaji ponudb za prodajo:

- stavbnih zemljišč primernih in s prostorskimi akti določenih za gradnjo stanovanjskih sosesk oziroma stanovanjskih stavb namenjenih reševanju stanovanjske problematike študentov in njihovih družin;
- skupin študentskih stanovanj in stanovanjskih stavb s študentskimi stanovanji v različnih fazah gradnje ali že zgrajenih, vendar še ne vseljenih.

Sklad bo, v obdobju od objave tega razpisa do konca leta 2012, kupoval stavbna zemljišča za gradnjo študentskih stanovanj ali skupine študentskih stanovanj oziroma stanovanjskih stavb, ki bodo najprimernejša glede na, v tem razpisu, splošno opredeljena merila in se nanašajo na:

- primanjkljaj študentskih stanovanj;
- primernost lokacije;
- karakteristike študentskih stanovanj;
- ceno in plačilne pogoje;
- termin izvedbe.

Prednost imajo ponudbe, ki ob upoštevanju meril zagotavljajo cenovno čim ugodnejšo izgradnjo skupin študentskih stanovanj in stanovanjskih stavb oziroma tiste, ki omogočajo Skladu, ob upoštevanju vseh stroškov, njihovo optimalno terminsko realizacijo ter možnost nadaljnje posamezne ali skupne prodaje oziroma nadaljnje oddaje v najem – za cenovno dostopno (neprofitno) najemnino. Prednost imajo ponudbe, ki omogočajo nadaljnjo prodajo.

Razpis je odprt od dneva objave poziva pa vse do konca decembra 2012 oziroma do objave novega poziva.

Nakup študentskih stanovanj

V letu 2009 je na javni poziv prispela 1 ponudba za nakup najemnih študentskih stanovanj v osrednjeslovenski regiji – Kampus, Ljubljana, cca 224 najemnih študentskih stanovanj. Ponudba je pregledana s strani strokovnih služb Sklada in je trenutno še v dopolnjevanju in pregledovanju ter bo ob zagotovljeni primernosti predstavljena Nadzornemu svetu Sklada v potrditev.

2.4. PRODAJA STANOVANJ ZA TRG V LETU 2009

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad ni v letu 2009 objavil nobenega novega razpisa za prodajo stanovanj za trg temveč je prodajal neprodana stanovanja iz razpisa 2007 in razpisa 2008.

Sklad je v času od 1.1.2009 do 31.12.2009 prodal **38 stanovanj** na naslednjih lokacijah: 8 stanovanj v Kranju, 9 na Jesenicah, 5 v Mariboru, 3 v Postojni, 2 v Vipavi, 2 v Ajdovščini, 2 v Račah pri Mariboru in 2 v Pivki.

Zaradi razmer na nepremičninskem trgu in očitno tudi zaradi slabšega finančnega položaja kupcev, je prišlo tudi do odstopov od nakupa in že sklenjenih pogodb. Teh je bilo v obravnavanem obdobju skupno **dvajset** in sicer devet v Kranju, tri na Jesenicah, pet v Mariboru in trije kupci v Postojni.

2.4.1. Kreditiranje nakupa stanovanj

Sklad je v prvi polovici leta 2009 objavil javni poziv, preko katerega za nakup prostih tržnih stanovanj iz razpisov 2007 in 2008 nudi možnost nakupa z ugodnim dolgoročnim stanovanjskim posojilom pod pogoji javnega poziva za dolgoročna stanovanjska posojila. Izbrani kupec se lahko odloča za najem posojila s sledečimi obrestnimi merami:

- fiksno (nespremenljivo) obrestno mero v višini 5% letno ali
- spremenljivo obrestno mero v višini 6m EURIBOR + 1,1% letno.

Posojilo se odobri izbranim kupcem stanovanj v zaprošeni višini, vendar največ v višini 80% pogodbene cene stanovanja. Najdaljša možna odplačilna doba posojila je 15 let. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah z direktno obremenitvijo plače oziroma pokojnine.

Za tovrstno posojilo se je v letu 2009 odločilo in sklenilo potrošniško-zastavne pogodbe **44** kupcev stanovanj.

2.4.2. Primopredaje stanovanj

V letu 2009 je Sklad predal **184** stanovanj kupcem iz razpisa 2007 in razpisa 2008. Nepredanih je še **18** stanovanj (3 – Maribor, 6 – Kranj, 2 – Ajdovščina, 4 – Vipava, 1 – Rače pri Mariboru, 2 – Jesenice).

Sklad je v letu 2009 prevzel tudi **281** neprodanih stanovanj od investitorjev (3 – Postojna, 100 – Kranj, 44 – Maribor-Pobrežje, 30 – Jesenice, 31 – Ajdovščina, 16 – Rače pri Mariboru, 23 – Jesenice II. faza, 6 – Šmarje pri Jelšah in 28 – Pivka).

Tabela 1: Nepredana stanovanja iz preteklih razpisov na dan 31.12.2009 po lokacijah

Poljansko nabrežje - LPN299	Tožba
Poljansko nabrežje - LPN411	Tožba
Koper – Šalara - KOP029	Tožba
SKUPAJ	3

Iz prodaje so bila umaknjena stanovanja na lokaciji Mislinja (10 stanovanj) in 1 vrstna hiša v Dragomlju z oznako DRA143.

2.4.3. Prosta stanovanja

V letu 2009 je Sklad prodajal kupcem neprodana stanovanja iz razpisa 2007 in razpisa 2008.

Tabela 2: Stanje prodanih in neprodanih stanovanj na dan 31.12.2009

Razpis/lokacija	Št. stanovanj skupaj	Št. neprodanih stanovanj	Št. prodanih stanovanj
Razpis 2007			
Postojna-Park pod Javorniki	53	3	50
Maribor-Pobrežje	88	38	50
Kranj-Sotočje	142	93	49
Jesenice I.	46	28	18
Novo Mesto	35		35
Skupaj po razpisu 2007	364	162	202
Razpis 2008			
Ajdovščina-Kresnice	33	27	6
Vipava-Domina	55	51	4
Rače pri Mariboru	16	14	2
Jesenice II.	23	20	3
Pivka-Petelinji hrib	30	28	2
Šmarje pri Jelšah	6	6	
Skupaj po razpisu 2008	163	146	17
Skupaj razpisa 2007 in 2008	521	308	219



DOLGOROČNA POSOJILA

STANOVANJSKEGA SKLADA **REPUBLIKE SLOVENIJE,** **JAVNEGA SKLADA**

3. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA

3.1. Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih

Spremembe in dopolnitve stanovanjskega zakona (Ur.l. RS 23/94) so prvič opredelile tudi pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. Ena od pravic je bila tudi pridobitev posojila Stanovanjskega sklada, pod ugodnimi pogoji brez javnega razpisa. Način in pogoje dodelitve je določal upravni odbor oziroma kasneje nadzorni svet.

Po preoblikovanju Stanovanjskega sklada v javni sklad je ta možnost določena tudi v 7. a členu splošnih pogojev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Ur.l. RS 119/2000 in 28/2001), način in pogoje pridobitve posojila pa določa nadzorni svet.

Od uveljavitve stanovanjskega zakona SZ-1 (Ur.l. RS 69/2003) Stanovanjski sklad tovrstna posojila odobrava na podlagi 173. člena SZ-1. Upravičenec do posojila je 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 1.500,00 EUR pri nakupu oziroma 750,00 EUR pri gradnji za na kvadratni meter primerne stanovanja, vse v tolarški protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan odobritve, zmanjšana za nadomestila, 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
m ²	45	55	70	82	95	105

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se prizna 6 m².

Obrestna mera je 3,80% za posojilo odobreno na vključno 10 let oziroma 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.

V letu 2009 je Stanovanjski sklad za ta posojila namenil 1.1 milijona EUR.

Doslej so bile najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih:

	Število	Odobreno EUR	Koriščno EUR
– izdane odločbe MOP (vse)	1670		
– izdani sklepi o odobritvi posojila (vsi)	734	21.545.388,06	
– sklenjene posojilne pogodbe (vse)	637		14.504.184,93
– izdani sklepi o odobritvi posojila v letu 2009	25	1.438.080,66	
– sklenjene posojilne pogodbe v letu 2009	24		1.122.668,22

3.2. 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 (Ur. l. RS 45/98, 67/98), 110/99 in 59/2001, v nadaljevanju zakon). Med ukrepi popotresne obnove po 1. členu zakona šteje tudi dodeljevanje stanovanjskih posojil iz sredstev Stanovanjskega sklada, namenjenih popotresni obnovi objektov in zagotavljanje njihove namenske uporabe in izgradnjo varovanih stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada.

Za izvajanje ukrepov popotresne obnove se sredstva skladno s 6. členom zakona zagotavljajo v proračunu. Sredstva proračuna se skladno z 10. členom zakona dodelijo tudi za dokapitalizacijo Stanovanjskega sklada za dodelitev stanovanjskih posojil pod pogoji tega zakona ter zagotavljanje sredstev za izgradnjo varovanih stanovanj za starejše osebe.

Na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije št. 47602-23/2006/5 z dne 24. 8. 2006 in skladno z določili 38. korespondenčne seje nadzornega sveta Stanovanjskega Sklada Republike Slovenije, javnega sklada, 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 /ZOPNN-UPB1/ (Ur. l. RS, št. 114/2005) omogočil odobritve ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil.

Za odpravo posledic potresa iz leta 2004 je bilo v letu 2009 upravičencem izdanih 14 začasnih sklepov. Znesek izdanih sklepov v letu 2009 je znašal 578.395,68 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 590.201,53 EUR. Kumulativna vsota vseh izdanih sklepov znaša 1.878.193,66 EUR, z upoštevanje zavarovalne premije pa 1.927.400,99 EUR.

Vsota odobrenih posojil v letu 2009 po sklenjenih posojilnih pogodbah znaša 354.721,10 EUR, kumulativna vsota vseh sklenjenih pogodb pa znaša 872.430,95 EUR. V znesku so upoštevani tudi zneski zavarovalnih premij v breme posojil.

Obnova objektov po potresu 12. 4. 1998 je zaključena.

V letu 2009 je Državno tehnična pisarna Bovec – Kobarid na podlagi podeljenega pooblastila pričela izdajati končne sklepe o višini posojila za odpravo posledic potresa z dne 12. 7. 2004. V letu 2009 je bilo izdanih 15 končnih sklepov. Kumulativna vsota vseh izdanih sklepov znaša 290.005,25 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 298.995,45 EUR.

3.3. Sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je po sklepu Nadzornega sveta Sklada objavil **Javni razpis za sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb** (v nadaljevanju: razpis; Ur.l. RS, št. 85-86/2006). Navedeni javni razpis je bil spremenjen in dopolnjen, v delu ki se nanaša na porabo sredstev in zaradi podaljšanja veljavnosti razpisa (Ur.l. RS, št. 106/2006, 118/2007 in 31/2009).

Predmet javnega razpisa je bilo finančno spodbujanje oziroma sofinanciranje rekonstrukcij obstoječih večstanovanjskih stavb v starih mestnih jedrih mestnih naselij s 3.000 in več prebivalci, pri čemer gre lahko za samostojno stoječe stavbe, stanovanjske bloke, stolpiče ali stolpnice, vse z najmanj štirimi stanovanji. V primeru sofinanciranja rekonstrukcij stanovanjsko-poslovnih stavb mora biti delež stanovanjskih uporabnih površin večstanovanjske stavbe večji od 75 odstotkov.

Sklad je na podlagi navedenega razpisa sofinanciral rekonstrukcije večstanovanjskih stavb, v obliki odobritve dolgoročnih posojil in sicer do 25 let.

Upravičeni prosilci za dodelitev posojila so bili lahko:

- fizične in pravne osebe s stalnim prebivališčem v Republiki Sloveniji in
- skupine etažnih lastnikov.

Višina posojila, ki se odobri po posamezni vlogi se izračuna od obračunske vrednosti prijavljene investicije in je vezana na primerno ceno za primer celotne rekonstrukcije objekta ter se določi po preučitvi vloge prosilca in predložene dokumentacije. Višina posojila lahko zneso do največ 50% obračunske vrednosti investicije.

V okviru navedenega razpisa je bila odobrena ena vloga in sicer za rekonstrukcijo stanovanjske hiše v Ljubljani. Višina posojila je znašala 80.612,00 EUR.

Interes in povpraševanje s strani upravičenih prosilcev za navedeni razpis je bil relativno velik, vendar Sklad v kasnejši fazi, ni prejel njihovih vlog, čeprav so bila podana podrobna pojasnila glede elementov, ki jih mora v skladu z določili razpisa izpolnjevati posredovana vloga in glede izvajanja razpisanega programa.

Ob upoštevanju navedenih obrazložitvev in tudi glede na gospodarske razmere, ki se odražajo pri investicijah v gradbeništvu, je Sklad ocenil, da se trend v zvezi z vlogami upravičenih prosilcev na predmetni razpis ne bo izboljšal. Obenem je Sklad beležil povečan obseg vlog za gradnjo oskrbovanih stanovanj za starejše in domove za ostarele.

Iz navedenega razloga je Sklad predlagal Nadzornemu svetu Sklada, da soglaša z odločitvijo, da se razpis zapre in da se preostala sredstva v višini 8.265.240,11 EUR namenijo za izvajanje Programa za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov.

Nadzorni svet Sklada je sklep o zaključku razpisa sprejel na 61. seji, z dne 5.10.2009. Obvestilo o zaprtju javnega razpisa, je bil objavljeno v Uradnem listu RS, št. 86, z dne 30.10.2009 in na spletnem naslovu Sklada.

3.4. Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj

Ugodna dolgoročna posojila so sestavni del razpisov za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj:

- Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007
- Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009

Podatki, kot so pridobljeno število stanovanj, realizacija v letu 2009 in drugo, vezano za omenjena posojila, so podani v poglavju pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj.

V nadaljevanju podajamo povzetek realizacije v letu 2009.

Preglednica 1: Realizacija posojil za leto 2009 po programih ter načrt za leti 2010 do 2012

		REALIZACIJA	PLAN SSRS			
		EUR	EUR			
	Program	2009	2010	2011	2012	
b)	Sredstva posojil					
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007	20,123.04				
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009	0.00	929,424.35	929,424.35	464,712.18	
PODATKI: Za leto 2009 - realizacija, za leti 2010 do 2012 plani na osnovi odobrenih vlog z dne 31.12.2009						

3.4.1. Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007

Preglednica 2 : Projekti, zaključeni v letu 2009 – prevzeta stanovanja in dana v najem
OPOMBA: število stanovanj upoštevano v točki 2.1.

REGIJA	OBČINA projekt	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEVILO NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ	
			SKLAD	OBČINE
OS	MO LJUBLJANA ZELENA JAMA	soinvestitorstvo		63
		posojilo		

Podatki o pridobljenem številu stanovanj, realizaciji v letu 2009 in drugo so podani v poglavju pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj.

3.4.2. Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009

Tabela: Projekti v realizaciji in pripravi

REGIJA	OBČINA projekt	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEVILO NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ	
			SKLAD	OBČINE
SAV	MO VELENJE GORICA	soinvestitorstvo		66
		posojilo		

3.5. Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov

Na podlagi sklepa Nadzornega sveta Sklada z dne 11. 12. 2006, je bil v Ur. l. RS, št. 137-139, z dne 29. 12. 2006 objavljen javni razpis - **Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov** (v nadaljevanju: Program).

Program je bil spremenjen in dopolnjen v delu, ki se nanaša na podaljšanje izvajanja časovnega termina, določilo v zvezi z zavarovanjem posojila z zastavo ustrezne in še neobremenjene nepremičnine ter povečanja finančnih sredstev (Ur.l. RS, št. 86/2009).

V skladu z določili programa Sklad sofinancira pridobivanje:

- a) oskrbovanih stanovanj za starejše,
- b) domov za ostarele in
- c) študentskih domov,

in sicer tako, da daje dolgoročna posojila za ter investira skupaj z upravičenimi prosilci v projekte za pridobivanje in zagotavljanje oskrbovanih stanovanj za starejše – soinvestitorstvo.

V primeru točk a) in b) lahko posamezen projekt, za katerega je podana vloga, pokriva zagotavljanje kapacitet iz obeh predmetov, kar se upošteva kot prednost pri obeh razpoložljivih načinih sofinanciranja po tem razpisu.

Upravičeni prosilci, ki se lahko prijavijo na program so lahko:

- 1) občine ali njihovi proračunski skladi,
- 2) javni nepremičninski skladi,
- 3) pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1,
- 4) družbe po 96. in 97. členu Zakona o javno-zasebnem partnerstvu,
- 5) druge pravne osebe,

ki sami izpolnjujejo zakonske zahteve za opravljanje dejavnosti s področja upravljanja z oskrbovanimi in študentskimi stanovanji, domovi za ostarele, javnimi oziroma zasebnimi študentskimi domovi

Subjekti iz prejšnjih alinej so lahko udeleženi v enem ali več projektih sofinanciranja projektov s strani Sklada po tem javnem razpisu, pri čemer morajo za vsak projekt zagotoviti ustrezna zavarovanja in druge pogoje za neodvisno izvedbo projekta.

V skladu z sprejetim sklepom Nadzornega sveta Sklada je bilo na 61. seji, z dne 5.10.2009 sprejeto, da je za izvajanje Programa namenjenih 14.576.369,75 EUR, s porabo v letih 2009, 2010 in 2011.

Višina posojila je odvisna od obračunske vrednosti GOI del (brez DDV) prijavljene investicije in je vezana na presojo Sklada o njeni primernosti, ki jo SSRS določi po preučitvi posredovanih dokumentov in listin, v okviru posamezne vloge. Posojilo lahko zneso do največ 50% obračunske vrednosti GOI del (brez DDV) investicije ali lastnega dela GOI del (brez DDV) investicije, če je v projektu SSRS udeležen kot soinvestitor - v primerih oskrbovanih stanovanj.

V primeru oskrbovanih stanovanj se upošteva primerna cena GOI del, ki za objekte znaša predvidoma do 900 EUR/m² (brez DDV) stanovanjske površine (za izračun se po Programu upoštevajo faktorji redukcije) in do 6.600 EUR (brez DDV) za parkirno mesto v garaži ali posebnem za to namenjenemu objektu.

Prednost imajo tisti projekti, iz katerih izhaja, da obstajajo realne prostorske in terminske možnosti za naknadno razširitev projekta (faznost izvedbe) v smislu pridobitve dodatnih kapacitet (oskrbovanih stanovanj in postelj v domovih za ostarele in študentskih domovih).

Obrestna mera za odobreno posojilo je letna v višini 12 mesečnega EURIBOR + 0% in se obračunava na stanje glavnice in se spreminja enkrat letno in sicer 1.1. vsako leto na podatke o letnem EURIBOR, objavljenem na prvi delovni dan v decembru preteklega leta.

Odplačilna doba za odobreno posojilo je največ 25 let od podpisa posojilne pogodbe.

V skladu z določili opisanega Programa je Nadzorni svet Sklada v obdobju 2007-2008 odobril posojila v višini 5.688.870,36 EUR za pridobitev 348 postelj za izgradnjo domov za ostarele v Gornji Radgoni, Lipa – Štore in Janez Krstnik v Ljubljani. Posojilne pogodbe so bile že sklenjene v letu 2008.

Za dodelitev posojila za študentske domove je Sklad prejel skupaj dve vlogi in sicer za gradnjo objekta v Novi Gorici, s predvideno kapaciteto za pridobitev 180 postelj in obnovo stanovanjskega objekta na Gornjem trgu v Ljubljani s kapaciteto 24 postelj. V obeh primerih sta prosilca v letu 2009 odstopila od vloge.

V letu 2009 je SSRS prejel tri vloge za gradnjo oskrbovanih stanovanj in domov za ostarele in sicer: Center starejših Žiri in Center starejših Trnovo (prosilec - DEOS, d.o.o.) ter Dom lipa v Štorah (prosilec – DOM LIPA, d.o.o.), izmed katerih sta bili odobreni dve vlogi, vlogo za gradnjo Centra starejših Žiri pa je prosilec umaknil.

Nadzorni svet Sklada je v letu 2009 s sklepom odobril naslednje projekte za izgradnjo oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele:

Št	Vloga	regija	Štev. postelj/ oskrbovanih stanovanj	Odobrena sredstva posojila (EUR)
1	Center Trnovo v Ljubljani dom za ostarele (63. seja, z dne 8.12.2009)	osrednjeslovenska	156 postelj	1.920.283,99
2	Dom starejših Velika Polana dom za ostarele (63. seja, z dne 8.12.2009)	pomurska	63 postelj	700.000,00
3	Dom Lipa v Štorah oskrbovana stanovanja, dom za ostarele (64. seja, z dne 30.12.2009)	savinjska	19 postelj 40 oskrbovanih stanovanj	264.965,00 570.830,00
	skupaj		238 / 40	3.456.078,99

Skupna vrednost odobrenih sredstev posojila tako znaša 3.456.078,99 EUR. Z izgradnjo navedenih objektov se bo pridobilo 238 postelj v domovih za ostarele in 40 oskrbovanih stanovanj. Sklepanje ustreznih posojilnih pogodb med SSRS in upravičenimi prosilci je v fazi usklajevanja.

Na 63. seji Nadzornega sveta Sklada, z dne 8. 12. 2009 je bil sprejet spremenjen in dopolnjen javni razpis – Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele (Ur.l. RS, št. 107/2009). Iz navedenega razpisa so bili izvzeti študentski domovi. Reševanje stanovanjske problematike za študentsko populacijo se zagotavlja v okviru novega Javnega poziva za nakup stavbnih zemljišč za gradnjo študentskih stanovanj ter skupin študentskih stanovanj in stanovanjskih stavb s študentskimi stanovanji.

Bistveni elementi spremembe preoblikovanega javnega razpisa se nanašajo na spremembo obrestne mere in določene zakonodaje, ki ureja predmetno področje. Bolj natančno so opisana tudi določila soinvestitorskih projektov, spremenila se je tudi primerna cena za GOI dela.

Za izvajanje novega programa je namenjeno 11.500.000,00 EUR v obdobje 2009 do 2011. Razpis bo odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma do preklica.

Na osnovi objavljenega programa je Sklad v decembru 2009 prejel dve (2) vlogi, posredovanih s strani prosilca – SGP Gorenjc, d.o.o., Ljubljanska c. 11, Radovljica. Obe vlogi se nanašata na gradnjo oskrbovanih stanovanj na Bledu (pridobitev 36 postelj) in v Radovljici (pridobitev 38 postelj). Obe vlogi sta še v obravnavi s strani strokovnih služb SSRS.

3.6. Sofinanciranje projektov izgradnje energetske varčnih večstanovanjskih stavb

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, je po sklepu nadzornega sveta z dne 19. 6. 2007 objavil v Ur. l. RS, št. 57/2007, z dne 29. 6. 2007, in spremembo v št. 60/2007, z dne 6. 7. 2007, Javni razpis za sofinanciranje projektov izgradnje energetske varčnih večstanovanjskih stavb.

V letu 2009 je bil predmetni razpis zaradi nove zakonodaje s področja URE in OVE posodobljen. Sklad je tako po sklepu nadzornega sveta z dne 9. 4. 2009 objavil v Ur. l. RS, št. 31/2009, z dne 20. 4. 2009 **Javni razpis za sofinanciranje projektov izgradnje in energetske prenove večstanovanjskih stavb.**

Za sofinanciranje projektov izgradnje in energetske prenove stanovanjsko-poslovnih stavb, mora biti delež stanovanjskih uporabnih površin večstanovanjske stavbe večji od 75 odstotkov.

Sklad sofinancira:

- Novogradnjo energetske varčnih večstanovanjskih stavb tako, da daje ugodna dolgoročna stanovanjska posojila v višini do največ 100 eurov/m² skladno s pogoji razpisa.
- Energetske prenove večstanovanjskih stavb tako, da daje ugodna dolgoročna stanovanjska posojila v višini do 70 eurov/m² uporabne površine, skladno s pogoji razpisa.

Višina razpisanih sredstev po javnem razpisu znaša 8 mio EUR, s porabo v letih 2009, 2010, 2011 in 2012. Razpis je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta Sklada odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31. 12. 2011.

Razpisana sredstva predstavljajo finančno spodbudo iz lastnih finančnih sredstev Sklada za spodbujanje projektov energetske izgradnje in energetske prenove na področju večstanovanjske gradnje.

Upravičeni prosilci

- Občine (vključujoč mestne občine),
- Občinski proračunski skladi ustanovljeni za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj,
- Javni nepremičninski skladi,
- Neprofitne stanovanjske organizacije,
- Gospodarske družbe in druge pravne osebe,
- Pravne osebe skladno z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu,

vse s sedežem v Republiki Sloveniji.

