



**POROČILO O IZVAJANJU  
NACIONALNE STANOVANJSKE  
VARČEVALNE SHEME  
V LETU 2007**

Ljubljana, marec 2008

## 1. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

Vlada Republike Slovenije je na 102. in 103. seji dne 25. marca in 6. aprila 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.

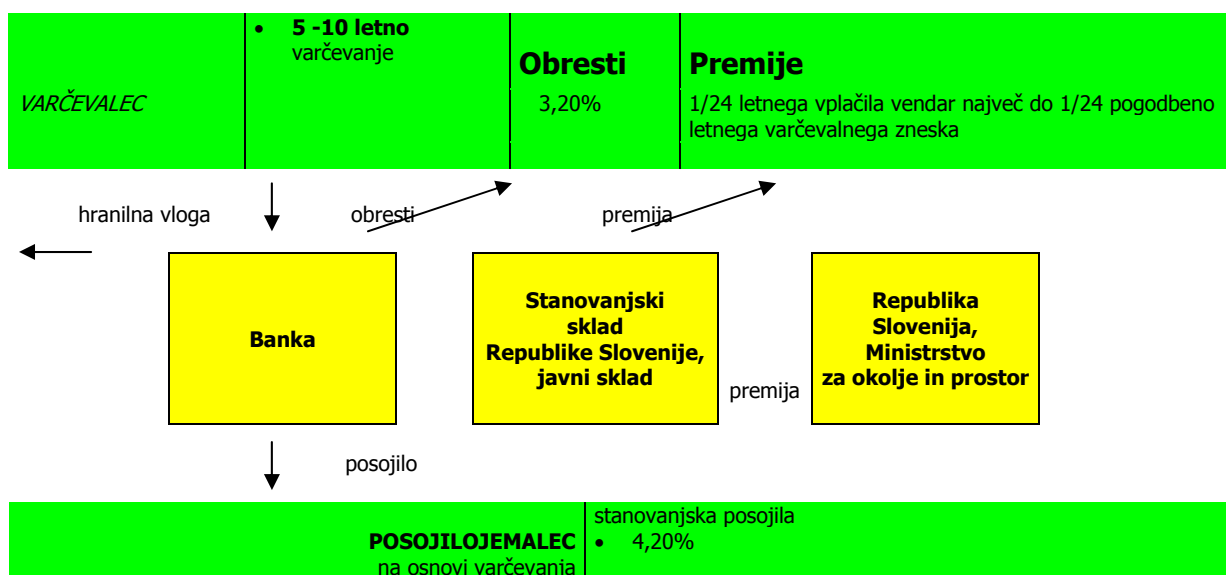
Sklad je 31.8.2007 objavil razpis za izbor bank za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi za leto 2007.

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.



## 1.1 Varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi

Na dan 31.12.2007 je bilo v NSVS vključenih **27.878** aktivnih varčevalnih pogodb (21.464 5-letnih in 6.414 10-letnih oziroma več kot 5-letnih iz razpisov 2006 in 2007) v skupnem obsegu **50.255** lotov (38.242 5-letnih in 12.013 lotov na več kot 5-letnih pogodbah, pri čemer je 11.770 pravih 10-letnih lotov iz prvih petih razpisov NSVS). Število varčevalcev, ki so do 31.12.2007 uspešno zaključili varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (prejeli vseh pet letnih premij in pridobili pravico do posojila), je **56.411** v skupnem obsegu **114.861** lotov. Med njimi je tudi 146 takih, ki so po sedmih letih izkoristili možnost skrajšanja varčevalne dobe na 5 let. Skupni obseg varčevanja teh varčevalcev je 296 lotov.

Varčevalec v shemi iz leta 1999 je v petih letih z enim lotom rednega varčevanja na glavnici privarčeval 709.200,00 SIT in prejel 59.100,00 SIT državnih premij. Revalorizacija in obresti so po petih letih varčevanja znašale okrog 156.700,00 SIT (ocena je narejena ob predpostavki rednega plačevanja mesečnih obrokov vsakega 18. dne v mesecu). Vrednost enega lota varčevanja je bila v prvem letu 10.000,00 SIT. Z vsakim novim varčevalnim letom se je vrednost enega lota revalorizirala, tako da je za drugo leto varčevanja znašala 10.800,00 SIT, za tretje leto 11.800,00 SIT, za četrto leto 12.800,00 SIT in za peto leto 13.700,00 SIT. Skupaj je varčevalec, ki je redno varčeval po en lot mesečno v shemi 1999, ob zaključku varčevanja prejel privarčevana sredstva v okvirni višini **925.000,00 SIT**. V ta znesek so všteti glavnica, državne premije, revalorizacija in obresti. Hkrati je bil v obdobju enega leta po izteku varčevanja upravičen do bančnega posojila v višini 2,1-kratnika privarčevanih sredstev po pogojih NSVS. Dejanska višina posojila je bila odvisna od banke, pri kateri je varčevalec sklenil pogodbo o varčevanju, in se je gibala od 2,1 – 2,2 kratnika privarčevanih sredstev. Skupaj je torej varčevalec enega lota sheme 1999 ob zaključku varčevanja razpolagal s sredstvi v okvirni višini **2.867.500,00 SIT** oziroma **11.966 EUR**.

Varčevalec v shemi iz leta 2000 je v petih letih z enim lotom rednega varčevanja na glavnici privarčeval 766.800,00 SIT in prejel 63.900,00 SIT državnih premij. Revalorizacija in obresti so po petih letih varčevanja znašale okrog 140.000,00 SIT (ocena je narejena ob predpostavki rednega plačevanja mesečnih obrokov vsakega 18. dne v mesecu). Vrednost enega lota varčevanja je bila v prvem letu 11.000,00 SIT. Z vsakim novim varčevalnim letom se je vrednost enega lota revalorizirala, tako da je za drugo leto varčevanja znašala 12.000,00 SIT, za tretje leto 12.900,00 SIT, za četrto leto 13.700,00 SIT in za peto leto 14.300,00 SIT. Skupaj je varčevalec, ki je redno varčeval po en lot v shemi 2000, ob zaključku varčevanja prejel privarčevana sredstva v okvirni višini **970.700,00 SIT**. V ta znesek so všteti glavnica, državne premije, revalorizacija in obresti. Hkrati je bil v obdobju enega leta po izteku varčevanja upravičen do bančnega posojila v višini 2,1-kratnika privarčevanih sredstev po pogojih NSVS. Dejanska višina posojila je odvisna od banke, pri kateri je varčevalec sklenil pogodbo o varčevanju, in se je gibala od 2,1 – 2,2 kratnika privarčevanih sredstev. Skupaj je torej varčevalec enega lota sheme 2000 ob zaključku varčevanja razpolagal s sredstvi v okvirni višini **3.009.170,00 SIT** oziroma **12.557 EUR**.

Varčevalec v shemi iz leta 2001 je v petih letih z enim lotom rednega varčevanja na glavnici privarčeval 762.000,00 SIT in prejel 63.500,00 SIT državnih premij. Revalorizacija in obresti so po petih letih varčevanja znašale okrog 123.000,00 SIT (ocena je narejena ob predpostavki rednega plačevanja mesečnih obrokov vsakega 18. dne v mesecu). Vrednost enega lota varčevanja je bila v prvem letu 11.000,00 SIT. Z vsakim novim varčevalnim letom se je vrednost enega lota revalorizirala, tako da je za drugo leto varčevanja znašala 11.900,00 SIT, za tretje leto 12.800,00 SIT, za četrto leto 13.600,00 SIT in za peto leto 14.200,00 SIT. Skupaj je varčevalec, ki je redno varčeval po en lot v shemi 2001, ob zaključku varčevanja prejel privarčevana sredstva v okvirni višini **948.500,00 SIT**. V ta znesek so všteti glavnica, državne premije, revalorizacija in obresti. Hkrati je bil v obdobju enega leta po izteku varčevanja upravičen do bančnega posojila v višini 2,1-kratnika privarčevanih sredstev po pogojih NSVS. Dejanska višina posojila je bila odvisna od banke, pri kateri je varčevalec sklenil pogodbo o varčevanju, in se je gibala od 2,1 – 2,2 -kratnika privarčevanih sredstev. Skupaj je torej varčevalec enega lota sheme 2001 ob zaključku varčevanja razpolagal s sredstvi v okvirni višini **2.940.350,00 SIT** oziroma **12.270 EUR**.