Prav tako lahko posojilo pridobijo zemljiškoknjižni etažni lastniki stanovanj, ki lahko oddajo vlogo samostojno preko organov po določbah stanovanjske zakonodaje ali preko vsakokratnega upravnika, pooblaščenega fizične ali pravne osebe.

Obrestna mera za odobreno posojilo je letna v višini 6 mesečnega EURIBOR + 0,3% in se obračunava na stanje glavnice. V mesecu sprejema razpisa je bila obrestna mera 1,67 + 0,3%. Višino spremenljive obrestne mere se določa 2-krat letno, in sicer na dan 31.3. in 30.9. vsako koledarsko leto.

Odplačilna doba za odobreno posojilo je do največ 15 let od podpisa posojilne pogodbe. Prva anuiteta zapade v plačilo tri mesece po črpanju celotnega posojila, vendar ne kasneje kot 24 mesecev od podpisa posojilne pogodbe. Zadnja anuiteta zapade v plačilo največ 15 let po podpisu posojilne pogodbe.

POSEBNI RAZPISNI POGOJI – izbor pomembnejših zahtev

Za energetsko varčno gradnjo večstanovanjskih objektov v nizkoenergijski (NEH) ali pasivni tehnologiji (PH) predpisujemo med drugimi naslednje pogoje:

- ✓ poraba koristne energije za ogrevanje ne sme presegati 35 kWh/m²,
- ✓ v objekt je vgrajen centralni sistem prezračevanja z vračanjem toplote odpadnega zraka (rekuperacija) – z učinkovitostjo vračanja toplote odpadnega zraka najmanj 80% ter omejeno porabo električne energije do 0,5 Wh/m³ transportiranega zraka (ustrezno tehnično dokazilo proizvajalca opreme),
- ✓ zagotovljeno je najmanj 25% skupnih potreb po toploti za ogrevanje in pripravo sanitarne vode iz obnovljivih virov energije,
- ✓ v primeru gradnje pasivne večstanovanjske stavbe mora biti poraba koristne energije za ogrevanje glede na standarde PH ≤ 15 kWh/m²a in drugi pogoji določeni v javnem razpisu.
- ✓ kakovost projekta se bo preverjal na osnovi predloženih izračunov ter PGD in PZI dokumentacije.
- ✓ priporoča se uporaba materialov naravnega izvora kot so na primer celulozni kosmiči, lesna vlakna, pluta, bombaž in podobno ter materialov mineralnega izvora (mineralna volna,...)

Za energetsko prenovo večstanovanjskih objektov predpisujemo naslednje kriterije oziroma razrede energetske prenove objektov:

- ✓ **Osnovni razred:** energetska prenova, ki mora biti v skladu z veljavno zakonodajo s področja učinkovite rabe energije: Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah - PURES, Ur. list RS št. 93/2008
- ✓ **Višji razred:** energetska prenova, s katero dosežemo nizkoenergijski ali pasivni nivo in za katero veljajo enaki pogoji kot za gradnjo energetsko varčnih večstanovanjskih objektov, s tem, da poraba koristne energije za ogrevanje ne sme presegati 45 kWh/m².

V času od objave razpisa april 2009 do 31.12.2009 Sklad, kljub povpraševanju nekaterih subjektov, še ni prejel nobene vloge za pridobitev ugodnosti predmetnega razpisa.



**POROČILO O IZVAJANJU
NACIONALNE STANOVANJSKE
VARČEVALNE SHEME
V LETU 2009**

4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

Vlada Republike Slovenije je na 102. in 103. seji dne 25. 3. in 6. 4. 1999 sprejela nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo (v nadaljevanju NSVS) kot sistemsko podlago za vzpodbujanje dolgoročnega varčevanja s premiranjem, z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja. Zaradi sprememb na slovenskem finančnem trgu oziroma padca aktivnih in pasivnih obrestnih mer ter nedoslednosti načela namenske rabe privarčevanih sredstev se je pokazala nujnost sprememb zakona.

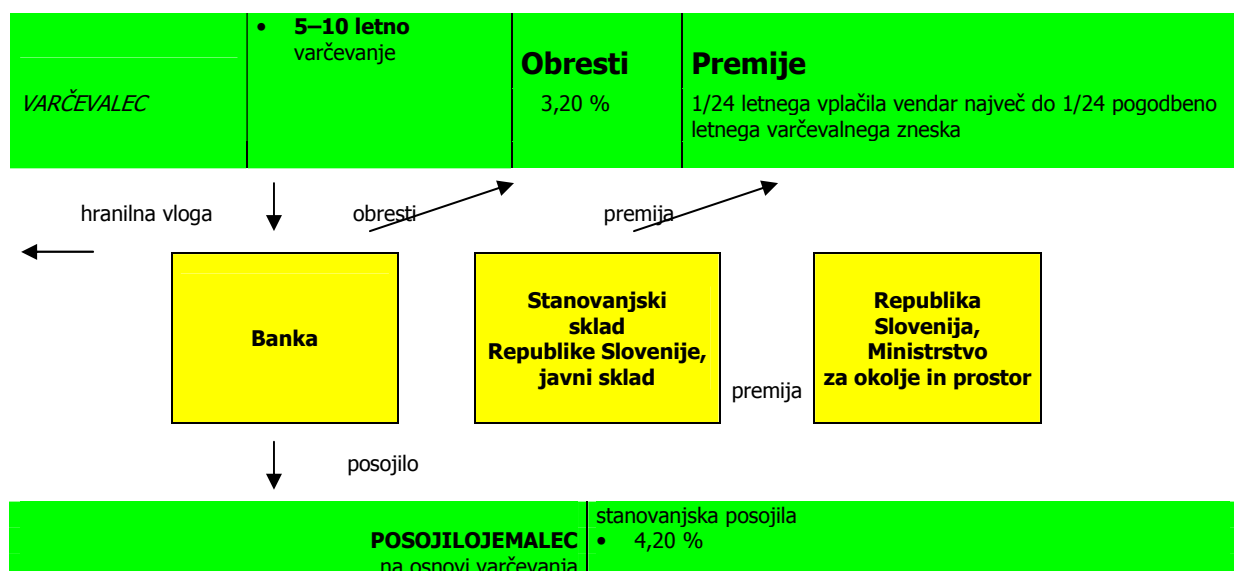
Tako je v letih 2006 in 2007 Državni zbor Republike Slovenije sprejel spremembe zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Ur. l. RS, št. 44/2006 – ZNSVS-A-UPB1 in 60/2007). Poleg varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi so v zakon, katerega nov naziv je Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (ZNSVS-UPB2), vključene tudi subvencije, ki pripadajo mladim družinam, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem pod pogoji zakona.

Sklad je 16. 10. 2008 objavil razpis za izbor bank za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi za leto 2008. Vlada Republike Slovenije, ki je pristojna za določitev letnega obsega pravic za sklepanje varčevalnih pogodb in določitev najnižjega mesečnega obroka za varčevanje v NSVS za leto 2009, je sklenila, da zaradi neporabljenih pravic za sklepanje varčevalnih pogodb za varčevanje v okviru NSVS, ki so jih izbrane banke pridobile z razpisom v letu 2008, podaljšuje črpanje še neizkoriščenih pravic, ki so ostale bankam iz leta 2008, v leto 2009. Višina mesečnega obroka varčevanja za leto 2009 ostaja 50,00 EUR.

Sklepanje varčevalnih pogodb v okviru NSVS 2009 je možno v Abanki Vipa, d.d., Banki Celje, d.d., Gorenjski banki, d.d. in NLB, d.d.

NSVS preko državnega premiranja in bančnega obrestovanja dolgoročnih hranilnih vlog vzpodbuja dolgoročno varčevanje. Na drugi strani zagotavlja varčevalcem v tej shemi ugodno dolgoročno stanovanjsko posojilo, saj zavezuje banke na najmanj dvakratno večji obseg danih posojil varčevalcem v primerjavi s privarčevanimi sredstvi po vnaprej znani posojilni obrestni meri. NSVS zagotavlja vsem varčevalcem enako višino obrestne mere za dolgoročno varčevanje in vsem enako obrestno mero za najeta dolgoročna stanovanjska posojila na tej osnovi. Sistem državnih premij varčevalcem po NSVS v obliki pripisa določenega zneska premije po izteku posameznega leta varčevanja povečuje donosnost ter s tem privlačnost dolgoročnega varčevanja, hkrati pa spodbuja tudi redno mesečno varčevanje.

Država NSVS izvaja preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju Sklad), in izbranih bank.



4.1. Varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi

Na dan 31. 12. 2009 je v NSVS vključenih 12.626 aktivnih varčevalnih pogodb (8.155 5-letnih in 4.471 10-letnih oziroma več kot 5-letnih za razpise 2006, 2007 in 2008) v skupnem obsegu 24.162 lotov (15.911 5-letnih in 8.251 lotov na več kot 5-letnih pogodbah). Število varčevalcev, ki so do 31. 12. 2009 uspešno zaključili varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (prejeli vseh pet oziroma deset letnih premij in pridobili pravico do posojila), je 70.872 v skupnem obsegu 139.616 lotov. Med njimi je 68.905 5-letnih pogodb v skupnem obsegu 135.691 lotov, 1.667 10-letnih pogodb v skupnem obsegu 3.369 lotov, ter 300 takih, ki so po sedmih letih izkoristili možnost skrajšanja varčevalne dobe na 5 let. Skupni obseg varčevanja teh varčevalcev je 556 lotov.

Povprečna aktivna varčevalna pogodba v NSVS na dan 31. 12. 2009 je sklenjena za 1,9 lota. Za zaključene varčevalne pogodbe (vse so iz NSVS 1999, 2000, 2001, 2002 in 2003) je povprečje nekaj več kot 2,0 lota. Povprečna velikost varčevanja za posamezne razpise NSVS je prikazana v tabeli 1, kjer je do leta 2003 razviden trend upadanja povprečnega števila lotov na pogodbo po razpisih. Varčevalci se obnašajo racionalno in raje kot eno pogodbo z večjim varčevalnim zneskom sklenejo več varčevalnih pogodb z manjšimi zneski, saj v primeru nezmožnosti plačevanja celotnega zneska varčevanja lahko zmanjšajo mesečno obveznost varčevanja tako, da prekinajo samo eno izmed pogodb, na ostalih pa nadaljujejo z varčevanjem. Kasneje, v letih 2006 in 2007, se povprečno število lotov na varčevalno pogodbo umiri pri številki 2,0 lota, kar je tudi povprečna vrednost za vse razpise. Opazimo lahko še povečanje povprečnega števila lotov na 2,5 na pogodbo pri razpisu 2008, ki pa je zaradi relativno majhnega števila sklenjenih pogodb neznatno.

Tabela 1: Pogodbe in loti po shemah na stanje na 31.12.2009. (*) Tabela vsebuje tudi že zaključene pogodbe iz sheme 1999, 2000, 2001, 2002 in 2003.

Shema	Število pogodb	Število lotov	Povprečno število lotov na pogodbo
1999 (*)	21.812	50.944	2,3
2000 (*)	12.867	25.324	2,0
2001 (*)	13.245	24.157	1,8
2002 (*)	13.402	23.219	1,7
2003 (*)	13.786	23.641	1,7
2006	6.237	12.005	1,9
2007	1.798	3.598	2,0
2008	351	890	2,5
Skupaj (*)	83.498	163.778	2,0

Ob predpostavki, da je povprečen varčevalec, ki je že zaključil varčevanje v NSVS, varčeval 2,0 lota, ob koncu varčevanja razpolaga z zneskom nekaj več kot 25.000 EUR. V tabeli 2 je prikazano, koliko kvadratnih metrov stanovanja lahko tak povprečen varčevalec kupi glede na ponujene cene stanovanj na trgu.

Tabela 2: Velikost stanovanja, ki jo lahko s privarčevanimi sredstvi in posojilom iz naslova NSVS kupi povprečni varčevalec, ki je že zaključil varčevanje v NSVS in izpolnil pogoje za pridobitev posojila. Lokacije in cene so povzete iz razpisa 2008, ki ga je Sklad najavil v septembru 2008.

Lokacija	Cena v EUR na m ²	Velikost v m ² za privarčevana sredstva in posojilo
Ajdovščina	1.620	15,4
Vipava	1.490	16,8
Rače pri Mariboru	1.185	21,1
Pivka	1.430	17,5
Jesenice	1.400	17,9

Ob upoštevanju zgornjih predpostavk znaša ocena skupnih sredstev, s katerimi so varčevalci lahko razpolagali po koncu varčevanja, 552 milijonov EUR, oziroma 1.710 milijonov EUR skupaj s potencialno pridobljenimi stanovanjskimi posojili.

4.2. Varčevalna shema 2009

Sklad je 29. 11. 2008 objavil že osmi javni poziv za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in na ta način pozval državljane Republike Slovenije in državljane članic Evropske unije, ki imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji, skladno s 160. členom stanovanjskega zakona, da se vključijo v nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo. V nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo 2008 so vključene štiri banke: Abanka Vipra, Banke Celje, Gorenjska banka in Nova ljubljanska banka, kar je razvidno tudi v spodnjih tabelah.

Vlada Republike Slovenije, ki je pristojna za določitev letnega obsega pravic za sklepanje varčevalnih pogodb in določitev najnižjega mesečnega obroka za varčevanje v NSVS za leto 2009, je sklenila, da zaradi neporabljenih pravic za sklepanje varčevalnih pogodb za varčevanje v okviru NSVS, ki so jih izbrane banke pridobile z razpisom v letu 2008, podaljšuje črpanje še neizkoriščenih pravic, ki so ostale bankam iz leta 2008, v leto 2009. Višina mesečnega obroka varčevanja za leto 2009 ostaja 50,00 EUR.

Sklepanje varčevalnih pogodb v okviru NSVS 2009 je možno v Abanki Vipra, d.d., Banki Celje, d.d., Gorenjski banki, d.d. in NLB, d.d.

Tabela 3: Število odobrenih in porabljenih lotov za razpis 2008 po bankah na dan 31. 12. 2009. V tabeli so navedene vse banke, ki sodelujejo v NSVS shemi.

DOBA VARČEVANJA		skupaj*		
BANKE	odobreno	porabljeno	zaključeno	razlika
ABANKA	1.000,00	124,00	0,00	876,00
BANKA CELJE	200,00	54,00	0,00	146,00
BANKA KOPER	0,00	0,00	0,00	0,00
NOVA LB	3.000,00	674,00	0,00	2.326,00
SKB BANKA	0,00	0,00	0,00	0,00
DBS - SZKB	0,00	0,00	0,00	0,00
GORENJSKA BANKA	50,00	38,00	0,00	12,00
PBS	0,00	0,00	0,00	0,00
NKBM	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPAJ	4.250,00	890,00	0,00	3.360,00

Iz spodnje tabele je razvidno, da je na dan 31.12.2009 v okviru 8. varčevalne sheme sklenjenih 351 varčevalnih pogodb.

Tabela 4: Število sklenjenih varčevalnih pogodb v razpisu 2008 glede na dobo varčevanja na stanje 31. 12. 2009.

DOBA VARČEVANJA	Št. pogodb	Št. lotov
5 let	329	813
6 let	5	31
7 let	3	9
8 let	1	9
9 let	0	0
10 let	13	34
SKUPAJ	351	890

4.3. Stanje varčevalnih pogodb po bankah na dan 31. 12. 2009

Na javne razpise za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi se lahko prijavijo banke s sedežem v Republiki Sloveniji, ki:

1. imajo veljavno dovoljenje za opravljanje bančnih storitev,
2. imajo v skladu s predpisi o bančništvu zagotovljeno poslovno mrežo za poslovanje s prebivalstvom,
3. sprejemajo pogoje nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, kot jih določa zakon, kar je razvidno iz njihovih splošnih aktov.

Razdelitev pravic za sklepanje varčevalnih pogodb, ob predpostavki enakomerne porazdelitve lotov po poslovnih enotah posamezne banke, zagotavlja regionalno pokritost celotnega ozemlja Republike Slovenije.

Tabela 5: Prikaz števila odobrenih in porabljenih lotov po bankah glede na dobo varčevanja na dan 31. 12. 2009 (vsi razpisi). V razpisih 2006, 2007 in 2008 so zaradi spremenjenega načina dodeljevanja premij vsi loti šteti kot 5-letni.

DOBA VARČEVANJA		skupaj*			5 let	10 let
BANKE	odobreno	porabljeno	zaključeno	razlika	porabljeno	porabljeno
ABANKA	23.097,75	4.113,00	13.219,00	5.765,75	2.398	1.372
BANKA CELJE	18.873,75	1.092,25	13.202,00	4.579,50	656	349
BANKA DOMŽALE	4.323,75	0,00	1.117,00	3.206,75	0	0
BANKA KOPER	22.638,00	2.231,75	15.654,00	4.752,25	1.783	359
BANKA ZASAVJE	2.527,75	0,00	1.015,00	1.512,75	0	0
KOROŠKA BANKA	2.591,00	0,00	1.454,50	1.136,50	0	0
NOVA LB	92.065,75	12.294,50	64.756,50	15.014,75	8.292	3.202
SKB BANKA	28.289,75	3.755,50	18.165,25	6.369,00	2.828	742
DBS - SZKB	4.491,00	161,25	3.631,75	698,00	0	129
GORENJSKA BANKA	3.625,00	1.721,25	1.216,25	687,50	580	913
PBS	2.439,00	127,25	1.844,75	467,00	1	101
NKBM	7.087,50	570,75	5.321,25	1.195,50	2	455
SKUPAJ	212.050,00	26.067,50	140.597,25	45.385,25	16.540	7.622

Iz spodnje tabele je razvidno, da je 6.933 varčevalnih pogodb sklenjenih za 1 lot, 3.330 varčevalnih pogodb za 2 lota in 1.166 varčevalnih pogodb za 3 lote, samo 360 varčevalnih pogodb pa je sklenjeno za več kot 5 lotov.

Tabela 6: Prikaz števila varčevalnih pogodb po bankah ob upoštevanju dobe varčevanja in velikosti mesečnega zneska (števila lotov) na dan 31.12.2009 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006, 2007 in 2008 so zaradi spremenjenega načina dodeljevanja premij upoštevane v vrstici 5 let.

BANKE / LOTI		skupaj	1	2	3	4	5	nad 5
ABANKA	skupaj	1.736	971	421	147	76	43	78
	5 let	1.209	665	302	94	59	35	54
	10 let	527	306	119	53	17	8	24
BANKA CELJE	skupaj	555	306	147	54	23	18	7
	5 let	342	178	93	31	21	14	5
	10 let	213	128	54	23	2	4	2
BANKA DOMŽALE	skupaj	0	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0	0

BANKA KOPER	skupaj	1.287	785	327	86	52	21	16
	5 let	1.055	639	267	67	48	19	15
	10 let	232	146	60	19	4	2	1
BANKA ZASAVJE	skupaj	0	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0	0
KOROŠKA BANKA	skupaj	0	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0	0
NOVA LB	skupaj	5.768	2.986	1.576	586	284	137	199
	5 let	4.004	2.001	1.117	366	236	104	180
	10 let	1.764	985	459	220	48	33	19
SKB BANKA	skupaj	1.938	1.071	513	168	96	45	45
	5 let	1.513	829	403	120	86	37	38
	10 let	425	242	110	48	10	8	7
DBS - SZKB	skupaj	86	54	23	8	0	1	0
	5 let	0	0	0	0	0	0	0
	10 let	86	54	23	8	0	1	0
GORENJSKA BANKA	skupaj	897	529	236	88	24	9	11
	5 let	294	132	92	40	17	6	7
	10 let	603	397	144	48	7	3	4
PBS	skupaj	73	50	17	6	0	0	0
	5 let	1	1	0	0	0	0	0
	10 let	72	49	17	6	0	0	0
NKBM	skupaj	286	181	70	23	4	4	4
	5 let	1	0	1	0	0	0	0
	10 let	285	181	69	23	4	4	4
SKUPAJ	skupaj	12.626	6.933	3.330	1.166	559	278	360
	5 let	8.419	4.445	2.275	718	467	215	299
	10 let	4.207	2.488	1.055	448	92	63	61

Izbrane banke za sodelovanje v NSVS so lahko število dodeljenih lotov ustrezno spreminjale glede na dejansko sklenjene varčevalne pogodbe glede na čas trajanja varčevanja, vendar samo z medsebojno zamenljivostjo v razmerju desetletni lot za petletni lot 1 : 1,25 oziroma petletni lot za desetletni lot v razmerju 1 : 0,8. Iz spodnje tabele je razvidno, da je kar 66,7 odstotka varčevalnih pogodb v NSVS sklenjenih za dobo 5-ih let. V okviru novih razpisov od leta 2006 dalje, ki so izpeljani na osnovi spremenjenega zakona o NSVS, so pogodbe ne glede na dobo izenačene glede dodeljevanja premij: premija znaša 1/24 letnega vplačanega zneska, zato so te pogodbe v tej tabeli uvrščene pod 5-letne pogodbe.

Tabela 7: Prikaz deleža (%) sklenjenih varčevalnih pogodb po bankah na dan 31. 12. 2009 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006, 2007 in 2008 so zaradi spremenjenega načina dodeljevanja premij upošteevane v vrstici 5 let.

BANKE		skupaj	v eni banki	v vseh bankah
ABANKA	skupaj	1736	100,0	13,7
	5 let	1209	69,6	14,4
	10 let	527	30,4	12,5
BANKA CELJE	skupaj	555	100,0	4,4
	5 let	342	61,6	4,1
	10 let	213	38,4	5,1
BANKA DOMŽALE	skupaj	0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0
BANKA KOPER	skupaj	1287	100,0	10,2
	5 let	1055	82,0	12,5
	10 let	232	18,0	5,5
BANKA ZASAVJE	skupaj	0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0

KOROŠKA BANKA	skupaj	0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0
NOVA LB	skupaj	5768	100,0	45,7
	5 let	4004	69,4	47,6
	10 let	1764	30,6	41,9
SKB BANKA	skupaj	1938	100,0	15,3
	5 let	1513	78,1	18,0
	10 let	425	21,9	10,1
DBS - SZKB	skupaj	86	100,0	0,7
	5 let	0	0,0	0,0
	10 let	86	100,0	2,0
GORENJSKA BANKA	skupaj	897	100,0	7,1
	5 let	294	32,8	3,5
	10 let	603	67,2	14,3
PBS	skupaj	73	100,0	0,6
	5 let	1	1,4	0,0
	10 let	72	98,6	1,7
NKBM	skupaj	286	100,0	2,3
	5 let	1	0,3	0,0
	10 let	285	99,7	6,8
SKUPAJ	skupaj	12626	100,0	100,0
	5 let	8419	66,7	100,0
	10 let	4207	33,3	100,0

Več kot polovica varčevalnih pogodb je sklenjenih za 1 lot, le dober poldrugi odstotek varčevalnih pogodb je sklenjenih za več kot 5 lotov.

Tabela 8: Prikaz deleža (%) sklenjenih varčevalnih pogodb po bankah ob upoštevanju dobe varčevanja in velikosti mesečnega zneska (števila lotov) na dan 31.12.2009 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006, 2007 in 2008 so zaradi spremenjenega načina dodeljevanja premij upošteevane v vrstici 5 let.

BANKE / LOTI		skupaj	skupaj %	1	2	3	4	5	nad 5
ABANKA	skupaj	1736	100,0	55,9	24,3	8,5	4,4	2,5	4,5
	5 let	1209	100,0	55,0	25,0	7,8	4,9	2,9	4,5
	10 let	527	100,0	58,1	22,6	10,1	3,2	1,5	4,6
BANKA CELJE	skupaj	555	100,0	55,1	26,5	9,7	4,1	3,2	1,3
	5 let	342	100,0	52,0	27,2	9,1	6,1	4,1	1,5
	10 let	213	100,0	60,1	25,4	10,8	0,9	1,9	0,9
BANKA DOMŽALE	skupaj	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
BANKA KOPER	skupaj	1287	100,0	61,0	25,4	6,7	4,0	1,6	1,2
	5 let	1055	100,0	60,6	25,3	6,4	4,5	1,8	1,4
	10 let	232	100,0	62,9	25,9	8,2	1,7	0,9	0,4
BANKA ZASAVJE	skupaj	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
KOROŠKA BANKA	skupaj	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
NOVA LB	skupaj	5768	100,0	51,8	27,3	10,2	4,9	2,4	3,5
	5 let	4004	100,0	50,0	27,9	9,1	5,9	2,6	4,5
	10 let	1764	100,0	55,8	26,0	12,5	2,7	1,9	1,1
SKB BANKA	skupaj	1938	100,0	55,3	26,5	8,7	5,0	2,3	2,3
	5 let	1513	100,0	54,8	26,6	7,9	5,7	2,4	2,5
	10 let	425	100,0	56,9	25,9	11,3	2,4	1,9	1,6

DBS - SZKB	skupaj	86	100,0	62,8	26,7	9,3	0,0	1,2	0,0
	5 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10 let	86	100,0	62,8	26,7	9,3	0,0	1,2	0,0
GORENJSKA BANKA	skupaj	897	100,0	59,0	26,3	9,8	2,7	1,0	1,2
	5 let	294	100,0	44,9	31,3	13,6	5,8	2,0	2,4
	10 let	603	100,0	65,8	23,9	8,0	1,2	0,5	0,7
PBS	skupaj	73	100,0	68,5	23,3	8,2	0,0	0,0	0,0
	5 let	1	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10 let	72	100,0	68,1	23,6	8,3	0,0	0,0	0,0
NKBM	skupaj	286	100,0	63,3	24,5	8,0	1,4	1,4	1,4
	5 let	1	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10 let	285	100,0	63,5	24,2	8,1	1,4	1,4	1,4
SKUPAJ	skupaj	12626	100,0	54,9	26,4	9,2	4,4	2,2	2,9
	5 let	8419	100,0	52,8	27,0	8,5	5,5	2,6	3,6
	10 let	4207	100,0	59,1	25,1	10,6	2,2	1,5	1,4

4.4. Odstopi varčevalcev v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi

Varčevalec v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi ima tudi pravico odstopiti od varčevalne pogodbe, vendar mu v tem primeru pripadajo samo obresti na privarčevana sredstva, in sicer:

pri odstopu pred enim letom varčevanja – kot za vloge na vpogled,
pri odstopu po enem letu varčevanja – v pogodbeni višini.

Varčevalec ni več upravičen do premij, ki jih je v času varčevanja prejel. Zato mu jih banka razknjiži in v revalorizirani višini v roku 15 dni od odstopa od pogodbe vrne Skladu. Skladno z 21. členom zakona vsa sredstva, ki so jih banke vrnile Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije iz naslova premij in poročila obresti v tekočem mesecu, Sklad v 15 dneh nakaže v integralni proračun Republike Slovenije.

Sklad je za leto 2009 v proračun Republike Slovenije tako izvršil nakazila v skupni višini 115.827,97 EUR (109.991,03 EUR iz naslova premij in 5.836,94 EUR iz naslova revalorizacije). Zadnje nakazilo za odstop v mesecu decembru 2009 je bilo izvršeno v januarju 2010 in sicer 10.178,08 EUR (9.967,07 EUR iz naslova premij in 211,01 EUR iz naslova revalorizacije).

Na podlagi 18. člena zakona je bilo iz naslova varčevalnih pogodb, pri katerih varčevalci niso izkoristili posojila, prejeta s strani bank in s strani Sklada vrnjeno v proračun skupno 5.355.983,01 EUR sredstev. Vračilo je bilo izvedeno v višini dne 25. 11. 2009.

V letu 2009 je Sklad iz proračuna za namene izplačevanja premij prejel skupno 1.431.501,14 EUR. Za izplačila je namenil 1.399.115,10 EUR. Ob upoštevanju več izplačanih premij v letu 2008 v višini 4.321,45 EUR je Sklad 5. 2. 2010 presežek sredstev v višini 28.064,59 EUR vrnil v proračun RS.

V tabeli je prikazana dinamika odstopov od varčevalnih pogodb v NSVS po razpisih in letih varčevanja.

Tabela 9: Stanja varčevalnih pogodb po razpisih.

Razpis	Število vseh pogodb	Število odstopov	Število zaključenih pogodb	Število aktivnih pogodb
1 – 1999	26.689	4.877	21.792	20
2 – 2000	15.463	2.596	11.739	1.128
3 – 2001	16.221	2.976	12.305	940
4 – 2002	17.067	3.665	12.467	935
5 – 2003	17.524	3.738	12.569	1.217
6 – 2006	7.674	1.437	/	6.237
7 – 2007	2.052	254	/	1.798

8 - 2008	368	17	/	351
SKUPAJ	103.058	19.560	70.872	12.626

4.5. Vplačana sredstva v obdobju od 1. 7. 1999 do 31. 12. 2009

V okviru NSVS je na dan 31.12.2009 privarčevanih nekaj več kot 70 milijonov EUR, brez upoštevanja pripisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev. V tem znesku so upoštevane samo aktivne pogodbe; uspešno iztečene pogodbe so izvzete iz tega prikaza, saj so bila sredstva na teh pogodbah že nakazana varčevalcem.

Tabela 10: Prikaz vplačanih sredstev v obdobju od 1. 7. 1999 do 31. 12. 2009 za aktivne varčevalne pogodbe na dan 31. 12. 2009.

RAZPIS	Doba varčevanja	Št. Pogodb	Št. lotov	Vplačani znesek
SKUPAJ	skupaj	12.626	24.162	70.188.504,79
	5 let	8.155	15.911	26.165.135,94
	10 let	4.471	8.251	44.023.368,85
1	skupaj	20	43	254.908,68
	5 let	0	0	0,00
	10 let	20	43	254.908,68
2	skupaj	1.128	1.963	12.672.605,30
	5 let	0	0	0,00
	10 let	1.128	1.963	12.672.605,30
3	skupaj	940	1.532	9.310.038,48
	5 let	0	0	0,00
	10 let	940	1.532	9.310.038,48
4	skupaj	935	1.510	8.340.458,26
	5 let	0	0	0,00
	10 let	935	1.510	8.340.458,26
5	skupaj	1.217	2.621	12.476.482,20
	5 let	33	47	25.205,04
	10 let	1.184	2.574	12.451.277,16
6	skupaj	6.237	12.005	22.306.973,21
	5 let	6.056	11.588	21.515.903,69
	10 let	181	417	791.069,52
7	skupaj	1.798	3.598	4.366.760,06
	5 let	1.737	3.463	4.201.698,61
	10 let	61	135	165.061,45
8	skupaj	351	890	460.278,60
	5 let	329	813	422.328,60
	10 let	22	77	37.950,00

4.6. Izplačane in vrnjene premije v obdobju od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009

Sklad je 14.646 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2009 izplačal 1.399.115,10 EUR.

Tabela 11: Prikaz izplačanih in vrnjenih premij v obdobju od 1.1.2009 do 31.12.2009 (vsi razpisi).

BANKA			Pripisano		Vrnjeno		Razlika
		Pogodbe	Loti	Pogodbe	Loti	Pogodbe	Loti
ABANKA	skupaj	2.041	4.417	98	380	1.943	4.037
	5 let	1.335	2.681	90	343	1.245	2.338
	10 let	706	1.736	8	37	698	1.699

BANKA CELJE	skupaj	762	1.406	34	133	728	1.273
	5 let	359	662	26	77	333	585
	10 let	403	744	8	56	395	688
BANKA DOMŽALE	skupaj	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0
BANKA KOPER	skupaj	1.553	2.688	92	408	1.461	2.280
	5 let	1.038	1.814	85	383	953	1.431
	10 let	515	874	7	25	508	849
BANKA ZASAVJE	skupaj	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0
KOROŠKA BANKA	skupaj	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0
NOVA LB	skupaj	6.608	13.219	335	1.456	6.273	11.763
	5 let	4.010	8.174	291	1.219	3.719	6.955
	10 let	2.598	5.045	44	237	2.554	4.808
SKB BANKA	skupaj	2.123	4.010	132	518	1.991	3.492
	5 let	1.385	2.599	120	463	1.265	2.136
	10 let	738	1.411	12	55	726	1.356
DBS - SZKB	skupaj	159	284	0	0	159	284
	5 let	1	4	0	0	1	4
	10 let	158	280	0	0	158	280
GORENJSKA BANKA	skupaj	894	1.482	44	176	850	1.306
	5 let	280	556	12	53	268	503
	10 let	614	926	32	123	582	803
PBS	skupaj	93	150	2	18	91	132
	5 let	20	38	0	0	20	38
	10 let	73	112	2	18	71	94
NKBM	skupaj	413	680	4	21	409	659
	5 let	127	224	1	8	126	216
	10 let	286	456	3	13	283	443
SKUPAJ	skupaj	14.646	28.336	741	3.110	13.905	25.226
	5 let	8.555	16.752	625	2.546	7.930	14.206
	10 let	6.091	11.584	116	564	5.975	11.020

Tabela 11a: Izplačane premije varčevalcem in vračila premij bank z revalorizacijo po mesecih leta 2009.

(v EUR)

mesec	nakazano	vrnjeno z revalorizacijo	neto nakazilo
januar	34.696,11	6.190,57	28.505,54
februar	20.409,30	7.590,80	12.818,50
marec	17.908,68	7.838,40	10.070,28
april	396.750,70	17.163,02	379.587,68
maj	53.718,10	10.662,84	43.055,26
junij	258.221,89	9.137,70	249.084,19
julij	82.092,55	11.644,13	70.448,42
avgust	17.190,89	7.831,38	9.359,51
september	13.500,14	5.554,26	7.945,88
oktober	237.498,29	12.210,32	225.287,97
november	231.895,36	9.826,47	222.068,89

december	35.233,09	10.178,08	25.055,01
skupaj	1.399.115,10	115.827,97	1.283.287,13

4.7. Predvidena sredstva za izplačilo premij varčevalcem od leta 2010 do leta 2019

Pričakovani znesek sredstev, ki ga bo moral državni proračun nameniti za premije varčevalcem NSVS v prihodnjih letih od 2010 do 2019, je prikazan v tabeli 12. Narejen je ob predpostavki, da bodo vsi aktivni varčevalci na dan 31. 12. 2009 nadaljevali z varčevanjem in uspešno izpolnili vse pogoje za pridobitev vseh premij. Teoretični in dejanski zneski izplačil premij v letih od 2000 do 2009 so dodani zaradi celovitega pregleda nad izplačili državnih premij. Opozoriti velja še, da se bodo glede na pričakovane odstopne zneski zmanjšali za okrog 2 odstotka.

Tabela 12: Prikaz zneskov za izplačilo premij za NSVS. Z * so označena že opravljena izplačila premij varčevalcem, ki jim pripadajo v določenem letu. Višina dejanskih izplačil v posameznem koledarskem letu je predstavljena v posebnem stolpcu.

Leto	Teoretično število varčevalnih pogodb	Teoretični znesek za izplačilo premij	Višina dejanskih izplačil premij	Teoretični znesek za izplačilo premij v EUR*	Višina dejanskih izplačil premij v EUR*
2000*	24.453		580.317.500 SIT		2.421.622 €
2001*	38.701		937.316.150 SIT		3.911.351 €
2002*	52.472		1.296.452.125 SIT		5.409.999 €
2003*	66.603		1.692.502.575 SIT		7.062.688 €
2004*	79.937		2.101.838.350 SIT		8.770.816 €
2005*	58.816		1.512.381.025 SIT		6.311.054 €
2006*	44.662		1.163.814.725 SIT		4.856.513 €
2007*	37.541		912.984.663,30 SIT		3.809.817,49 €
2008*	26.631		621.526.810,05 SIT		2.593.585,42 €
2009*	14.646		335.283.942,56 SIT		1.399.115,10 €
SKUPAJ			11.154.417.865,91 SIT		46.546.561,01 €
2010	12.595	257.149.104,89 SIT		1.073.064,20 €	
2011	11.455	214.866.663,83 SIT		896.622,70 €	
2012	5.417	124.148.087,72 SIT		518.060,79 €	
2013	2.207	66.348.288,06 SIT		276.866,50 €	
2014	481	15.870.803,63 SIT		66.227,69 €	
2015	185	2.524.693,67 SIT		10.535,36 €	
2016	166	2.201.026,30 SIT		9.184,72 €	
2017	70	779.069,64 SIT		3.251,00 €	
2018	24	299.550,00 SIT		1.250,00 €	
2019	2	17.973,00 SIT		75,00 €	

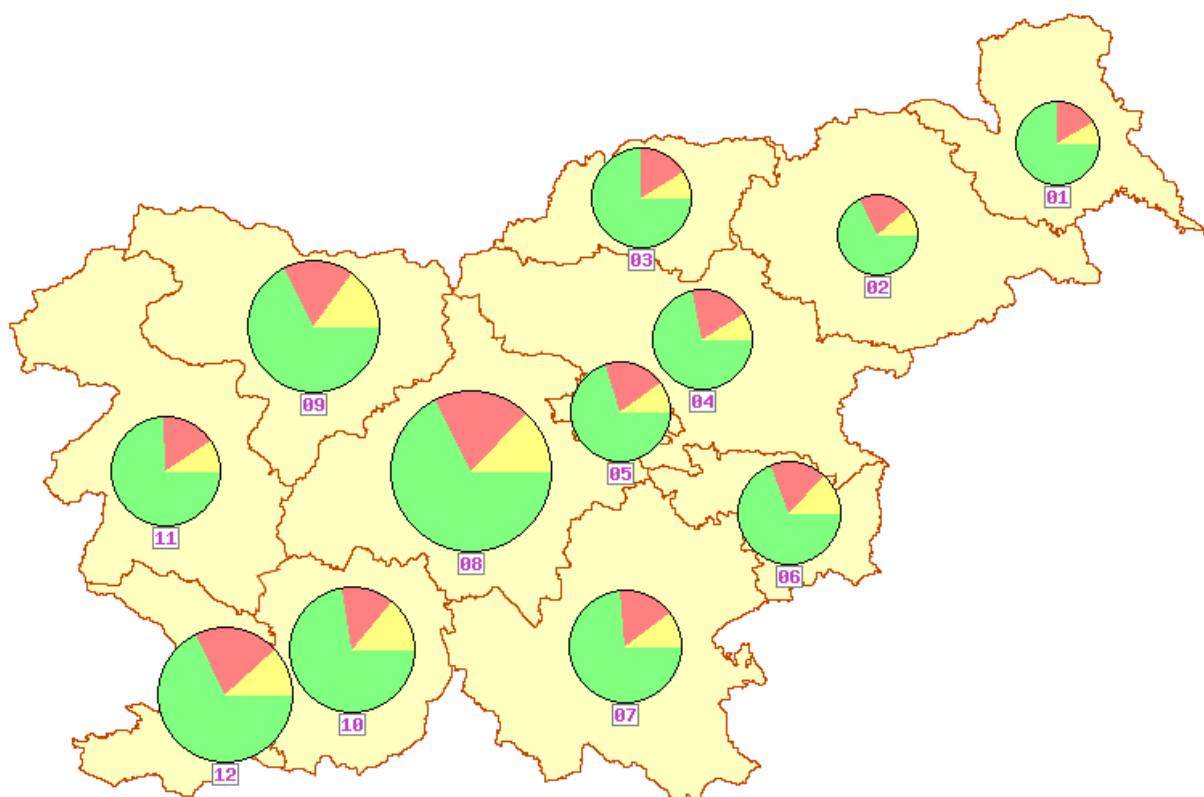
* SIT in EUR sta preračunana po tečaju zamenjave 239,64 SIT/EUR.

4.8. Dokončane, prekinjene in aktivne pogodbe na prebivalca po regijah RS

Tabela 13: Deleži dokončanih, prekinjenih in aktivnih lotov na 1.000 prebivalcev po regijah na dan 31. 12. 2009.

REGIJA	zaključeni	prekinjeni	aktivni
01 Pomurska	36,2	7,5	3,9
02 Podravska	31,1	10,3	5,3
03 Koroška	52,0	10,6	5,9
04 Savinjska	47,6	12,7	5,7
05 Zasavska	48,6	14,3	6,6
06 Spodnjeposavska	49,1	12,5	9,3
07 Jugovzhodna Slovenija	64,0	14,4	9,4
08 Osrednjeslovenska	116,0	34,1	21,9
09 Gorenjska	81,1	21,0	18,3
10 Notranjsko-kraška	78,2	15,4	14,6
11 Goriška	61,3	12,9	7,8
12 Obalno-kraška	85,7	25,5	14,9
SKUPAJ	69,6	19,0	12,0

Iz tabele je razvidno, da varčevalci iz osrednje Slovenije v NSVS varčujejo skoraj dvakrat več od slovenskega povprečja. Pomembno več od slovenskega povprečja varčujejo še v gorenjski, notranjsko-kraški in obalno-kraški regiji. Najmanj v NSVS varčujejo varčevalci iz pomurske in podravske regije. V spodnji sliki je polmer kroga sorazmeren skupnemu številu lotov na 1000 prebivalcev v regiji, delež lotov na zaključenih pogodbah je prikazan v zeleni barvi, delež lotov na prekinjenih pogodbah v rdeči barvi in delež lotov na aktivnih pogodbah v rumeni barvi.



4.9. Poročilo o izvajanju ZNSVS – subvencije mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je po sklepu Nadzornega sveta Sklada z dne 9. 4. 2009 objavil že četrti javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj za leto 2009.

4.9.1 Namen poziva in obseg razpoložljivih sredstev

Namen javnega poziva Sklada je bila dodelitev letnih subvencij upravičenim prosilcem - mladim družinam kot spodbuda za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja z nakupom ali gradnjo za bivanje primernih nepremičnin in subvencioniranja najemnin mladim družinam, ki najemajo stanovanje na trgu. Obseg razpoložljivih sredstev za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja v letu 2009 je skladno s pogodbo in dodatkom o zagotovitvi potrebnih sredstev za izplačilo subvencij znašal 4.563.161 EUR.

4.9.2. Upravičenci do subvencij

Za dodelitev subvencije lahko zaprosijo državljani Republike Slovenije in državljani drugih držav članic Evropske unije, ki imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji skladno s 160. členom SZ-1.

Subvencija za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja z nakupom, gradnjo, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti:

- pripada tisti mladi družini, ki ima sklenjeno prodajno pogodbo ali pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje po 1. marcu 2006 in izpolnjuje preostale pogoje ZNSVS in poziva;
- pripada mladi družini največ osem let, pri čemer se status mlade družine ugotavlja le ob prvi dodelitvi subvencije, število članov mlade družine in zgornja meja dohodka mlade družine pa enkrat letno pred dodelitvijo vsakokratne subvencije;
- v primeru, da je mlada družina s sklepom v letih 2006 in/ali 2007 in /ali 2008 že pridobila pravico do subvencije, mora izpolnjevati le dohodkovni kriterij.

Do subvencioniranja tržnega najema stanovanja je upravičena mlada družina, ki si po uspešno zaključenem študiju vsaj enega od staršev rešuje stanovanjsko vprašanje z najemom tržnega stanovanja, pri čemer ta roditelj v letu 2009 ne dopolni starosti 28 let; v primeru uspešno zaključenega doktorskega študijskega programa se starostna meja podaljša za dve leti. Za mlajšo od 28 let se šteje oseba, ki je rojena po 1. 1. 1982, za mlajšo od 30 let pa oseba rojena po 1. 1. 1980.

Prosilci, ki so prvič oddali vloge za dodelitev subvencije za leto 2009, so morali izpolnjevati vse tri v nadaljevanju našteje kriterije za upravičenost do subvencij:

a) Kriterij mlade družine

Mlada družina je življenjska skupnost obeh ali enega izmed staršev z enim ali več otroki, posvojenci oziroma pastorki, pri čemer vsaj en otrok v koledarskem letu javnega poziva Sklada še ni šoloobvezen. Za otroka, ki še ni šoloobvezen, se za dodelitev subvencij za leto 2009 šteje otrok, rojen po (vključno) 1. 1. 2004.

b) Dohodkovni kriterij

Subvencija pripada mladi družini, katere neto dohodki za predpreteklo koledarsko leto (to je 2007) ne presegajo v spodnji tabeli navedenih odstotkov od povprečne neto plače, ki je v Republiki Sloveniji v letu 2007 10.014,00 EUR :

1.	2-članska	250 %	25.035,00 EUR
2.	3-članska	315 %	31.544,10 EUR
3.	4-članska	370 %	37.051,80 EUR
4.	5-članska	425 %	42.559,50 EUR
5.	6-članska	470 %	47.065,80 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana mlade družine se lestvica iz prejšnjega odstavka nadaljuje s prištevanjem po 25 odstotnih točk. Pri ugotavljanju neto dohodkov se upoštevajo vsi obdavčljivi dohodki in prejemki, zmanjšani za davke in obvezne prispevke za socialno varnost, ki so razvidni iz dokončnih dohodninskih odločb in iz drugih dokončnih odločb davčnega organa in davčnih obračunov.

4.9.3. Višina subvencije

Skladno z določili 26. f člena ZNSVS in sklepa Vlade Republike Slovenije št.: 35201-4/2007/4, z dne 19. 7. 2007 ter objave v Ur. l. RS št. 70/2007, z dne 09.08.2007, znaša subvencija za leto 2009 na družinskega člana 300,00 EUR.

V primeru prvega reševanja stanovanjskega vprašanja mlade družine z nakupom, gradnjo, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti se višina subvencije določa glede na število članov te mlade družine.

V primeru tržnega najema se subvencija prizna največ v višini razlike med najemnino, kakršna bi za najeto stanovanje znašala po predpisih, ki urejajo neprofitne najemnine, in priznано tržno najemnino za primerno stanovanje, kar dokazuje prosilec z najemno pogodbo, sklenjeno pred zaključkom študija ali najkasneje v roku 90 dni po uspešno zaključenem študiju. Najemno stanovanje se razvrsti v pripadajočo statistično regijo glede na naslov najemnega stanovanja. Višina najemnine je različna po regijah, kar je podrobneje definirano s Pravilnikom o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj.

V primeru, da je mlada družina s sklepom v letu 2006 in/ali 2007 in/ali 2008 že pridobila pravico do subvencije, ji za leto 2009 pripada subvencija glede na število članov te mlade družine, in sicer v višini 300,00 EUR na družinskega člana.

Od zagotovljenih sredstev v proračunu za izplačilo subvencij v letu 2009, ki so znašala 4.563.161 EUR, je Sklad na podlagi obdelave vlog in zahtevkov prejel 4.551.336 EUR, in sicer v dveh zneskih: 3.367.000 EUR dne 3.11.2009 in 1.184.336 EUR dne 25.11.2009.

4.9.4. Podatki o prispelih vlogah in izplačilih subvencij po pozivih

I. poziv 2006 - 27. oktober 2006

poziv 2006	nepopolni	popolni	skupaj
št. vlog	145	177	322
št. družinskih članov	538	671	1.209
odobrene subvencije EUR	0	107.360	107.360
Skupaj izplačano po pozivu 2006			107.360

II. poziv 2007 - 31. avgust 2007

Poziv 2007 a	Nepopolni	Popolni	Skupaj
št. vlog	373	988	1.361
št. družinskih članov	1.283	3.592	4.875
odobrene subvencije EUR	0	1.077.954	1.077.954
Izplačane subvencije – prvo reševanje			1.076.700
Izplačane subvencije – tržni najem			938,50
Skupaj po pozivu 2007			1.077.638,50

III. poziv 2008 - 4. april 2008

Poziv 2008 za leto 2007 b	Nepopolni	Popolni	Skupaj
št. vlog	7	116	123
št. družinskih članov	24	356	380
odobrene subvencije EUR	0	106.800	106.800

Izplačane subvencije – prvo reševanje			106.800
---------------------------------------	--	--	---------

Poziv 2008	Nepopolni	Popolni	Skupaj
št. vlog	447	1.908	2.355
št. družinskih članov	1.554	6.847	8.370
odobrene subvencije EUR	0	2.055.426	2.055.426

Izplačane subvencije – prvo reševanje			2.051.400
Izplačane subvencije – tržni najem			696

Skupaj po pozivu 2008			2.158.896
------------------------------	--	--	------------------

V letu 2009 smo iz naslova spremenjenih okoliščin (odstop od prodajne pogodbe) po pozivu 2008 vrnili v proračun 900 EUR, vrnjenih s strani prejemnika.

V letu 2009 so bile izplačane subvencije za tržni najem, na podlagi pozitivne odločbe iz leta 2008, in sicer v skupni višini 936 EUR.

IV. poziv 2009 - 30. april 2009

Poziv 2009 za leto 2008 – prvo reševanje	Nepopolni	Popolni	Skupaj
št. vlog	568	755	1.323
št. družinskih članov	1.971	2.214	4.179
odobrene in izplačane subvencije v EUR*	0,00	664.200,00	664.200,00

* v letu 2009 je bilo izplačano 662.400 EUR, 25.1.2010 še dodatno 1.800 EUR po pravomočnosti ugodno rešenih pritožb na drugi stopnji

Poziv 2009 za leto 2008 - najem	Nepopolni	Popolni	Skupaj
št. vlog	60	0	60
št. družinskih članov	196	0	196
odobrene subvencije v EUR	0,00	0,00	0,00

Poziv 2009 – prvo reševanje	Nepopolni	Popolni	Skupaj
št. vlog	595	3.503	4.098
št. družinskih članov	2.004	12.692	14.696
odobrene in izplačane subvencije v EUR*	0,00	3.807.600	3.807.600

* v letu 2009 je bilo izplačano 3.803.400 EUR, 25.1.2010 še dodatno 4.200 EUR po pravnomočnosti ugodno rešenih pritožb na drugi stopnji

Poziv 2009 - najem	Nepopolni	Popolni	Skupaj
št. vlog	103	5	108
št. družinskih članov	338	15	353
odobrene subvencije v EUR	0,00	5.090,28	5.090,28

Izplačevanje subvencij za najem po pozitivnih odločbah v letu 2009 bo v letu 2010 in 2011.