Varčevalec v shemi iz leta 2002 je v petih letih z enim lotom rednega varčevanja na glavnici privarčeval 805.200,00 SIT oziroma 3.360,04 EUR in prejel 67.100,00 SIT oziroma 280,00 EUR državnih premij. Revalorizacija in obresti so po petih letih varčevanja znašale okrog 100.000,00 SIT oziroma 417,29 EUR (ocena je narejena ob predpostavki rednega plačevanja mesečnih obrokov vsakega 18. dne v mesecu). Vrednost enega leta varčevanja je bila v prvem letu 12.000,00 SIT. Z vsakim novim varčevalnim letom se je vrednost enega leta revalorizirala, tako da je za drugo leto varčevanja znašala 12.900,00 SIT, za tretje leto 13.600,00 SIT, za četrto leto 14.100,00 SIT in za peto leto 14.500,00 SIT. Skupaj je varčevalec, ki je redno varčeval po en lot v shemi 2002, ob zaključku varčevanja prejel privarčevana sredstva v okvirni višini **972.300,00 SIT** oziroma **4.057,34 EUR**. V ta znesek so všteti glavnica, državne premije, revalorizacija in obresti. Hkrati je bil v obdobju enega leta po izteku varčevanja upravičen do bančnega posojila v višini 2,1-kratnika privarčevanih sredstev po pogojih NSVS. Dejanska višina posojila je odvisna od banke, pri kateri je varčevalec sklenil pogodbo o varčevanju, in se giblje od 2,1 – 2,2 -kratnika privarčevanih sredstev. Skupaj torej varčevalec enega leta sheme 2002 ob zaključku varčevanja razpolaga s sredstvi v okvirni višini **3.014.130,00 SIT** oziroma **12.577,74 EUR**.

Povprečna aktivna varčevalna pogodba v NSVS na dan 31.12.2007 je sklenjena za 1,8 leta. Za zaključene varčevalne pogodbe (to so NSVS 1999, 2000, 2001 in 2002) je povprečje nekaj več kot 2,0 leta. 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 lahko v primeru nezmožnosti plačevanja celotnega zneska varčevanja zmanjšajo mesečno obveznost varčevanja tako, da prekinejo samo eno izmed pogodb, na ostalih pa nadaljujejo z varčevanjem. Kasneje, v letih 2006 in 2007, se povprečno število lotov na varčevalno pogodbo ustavi pri številki 2,0 leta, kar je tudi povprečna vrednost vseh razpisov.

**Tabela 1: Pogodbe in loti po shemah na stanje na 31.12.2007. (\*) Tabela vsebuje tudi že zaključene pogodbe iz sheme 1999, 2000, 2001 in 2002.**

Shema	Število pogodb	Število lotov	Povprečno število lotov na pogodbo
1999 (*)	21.813	50.946	2,3
2000 (*)	12.880	25.343	2,0
2001 (*)	13.300	24.236	1,8
2002 (*)	13.486	23.363	1,7
2003	14.040	24.008	1,7
2006	7.236	14.114	2,0
2007	1.534	3.106	2,0
<b>Skupaj (*)</b>	<b>84.289</b>	<b>165.116</b>	<b>2,0</b>

Ob predpostavki, da je povprečen varčevalec, ki je že zaključil varčevanje v NSVS, varčeval 2,0 leta, ob koncu varčevanja razpolaga z zneskom nekaj manj kot **6.000.000,00 SIT**, kar znese 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 2007, ki ga je Sklad najavil 29. decembra 2007.**

Lokacija	Cena v EUR na m <sup>2</sup>	Velikost v m <sup>2</sup> za privarčevana sredstva in posojilo
Novo Mesto	1.200	20,8
Maribor	1.200	20,8
Postojna	1.270	19,7
Kranj	1.560	16,0
Jesenice	1.400	17,9

Kot že navedeno, je do 31.12.2007 varčevanje uspešno zaključilo **56.411** varčevalcev v skupnem obsegu **114.861** lotov. Ob upoštevanju zgornjih predpostavk znaša ocena skupnih sredstev, s katerimi so varčevalci lahko razpolagali po koncu varčevanja, **1.367 MIO EUR**, oziroma **2.872 MIO EUR** skupaj s potencialno pridobljenim stanovanjskim posojilom.

## 1.2 Novi zakon in varčevalna shema 2007

Državni zbor Republike Slovenije je na svoji 13. seji dne 2.2.2006 sprejel spremembe Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, ki se po novem imenuje "Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja."