Sklad je na podlagi pozitivnih odločb v letu 2009 izplačal skupno 4.466.736 EUR subvencij ter 6.000 EUR 25. 1. 2010 po pravnomočnosti ugodno rešenih pritožb drugostopenjskega organa. Iz naslova negativno rešenih pritožb drugostopenjskega organa je Sklad 30. 12. 2009 v proračun vrnil presežek sredstev v višini 78.600 EUR.

Stanje prejetih pritožb po pozivu 2009

Sklad je po izdanih odločbah prejel 87 pritožb prosilcev za leto 2009 in 56 pritožb za leto 2008, skupaj 143 pritožb. Od tega jih je v postopku reševanja pri drugostopenjskem organu še 15 za leto 2009 in 16 za leto 2008 skupaj 31. V primeru, da drugostopenjski organ ugotovi, da pritožbam, bo Sklad za nakazilo dodatno potreboval za leto 2009 15.300 EUR in za leto 2008 17.700 EUR skupaj 33.000,00 EUR.

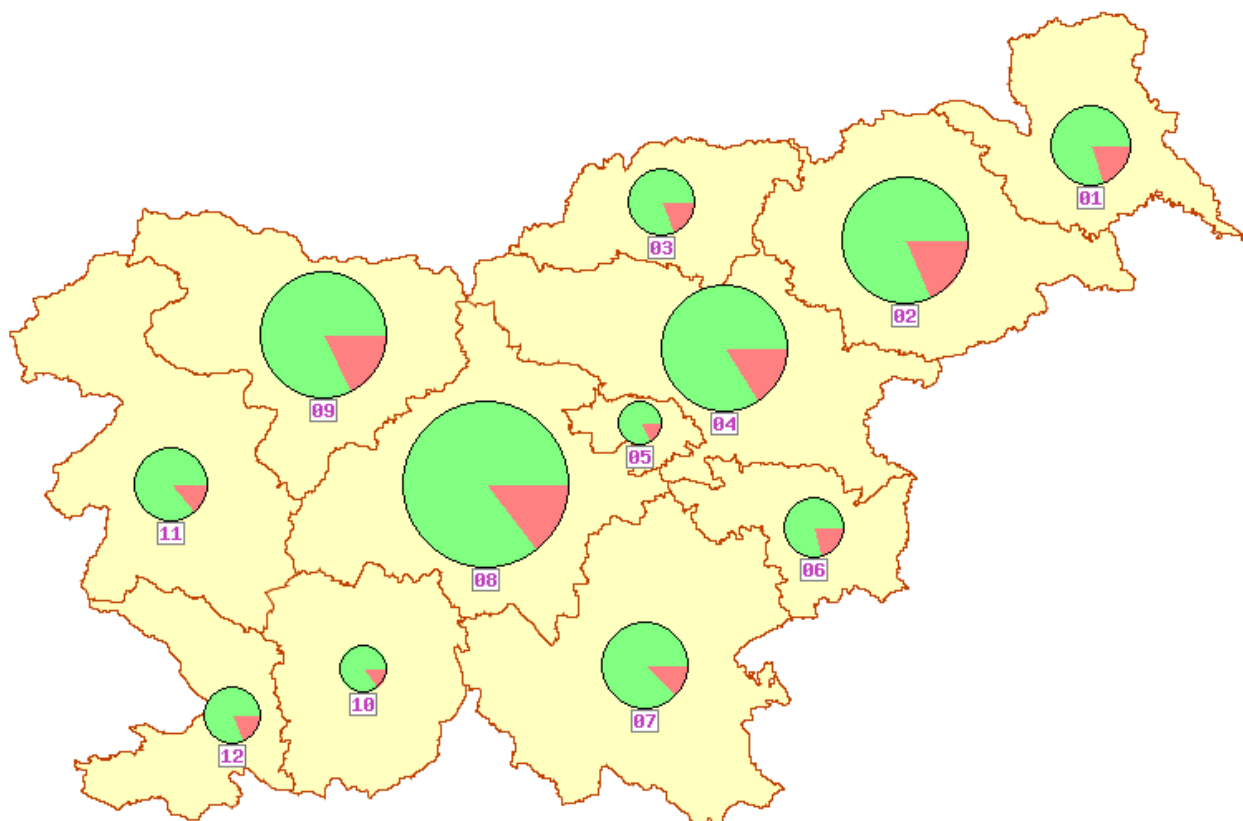
Prejete pritožbe po javnem pozivu 2009	Pritožbe za leto 2009	Pritožbe za leto 2008	Skupaj
skupaj število prejetih pritožb	87	56	143
število pozitivno rešenih - MOP	15	11	26
število negativno rešenih - MOP	57	29	86
število pritožb, ki so še v reševanju na MOP-u	15	16	31

Sklad je dvema prosilcema izdal sklep o zaustavitvi postopka do rešitve predhodnega vprašanja glede pravnomočne dodelitve skrbništva otrok v ustreznem postopku pri pristojnem sodišču. Zaradi navedenega je bil postopek ugotavljanja upravičenosti do subvencije prekinjen, dokler predhodnega vprašanja ne reši pristojni organ. Sklad bo v primeru ugodne rešitve za nakazilo potreboval 1.800 EUR.

Prejete vloge po pozivih	Število vlog	Št. upravičenih
1. poziv 2006	322	177
2. poziv 2007	1.361	988
3. poziv 2008 - za leto 2008	2.355	1.908
poziv 2008 - za leto 2007	123	116
4. poziv 2009 - za leto 2009	4.206	3.500
poziv 2009 - za leto 2008	1.375	749

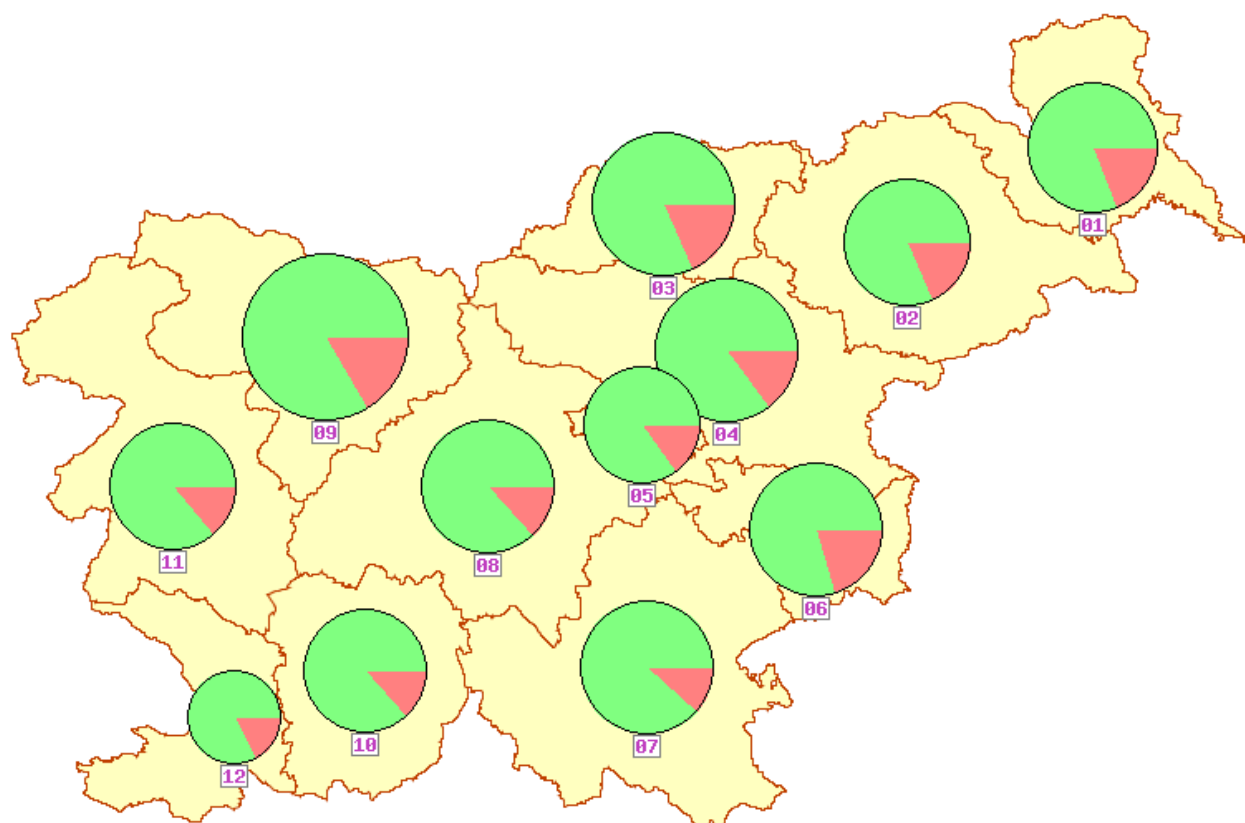
4.9.5. Pregled odobrenih in zavrnjenih vlog za subvencije po regijah

Na sliki 1 je prikazano število odobrenih in neodobrenih vlog po slovenskih regijah. Na sliki 2 smo namesto števila vlog upoštevali število navedenih družinskih članov na vlogah za subvencije na 100.000 prebivalcev. Skupaj je bilo odobrenih 3.508 vlog (12.707 članov), zavrnjenih pa 698 vlog (2.342 članov). Na sliki 3 je podana primerjava števila družinskih članov na 100.000 prebivalcev po regijah med leti 2006, 2007, 2008 in 2009, kakor tudi deleža odobrenih med njimi. Podrobnejša razčlenitev podatkov je predstavljena v razdelku 5.



Regija	Neodobrene vloge	Odobrene vloge	Vsota	Delež
01 Pomurska	49	195	244	5.80%
02 Podravska	115	501	616	14.65%
03 Koroška	32	139	171	4.07%
04 Savinjska	97	508	605	14.38%
05 Zasavska	12	59	71	1.69%
06 Spodnjeposavska	29	111	140	3.33%
07 Jugovzhodna Slovenija	36	246	282	6.70%
08 Osrednjeslovenska	150	879	1029	24.47%
09 Gorenjska	113	510	623	14.81%
10 Notranjsko-kraška	13	77	90	2.14%
11 Goriška	30	186	216	5.14%
12 Obalno-kraška	22	97	119	2.83%
SKUPAJ	698	3508	4206	

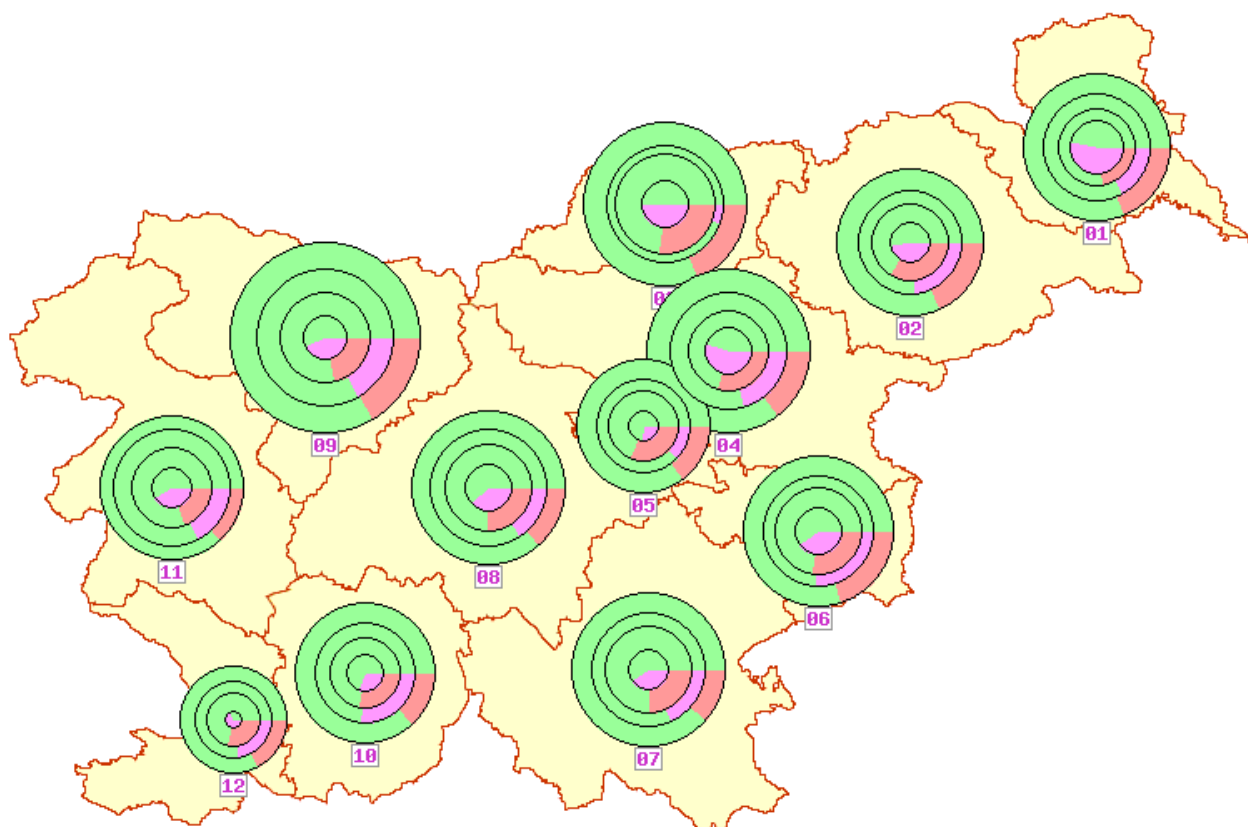
Slika 1: Število odobrenih (zeleno) in neodobrenih (rdeče) vlog za subvencijo za leto 2009 po slovenskih regijah.



Regija	Neodobrene vloge	Odobrene vloge	Vsota
01 Pomurska	133	568	701
02 Podravska	122	546	668
03 Koroška	155	693	848
04 Savinjska	123	704	827
05 Zasavska	84	474	558
06 Spodnjeposavska	147	574	721
07 Jugovzhodna Slovenija	87	657	744
08 Osrednjeslovenska	101	649	750
09 Gorenjska	185	932	1117
10 Notranjsko-kraška	84	537	621
11 Goriška	91	567	658
12 Obalno-kraška	64	307	371

Slika 2: Relativno število družinskih članov na odobrenih (zeleno) in neodobrenih (rdeče) vlogah za subvencijo po slovenskih regijah na 100.000 prebivalcev.

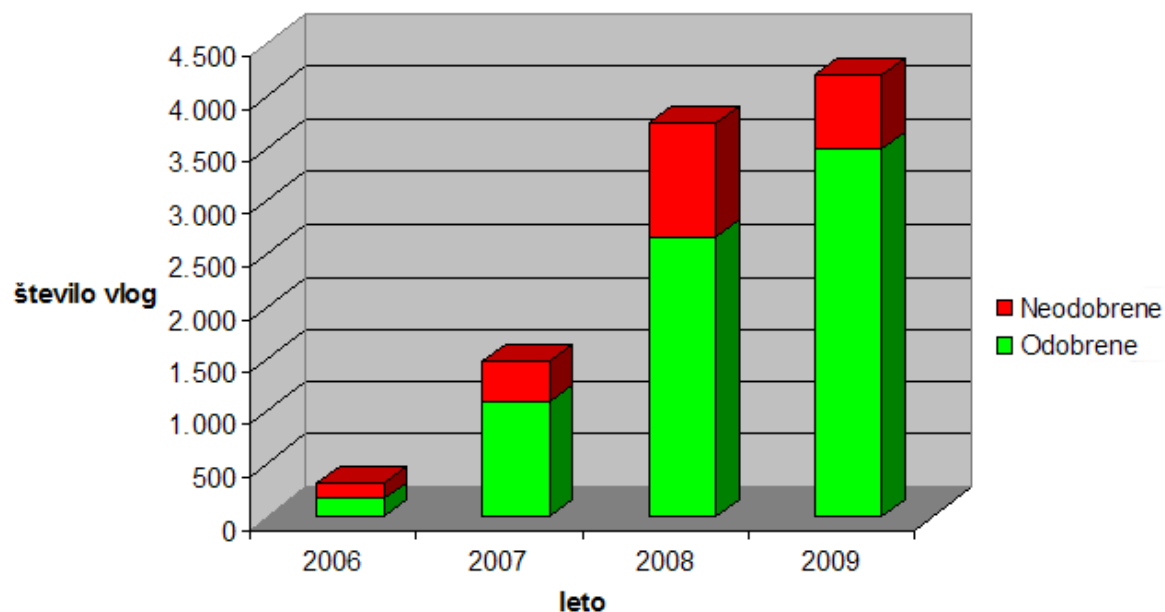
4.9.6. Pregled vlog za subvencije po regijah in po letih



Slika 3: Primerjava relativnega števila družinskih članov na odobrenih (zeleno) in neodobrenih (rdeče) vlogah za subvencije po slovenskih regijah na 100.000 prebivalcev. Večji krog predstavlja podatke iz poziva za dodelitev subvencij v letu 2009, naslednji podatke iz poziva 2008, tretji podatke iz poziva 2007 in četrti (najmanjši) podatke iz poziva za dodelitev subvencij v letu 2006. Velikost kroga je sorazmerna s številom odobrenih družinskih članov na 100.000 prebivalcev v regiji.

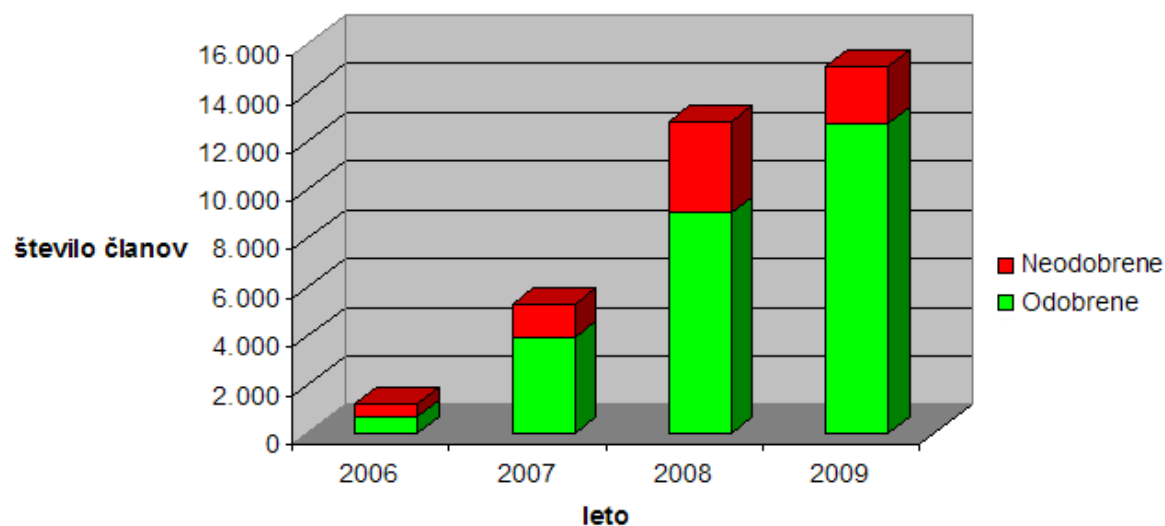
Iz slike 3. je razvidno, da se je od leta 2006 do leta 2009 vsako leto bistveno povečalo število vlog, v večini pa tudi delež odobrenih vlog. Število prispelih vlog leta 2006 je bilo 322, leta 2007 jih je bilo 1.484 (prištete so tudi vloge, oddane leta 2008 za 2007), leta 2008 3.738 (prištete so tudi vloge, oddane leta 2009 za 2008), in leta 2009 4.206. Delež odobrenih vlog v letu 2006 je bil 55%, v letu 2007 74%, v letu 2008 72% in v letu 2009 83%. Omenjena časovna dinamika števila vlog je prikazana na sliki 4. Slika 5 prikazuje podobno časovno dinamiko, s tem da namesto števila vlog upošteva število družinskih članov. Glavna dejavnika povečanja števila vlog in deleža odobrenih vlog sta v večji osveščenosti javnosti in spremembah zakonskih kriterijev, ki so razširili krog upravičencev do subvencije (npr. dohodkovni kriterij).

Odobrene in neodobrene subvencije po letih



Slika 4: Primerjava števila vlog za subvencije in deleža odobrenih vlog po letih.

Družinski člani na odobrenih in neodobrenih vlogah



Slika 5: Primerjava števila družinskih članov na vlogah za subvencije in deleža odobrenih po letih.

5. IZDAJANJE ODLOČB ZA UGOTAVLJANJE STATUSA MLADE DRUŽINE

Vlada Republike Slovenije se je v okviru odpravljanja posledic svetovne gospodarske in finančne krize odločila sprejeti tudi ukrepe, ki bodo določenim skupinam fizičnih oseb omogočili lažji dostop do kreditov v bankah. Z Zakonom o jamstveni shemi Republike Slovenije za fizične osebe je uvedena možnost, po kateri lahko določene skupine prebivalstva najamejo kredit z državnim jamstvom.

Za kredit z jamstvom države lahko zaprosijo tisti, ki imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji in sodijo v eno izmed naslednjih skupin:

- zaposleni za določen čas,
- prvič rešujejo stanovanjski problem,
- član/ica mlade družine,
- brezposelni, ki so zaposlitev izgubili po 1.10.2008 iz poslovnih razlogov.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad na podlagi Zakona o jamstveni shemi Republike Slovenije za fizične osebe (ZJShemFO, Uradni list RS, št. 59/2009), Uredbe o izvajanju Zakona o jamstveni shemi Republike Slovenije za fizične osebe (Uradni list RS, št. 65/2009 in spremembe Uradni list RS, št. 70/2009) in Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijam mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Uradni list RS, št. 96/2007) ugotavlja status mlade družine in skladno z navedenim zakonom (ZJShemFO) in o ugotovitvah iz vlog prosilcev izdaja odločbe o statusu mlade družine.

5.1. Upravičenci do izdaje pozitivne odločbe o statusu mlade družine

Za ugotovitev statusa mlade družine Zakon o jamstveni shemi Republike Slovenije za fizične osebe v 1. odstavku alineji c) 6. člena določa, da status mlade družine ugotavlja Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad po Zakonu o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (ZNSVS).

2. odstavek 26. a člena ZNSVS določa, da je mlada družina življenjska skupnost obeh ali enega izmed staršev z enim ali več otroki oziroma posvojenci, pri čemer vsaj en otrok še ni šoloobvezen v koledarskem letu javnega poziva Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada. Status mlade družine ugotavlja Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad skladno s predpisi, ki urejajo zakonsko zvezo in družinska razmerja.

Na podlagi Zakona o jamstveni shemi Republike Slovenije za fizične osebe (ZJShemFO) lahko za ugotovitev takega statusa zaprosi državljani ali državljanka Republike Slovenije s stalnim prebivališčem v Republiki Sloveniji ter tujec ali tujka, ki ima na dan vložitve vloge za kredit po tem zakonu dovoljenje za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji in torej izpolnjuje naslednji pogoj:

- je član ali članica mlade družine, pri čemer se za mlado družino šteje življenjska skupnost obeh ali enega izmed staršev z enim ali več otroki oziroma posvojenci, pri čemer vsaj en otrok še ni šoloobvezen v koledarskem letu oddaje vloge.
- Za otroka, ki še ni šoloobvezen, se za pridobitev statusa mlade družine za leto 2009 šteje otrok, rojen po (vključno) 01.01.2004. Na dan oddane vloge se še nerojeni ali nepravnomočno posvojeni otroci ne štejejo za družinskega člana.

Glede na vsebino zakona in vlogo mora prosilec v vlogi navesti oziroma priložiti naslednje obvezne priloge:

- BIV – kopijo ali original potrdila o stalnem bivališču vseh navedenih članov mlade družine. Navedeno potrdilo je treba priložiti samo v primeru, da prosilec ne dovoljuje, da Sklad po uradni dolžnosti pridobi podatke iz Centralnega registra prebivalcev.

- NEP - dokazilo o eno-starševski družini (sodba o razvezi, dogovor o preživljanju ipd.). Navedeno dokazilo je potrebno priložiti k vlogi samo v primeru, da se je prosilec opredelil kot enostarševska družina.

5.2. Prejete vloge in izdane odločbe v letu 2009

V letu 2009 je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad za ugotavljanje statusa mlade družine prejel 194 vlog in izdal 191 odločb, 3 pa so bile na dan 31. 12. 2009 v postopku dopolnjevanja vloge.

Iz spodnje tabele 1 je razvidno, da je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad v letu 2009 za 194 prejetih vlog izdal kar 170 pozitivnih odločb o statusu mlade družine.

Tabela 1: Prejete vloge in izdane odločbe na dan 31. 12. 2009

Leto 2009	
št. prejetih vlog	194
št. izdanih pozitivnih odločb	170
št. izdanih negativnih odločb	21
Št. vlog v postopku dopolnjevanja	3

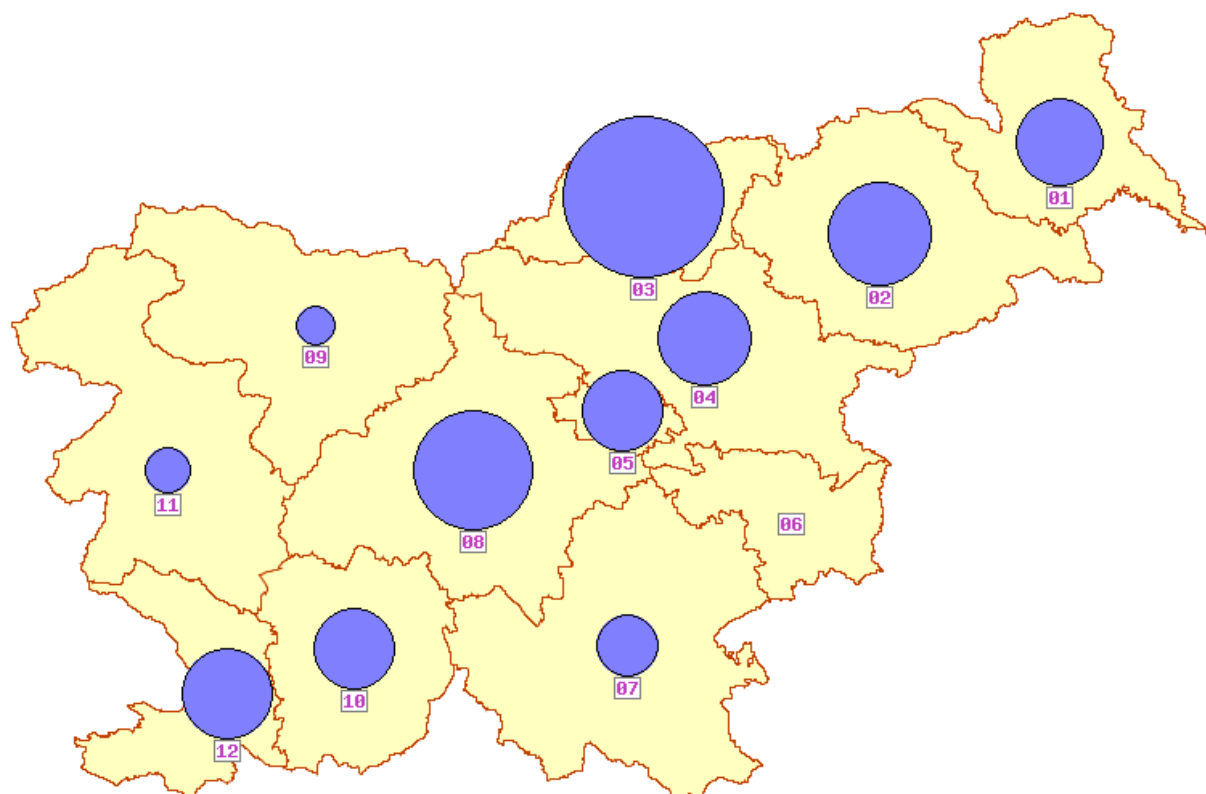
Opomba: V mesecu januarju 2010 je Sklad po prejetih dopolnitvah izdal tudi zadnje 3 odločbe – pozitivne odločbe o statusu mlade družine.

Iz spodnje tabele 2 je razvidno, da je največ vlog in pozitivnih odločb o statusu mlade družine Sklad prejel in izdal za prosilce iz Osrednjeslovenske regije, medtem ko za Spodnjeposavsko regijo ni prejel nobene vloge, za katero bi izdal odločbo o statusu mlade družine.

Tabela 2: Pregled pozitivno izdanih odločb o statusu mlade družine po regijah na 100.000 prebivalcev glede na število članov mlade družine

Regija prosilca	Število vlog	Število družinskih članov	Število družinskih članov na 100.000 prebivalcev
01 Pomurska	10	32	26
02 Podravska	30	119	37
03 Koroška	18	66	89
04 Savinjska	20	78	30
05 Zasavska	3	11	24
06 Spodnjeposavska	0	0	0
07 Jugovzhodna Slovenija	6	20	14
08 Osrednjeslovenska	66	250	50
09 Gorenjska	3	11	6
10 Notranjsko-kraška	3	12	23
11 Goriška	3	10	8
12 Obalno-kraška	8	31	29
Skupna vsota	170	640	32

Slika 1: Pregled pozitivno izdanih odločb o statusu mlade družine po regijah na 100.000 prebivalcev glede na število članov mlade družine



Regija	Člani družine na 100.000 prebivalcev	Delež
01 Pomurska	26	7.74%
02 Podravska	37	11.01%
03 Koroška	89	26.49%
04 Savinjska	30	8.93%
05 Zasavska	24	7.14%
06 Spodnjeposavska	0	0.00%
07 Jugovzhodna Slovenija	14	4.17%
08 Osrednjeslovenska	50	14.88%
09 Gorenjska	6	1.79%
10 Notranjsko-kraška	23	6.85%
11 Goriška	8	2.38%
12 Obalno-kraška	29	8.63%



RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2009

Ljubljana, februar 2010

REVIZORJEVA POROČILA IN IZJAVA PO 110. ČLENU ZTFI



VALUTA družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor, tel.: (02) 234 24 80, fax: (02) 234 24 81, e-mail: info@valuta.si

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

**Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu
Poljanska cesta 31, Ljubljana**

Revidirali smo priložene računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2009, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb in izkaz računa financiranja s prilogami za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne opombe. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Odgovornost posloводства za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada. Ta odgovornost vključuje: vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pripravo in pošteno predstavitev računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, izbiro in uporabo ustreznih računovodskih usmeritev ter pripravo računovodskih ocen, ki so utemeljene v danih okoliščinah.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembno napačne navedbe.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanjem in poštenim predstavljanjem računovodskih izkazov sklada, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja sklada. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen posloводства kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Poročilo neodvisnega revizorja 1/2

Mnenje

Po našem mnenju so računovodski izkazi s prilogami resničen in pošten prikaz finančnega stanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana na dan 31. decembra 2009, izkaza prihodkov in odhodkov, izkaza računa finančnih terjatev in naložb ter izkaza financiranja za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in v skladu z zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada. Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.

V Mariboru, dne 24. 2. 2010

VALUTA d.o.o.
Slovenska ulica 39, Maribor

Franc Kolenc spec. rev.
Pooblaščen revizor
Direktor



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Franc Kolenc', is written over the printed name and title.



VALUTA družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor, tel.: (02) 234 24 80, fax: (02) 234 24 81, e-mail: info@valuta.si

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu Poljanska cesta 31, Ljubljana

Revidirali smo skladnost naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnost prevzetih obveznosti z 29 in 37. členom, oblikovanja rezervacij skladno s 36. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1) ter izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj na dan 31. decembra 2009.

Odgovornost posloводства

Posloводство je odgovorno za skladnost v skladu z Zakonom o javnih skladih in drugo zakonodajo, ki opredeljuje delovanje sklada. Ta odgovornost vključuje: vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s skladnostjo in pošteno predstavitvijo, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, izbiro in uporabo ustreznih računovodskih usmeritev, ki so utemeljene v danih okoliščinah.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o skladnosti in izpolnjevanju pravil na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da so naložbe premoženja skladne s 26. in 28. členom, prevzete obveznosti skladne z 29 in 37. členom in je oblikovanje rezervacij skladno s 36. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1) ter da so izpolnjena pravila o obvladovanju kreditnih tveganj.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Mnenje

Po našem mnenju so naložbe v premoženje in prevzete obveznosti sklada ter oblikovanje rezervacij in pravila o obvladovanju kreditnih tveganj v Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnemu skladu, Ljubljana, na dan 31. decembra 2009 skladne z določili Zakona o javnih skladih (ZJS-1).

V Mariboru, dne 24. 2. 2010

VALUTA d.o.o.
Slovenska ulica 39, Maribor

Franc Kolenc spec. rev.
Pooblaščen revizor
Direktor



IZJAVA

Skladno z določbami 110. člena Zakona o trgu finančnih instrumentov (ZTFI) – Ur.l. RS, št. 67/2007, 100/2007, 69/2008, izjavljamo da:

- je računovodsko poročilo za leto 2009 sestavljeno v skladu z ustreznim okvirom računovodskega poročanja ter daje resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja in poslovnega izida družbe.
- poslovno poročilo za leto 2009 vključuje pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe ter njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganja.

Ljubljana, 26. 2. 2010

Mag. Dušan Gorencič,
Vodja finančnega sektorja



Primož Pirc,
Direktor



6. RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2009

6.1. Uvod in vsebina računovodskega poročila

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: Sklad), posluje na podlagi akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS 96/2000, 8/2004 in 80/2004) od 1. 1. 2001 kot javni finančni in nepremičninski sklad.

Računovodsko poročilo je pripravljeno v skladu s pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava. Pri vodenju poslovnih knjig, vrednotenju računovodskih postavk in kontroliranju se uporabljajo predpisi navedeni v nadaljevanju.

Računovodsko poročilo Sklada obsega:

- Bilanco stanja s prilogama o:
 - a) stanju in gibanju neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev,
 - b) stanju in gibanju dolgoročnih finančnih naložb in posojil.
- Izkaze:
 - a) prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov,
 - b) računa finančnih terjatev in naložb,
 - c) računa financiranja.
- Pojasnila k računovodskih izkazom.

6.2. Pravne podlage

Pri poslovanju in sestavljanju računovodskih izkazov oziroma tega računovodskega poročila so bili upoštevani naslednji zakonski okviri:

- Zakon o računovodstvu (Ur. l. RS 23/99 in 30/2002),
- Zakon o javnih financah (Ur. l. RS 79/99, 124/2000, 79/2001, 30/2002, 56/2002, 110/2002, 127/2006, 14/2007, 109/2008 in 49/2009),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS 115/2002, 21/2003, 134/2003, 126/2004, 120/2007 in 124/2008),
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov (Ur. l. RS 12/2001, 10/2006 in 8/2007),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS 54/2002, 117/2002, 58/2003, 134/2003, 34/2004, 75/2004, 117/2004, 141/2004, 117/2005, 138/2006, 120/2007, 124/2008 in 112/2009),
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Ur. l. RS 134/2003, 34/2004, 13/2005, 138/2006, 120/2007 in 112/2009),
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. RS 45/2005, 120/2007 in 48/2009),
- Zakon o javnih skladih (Ur. l. RS 22/2000, 126/2007 in 77/2008).

6.3. Računovodske usmeritve

Pri izdelavi računovodskih izkazov predstavljamo pomembnejše računovodske usmeritve:

Prihodki in odhodki

Zakon o računovodstvu ter nanj vezani spremljajoči predpisi urejajo vodenje poslovnih knjig in izdelavo letnih poročil za pravne osebe javnega prava. Slednje zakonodaja deli na določene uporabnike enotnega kontnega načrta in na druge uporabnike enotnega kontnega načrta. Med druge uporabnike je uvrščen tudi Sklad.

Ločevanje med določenimi in drugimi uporabniki enotnega kontnega načrta je pomembno predvsem zaradi različnega sistema prikazovanja prihodkov in odhodkov.

Načelo denarnega toka

Po tretjem odstavku 15. člena Zakona o računovodstvu se prihodki in odhodki drugih uporabnikov priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka (plačane realizacije). Načelo denarnega toka pomeni, da se prihodek oziroma odhodek prizna, ko sta izpolnjena dva pogoja:

- poslovni dogodek, katerega posledica je izkazovanje prihodkov oziroma odhodkov, je nastal,
- denar oziroma njegov ustreznik je prejet oziroma izplačan.

Pogoj za priznavanje prihodkov in odhodkov glede prejema ali izplačila denarja je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, poravnane drugače; prihodek ali odhodek se prizna tudi v primeru poravnave terjatev oziroma obveznosti s pobotom. Za znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodki oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu denarja.

Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva

Neopredmetena sredstva so dolgoročno odloženi stroški razvijanj, usredstveni stroški naložb v tuja opredmetena osnovna sredstva, naložbe v pridobljene pravice do industrijske lastnine (premoženjske pravice) in druge pravice.

Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, zgradbe in oprema.

Opredmeteno osnovno sredstvo, katerega posamična nabavna vrednost po dobaviteljevem obračunu ne presega 500 EUR, se lahko izkazuje skupinsko kot drobní inventar. Stvari drobnega inventarja, katerih posamične nabavne vrednosti ne presegajo 500 EUR, se lahko razporedijo med material.

Za nove nabave po 1. 1. 2007 so zemljišča in zgradbe ločljiva sredstva ter se obravnavajo vsak posebej, tudi če so pridobljeni skupaj, razen vrednosti pridobitve solastniškega deleža na pripadajočem zemljišču, kjer stoji zgradba, katere del je poslovni prostor (etažna lastnina).

Opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za priznanje, se ob začetnem priznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njegova nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo, zlasti stroški dovoza in namestitve. Med nevračljive nakupne dajatve se vštevata tudi tisti davek na dodano vrednost, ki se ne povrne.

Opredmetena osnovna sredstva postanejo predmet amortiziranja prvi dan v naslednjem mesecu po tistem, ko je amortizirano sredstvo razpoložljivo za uporabo, torej usposobljeno za opravljanje dejavnosti.

Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po proporcionalni metodi z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj. S Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. 120/2007) je prišlo do sprememb nekaterih stopenj. S Pravilnikom o dopolnitvi in spremembah Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. RS 48/2009) se je za leto 2009 spremenila letna stopnja odpisa za računalnike. V letu 2009 znaša letna stopnja odpisa za računalnike 25% in velja za vse računalnike, tako za tiste, ki so bili nabavljeni v letu 2009, kot tiste, ki so bili nabavljeni pred 1. 1. 2009. Navedena stopnja odpisa ne velja za strežnike in diske.

	2009	2008
Gradbeni objekti	3	3
Stanovanja	3	3
Računalniška oprema	25	50
Druga računalniška oprema	25	25
Neopredmetena sredstva	10-20	10-20

Znesek obračunane amortizacije zmanjšuje splošni sklad za neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva.

Sklad izkazuje med svojimi opredmetenimi osnovnimi sredstvi stanovanja, ki se oddajajo v najem. Stanovanja evidentiramo kot opredmetena osnovna sredstva in ne kot naložbene nepremičnine, saj so to sredstva Sklada, ki se uporabljajo za dajanje v poslovni najem in se bodo po pričakovanih uporabljala v več kot enem obračunskem obdobju.

Da gre za poslovni najem, je razvidno iz vrste določil najemnih pogodb in predpisov. Po SRS 1.46.k je finančni najem opredeljen kot najem, pri katerem se pomembna tveganja in pomembne koristi, povezane z lastništvom nad najetim osnovnim sredstvom, prenesejo na najemnika.

Iz najemnih pogodb, ki jih Sklad sklepa z najemniki, je razvidno, da pomembna tveganja in koristi, povezane z lastništvom, ne prehajajo na najemnika. Najemnik nosi le omejena tveganja in stroške, pogoji najema so ozko opredeljeni, za vsa odstopanja je potrebno pisno soglasje Sklada, ki ima tudi pravico preverjanja izpolnjevanja vseh pogodbenih pogojev. Sklad tako ohranja lastninsko pravico in večino nanjo vezanih pomembnih tveganj in pravic.

Prevrednotenje opredmetenih osnovnih sredstev zaradi oslabitve se lahko opravi, če se knjigovodska vrednost pomembno razlikuje od nadomestljive vrednosti sredstva. Takšno zmanjšanje je izguba zaradi oslabitve. Za znesek spremembe knjigovodske vrednosti se zmanjša obveznost do vira sredstev.

V zvezi s prevrednotenjem opredmetenih osnovnih sredstev je v pravilniku o razčlenjevanju prihodkov in odhodkov določeno, da se lahko prevrednotijo na podlagi ocenitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

Dolgoročne finančne naložbe

To so naložbe v delnice in druge naložbe na rok, daljši od enega leta.

Sklad ima v lasti Stanovanjsko podjetje, d.o.o., Ravne. Poslovanje podjetja je letno revidirano, v letu 2008 pa je bila opravljena cenitev podjetja za namene računovodskega poročanja.

Dolgoročno dani depoziti in posojila

Dolgoročno dani depoziti in posojila so dolgoročna posojila, dana na podlagi posojilnih pogodb. Dolgoročne finančne naložbe se v začetku izkazujejo po nabavni vrednosti, ki ji ustrezajo naložena denarna ali drugačna sredstva. Dolgoročne finančne naložbe v obliki dolgoročno danih posojil se povečujejo za pripisano revalorizacijo, zmanjšujejo pa se za unovčene zneske.

Revalorizacija dolgoročno danih posojil je predmet dogovora pogodbenih strank. Sklad izkaže za znesek terjatve za dano posojilo splošni sklad za finančne naložbe. Za znesek revalorizacije izkaže povečanje dolgoročno danega posojila in hkrati povečanje splošnega sklada za finančne naložbe. Znesek obračunanih realnih obresti knjiži v breme kratkoročne terjatve iz financiranja in v dobro neplačanih prihodkov. Za znesek odplačila revalorizirane glavnice se zmanjša splošni sklad za finančne naložbe.

Dani depoziti začasno prostih denarnih sredstev so depoziti na vpogled in tudi depoziti, vezani za določen čas. Dani depoziti začasno prostih denarnih sredstev se pri Skladu ne izkazujejo kot izdatki iz naslova naložb, temveč se izkazujejo le na kontih stanja. Razlika med zneskom danega depozita ter zneskom vrnjenega depozita iz naslova obračunanih dogovorjenih obresti se izkaže na kontu prihodkov.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja

Dolgoročne terjatve iz poslovanja so terjatve, ki zapadejo v plačilo v roku, daljšem od enega leta. Sklad izkazuje med dolgoročnimi terjatvami tudi terjatve iz prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu. Terjatve se izkazujejo v vrednosti, ki izhajajo iz listine. Za znesek izkazane terjatve se poveča splošni sklad oziroma dolgoročni razmejenih prihodki. Za znesek odplačila pa se splošni sklad oziroma dolgoročni razmejeni prihodki zmanjšajo. Sklad ne oblikuje popravkov dolgoročnih terjatev iz poslovanja.

Zaloga

V letu 2009 Sklad izkazuje med zalogami stanovanja, kupljena za trg (zaloga stanovanj), ter zemljišča, kupljena za namen izgradnje stanovanj (stanovanja v lastni izdelavi). Glede na to, da je to ena od osnovnih dejavnosti Sklada ter da se stanovanja praviloma postopno pridobivajo z izgradnjo le-teh, se je Sklad odločil, da stanovanja, namenjena prodaji, izkazuje kot zalogo stanovanj.

Sredstva v opredmeteni obliki, ki bodo prodana v okviru rednega poslovanja, se računovodsko evidentirajo kot zaloga. Evidentirajo se na ustrezne skupine v okviru razreda zalog, odvisno od tega, ali jih Sklad kot investitor gradi ali kupi že narejena stanovanja. Vrednotenje zalog je evidentirano na osnovi stopnje dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem. Stopnje dokončanja na dan 31. 12. 2009 so potrdili vodje projektov in (ali) podjetje, ki vrši nadzor.

Denarna sredstva in dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah

Denarna sredstva vsebujejo gotovino v blagajnah, na računu, ki ga vodi uprava za javna plačila in visokolikvidne naložbe z majhnim rizikom pretvorbe v gotovino z rokom zapadlosti do največ treh mesecev.

Kratkoročne finančne naložbe

Med kratkoročnimi finančnimi naložbami so evidentirana kratkoročno dana posojila in naložbe v kratkoročne vrednostne papirje. V začetku se izkazujejo v nabavni vrednosti, ki ji ustrezajo naložena denarna ali druga sredstva.

Kratkoročne terjatve iz financiranja

Kratkoročne terjatve iz financiranja so terjatve za obresti, terjatve za dividende in deleže v dobičku ter druge kratkoročne terjatve iz financiranja.

Kratkoročne terjatve do kupcev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačani. Za znesek kratkoročnih terjatev do kupcev se izkažejo neplačani prihodki. Terjatve, za katere ni realno pričakovati poplačila, se na podlagi zapisnika inventurne komisije in sklepa direktorja Sklada ob sprejemu zaključnega računa, izbrišejo iz evidenc.

Druge kratkoročne terjatve

Med druge kratkoročne terjatve uvrščamo terjatve do državnih in drugih institucij, ki izhajajo iz ustreznih predpisov o davkih, prispevkih in podobnih dajatvah, zavarovanjih, nadomestilih, ter ostale kratkoročne terjatve iz poslovanja.

Neplačani odhodki

Odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju, za katerega se sestavlja bilanca stanja, so neplačani odhodki. Ob poravnavi obveznosti, ki se nanaša na izkazan neplačan odhodek, se za znesek poravnane obveznosti zmanjšajo izkazani neplačani odhodki in obremenijo stroški.

Aktivne časovne razmejitve

Sklad oblikuje na kontih aktivnih časovnih razmejitev zneske prehodno nezaračunanih prihodkov za prejete predujme. Zneski prehodno nezaračunanih prihodkov za prejete predujme se zaprejo ob nastanku terjatve do kupca.

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine

Prejeti predujmi so dobljeni predujmi, ki jih plačajo kupci za prihodnjo dobavo in še niso poračunani z vrednostmi dobavljenih stvari ali opravljenih storitev. Za zneske izkazanih obveznosti za predujme obremeni Sklad tudi aktivne časovne razmejitve in prizna ustrezen konto izkaza uspeha.

Varščine se izkazujejo na kontih stanja, ne pa tudi na kontih prihodkov.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da upniki zahtevajo njih plačilo. Za znesek kratkoročnih obveznosti do dobaviteljev se izkažejo neplačani odhodki.

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Med druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja se uvrščajo kratkoročne obveznosti iz poslovanja do državnih in drugih institucij, kratkoročne obveznosti na podlagi izdanih čekov, menic in drugih plačilnih instrumentov, obveznosti za davek na dodano vrednost in druge kratkoročne obveznosti (obveznosti za čista izplačila po pogodbah o delu in avtorskih pogodbah, obveznosti na podlagi odtegljajev od plač in podobno).

Kratkoročne obveznosti iz financiranja

Kratkoročne obveznosti iz financiranja so opredeljene kot obveznosti za obresti in druge obveznosti iz financiranja. Za znesek obračunanih obveznosti se priznajo kot odhodki.

Neplačani prihodki

Prihodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju, za katerega se sestavlja bilanca stanja, so neplačani prihodki. Ob poravnavi terjatve, ki se nanaša na izkazan neplačan prihodek, se za znesek poravnane terjatve zmanjšajo izkazani neplačani prihodki in priznajo prihodki.

Pasivne časovne razmejitve

Sklad oblikuje na kontih pasivnih časovnih razmejitev zneske prehodno nezaračunanih odhodkov za dane predujme. V letu 2009 smo oblikovali kratkoročno odložene prihodke za prejete najemnine za stanovanja, ki jih je Sklad prejel v brezplačno uporabo po pogodbi, sklenjeni z Republiko Slovenijo.

Sklad namenskega premoženja in splošni sklad

Sklad namenskega premoženja sestavljajo namensko oblikovani deli tega sklada, in sicer sklad za neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva, sklad za finančne naložbe in drugo.

Splošni sklad pa je opredeljen kot razlika med celotnim zneskom aktive ter zneskom obveznosti (dolgov), povečanim za znesek pasivnih časovnih razmejitev in obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje in ga sestavljajo:

- Sklad za neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva, ki je enak neodpisani vrednosti teh sredstev, zato se povečuje ob nabavah oziroma pridobitvah teh sredstev, zmanjšuje pa ob oblikovanju popravkov nabavne vrednosti ali ob izločitvi (odpisu) teh sredstev.
- Sklad za finančne naložbe, ki ga povečujejo in zmanjšujejo spremembe pri dolgoročnih kapitalskih naložbah, dolgoročno danih posojilih in depozitih (razen depozitov začasno prostih denarnih sredstev) ter kratkoročnih finančnih naložbah.
- Sklad za drugo – je popravek seštevka zneskov drugih delov splošnega sklada. To pomeni, da je lahko znesek splošnega sklada za drugo izkazan kot kreditni ali debetni saldo. Razlika iz izkaza uspeha se prenese v dobro ali v breme splošnega sklada za druge namene.