Na podlagi majhnega števila prejemnikov subvencij v letu 2006 in analiz je Državni zbor v juliju 2007 sprejel Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur. l. RS, št. 60/2007 z dne 6.7.2007).

Tako je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad 31. avgusta 2007 objavil že 7. razpis 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.

**Tabela 3: Število odobrenih in porabljenih lotov za razpis 2007 po bankah na dan 31.12.2007. V tabeli so navedene vse banke, ki sodelujejo v NSVS shemi.**

DOBA VARČEVANJA	skupaj*			
BANKE	odobreno	porabljeno	zaključeno	razlika
ABANKA	2.000,00	233,00	0,00	1.767,00
BANKA CELJE	700,00	125,00	0,00	575,00
BANKA DOMŽALE	400,00	225,00	0,00	175,00
BANKA KOPER	1.000,00	227,00	0,00	773,00
BANKA ZASAVJE	200,00	42,00	0,00	158,00
KOROŠKA BANKA	0,00	0,00	0,00	0,00
NOVA LB	6.000,00	1.651,00	0,00	4.349,00
SKB BANKA	2.000,00	565,00	0,00	1.435,00
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
<b>SKUPAJ</b>	<b>12.350,00</b>	<b>3.106,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.244,00</b>

**Tabela 4: Število sklenjenih varčevalnih pogodb po razpisu 2007 glede na dobo varčevanja na stanje 31.12.2007.**

DOBA VARČEVANJA	Št. pogodb	Št. lotov
5 let	1.486	2.994
6 let	4	10
7 let	5	19
8 let	5	17
9 let	1	6
10 let	33	60
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.534</b>	<b>3.106</b>

### 1.3 Stanje varčevalnih pogodb po bankah na dan 31.12.2007

Na javne razpise za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi so se lahko prijavile 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 31.12.2007 (vsi razpisi). V razpisih 2006 in 2007 so zaradi spremenjenega načina premiranja vsi loti šteti kot 5-letni.**

DOBA VARČEVANJA	skupaj*				5 let	10 let
BANKE	odobreno	porabljeno	zaključeno	razlika	porabljeno	porabljeno
<b>ABANKA</b>	22.097,75	7.837,75	9.478,00	4.782,00	5.709	1.703
<b>BANKA CELJE</b>	18.673,75	2.830,50	11.555,50	4.287,75	1.888	754
<b>BANKA DOMŽALE</b>	4.323,75	2.127,25	1.541,75	654,75	1.766	289
<b>BANKA KOPER</b>	22.638,00	4.734,25	13.400,00	4.503,75	3.653	865
<b>BANKA ZASAVJE</b>	2.527,75	758,50	1.208,50	560,75	481	222
<b>KOROŠKA BANKA</b>	2.591,00	470,25	1.843,25	277,50	284	149
<b>NOVA LB</b>	89.065,75	21.605,75	51.563,25	15.896,75	16.272	4.267
<b>SKB BANKA</b>	28.289,75	6.028,25	16.350,00	5.911,50	4.347	1.345
<b>DBS - SZKB</b>	4.491,00	564,75	3.230,50	695,75	216	279
<b>GORENJSKA BANKA</b>	3.575,00	2.142,50	887,75	544,75	880	1.010
<b>PBS</b>	2.439,00	524,25	1.455,50	459,25	393	105
<b>NKBM</b>	7.087,50	3.494,25	2.421,00	1.172,25	2.913	465
<b>SKUPAJ</b>	<b>207.800,00</b>	<b>53.118,25</b>	<b>114.935,00</b>	<b>39.746,75</b>	<b>38.802</b>	<b>11.453</b>

Iz spodnje tabele je razvidno, da je 15.787 varčevalnih pogodb sklenjenih za 1 lot, 7.395 varčevalnih pogodb za 2 lota in 2.539 varčevalnih pogodb za 3 lote, samo 568 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 31.12.2007 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006 in 2007 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštevane v vrstici 5 let.**

BANKE / LOTI	skupaj	1	2	3	4	5	nad 5
<b>ABANKA</b>	<b>skupaj</b>	3.831	2.193	967	330	144	79
	<b>5 let</b>	3.139	1.817	787	260	125	60
	<b>10 let</b>	692	376	180	70	19	28
<b>BANKA CELJE</b>	<b>skupaj</b>	1.489	881	369	122	45	48
	<b>5 let</b>	1.073	655	254	78	35	32
	<b>10 let</b>	416	226	115	44	10	16

<b>BANKA DOMŽALE</b>	<b>skupaj</b>	1.105	607	292	109	45	23	29
	<b>5 let</b>	952	522	257	89	40	18	26
	<b>10 let</b>	153	85	35	20	5	5	3
<b>BANKA KOPER</b>	<b>skupaj</b>	2.820	1.752	730	199	78	34	27
	<b>5 let</b>	2.297	1.449	583	147	72	23	23
	<b>10 let</b>	523	303	147	52	6	11	4
<b>BANKA ZASAVJE</b>	<b>skupaj</b>	466	311	112	27	6	5	5
	<b>5 let</b>	317	212	75	20	4	1	5
	<b>10 let</b>	149	99	37	7	2	4	0
<b>KOROŠKA BANKA</b>	<b>skupaj</b>	278	192	49	28	2	3	4
	<b>5 let</b>	200	141	38	19	1	0	1
	<b>10 let</b>	78	51	11	9	1	3	3
<b>NOVA LB</b>	<b>skupaj</b>	10.997	5.878	3.055	1.105	460	252	247
	<b>5 let</b>	8.759	4.708	2.455	802	389	191	214
	<b>10 let</b>	2.238	1.170	600	303	71	61	33
<b>SKB BANKA</b>	<b>skupaj</b>	3.078	1.681	818	289	136	89	65
	<b>5 let</b>	2.360	1.304	624	198	120	64	50
	<b>10 let</b>	718	377	194	91	16	25	15
<b>DBS - SZKB</b>	<b>skupaj</b>	307	197	70	24	5	8	3
	<b>5 let</b>	146	105	28	6	3	3	1
	<b>10 let</b>	161	92	42	18	2	5	2
<b>GORENJSKA BANKA</b>	<b>skupaj</b>	1.143	674	304	112	27	13	13
	<b>5 let</b>	473	231	148	55	20	10	9
	<b>10 let</b>	670	443	156	57	7	3	4
<b>PBS</b>	<b>skupaj</b>	310	192	81	24	5	2	6
	<b>5 let</b>	235	141	63	18	5	2	6
	<b>10 let</b>	75	51	18	6	0	0	0
<b>NKBM</b>	<b>skupaj</b>	2.054	1.229	548	170	58	22	27
	<b>5 let</b>	1.759	1.038	479	147	54	18	23
	<b>10 let</b>	295	191	69	23	4	4	4
<b>SKUPAJ</b>	<b>skupaj</b>	27.878	15.787	7.395	2.539	1.011	578	568
	<b>5 let</b>	21.710	12.323	5.791	1.839	868	422	467
	<b>10 let</b>	6.168	3.464	1.604	700	143	156	101

Izbrane banke za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi 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 83,5% varčevalnih pogodb v NSVS sklenjenih za dobo 5 let. V okviru novih razpisov v letih 2006 in 2007, ki sta bila izpeljana na osnovi spremenjenega zakona o NSVS, so pogodbe ne glede na dobo izenačene glede premiranja: 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 31.12.2007 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006 in 2007 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštevane v vrstici 5 let.**

<b>BANKE</b>		<b>skupaj</b>	<b>v eni banki</b>	<b>v vseh bankah</b>
<b>ABANKA</b>	<b>skupaj</b>	3831	100,0	13,7
	<b>5 let</b>	3139	81,9	14,5
	<b>10 let</b>	692	18,1	11,2
<b>BANKA CELJE</b>	<b>skupaj</b>	1489	100,0	5,3
	<b>5 let</b>	1073	72,1	4,9
	<b>10 let</b>	416	27,9	6,7
<b>BANKA DOMŽALE</b>	<b>skupaj</b>	1105	100,0	4,0
	<b>5 let</b>	952	86,2	4,4
	<b>10 let</b>	153	13,8	2,5
<b>BANKA KOPER</b>	<b>skupaj</b>	2820	100,0	10,1
	<b>5 let</b>	2297	81,5	10,6
	<b>10 let</b>	523	18,5	8,5