Dolgoročne finančne obveznosti in druge dolgoročne obveznosti

Izdane obveznice so bile do leta 2006 izkazane v poslovnih knjigah kot Druge dolgoročne obveznosti. Sistem vodenja izdanih obveznic smo prilagodili Pravilniku o enotnem kontnem načrtu, zato se izdane obveznice od 1. 1. 2007 dalje vodijo kot Dolgoročne obveznosti iz financiranja.

Nedavčni prihodki

Med nedavčne prihodke so uvrščeni deleži v dobičku, prihodki od obresti, prihodki od premoženja, takse in pristojbine, denarne kazni, tisti del prihodkov, ki je ustvarjen s prodajo blaga in storitev na trgu.

Kapitalski prihodki

V okviru kapitalskih prihodkov so evidentirani prihodki, pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja (zgradb in prostorov, drugih osnovnih sredstev), nematerialnega premoženja. Kot prihodek se izkaže celotna prejeta kupnina, za neodpisano vrednost stvarnega premoženja pa se zmanjša namenski vir (splošni sklad).

Transforni prihodki in odhodki

V preteklih letih so se kot transforni prihodki prikazovala vsa sredstva, ki smo jih dobili iz proračuna in kot transforni odhodki, vsa nakazila iz tega naslova končnemu uporabniku. Na osnovi mnenja Ministrstva za finance (št. 476-44/200712 z dne 22. 3. 2007) smo v letu 2007 spremenili spremljanje transfornih prihodkov in odhodkov. Od 1. 1. 2008 dalje se prejeta sredstva iz proračuna evidentirajo v poslovnih knjigah na kontih stanja.

Tekoči odhodki

Tekoči odhodki izkazujejo plačila stroškov dela, storitev in materiala.

Investicijski odhodki

Med investicijske odhodke se štejejo plačila, namenjena pridobitvi ali nakupu opredmetenih in neopredmetenih sredstev. Sem sodijo tudi stroški investicijskega vzdrževanja.

6.4. Računovodski izkazi

6.4.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2009

SREDSTVA	Pojasnila	2009	2008
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	Pojasnilo 1	86.097.550	84.992.249
Dolgoročne finančne naložbe	Pojasnilo 2	6.674.955	6.674.833
Dolgoročno dana posojila in depoziti	Pojasnilo 3	91.430.476	99.410.825
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	Pojasnilo 4	7.945.300	11.119.776
Skupaj		192.148.281	202.197.683
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve			
Druge zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	Pojasnilo 5	49.692.305	46.812.506
Druge zaloge – kupljena stanovanja	Pojasnilo 6	37.110.456	34.803.700
Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih fin. ust.	Pojasnilo 7	345.266	419.954
Kratkoročne terjatve do uporab. EKN	Pojasnilo 8	91.650.000	0
Kratkoročne finančne naložbe	Pojasnilo 9	18.774.596	105.410.382
Kratkoročne terjatve iz financiranja	Pojasnilo 10	1.425.476	2.003.578
Kratkoročne terjatve do kupcev	Pojasnilo 11	6.678.479	6.464.876
Druge kratkoročne terjatve	Pojasnilo 12	251.810	2.125.563
Neplačani odhodki	Pojasnilo 13	4.864.259	6.248.907
Aktivne časovne razmejitve	Pojasnilo 14	834.504	2.698.128
Skupaj		211.627.151	206.987.594
SKUPAJ SREDSTVA		403.775.432	409.185.277

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	Pojasnilo 15	687.094	2.555.492
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	Pojasnilo 16	2.402.120	4.047.990
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	Pojasnilo 17	7.182.645	7.080.679
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	Pojasnilo 19	1.860.188	1.875.854
Neplačani prihodki	Pojasnilo 20	8.702.072	9.281.140
Pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 21	170.258	60.017

Kratk. obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	Pojasnilo 22	172.103	110.876
Skupaj		21.176.480	25.012.048

LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

Sklad namenskega premoženja	Pojasnilo 23	246.719.141	246.719.141
Splošni sklad	Pojasnilo 24	128.920.033	127.388.360
Rezervni sklad	Pojasnilo 25	2.780.049	2.942.687
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 28	2.187.926	3.502.870
Dolgoročne finančne obveznosti – dolg. krediti poslovnih bank	Pojasnilo 29	396.000	594.000
Dolgoročne finančne obveznosti – obveznice	Pojasnilo 30	628.533	2.211.074
Druge dolgoročne obveznosti	Pojasnilo 31	967.270	815.097
Skupaj		382.598.952	384.173.229

SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

403.775.432 409.185.277

6.4.2. Izkaz prihodkov in odhodkov

	Pojasnila	2009	2008
Nedavčni prihodki	Pojasnilo 32	23.466.183	18.677.253
Kapitalski prihodki	Pojasnilo 33	961.956	3.286.462
Prejete donacije			
Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij	Pojasnilo 34	0	0
Skupaj prihodki		24.428.139	21.963.715
Tekoči odhodki	Pojasnilo 35	27.054.043	33.316.237
Investicijski odhodki	Pojasnilo 36	4.633.653	12.048.678
Druge rezerve – rezervni sklad za stanovanja	Pojasnilo 35	165.363	591.780
Skupaj odhodki		31.853.059	45.956.695
PRESEŽEK/PRIMANJKLJAJ PRIHODKOV NAD ODHODKI		-7.424.920	-23.992.980

6.4.3. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

	Pojasnila	2009	2008
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev ter kupnine iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu		23.052.605	30.404.614

Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev		4.251.058	9.291.923
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	Pojasnilo 37	18.801.547	21.112.691

6.4.4. Izkaz računa financiranja

	Pojasnila	2009	2008
Zadolževanje		0	0
Odplačila dolga		1.778.426	3.647.666
Neto odplačilo dolga		1.778.426	3.647.666
Presežek prihodkov nad odhodki			
Presežek odhodkov nad prihodki		-7.424.920	-23.992.980
- Prejeta minus dana posojila		18.801.547	21.112.691
Neto odplačilo dolga		-1.778.426	-3.647.666
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	Pojasnilo 38	9.598.201	- 6.527.955

Odplačilo dolga predstavlja izplačilo glavnice in revalorizacijskih obresti po I. in III. emisiji obveznic Sklada.

6.4.5. Pojasnila in druge računovodske informacije

BILANCA STANJA

Med pomembnejšimi spremembami v bilanci stanja so spremembe na postavki dolgoročna dana posojila in depoziti. V letu 2009 so bili odobreni krediti na podlagi javnega poziva, ki ga je Sklad objavil v prvi polovici leta 2009 za nakup prostih tržnih stanovanj iz razpisov 2007 in 2008. Večinoma se je odplačevala glavnica.

Druga pomembna postavka so druge zaloge - kupljena stanovanja, saj je v tej postavki evidentirano celotno povečanje vrednosti, ki odraža realizacijo tržnih projektov. V letu 2009 je Sklad predal 184 stanovanj kupcem iz razpisa 2007 in razpisa 2008.

Naslednja pomembna postavka so kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine. Tu se evidentirajo prejeta plačila končnih kupcev tržnih stanovanj. Zmanjšanje na tej postavki je posledica prevzema stanovanj končnih kupcev.

1. OSNOVNA SREDSTVA – PRIKAZ GIBANJA

Gibanja na postavki neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva prikazuje naslednja preglednica:

Nabavna vrednost	Zemljišča	Zgradbe	Zgradbe - stanovanja	Oprema.	Investicije v teku - soinvestiranje	Investicije v teku - varov. stanov in ostalo	Neopredmetena sredstva	Drobni inventar	Skupaj
Stanje 31. decembra 2008	2.599.490	7.695.229	70.635.736	938.649	14.167.388	637.999	679.295	50.368	97.404.154
Neposredna povečanja-investicije	405.700	17.644	48.111	35.256	4.050.572	0	18.038	3.236	4.578.557
Prenos iz inv. V teku	0	0	9.536.398	0	-9.536.398	0	0	0	0
Zmanjšanja med letom	-658.870	-157.320	-130.818	-115.805	0	0	0	-21.218	-1.084.031
Stanje 31. decembra 2009	2.346.320	7.555.553	80.089.427	858.100	8.681.562	637.999	697.333	32.386	100.898.680
Popravek vrednosti									
Stanje 31. decembra 2008	0	1.479.857	9.578.478	802.783	0	0	500.418	50.368	12.411.904
Amortizacija v letu	0	226.262	2.263.060	27.816	0	0	65.804	3.236	2.586.178
Zmanjšanja med letom	0	-27.579	-32.504	-115.651	0	0	0	-21.218	-196.952
Stanje 31. decembra 2009	0	1.678.540	11.809.034	714.948	0	0	566.222	32.386	14.801.130
Sedanja vrednost 31. decembra 2009	2.346.320	5.877.013	68.280.393	143.152	8.681.562	637.999	131.111	0	86.097.550

2. DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE

Kapitalske naložbe - v neodvisne stranke	2009	2008
Delnice GI ZRMK	189.833	189.833
Delnice NF2R	122	
Skupaj naložbe v delnice v druga podjetja	189.955	189.833
Naložbe v deleže v druga podjetja		
SŽ – stanovanjska podjetja	6.485.000	6.485.000
Skupaj naložbe v deleže v druga podjetja	6.485.000	6.485.000
Skupaj dolgoročne finančne naložbe	6.674.955	6.674.833

Sklad ima v lasti Stanovanjsko podjetje, d.o.o., Ravne. Poslovanje podjetja je letno revidirano, v letu 2008 pa je bila izvedena cenitev podjetja.

3. DOLGOROČNO DANA POSOJILA

		2009	2008
Prebivalstvo	Pojasnilo 32	36.435.112	50.266.313
Kreditni za plačilo odstopnine Krekova zavarovalnica		635.849	643.675
Neprofitne stanovanjske organizacije (NSO)	Pojasnilo 32	57.423.995	59.916.423
Posojila		3.696.701	3.941.240
Tržna prodaja stanovanj		1.119.250	1.586.820
Tržna prodaja stanovanj – devizna klavzula		5.874.948	5.758.534
Železarska stanovanja	Pojasnilo 32	943.017	1.323.011
Ostalo		314.635	334.547
Tržna – razpis 2007,2008		2.682.054	0
Prenos na kratkoročni del		-17.695.085	-24.359.938
Skupaj dolgoročna dana posojila		91.430.476	99.410.825

Gibanje dolgoročnih posojil v letu 2008

	2009	2008
Stanje posojil 1. 1. 2009	99.410.825	111.868.880
Povečanja:		
Nova posojila	4.705.752	18.777.164
Pripisana revalorizacija	791.348	4.956.092
Znesek povečanja danih posojil	5.497.100	23.733.256
Zmanjšanja:		
Znesek zmanjšanja danih posojil	-13.477.449	-36.191.311
Stanje 31. 12. 2009	91.430.476	99.410.825

4. DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

	2009	2008
Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke	4.411.891	6.028.320
Terjatve iz naslova kupnin za stan. tujih pravnih oseb	13.096	13.096
Terjatve iz naslova kupnin za pravne osebe	2.187.926	3.502.869
Dolgoročne terjatev iz naslova odšk. terj.	1.119.489	1.304.549
Dolg. terj. po pog. s Stan. zadr. Gor.	250.993	314.872
Prenos na kratkoročni del	-38.095	-43.930
Skupaj dolgoročne terjatve iz poslovanja	7.945.300	11.119.776

Gibanje na dolgoročnih terjativah je bilo v letu 2009 naslednje:

Stanje 1. 1. 2009	11.119.776	14.533.019
Povečanja	5.874	6.047
Odkup terj. Stan. zadr. Gor., Krekova banka	5.135	883
Kreditni Velesovska	739	5.164
Zmanjšanja		
Odplačila in prenos na regres – devizni	-186.788	-116.023
Tekoča zapadlost dolgoročne terjatev	-2.931.874	-3.226.069
Odpisi	-23.593	-37.994
Prenos zaht. na regres	0	4.726
Prenos na kratkoročni del	-38.095	-43.930
Stanje 31. 12. 2009	7.945.300	11.119.776

Sklad je po vrstah posameznih pogodb izvedel izračun vseh na dan 31. 12. 2009 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 1. 1. 2010 do izteka zadnjih pogodb leta 2028.

5. DRUGE ZALOGE – STANOVANJA V LASTNI IZDELAVI

	2009	2008
Stanovanja v lastni izdelavi	49.692.305	46.812.506
Skupaj stanovanja v lastni izdelavi	49.692.305	46.812.506

V letu 2009 Sklad izkazuje med zalogami zemljišča, kupljena za namen izgradnje stanovanj (stanovanja v lastni izdelavi), ki še niso v fazi gradnje, in projekte, ki so v fazi gradnje, in sicer po stopnji dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem.

Zemljišča so izkazana po plačani vrednosti, pogodbene vrednosti pa so v celoti poravnane.

V okviru konta stanovanj v lastni izdelavi ima Sklad evidentirana naslednja zemljišča, kupljena za namen izgradnje stanovanj:

- zemljišče	str. mesto	6000345	v višini	2.171.741 €
- zemljišče	str. mesto	6000344	v višini	5.156.807 €
- zemljišče	str. mesto	6000341	v višini	450.469 €

- zemljišče	str. mesto	6000339	v višini	2.476.687 €
- zemljišče	str. mesto	6000336	v višini	2.341.795 €
- zemljišče	str. mesto	6000333	v višini	1.275.988 €
- zemljišče	str. mesto	6000328	v višini	3.044.070 €
- zemljišče	str. mesto	6000321	v višini	27.867.244 €
- zemljišče	str. mesto	6000319	v višini	4.674.109 €
- zemljišče	str. mesto	6000318	v višini	233.395 €

Stanovanja v lastni izdelavi so evidentirana na kontu 3791. Ostale zaloge namenjene prodaji – Zaloge stanovanj – lastna gradnja pa na kontu 3792.

6. DRUGE ZALOGE – KUPLJENA STANOVANJA

ZALOGA STANOVANJ		2009	2008
Kupljena stanovanja	Pojasnilo 13	37.110.456	34.803.700
Skupaj zaloga stanovanj		37.110.456	34.803.700

V okviru konta zaloga stanovanj ima Sklad evidentirane naslednje lokacije stanovanj, kupljena za namen prodaje:

str. mesto	6000359	BOROVNICA	v višini	1.938.554 €
str. mesto	6000357	PIVKA – PETELINJSKI HRIB	v višini	3.564.381 €
str. mesto	6000355	MARIBOR RAČE	v višini	1.046.008 €
str. mesto	6000353	KOPER – NAD DOLINSKO II. FAZA	v višini	1.547.601 €
str. mesto	6000352	AJDOVŠČINA - KRESNICE	v višini	2.455.030 €
str. mesto	6000351	VIPAVA - DOMINA	v višini	4.299.339 €
str. mesto	6000350	ŠMARJE PRI JELŠAH	v višini	421.678 €
str. mesto	6000349	JESENICE - PREŠERNOVA CESTA	v višini	4.316.963 €
str. mesto	6000348	KRANJ - SOTOČJE	v višini	11.651.241 €
str. mesto	6000347	MARIBOR - 6S POBREŽJE	v višini	3.096.257 €
str. mesto	6000346	POSTOJNA - PARK POD JAVORNIKI	v višini	248.488 €
str. mesto	6000340	KOPER - ŠALARA 2. FAZA	v višini	1.150.955 €
str. mesto	6000326	LJUBLJANA - POLJANE 1. FAZA - 2. DEL	v višini	312.891 €
str. mesto	6000322	KOPER - ŠALARA 1. FAZA	v višini	81.315 €
str. mesto	6000307	LJUBLJANA - ZELENJA JAMA	v višini	979.755 €

V letu 2009 Sklad izkazuje med zalogami stanovanja, kupljena za trg (zaloga stanovanj). Zaloga je vrednotena po stopnji dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem.

7. DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH

	2009	2008
Gotovina v blagajni in prejeti čeki	201	465
Denarna sredstva v banki – redni račun	300.666	381.876
Denarna sredstva v banki – sredstva za delo	18.704	17.701
Druga denarna sredstva – prehodni račun	-633.275	-467.912
Prenos den. sred. na rezervni sklad za stanovanja	25.696	19.912
Denarna sredstva na rezervnem skladu za stanovanja	633.275	467.912
Skupaj denarna sredstva	345.266	419.954

8. KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV EKN

	2009	2008
Kratk. terjatve zakladniškega podračuna	91.650.000	0
Skupaj kratkoročne terj. do uporabnikov EKN	91.650.000	0

Dne 31. 12. 2009 ima Sklad prosta denarna sredstva plasirana v zakladnici države v višini 91.650.000 EUR. V letu 2008 je Sklad ta sredstva vodil kot kratkoročne finančne naložbe, v letu 2009 pa jih vodi kot kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN.

9. KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE

	2009	2008
Naložbe v vrednostne papirje:		
- zakladne menice RS	0	0
- kratk. finančne naložbe v vrednostne papirje	0	0
Kratk. depoziti v državnem proračunu	0	78.900.000
Depoziti pri Banki Koper	823.018	1.940.207
Kratkoročni krediti prebivalstvu	4	3
Obračunane anuitete NSO, želez. stan., ostalo	256.489	210.234
Kratkoročni del dolgoročnih finančnih naložb	17.695.085	24.359.938
Skupaj kratkoročne finančne naložbe	18.774.596	105.410.382

10. KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA

		2009	2008
Terjatve za obresti do drugih komitentov		40.654	42.353
Terjatve za obresti iz dolgoročnih kreditov	Pojasnilo 32	730.102	703.944
Terjatve za obresti – ostalo		928	1.877
Terjatve za obresti – železarska stanovanja		14.237	12.429
Terjatve za obresti zakladnih menic in ostalih vrednostnih papirjev		0	0
Terjatve za obresti od depozitov		559.192	1.184.588
Terjatve za obresti iz 23. razpisa		75.791	58.387
Terjatve za obresti – tržna razpis 2007,2008		4.572	
Skupaj kratkoročne terjatve iz financiranja		1.425.476	2.003.578

11. KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV

	Pojasnilo	2009	2008
Zavezanci:			
- kupnine	Pojasnilo 20	1.046.414	1.054.402
- obresti iz kupnin	Pojasnilo 20	52.879	115.283
Fizične osebe: skladova stanovanja	Pojasnilo 20	1.714.965	1.812.055
Terjatve do upravnikov stanovanj – najemnikov	Pojasnilo 20	2.095.757	1.929.040
Kupci za tržno prodajo stanovanj		944.895	984.316
Ostalo		823.569	569.780
Skupaj kratkoročne terjatve		6.678.479	6.464.876

Skupni znesek obračunanih in neplačanih terjatev iz naslova kupnin in obresti iz kupnin do zavezancev in fizičnih oseb znaša po stanju 31. 12. 2009 2.814.258 EUR in je do njihovega poplačila evidentiran v okviru neplačanih prihodkov (Pojasnilo 20).

Zapadle neplačane terjatve so predmet izterjave. Dolžnikom se najprej pošlje opomin, nato pa so predmet izvršilnega postopka. Razlogi za neizterjavo so v nesolventnosti pri pravnih osebah in težak socialni položaj pri fizičnih osebah, ki onemogoča uspešen izvršilen postopek. Po izčrpanju vseh pravnih možnosti je neplačana terjatev predmet odpisa.

12. DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	Pojasnilo	2009	2008
Odkup terjatev		0	0
Terjatve za vstopni DDV		184.830	724.576
Tekoča zapadlost dolgoročnih terjatev		38.095	43.930
Dani predujmi	Pojasnilo 21	20.381	22.361
Odstop terj. Groupinvest - Vegrad		0	1.317.259
Ostalo		8.504	17.437
Skupaj druge kratkoročne terjatve		251.810	2.125.563

Sklad ima možnost začasne porabe sredstev depozitov črnograditeljev za plasiranje kreditov fizičnim osebam v primeru, da nima lastnih virov. Enak znesek je istočasno evidentiran kot obveznost Sklada v okviru kratkoročnih obveznosti iz poslovanja, ki pa niso izkazane po bruto principu.

13. NEPLAČANI ODHODKI

	Pojasnilo	2009	2008
Revalorizacija depozitov črnograditeljev	Pojasnilo 18	2.508.493	2.423.632
Obresti od izdanih obveznic	Pojasnilo 19	58.821	98.078
Nakup stanovanj za trg	Pojasnilo 5, 6	1.282.275	2.452.822
Tekoči odhodki in transferi		714.769	720.118
Novogradnje		19.893	19.901
Investicijski odhodki in transferi		280.008	534.356
Skupaj neplačani odhodki		4.864.259	6.248.907

Neplačani odhodki se nanašajo na pasivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2009.

Tekoči in investicijski transferi predstavljajo neplačano obveznost do dobaviteljev iz naslova tekočih in investicijskih odhodkov iz naslova nakupa stanovanj za trg in obveznosti do Slovenske odškodninske družbe.

14. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	2009	2008
Realne obresti neprofitnih stanovanjskih organizacij	35.985	40.176
Terjatve Reality za DDV po pogodbi	136.424	136.424
Aktivne časovne razmejitve	51.869	197.539
Prejeti predujmi za tržno prodajo stanovanj	610.226	2.323.989
Skupaj aktivne časovne razmejitve	834.504	2.698.128

15. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE

	2009	2008
Prejete are	0	0
Prejeti varščine za stanovanja	0	3.964
Prejete varščine za stanovanja	10.000	25.000
Prejete varščine za stanovanja	15.000	5.000
Avansi za tržno prodajo stanovanj	662.094	2.521.528
Skupaj kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	687.094	2.555.492

Od leta 2008 Sklad zaradi spremenjenega načina obračunavanja DDV-ja do končnih kupcev, prejete kupnine vodi kot avanse za tržno prodajo stanovanj in ne več kot terjatev do končnih kupcev.

16. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV

Pojasnilo	2009	2008
Dobavitelji v državi	2.072.653	3.714.740
Obveznosti za nefakturirano blago	319.288	319.288
Obveznosti za dobavitelje NSVS	10.179	13.962
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	2.402.120	4.047.990

Obveznosti do dobaviteljev v državi se nanašajo na dobavitelje za izgradnjo stanovanj po razpisih za gradbena podjetja in obveznosti po pogodbah o nakupu stanovanj in zemlje za trg in obveznosti po soinvestitorskih projektih z občinami ter do dobaviteljev blaga in storitev, ki so povezane s poslovanjem Sklada in izvajanjem njegovih osnovnih dejavnosti.

Sklad obveznosti poravnava v pogodbenih rokih, razen v primerih, ko zaračunana storitev na računu ni bila opravljena v celoti oziroma ni bila opravljena v skladu s pogodbo.

17. DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

	2009	2008
Depoziti črnograditeljev	6.149.892	6.104.631
Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb	947.422	944.220
Kratkoročni del dolg. obveznosti iz naslova obveznosti iz poslovanja	273	0
Ostalo + varščine najemnikov SZ Gorenjske	85.058	31.828
Skupaj druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	7.182.645	7.080.679

Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb v višini 947.422 EUR so 31. 12. 2009 izkazane obveznosti do tujih pravnih oseb.

18. DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA – GIBANJE DEPOZITOV ČRNOGRADITELJEV

Gibanje depozitov črnograditeljev:	Pojasnilo	2009	2008
Stanje 1. 1. 2009		6.104.631	5.974.726
Povečanja:			
- Revalorizacija v letu	Pojasnilo 13	88.351	180.501
Zmanjšanja:			
- Izplačila črnograditeljem (glavnica)		-39.600	-49.084
- Revalorizacija vrnjenih depozitov, ki pripada občinam	Pojasnilo 13	-3.490	-1.512
Stanje 31. 12.2009		6.149.892	6.104.631

V letu 2009 Sklad ni prejel nobenih vplačil črnograditeljev. Vračila v višini 39.600 EUR so bila izvršena na podlagi prejetih odločb Ministrstva za okolje in prostor. Revalorizacija občinskih sredstev se usmerja v sredstva Sklada.

Sklad je imel tekom leta 2009 angažirana sredstva črnograditeljev v obliki likvidnostnih posojil, pri tem pa je bila vzpostavljena knjigovodska evidenca v taki obliki, ki omogoča tekoče izkazovanje internih obveznosti rednega računa do sredstev podračuna za depozite črnograditeljev. Podbilanca sredstev črnograditeljev po posameznih mesecih je prikazana na naslednji strani.

PODBILANCA SREDSTEV ČRNOGRADITELJEV V LETU 2009 PO MESECIH

	31.12.2008	31.1.2009	28.2.2009	31.3.2009	30.4.2009	31.5.2009	30.6.2009	31.7.2009	31.8.2009	30.9.2009	31.10.2009	30.11.2009	31.12.2009
SREDSTVA	6.104.631	6.070.714	6.047.047	6.074.618	6.130.033	6.134.083	6.160.676	6.177.843	6.123.929	6.123.929	6.112.752	6.103.292	6.149.892
TER. DO RED. RAČ.	6.104.631	6.070.714	6.047.047	6.074.618	6.130.033	6.134.083	6.160.676	6.177.843	6.123.929	6.123.929	6.112.752	6.103.292	6.149.892
VIRI SREDSTEV- kto 2300	6.104.631	6.070.714	6.047.047	6.074.618	6.130.033	6.134.083	6.160.676	6.177.843	6.123.929	6.123.929	6.112.752	6.103.292	6.149.892

19. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA

	Pojasnilo	2009	2008
Krat. del dolg. obveznosti iz naslova dolgoročnih kreditov	Pojasnilo 29	198.000	198.000
Krat. del dolg. obveznosti iz naslova izdanih obveznic	Pojasnilo 30	1.602.614	1.573.899
Obresti iz izdanih obveznic	Pojasnilo 13	58.821	98.078
Obresti iz dolgoročnih kreditov pri bankah	Pojasnilo 13	753	5.877
Skupaj kratkoročne obveznosti iz financiranja		1.860.188	1.875.854

20. NEPLAČANI PRIHODKI

	Pojasnilo	2009	2008
Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona	Pojasnilo 11	2.817.802	2.985.321
Najemnine	Pojasnilo 11	2.284.976	2.023.623
Najemnine MJU,MNZ,MORS		120.845	
Odstopljene terjatve Krekove zavarovalnice		1.119.489	1.304.549
Tržna prodaja stanovanj		383.199	422.587
Ostalo		495.700	482.415
Realne obresti:			
• Prebivalstvo	Pojasnilo 10	855.555	763.518
• Neprofitne stanovanjske organizacije		65.314	73.016
• Ostalo		559.192	1.226.111
Skupaj neplačani prihodki		8.702.072	9.281.140

Neplačani prihodki se nanašajo na aktivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2009.

21. PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	Pojasnilo	2009	2008
Razmejeni vstopni DDV iz preplačil	Pojasnilo 12	3.556	3.560
Prehodno obračunani odhodki	Pojasnilo 12	52.366	56.457
Kratkoročno odloženi prihodki MJU, MNZ, MORS		114.336	0
Skupaj pasivne časovne razmejitve		170.258	60.017

22. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA

	Pojasnilo	2009	2008
Kratkoročne obv. do proračuna – NSVS		38.243	9.640
Kratkoročne obv. do proračuna – subvencije		6.000	
Obveznosti do Slovenske odškodninske družbe		12.778	13.446
Kratkoročni del dolg. bodočih obveznosti do SOD	Pojasnilo 31	115.082	87.790
Skupaj kratk. obvez. do uporabnikov EKN		172.103	110.876

Znesek 12.778 EUR predstavlja obveznost Sklada do Slovenske odškodninske družbe (SOD) iz naslova prejetih kupnin in obrokov po stanovanjskem zakonu, kjer 10 odstotkov kupnine pripada SOD in 20 odstotkov Skladu.

Med kratkoročnimi obveznostmi do uporabnikov EKN je izkazan tudi kratkoročni del dolgoročnih obveznosti iz naslova obveznosti do SOD, ki jih je Sklad vzpostavil v višini 10 odstotkov terjatev, v okviru izračuna vseh na dan 31. 12. 2009 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 31. 12. 2009 do izteka zadnjih pogodb leta 2028 (Pojasnilo 4).

Obveznost v višini 38.243 EUR, ki izhaja iz prekinjenih varčevalnih pogodb v okviru NSVS v obdobju od 1. 12. 2009 do 31. 12. 2009 in je bila poravnana v letu 2010 z nakazili v državni proračun.

23. SKLAD NAMENKEGA PREMOŽENJA

Namensko premoženje je premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena Sklada. Sklad upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem samo v skladu z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen. Sklad za lastno poslovanje ne prejema sredstev iz državnega proračuna. Sklad z vpisom v sodni register postane lastnik tega premoženja. Sklad namenskega premoženja je bil registriran na sodišču v višini 246.719.140 EUR, v skladu z aktom o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada in kasneje izvedenimi dokapitalizacijami. V letu 2009 niso evidentirane spremembe sklada namenskega premoženja..

24. SPLOŠNI SKLAD

	2009	2008
- za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva (NP)	81.674.580	80.389.787
- za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva (SD)	3.635.369	3.814.862
- za finančne naložbe	-20.248.832	-6.025.067
- za druge namene	84.222.763	79.170.826
- rezultat finančnih tokov	-20.363.847	-29.962.048
	128.920.033	127.388.360

- NP pomeni namensko premoženje.
- SD pomenijo sredstva za delo.

Sredstva za delo sklada so:

- denarna sredstva za izplačilo plač zaposlenih ter drugih materialnih stroškov, povezanih z delom zaposlenih,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega materiala in drugega drobnega inventarja,
- oprema in poslovni prostori.

Rezultat finančnih tokov je ugotovljen rezultat poslovanja Sklada.

25. REZERVNI SKLAD

	Pojasnilo	2009	2008
Rezervni sklad za kreditna tveganja	Pojasnilo 44	2.280.981	2.474.775
Rezervni sklad za stanovanja		481.169	467.912
Rezervni sklad za stanov. MJU,MNZ,MORS		17.899	
		2.780.049	2.942.687

V skladu z veljavnimi zakonskimi okviri je Sklad v letu 2001 izdelal, v letu 2008 pa posodobil Metodologijo za oceno kreditnih tveganj. Na tej podlagi je bila izdelana ocena potrebnih rezervacij za pokrivanje morebitnih neplačil obveznosti kreditnojemalcev. Dolžnikovo 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. Kreditnojemalci so razvrščeni v kategorije z naslednjimi odstotki rezervacij na njihovo celotno kreditno izpostavljenost:

BONITETNI RAZRED	REZERVACIJE NSO	REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE	SKUPAJ
A	378.423	459.617	838.040
B	583.685	32.793	616.478
C	18.545	649.883	668.428
D	158.035	0	158.035
SKUPAJ	1.138.688	1.142.293	2.280.981

26. GIBANJE SKLADOV

	Sklad namenskega premoženja	Splošni sklad za neopredmete na dolgoročna in opredmetena osnovna sredstva	Splošni sklad za dolg. finančne naložbe	Splošni sklad za druge namene	Splošni sklad za kratkoročne fin. naložbe	Splošni sklad za rezultat finančnih tokov	Rezervni sklad	SKUPAJ
Stanje 1. januarja 2008	246.719.141	84.204.649	-74.657.418	79.170.826	68.632.351	-29.962.049	2.942.687	377.050.188
Brezplačen prenos- stanovanja Tržič, Trbovlje								0
Rezervacije za kredit. tveganja							-28.431	-28.431
Povečanje osnovnih sredstev		1.105.300						1.105.300
Zmanjšanje dolgoročnih kreditov								0
Stanovanja kupljena za trg								0
Zmanjšanje oz. povečanje kratkor. naložb			-14.223.766	5.051.939			-134.207	-9.306.034
Rezervni sklad								0
Presežek / primanjkljaj 2006,2007								0
Presežek 2009						9.598.201		9.598.201
								0
Stanje 31. decembra 2009	246.719.141	85.309.949	-88.881.184	84.222.765	68.632.351	-20.363.848	2.780.049	378.419.223

Pojasnila:

- Povečanje osnovnih sredstev pomeni razliko med sedanjo vrednostjo osnovnih sredstev na dan 31. 12. 2009 in sedanjo vrednostjo osnovnih sredstev na dan 31. 12. 2008.
- Od 1. 1. 2008 dalje so prejeta sredstva iz proračuna evidentirana v poslovnih knjigah na kontih stanja.

27. REZULTAT POSLOVANJA IZ NASLOVA UPRAVLJANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

	SKUPAJ SKLAD	NAMENSKO PREMOŽENJE	SREDSTVA ZA DELO
Nedavčni prihodki (skupina 71)	23.466.183	20.384.279	3.081.904
Kapitalski prihodki (skupina 72)	961.956	961.956	0
Prejete donacije (skupina 73)	0	0	0
Skupaj prihodki	24.428.139	21.346.235	3.081.904
Tekoči odhodki (skupina 40)	27.054.043	24.086.450	2.967.593
Investicijski odhodki (skupina 42)	4.633.653	4.519.342	114.311
Druge rezerve in rezervni sklad za stan.	165.363	165.363	0
Skupaj odhodki	31.853.059	28.771.155	3.081.904
Razlika med prihodki in odhodki	-7.424.920	-7.424.920	0

IZKAZ BILANCA STANJA

	SKUPAJ SKLAD	NAMENSKO PREMOŽENJE	SREDSTVA ZA DELO
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju (razred 0)	192.148.281	188.512.912	3.635.369
Kratkoročna sredstva, razen zalog (razred 1)	124.824.390	124.647.090	177.300
Zaloge (razred 3)	86.802.761	86.802.761	0
Skupaj aktiva	403.775.432	399.962.763	3.812.669
Kratkoročne obveznosti (razred 2)	21.176.480	21.038.805	137.675
Lastni viri in dolgoročne obveznosti (razred 9)	382.598.952	378.923.958	3.674.994
Skupaj pasiva	403.775.432	399.962.763	3.812.669
Razlika	0	0	0

28. DOLGOROČNO PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	Pojasnilo	2009	2008
Dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin	Pojasnilo 4	2.187.926	3.502.870
		2.187.926	3.502.870

Znesek 3.502.870 so dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin, ki pripadajo skladu do leta 2028.

29. DOLGOROČNI FINANČNE OBVEZNOSTI – DOLGOROČNI KREDITI POSLOVNIH BANK

	Pojasnilo	2009	2008
Dolgoročni krediti bank		594.000	792.000
Kratkoročni del dolgoročnih obveznosti	Pojasnilo 19	-198.000	-198.000
		396.000	594.000

30. DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI – OBVEZNICE

	Pojasnilo	2009	2008
Obveznice Sklada I. emisije	Pojasnilo 19	349.147	681.973
Obveznice Sklada II. emisije	Pojasnilo 19	0	0
Obveznice Sklada III. emisije	Pojasnilo 19	1.882.000	3.103.000
Krat. del dolg. obvez. iz naslova izdanih obveznic	Pojasnilo 19	-1.602.614	-1.573.899
Skupaj dolgoročne obveznosti		628.533	2.211.074

Izdane obveznice so bile do leta 2006 izkazane v poslovnih knjigah kot Druge dolgoročne obveznosti. Sistem vodenja izdanih obveznic smo prilagodili Pravilniku o enotnem kontnem načrtu, zato se izdane obveznice od 1. 1. 2007 dalje vodijo kot Dolgoročne obveznosti iz financiranja.

Sklad je v dosedanjem poslovanju izdal tri emisije obveznic z značilnostmi, ki so bile navedene v prospektih. V odplačevanju sta ostali še dve emisiji.

I. emisija:

Sklad je 1. 11. 1995 na podlagi javne ponudbe ponudil obveznice I. emisije v skupni nominalni vrednosti 7.985.700 DEM. Vpisanih in vplačanih je bilo za 7.096.500 DEM obveznic, ki se obrestujejo dekurzivno po 6-odstotni letni obrestni meri, na konformni način. Obveznice bodo z obrestmi izplačane v 30 polletnih obrokih, zadnji obrok zapade 31. 10. 2010.

III. emisija:

Sklad je 5. 1. 2001 objavil javni poziv k vpisovanju in vplačevanju obveznic Stanovanjskega sklada Republike Slovenije 3. izdaje v skupni vrednosti 2 milijardi SIT. Odplačilna doba obveznic je 10 let, obrestuje se konformno po letni obrestni meri T + 6,10 odstotka, zadnji obrok zapade 5. 1. 2011.

31. DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

	Pojasnilo	2009	2008
Dolgoročne obveznosti iz naslova tujih stanovanj		13.096	13.096
Dolgoročne obveznosti do SOD		242.985	373.294
Kratkoročni del dolg. obveznosti iz poslovanja		0	0
Dolgoročne obveznosti – vplačila lastne udeležbe		552.659	312.271
Dolgoročne obveznosti – obresti od vplačil lastne udeležbe		25.818	17.078
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine		132.712	99.358
Skupaj dolgoročne obveznosti iz poslovanja		967.270	815.097

Izveden je bil izračun vseh obveznosti do SOD-a iz naslova še nezapadlih kupnin.

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Prikazani presežek odhodkov nad prihodki je rezultat intenzivnejšega investiranja v projekte pridobivanja stanovanj in manjši prodaji stanovanj na trgu v letu 2009.

32. NEDAVČNI PRIHODKI

	Pojasnilo	2009	2008
Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja:			
Udeležba na dobičku:			
Prejete dividende		3.078	5.539
Prihodki od obresti:			
- iz danih posojil občanom	Pojasnilo 3	1.577.709	2.159.843
- od poslovnih bank		2.871.554	3.681.509
- ostalo	Pojasnilo 3	1.756.351	1.794.606
Prihodki od premoženja:			
Prihodki od najemnin za stanovanja		4.243.005	4.263.025
Prihodki od najemnin za poslovne prostore		424.797	401.922
Globe in druge denarne kazni			
Druge denarne kazni – odprava napak		395.356	205.619
Drugi nedavčni prihodki:			
Prihodki od prodaje blaga in storitev (stanovanja)		11.932.325	5.369.236
Odškodnine iz naslova Krekove zavarovalnice		64.020	74.642
Ostalo (Intereuropa, degradacija, ostalo)		197.988	721.312
Skupaj nedavčni prihodki		23.466.183	18.677.253

33. KAPITALSKI PRIHODKI

	2009	2008
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	558.413	56.146
Prihodki od prodaje cestnih vozil	0	0
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	403.543	3.230.316
Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	0	0
Skupaj kapitalski prihodki	961.956	3.286.462

34. TRANSFERNI PRIHODKI

V preteklih letih so se kot transferni prihodki prikazovala vsa sredstva, ki smo jih dobili iz proračuna in kot transferni odhodki, vsa nakazila iz tega naslova končnemu uporabniku. Na osnovi mnenja Ministrstva za finance (št. 476-44/200712 z dne 22. 3. 2007) smo v letu 2007 spremenili spremljanje transfernih prihodkov in odhodkov. V letu 2007 smo za vsa izplačana sredstva končnim uporabnikom, ki se še nanašajo na leto 2006, knjižili na kto 900507 (Presežek prihodkov 2006) in vsa prejeta plačila in izplačila v letu 2007 smo knjižili na kto 900508 (Presežek prihodkov 2007). Od 1. 1. 2008 dalje se prejeta sredstva iz proračuna evidentirajo v poslovnih knjigah na kontih stanja.

35. TEKOČI ODHODKI

	Pojasnilo	2009	2008
Plače in drugi izdatki zaposlenim		1.095.677	1.047.115
Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje		172.960	163.627
Izdatki za blago in storitve:			
- pisarniški material in storitve		2.036.392	2.073.276
- tekoče vzdrževanje		1.869.563	1.527.841
- stanovanja za prodajo		20.448.827	26.911.045
- energija		178.362	158.928
- najemnine		61.546	45.971
- plačila Slovenskemu odškodninskemu		152.126	188.768
skladu			
- ostalo		824.850	729.649
Plačila obresti od izdanih obveznic in posojil		213.740	470.017
Nepokrite premije NSVS			
Skupaj tekoči odhodki brez rezervnega sklada		27.054.043	33.316.237
Rezervni sklad za stanovanja		165.363	141.636
Rezerve za kreditna tveganja		0	450.144
Skupaj tekoči odhodki		27.219.406	33.908.017

V letu 2009 se največji del tekočih odhodkov nanaša na plačilo dobaviteljem za stanovanja, kupljena za nadaljnjo prodajo. V ta namen je bilo izplačano za 20.448.827 EUR. Iz naslova plačil obresti od izdanih emisij vrednostnih papirjev je bilo v letu 2009 izplačano za 213.740 EUR.

36. INVESTICIJSKI ODHODKI

	2009	2008
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	4.307.925	11.930.888
Nakup opreme	99.176	114.256
Nakup prevoznih sredstev	15.134	0
Nakup zgradb in prostorov ter študije o izvedljivosti projektov	211.418	3.534
Skupaj nakup in gradnja osnovnih sredstev	4.633.653	12.048.678

Znesek 4.307.925 EUR se nanaša na nakup stanovanj v okviru soinvestitorskih projektov.

37. VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV/DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV

	Pojasnilo	2009	2008
Prejeta vračila danih posojil:			
- Od posameznikov	Pojasnilo 3	16.650.900	22.199.587
- Od javnih skladov NSO	Pojasnilo 3	3.133.608	4.375.954
- Od drugih finančnih naložb		0	0
Kreditna tveganja		193.794	0
Prodaja kapitalskih deležev			
Kupnine iz naslova privatizacije podjetij:			
- Zavezanci	Pojasnilo 4	1.298.003	1.635.128
- Obresti	Pojasnilo 4	74.697	95.677
- Skladova stanovanja – obroki	Pojasnilo 4	1.698.699	2.094.312
- Ostalo		2.904	3.956
Dana posojila	Pojasnilo 3	19.978.302	26.575.541
Skupaj		23.052.605	30.404.614

Od skupnega zneska danih posojil v višini 23.052.605 se znesek 16.650.900 EUR nanaša na dana dolgoročna posojila fizičnim osebam, znesek v višini 3.133.608 EUR pa neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

Tekom leta 2009 je Sklad prejel za 19.978.302 EUR vračil danih posojil in prejel kupnine iz naslova privatizacije stanovanj v višini 3.074.303 EUR.

38. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

	Pojasnilo	2009	2008
Zadolževanje		0	0
Odplačila glavnice vred. papirjev in glavnice dolga	Pojasnilo 29,30	1.778.426	3.647.666
Neto odplačilo dolga		1.778.426	3.647.666
Presežek prihodkov nad odhodki			
Presežek odhodkov nad prihodki		-7.424.920	-23.992.980
Prejeta minus dana posojila		18.801.547	21.112.691

Neto odplačilo dolga	-1.778.426	-3.647.666
Povečanje/(zmanjšanje) sredstev na računih	9.598.201	-6.527.955

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. V letu 2009 dodatnega zadolževanja ni bilo. Iz naslova odplačevanja najetih posojil gre za odplačevanje kuponov iz naslova izdaj obveznic Sklada. Za te namene je bilo v letu 2009 izplačanih 1.778.426 EUR. Sklad ima v odplačevanju najeto posojilo s strani tuje banke. Odplačevanje glavnice se je pričelo izvrševati v letu 2008.

39. ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI

Po stanju na dan 31. 12. 2009 Sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

40. DOGODKI PO BILANCI STANJA

Obveznost v višini 38.243 EUR, ki izhaja iz prekinjenih varčevalnih pogodb v okviru NSVS v obdobju od 1. 12. 2008 do 31. 12. 2009 je bila poravnana v zakonskem roku januarja 2010 z nakazilom v državni proračun.

41. SODNI POSTOPKI

Sklad kot tožeča stran vodi večje število sporov po naslednjih osnovah:

- nenamenska poraba kreditov zoper posojilojemalce, uvedenih v letih 1996–2009,
- izterjava terjatev na podlagi 130. člena Stanovanjskega zakona, uvedenih v letih 1995–2009,
- izterjava terjatev po posojilnih pogodbah, uvedenih v letih 1998–2009,
- izterjava neplačanih obrokov po kupoprodajnih pogodbah, uvedenih v letih 2000–2009,
- izterjava terjatev do kupcev stanovanj NEO – DOM.

Sklad kot tožena stranka nastopa v večjem številu sporov po naslednjih osnovah:

- izplačilo odškodnin in zamudnih obresti kupcem stanovanj,
- tožbeni zahtevki za usklajitev pogodbenih razmerij s kupci stanovanj,
- tožbeni zahtevki za usklajitev pogodbenih razmerij s prodajalci stanovanj.

42. SKLADNOST NALOŽB PROSTEGA NAMENSKEGA PREMOŽENJA S 26. IN 28. ČLENOM ZAKONA O JAVNIH SKLADIH (ZJN-1)

Skladno z metodologijo ugotavljanja višine namenskega premoženja je višina namenskega premoženja Sklada enaka višini aktive, zmanjšane za vrednost sredstev za delo. Za leto 2009 je njegova višina 399.962.763 EUR:

Aktiva	403.775.432
Sredstva za delo (Dolgoročna sredstva)	3.635.369
Sredstva za delo (Kratkoročna sredstva)	177.300
Namensko premoženje	399.962.763

Sklad je imel na dan 31. 12. 2009 kratkoročno plasirana naslednja sredstva:

- 823.018 EUR kot depozit pri poslovni banki,
- 345.266 EUR na vpoglednih računih (za iste namene),
- 91.650.000 EUR kot kratkoročne depozite pri zakladnici MF.

Tako je Sklad izkazoval na dan 31. 12. 2009 skupaj 92.818.284 EUR prostega namenskega premoženja, od tega ga je bilo 0,37 odstotka na vpoglednih računih, 0,89 odstotka kot depozit pri poslovni banki in 98,74 odstotka pa v kratkoročnih depozitih državi.

Omenjeni zakon v 27. členu opredeljuje, da lahko Sklad prosto namensko premoženje (to je tisti del namenskega premoženja, ki v določenem obdobju ni potrebno za zagotavljanje namena, zaradi katerega je bil Sklad ustanovljen) vlaga samo v določene oblike.

43. SKLADNOST OBVEZNOSTI Z 29. IN 37. ČLENOM ZAKONA O JAVNIH SKLADIH (ZJN-1)

Omenjeni zakon opredeljuje, da se sme Sklad zadolževati samo zaradi zagotavljanja sredstev za doseganje namena, zaradi katerega je bil ustanovljen in se ne sme zadolževati zaradi zagotavljanja sredstev za delo. Skupni obseg zadolženosti pa ne sme presegati nobene od naslednjih omejitev:

- 10-odstotne vrednosti namenskega premoženja,
- skupnih prihodkov namenskega premoženja v posameznem poslovnem letu.

Zgoraj navedeno pa ne velja za posojila in druge oblike zadolževanja po posebnih zakonih in odločitvi ustanovitelja, vendar skupni obseg ne sme presegati višine namenskega premoženja. Sklad se v letu 2009 ni dodatno zadolžil.

44. IZPOLNJEVANJE PRAVIL O OBVLADOVANJU KREDITNIH TVEGANJ – 36. ČLEN ZAKONA O JAVNIH SKLADIH (ZJN-1)

V skladu z veljavnimi zakonskimi okviri je Sklad v letu 2001 izdelal, v letu 2008 pa posodobil Metodologijo za oceno kreditnih tveganj in na tej podlagi je bila izdelana ocena potrebnih rezervacij za pokrivanje morebitnih neplačil obveznosti kreditojemalcev. Dolžnikovo 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. Kreditorejmalci so razvrščeni v kategorije z naslednjimi odstotki rezervacij na njihovo celotno kreditno izpostavljenost:

BONITETNI RAZRED	REZERVACIJE NSO	REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE	SKUPAJ
A	378.423	459.617	838.040
B	583.685	32.793	616.478
C	18.545	649.883	668.428
D	158.035	0	158.035
SKUPAJ	1.138.688	1.142.293	2.280.981

45. IZVENBILANČNE EVIDENCE

Sklad ima v izvenbilančni evidenci izkazane prejete bančne garancije v višini 14.967.169 EUR in dane bančne garancije v višini 49.538 EUR.

6.4.6. Obvezne priloge

Seznam prilog:

- a) Bilanca stanja na dan 31. 12. 2009,
- b) Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009,
- c) Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009,
- d) izkaz računa financiranja od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009,
- e) Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev,
- f) Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil,
- g) Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov za obdobje od 01. 01. 2009 do 31. 12. 2009,
- h) Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ.

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Bilanca stanja

1. stran od 3

MD5: e4689b9b61150d4fc83cf72120b4a6c
 IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad ŠIFRA UPORABNIKA: 96024
 SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

BILANCA STANJA na dan 31.12.2009

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (001 = 002 + 003 + 004 + 005 + 006 + 007 + 008 + 009 + 010 + 011)	001	192.148.281	202.197.683
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	697.333	679.295
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	566.222	500.418
02	NEPREMIČNINE	004	99.310.861	95.735.842
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	13.487.574	11.058.335
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	890.486	989.016
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	747.334	853.151
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	6.674.955	6.674.833
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	91.430.476	99.410.825
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	7.945.300	11.119.776
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (012 = 013 + 014 + 015 + 016 + 017 + 018 + 019 + 020 + 021 + 022)	012	124.824.390	125.371.388
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	201	465
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	345.065	419.489
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	6.678.479	6.464.876
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	20.381	22.361
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	91.650.000	0
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	18.774.596	105.410.382
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	1.425.476	2.003.578
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	231.429	2.103.202
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	4.864.259	6.248.907
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	834.504	2.698.128
	C) ZALOGE (023 = 024 + 025 + 026 + 027 + 028 + 029 + 030 + 031)	023	86.802.761	81.616.206

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1&maticna=55391530... 26.2.2010

30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	86.802.761	81.616.206
	I. AKTIVA SKUPAJ (032 = 001 + 012 + 023)	032	403.775.432	409.185.277
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	15.016.707	20.066.505
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (034 = 035 + 036 + 037 + 038 + 039 + 040 + 041 + 042 + 043)	034	21.176.480	25.012.048
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	687.094	2.555.492
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	0	0
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	2.402.120	4.047.990
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	7.182.645	7.080.679
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	172.103	110.876
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	1.860.188	1.875.854
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	8.702.072	9.281.140
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	170.258	60.017
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (044 = 045 + 046 + 047 + 048 + 049 + 050 + 051 + 052 - 053 + 054 + 055 + 056 + 057 + 058 - 059)	044	382.598.952	384.173.229
90	SPLOŠNI SKLAD	045	128.920.033	127.388.360
91	REZERVNI SKLAD	046	2.780.049	2.942.687
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	2.187.926	3.502.870
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	246.719.141	246.719.141
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	1.024.533	2.805.074

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Bilanca stanja

3. stran od 3

97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	967.270	815.097
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	0	0
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ (060 = 034 + 044)	060	403.775.432	409.185.277
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	15.016.707	20.066.505

Kraj in datum:
Ljubljana, 26.02.2010

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Andreja Škedelj

Odgovorna oseba:

Primož Pirc



Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1 pravilnika o sestavljanju poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: e4669b9b61150d4fc63cf72120b4a6c

datum in ura: 26.02.2010 08:16

uporabnik: SSRS

telefon: 01 47 10 527

IO: 187207186177168256202186176209197171

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1&maticna=55391530... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 1. stran od 8

MD5: 065f52afca5b6577e63da90c438b2cb

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana
ŠIFRA UPORABNIKA: 96024
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – DRUGIH UPORABNIKOV

Od 01.01.2009 do 31.12.2009

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (070 = 071 + 122 + 135 + 145 + 161)	070	24.428.139	21.963.715
	TEKOČI PRIHODKI (071 = 072+109)	071	23.466.183	18.677.253
70	DAVČNI PRIHODKI (072 = 073 + 077 + 082 + 085 + 090 + 100 + 108)	072	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (073 = 074 + 075 + 076)	073	0	0
7000	Dohodnina	074	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	075	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	076	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (077 = 078 + 079 + 080 + 081)	077	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	078	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	079	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	080	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	081	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (082 = 083 + 084)	082	0	0
7020	Davek na izplačane plače	083	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	084	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (085 = 086 + 087 + 088 + 089)	085	0	0
7030	Davki na nepremičnine	086	0	0
7031	Davki na premožnine	087	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	088	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	089	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (090 = 091 + 092 + 093 + 094 + 095 + 096 + 097 + 098 + 099)	090	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	091	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	092	0	0

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=55391530... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 2. stran od 8

7042	Trošarine (akcize)	093	0	0
7043	Dobiček fiskalnih monopolov	094	0	0
7044	Davki na posebne storitve	095	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	096	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	097	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	098	0	0
7048	Davki na motorna vozila	099	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (100 = 101 + 102 + 103 + 104 + 105 + 106 + 107)	100	0	0
7050	Carine	101	0	0
7051	Druge uvozne dajatve	102	0	0
7052	Izvozne dajatve	103	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	104	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	105	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	106	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	107	0	0
706	DRUGI DAVKI	108	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI (109 = 110 + 114 + 117 + 118 + 119)	109	23.466.183	18.677.253
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (110 = 111 + 112 + 113)	110	10.876.494	12.306.445
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	111	3.078	5.540
7102	Prihodki od obresti	112	6.205.614	7.635.958
7103	Prihodki od premoženja	113	4.667.802	4.664.947
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (114 = 115 + 116)	114	0	0
7110	Sodne takse	115	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	116	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	117	395.356	205.619
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	118	12.097.209	5.621.420
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (119 = 120 + 121)	119	97.124	543.769
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	120	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	121	97.124	543.769
72	KAPITALSKI PRIHODKI (122 = 123 + 128 + 131)	122	961.956	3.286.462
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (123 = 124 + 125 + 126 + 127)	123	558.413	56.146

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=55391530... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 3. stran od 8

7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	124	558.413	56.146
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	125	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	126	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	127	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (128 = 129 + 130)	128	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	129	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	130	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (131 = 132 + 133 + 134)	131	403.543	3.230.316
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	132	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	133	403.543	3.230.316
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	134	0	0
73	PREJETE DONACIJE (135 = 136 + 139 + 144)	135	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (136 = 137 + 138)	136	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	137	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	138	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (139 = 140 + 141 + 142 + 143)	139	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	140	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	141	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	142	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	143	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	144	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (145 = 146 + 152)	145	0	0
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (146 = 147 + 148 + 149 + 150 + 151)	146	0	0
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	147	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	148	0	0
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	149	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	150	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	151	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (152 = 153 + 154 + 155 + 156 + 157 + 158 + 159 + 160)	152	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih pomoči Evropske unije	153	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	154	0	0
	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske			

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=55391530... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 4. stran od 8

7412	Unije za strukturno politiko	155	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za kohezijsko politiko	156	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje notranje politike	157	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	158	0	0
7416	Druge prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	159	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	160	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (161 = 162 + 166 + 170 + 175 + 176 + 179 + 182 + 183 + 184)	161	0	0
780	PREDPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (162 = 163 + 164 + 165)	162	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	163	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	164	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	165	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE POLITIKE (166 = 167 + 168 + 169)	166	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	167	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	168	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	169	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA STRUKTURNO POLITIKO (170 = 171 + 172 + 173 + 174)	170	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	171	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	172	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	173	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	174	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA KOHEZIJSKO POLITIKO	175	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE NOTRANJE POLITIKE (176 = 177 + 178)	176	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	177	0	0
7841	Druge prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	178	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRČIL (179 = 180 + 181)	179	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	180	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	181	0	0
786	OŠTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	182	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	183	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	184	0	0

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&matrica=55391530... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 5. stran od 8

	II. SKUPAJ ODHODKI (185 = 186 + 232 + 261 + 273 + 287)	185	31.853.059	45.956.695
40	TEKOČI ODHODKI (186 = 187 + 195 + 201 + 212 + 219 + 225 + 226)	186	27.219.406	33.908.017
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (187 = 188 + 189 + 190 + 191 + 192 + 193 + 194)	187	1.095.677	1.047.115
4000	Plače in dodatki	188	946.929	906.078
4001	Regres za letni dopust	189	24.080	18.301
4002	Povračila in nadomestila	190	72.066	72.288
4003	Sredstva za delovno uspešnost	191	38.461	49.437
4004	Sredstva za nadurno delo	192	12.842	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	193	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	194	1.299	1.011
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (195 = 196 + 197 + 198 + 199 + 200)	195	172.960	163.627
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	196	88.343	83.858
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	197	70.775	67.182
4012	Prispevek za zaposlovanje	198	599	569
4013	Prispevek za starševsko varstvo	199	998	948
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	200	12.245	11.070
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (201 = 202 + 203 + 204 + 205 + 206 + 207 + 208 + 209 + 210 + 211)	201	25.571.666	31.635.478
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	202	2.036.392	2.073.277
4021	Posebni material in storitve	203	20.448.827	26.911.045
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	204	178.362	158.928
4023	Prevozní stroški in storitve	205	11.996	9.472
4024	Izdatki za službena potovanja	206	9.552	6.905
4025	Tekoče vzdrževanje	207	1.869.563	1.527.841
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	208	61.546	45.971
4027	Kazni in odškodnine	209	167.798	69.650
4028	Davek na izplačane plače	210	0	26.351
4029	Drugi operativni odhodki	211	787.630	806.038
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (212 = 213 + 214 + 215 + 216 + 217 + 218)	212	202.582	426.456
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	213	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	214	0	0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	215	0	0

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=55391530... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 6. stran od 8

4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	216	9	523
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	217	202.573	425.933
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	218	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (219 = 220 + 221 + 222 + 223 + 224)	219	11.158	43.561
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	220	11.158	43.561
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	221	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	222	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	223	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	224	0	0
405	PRENOS PRORAČUNU PRIPADAJOČEGA DELA REZULTATA POSLOVANJA SISTEMA EZR PRETEKLEGA LETA	225	0	0
409	REZERVE (226 = 227 + 228 + 229 + 230 + 231)	226	165.363	591.780
4090	Splošna proračunska rezervacija	227	0	0
4091	Proračunska rezerva	228	0	0
4092	Druge rezerve	229	165.363	141.636
4093	Sredstva za posebne namene	230	0	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	231	0	450.144
41	TEKOČI TRANSFERI (232 = 233 + 237 + 247 + 248 + 256)	232	0	0
410	SUBVENCije (233 = 234 + 235 + 236)	233	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	234	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	235	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	236	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINSTVOM (237 = 238 + 239 + 240 + 241 + 242 + 243 + 244 + 245 + 246)	237	0	0
4110	Transferi nezaposlenim	238	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	239	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	240	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	241	0	0
4114	Pokojnine	242	0	0
4115	Nadomestila plač	243	0	0
4116	Boleznine	244	0	0
4117	Štipendije	245	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	246	0	0
412	TRANSFERI NEPROFITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	247	0	0

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=55391530... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 7. stran od 8

413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (248 = 249 + 250 + 251 + 252 + 253 + 254 + 255)	248	0	0
4130	Tekoči transferi občinam	249	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	250	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	251	0	0
4133	Tekoči transferi v javne zavode	252	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	253	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	254	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	255	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (256 = 257 + 258 + 259 + 260)	256	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	257	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	258	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	259	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	260	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (261 = 262)	261	4.633.653	12.048.678
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (262 = 263 + 264 + 265 + 266 + 267 + 268 + 269 + 270 + 271 + 272)	262	4.633.653	12.048.678
4200	Nakup zgradb in prostorov	263	4.307.925	11.773.756
4201	Nakup prevoznih sredstev	264	15.134	0
4202	Nakup opreme	265	99.176	114.256
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	266	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	267	0	157.132
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	268	0	0
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogatstev	269	211.418	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	270	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	271	0	3.534
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	272	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (273 = 274 + 282)	273	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (274 = 275 + 276 + 277 + 278 + 279 + 280 + 281)	274	0	0
4310	Investicijski transferi neprofitnim organizacijam in ustanovam	275	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	276	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	277	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	278	0	0

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=55391530... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 8. stran od 8

4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	279	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	280	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	281	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (282 = 283 + 284 + 285 + 286)	282	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	283	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	284	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	285	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	286	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (287 = 288 + 289 + 290 + 291 + 292)	287	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	288	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	289	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	290	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	291	0	0
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BDN vira v korist Kraljevin Nizozemske in Švedske	292	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (293 = 070 - 185)	293	0	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (294 = 185 - 070)	294	7.424.920	23.992.980
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	295	35	34
	Število mesecev poslovanja	296	12	12

Kraj in datum:
Ljubljana, 26.02.2010

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj

Primož Pirc



Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2 pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 065f52afcf5b6577e63da90c438b2cb

datum in ura: 26.02.2010 08:17
uporabnik: SSRS
telefon: 01 47 10 527
ID: 187207186177168256202186176209197171

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=55391530... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz računa finan... 1. stran od 3

MD5: 4cac38908e4b6b34ed93458d3f6ff67

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad ŠIFRA UPORABNIKA: 96024
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Od 01.01.2009 do 31.12.2009

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (301=302+313+318+319)	301	23.052.605	30.404.614
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (302=303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	19.978.302	26.575.541
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	16.650.900	22.199.587
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	3.327.402	4.375.954
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (313=314+315+316+317)	313	0	0
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	318	3.074.303	3.829.073
753	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL SUBJEKTOM, VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	319	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (320 = 321 + 332 + 339 + 343 + 346)	320	4.251.058	9.291.923
440	DANA POSOJILA (321 = 322 + 323 + 324 + 325 + 326 + 327 + 328 + 329 + 330 + 331)	321	4.251.058	9.291.923
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	322	4.251.058	9.291.923
4401	Dana posojila javnim skladom	323	0	0

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2a&maticna=5539153... 26.2.2010

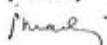
Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz računa finan... 2. stran od 3

4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	324	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	325	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	326	0	0
4405	Dana posojila občinam	327	0	0
4406	Dana posojila v tujino	328	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	329	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	330	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	331	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (332 = 333 + 334 + 335 + 336 + 337 + 338)	332	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	333	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	334	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	335	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	336	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	337	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	338	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (339 = 340 + 341 + 342)	339	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	340	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	341	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	342	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (343 = 344 + 345)	343	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	344	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	345	0	0
444	DANA POSOJILA SUBJEKTOM VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	346	0	0
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (347 = 301 - 320)	347	18.801.547	21.112.691
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (348 = 320 - 301)	348	0	0

Kraj in datum:
Ljubljana, 26.02.2010

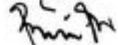
Oseba, odgovorna za
sestavljane bilance:

Andreja Škedelj



Odgovorna oseba:

Primož Pirc




Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2/A pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2a&maticna=5539153... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz računa finan... 1. stran od 2

MD5: 20cecc0d6d0d71e0d6b2ae6c46cea5c6

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad ŠIFRA UPORABNIKA: 96024
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Od 01.01.2009 do 31.12.2009

v EUR (brez centov)				
ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VIII. ZADOLŽEVANJE (351 = 352+358)	351	0	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (352=353+354+355+356+357)	352	0	0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (358=359+360+361+362+363)	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (364=365+371)	364	1.778.426	3.647.666
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (365=366+367+368+369+370)	365	1.580.426	3.449.666
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	0	0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	1.580.426	3.449.666
551	ODPLAČILO DOLGA V TUJINO (371=372+373+374+375+376)	371	198.000	198.000
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim	374	198.000	198.000

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2b&maticna=5539153... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz računa finan... 2. stran od 2

	Institucijam			
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (377=351-364)	377	0	0
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (378=364-351)	378	1.778.426	3.647.666
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (379=(293+347+377)-(294+348+378))	379	9.598.201	0
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (380=(294+348+378)-(293+347+377))	380	0	6.527.955

Kraj in datum:
Ljubljana, 26.02.2010

Oseba, odgovorna za
sestavljajanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj

Primož Pirc



Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2/B pravilnika o sestavi letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 20cecc0d6d0d71e0d6b2ae6c46cea5c6

datum in ura: 26.02.2010 08:17

uporabnik: SSRS

telefon: 01 47 10 527

IO: 187207186177168256202186176209197171

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2b&maticna=5539153... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz računa finan... 3. stran od 3

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 4cac38908e4b8b634ed93458d3f6ff87	
datum in ura:	26.02.2010 08:17
uporabnik:	SSRS
telefon:	01 47 10 527
ID:	187207186177168256202186176209197171

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2a&maticna=5539153... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 1. stran od 2

MD5: 4d78c699a0167bc0cfce8a5c5a715c0e

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad ŠIFRA UPORABNIKA: 96024

SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV REŽIJSKIH OBRATOV

za obdobje od 01.01.2009 do 31.12.2009

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) PRIHODKI OD POSLOVANJA (600 = 601 + 602 - 603 + 604)	600	0	0
760	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV	601	0	0
	POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	602	0	0
	ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	603	0	0
761	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN MATERIALA	604	0	0
762	B) FINANČNI PRIHODKI	605	0	0
763	C) DRUGI PRIHODKI	606	0	0
	Č) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI (607 = 608 + 609)	607	0	0
del 764	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	608	0	0
del 764	DRUGI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	609	0	0
	D) CELOTNI PRIHODKI (610 = 600 + 605 + 606 + 607)	610	0	0
	E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV (611 = 612 + 613 + 614)	611	0	0
del 466	NABAVNA VREDNOST PRODANEGA MATERIALA IN BLAGA	612	0	0
460	STROŠKI MATERIALA	613	0	0
461	STROŠKI STORITEV	614	0	0
	F) STROŠKI DELA (615 = 616 + 617 + 618)	615	0	0
del 464	PLAČE IN NADOMESTILA PLAČ	616	0	0
del 464	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST DELODAJALCEV	617	0	0
del 464	DRUGI STROŠKI DELA	618	0	0
462	G) AMORTIZACIJA	619	0	0
463	H) REZERVACIJE	620	0	0
del 465	I) DAVEK OD DOBIČKA	621	0	0
del 465	J) OSTALI DRUGI STROŠKI	622	0	0
467	K) FINANČNI ODHODKI	623	0	0

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2c&maticna=5539153... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 2. stran od 2

468	L) DRUGI ODHODKI	624	0	0
	M) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI (625 = 626 + 627)	625	0	0
del 469	ODHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	626	0	0
del 469	OSTALI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	627	0	0
	N) CELOTNI ODHODKI (628 = 611 + 615 + 619 + 620 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625)	628	0	0
	O) PRESEŽEK PRIHODKOV (629 = 610 - 628)	629	0	0
	P) PRESEŽEK ODHODKOV (630 = 628 - 610)	630	0	0

Kraj in datum:
Ljubljana, 26.02.2010

Oseba, odgovorna za
sestavljane bilance:

Andreja Škedelj

Odgovorna oseba:

Priloga 200



Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), pravilnika o sestavljanju letnih poročil proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 4d78c699a0167bc0cfce8a5c5a715c0e

datum in ura: 26.02.2010 08:18

uporabnik: SSRS

telefon: 01 47 10 527

IO: 187207186177168256202186176209197171

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2c&maticna=5539153... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Stanje in gibanje ... 1. stran od 2

MD5: 9e7913e31d2f78e22a26779684d26698

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad ŠIFRA UPORABNIKA: 96024

SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednosti (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevredni zaradi okrepit
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (700 = 701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 707)	700	0	0	0	0	0	0	0	0	
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	
D. Zemljišča	704	0	0	0	0	0	0	0	0	
E. Zgradbe	705	0	0	0	0	0	0	0	0	
F. Oprema	706	0	0	0	0	0	0	0	0	
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti (708 = 709 + 710 + 711 + 712 + 713 + 714 + 715)	708	97.404.154	12.411.904	4.578.557	0	1.084.031	196.952	2.586.178	85.097.550	
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	679.295	500.418	18.038	0	0	0	65.804	131.111	
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	
D. Zemljišča	712	2.599.490	0	405.700	0	658.870	0	0	2.346.320	
E. Zgradbe	713	93.136.352	11.058.335	4.116.327	0	288.138	60.083	2.489.322	83.476.967	
F. Oprema	714	989.017	853.151	38.492	0	137.023	136.869	31.052	143.152	
G. Druga										

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1a&maticna=5539153... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Stanje in gibanje ... 2. stran od 2

opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (716 = 717 + 718 + 719 + 720 + 721 + 722 + 723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum:
Ljubljana, 26.02.2010

Oseba, odgovorna za
sestavljane bilance:

Andreja Škedelj

Odgovorna oseba:

Primož Pirc



Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1/A pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 9e7913e31d2f78e22a26779664d26698

datum in ura: 26.02.2010 08:18
uporabnik: SSRS
telefon: 01 47 10 527
IQ: 187207186177168256202186176209197171

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1a&maticna=5539153... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Stanje in gibanje ... 1. stran od 2

MD5: 0c57bdb424c6118d1a6112058ff93bb0

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad ŠIFRA UPORABNIKA: 96024
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH FINANČNIH NALOŽB IN POSOJIL

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)
I. Dolgoročne finančne naložbe (800 = 801 + 806 + 813 + 814)	800	6.674.833	0	122	0	0	0	6.674.955	0
A. Naložbe v delnice (801=802+803+804+805)	801	189.833	0	122	0	0	0	189.955	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	189.833	0	122	0	0	0	189.955	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže (806=807+808+809+810+811+812)	806	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (814 = 815 + 816 + 817 + 818)	814	6.485.000	0	0	0	0	0	6.485.000	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	6.485.000	0	0	0	0	0	6.485.000	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (819 = 820 + 829 + 832 + 835)	819	99.410.825	0	5.497.102	0	13.477.451	0	91.430.476	0
A. Dolgoročno dana posojila (820 = 821 + 822 +		99.410.825							

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1b&maticna=5539153... 26.2.2010

Letno poročilo leto 2009 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Stanje in gibanje ... 2. stran od 2

823 + 824 + 825 + 826 + 827 + 828)	820		0	5.497.102	0	13.477.451	0	91.430.476	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	41.989.685	0	4.857.319	0	10.102.090	0	36.744.914	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	41.981.158	0	317.947	0	1.636.514	0	40.662.591	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	15.439.982	0	321.836	0	1.738.847	0	14.022.971	0
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnam države	826	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (829 = 830 + 831)	829	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti (832 = 833 + 834)	832	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Skupaj (836 = 800 + 819)	836	106.085.658	0	5.497.224	0	13.477.451	0	98.105.431	0

Kraj in datum:
Ljubljana, 26.02.2010

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj

Primož Pirc



Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1/B pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 0c57bdb424c6118d1a6112058ff93bb0

datum in ura: 26.02.2010 08:19
uporabnik: SSRS
telefon: 01 47 10 527
IO: 187207186177168256202186176209197171

https://www.ajpes.si/lp2009/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1b&maticna=5539153... 26.2.2010

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad
POLJANSKA CESTA 031
1000 Ljubljana

Šifra: 96024

Matična številka: 5539153000

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol ter notranjega revidiranja v skladu s 100. členom Zakona o javnih financah z namenom, da obvladujem tveganja in zagotavljam doseganje ciljev poslovanja in uresničevanje proračuna.

Sistem notranjega nadzora javnih financ je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila o doseganju ciljev: tveganja, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredelijo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in pomaga, da se tveganja obvladujejo uspešno, učinkovito in gospodarno.

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v / na STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad.

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

- pregled uporabljenega načina vrednotenja zalog;
- preveritev skladnosti podeljevanja subvencij, skladno z Zakonom o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja;
- preveritev prodaje poslovno nepotrebne premoženja;
- pregled skladnosti izvajanja postopka javnega razpisa - program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov;
- pregled registra tveganj z oceno tveganj;

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

- pravni sektor;
- sektor za trženje;
- sektor za graditev;
- finančni sektor;
- povzetek za celoten javni sklad;

* ugotovitev (Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcije, Urada RS za nadzor proračuna, nadzornih organov EU,...) za področja:

revizija Nacionalnega stanovanjskega programa

V / Na STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju, ☐
- b) na pretežnem delu poslovanja, ☒
- c) na posameznih področjih poslovanja, ☐
- d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, ☐
- e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi ☐

https://www.ajpes.si/lp2009/izjava_prorup.asp?print=yes&maticna=5539153000&pror... 26.2.2010

2. upravljanje s tveganji:

2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- | | |
|---|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju, | ☐ |
| b) na pretežnem delu poslovanja, | ☒ |
| c) na posameznih področjih poslovanja, | ☐ |
| d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, | ☐ |
| e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | ☐ |

2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- | | |
|---|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju, | ☐ |
| b) na pretežnem delu poslovanja, | ☒ |
| c) na posameznih področjih poslovanja, | ☐ |
| d) še niso opredeljena, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, | ☐ |
| e) še niso opredeljena, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | ☐ |

3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- | | |
|--|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju, | ☐ |
| b) na pretežnem delu poslovanja, | ☒ |
| c) na posameznih področjih poslovanja, | ☐ |
| d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, | ☐ |
| e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | ☐ |

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- | | |
|--|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju, | ☐ |
| b) na pretežnem delu poslovanja, | ☒ |
| c) na posameznih področjih poslovanja, | ☐ |
| d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, | ☐ |
| e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | ☐ |

5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- | | |
|---|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju, | ☒ |
| b) na pretežnem delu poslovanja, | ☐ |
| c) na posameznih področjih poslovanja, | ☐ |
| d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, | ☐ |
| e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi. | ☐ |

V letu 2009 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

- uvedba izkaznic projektov pridobivanja stanovanj;
- zamenjava računovodskih programov;
- zamenjava programskega sistema za kreditiranje;

Kljub izvedenim izboljšavam ugotavljam, da obstajajo naslednja pomembna tveganja, ki jih še ne obvladam v zadostni meri (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembnejša tveganja in predvidene ukrepe za njihovo obvladovanje):

- usklajevanje dela z novo uveljavljeno zakonodajo in stališči zakonodajalca in pravno prakso;
- kadrovska podhranjenost oz. razpoložljivi kadri;
- tveganja povezana z gospodarskimi razmerami;

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:
Primož Pirc

Datum podpisa predstojnika:
26.02.2010

Datum oddaje:

26.02.2010



https://www.ajpes.si/lp2009/izjava_prorup.asp?print=yes&maticna=5539153000&pror... 26.2.2010