<b>BANKA ZASAVJE</b>	<b>skupaj</b>	466	100,0	1,7
	<b>5 let</b>	317	68,0	1,5
	<b>10 let</b>	149	32,0	2,4
<b>KOROŠKA BANKA</b>	<b>skupaj</b>	278	100,0	1,0
	<b>5 let</b>	200	71,9	0,9
	<b>10 let</b>	78	28,1	1,3
<b>NOVA LB</b>	<b>skupaj</b>	10997	100,0	39,4
	<b>5 let</b>	8759	79,6	40,3
	<b>10 let</b>	2238	20,4	36,3
<b>SKB BANKA</b>	<b>skupaj</b>	3078	100,0	11,0
	<b>5 let</b>	2360	76,7	10,9
	<b>10 let</b>	718	23,3	11,6
<b>DBS - SZKB</b>	<b>skupaj</b>	307	100,0	1,1
	<b>5 let</b>	146	47,6	0,7
	<b>10 let</b>	161	52,4	2,6
<b>GORENJSKA BANKA</b>	<b>skupaj</b>	1143	100,0	4,1
	<b>5 let</b>	473	41,4	2,2
	<b>10 let</b>	670	58,6	10,9
<b>PBS</b>	<b>skupaj</b>	310	100,0	1,1
	<b>5 let</b>	235	75,8	1,1
	<b>10 let</b>	75	24,2	1,2
<b>NKBM</b>	<b>skupaj</b>	2054	100,0	7,4
	<b>5 let</b>	1759	85,6	8,1
	<b>10 let</b>	295	14,4	4,8
<b>SKUPAJ</b>	<b>skupaj</b>	27878	100,0	100,0
	<b>5 let</b>	21710	77,9	100,0
	<b>10 let</b>	6168	22,1	100,0

Več kot polovica varčevalnih pogodb je sklenjenih za 1 lot, le dober poldrugi odstotek varčevalnih pogodb pa je sklenjenih za več kot 5 lotov. Največ varčevalnih pogodb, sklenjenih za varčevalno dobo 10 let in tistih za več kot 5 lotov, je sklenjenih pri Abanki in Koroški banki, medtem ko nobena takšna ni sklenjena v Banki Zasavje in Poštni banki Slovenije.

**Tabela 8: Prikaz deleža (%) sklenjenih varčevalnih pogodb po bankah ob upoštevanju dobe varčevanja in velikosti mesečnega zneska (števila lotov) na dan 31.12.2007 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006 in 2007 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštewane v vrstici 5 let.**

<b>BANKE / LOTI</b>		<b>skupaj</b>	<b>skupaj %</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>nad 5</b>
<b>ABANKA</b>	<b>skupaj</b>	3831	100,0	57,2	25,2	8,6	3,8	2,1	3,1
	<b>5 let</b>	3139	100,0	57,9	25,1	8,3	4,0	1,9	2,9
	<b>10 let</b>	692	100,0	54,3	26,0	10,1	2,7	2,7	4,0
<b>BANKA CELJE</b>	<b>skupaj</b>	1489	100,0	59,2	24,8	8,2	3,0	3,2	1,6
	<b>5 let</b>	1073	100,0	61,0	23,7	7,3	3,3	3,0	1,8
	<b>10 let</b>	416	100,0	54,3	27,6	10,6	2,4	3,8	1,2
<b>BANKA DOMŽALE</b>	<b>skupaj</b>	1105	100,0	54,9	26,4	9,9	4,1	2,1	2,6
	<b>5 let</b>	952	100,0	54,8	27,0	9,3	4,2	1,9	2,7
	<b>10 let</b>	153	100,0	55,6	22,9	13,1	3,3	3,3	2,0
<b>BANKA KOPER</b>	<b>skupaj</b>	2820	100,0	62,1	25,9	7,1	2,8	1,2	1,0
	<b>5 let</b>	2297	100,0	63,1	25,4	6,4	3,1	1,0	1,0
	<b>10 let</b>	523	100,0	57,9	28,1	9,9	1,1	2,1	0,8
<b>BANKA ZASAVJE</b>	<b>skupaj</b>	466	100,0	66,7	24,0	5,8	1,3	1,1	1,1
	<b>5 let</b>	317	100,0	66,9	23,7	6,3	1,3	0,3	1,6
	<b>10 let</b>	149	100,0	66,4	24,8	4,7	1,3	2,7	0,0
<b>KOROŠKA BANKA</b>	<b>skupaj</b>	278	100,0	69,1	17,6	10,1	0,7	1,1	1,4
	<b>5 let</b>	200	100,0	70,5	19,0	9,5	0,5	0,0	0,5
	<b>10 let</b>	78	100,0	65,4	14,1	11,5	1,3	3,8	3,8
<b>NOVA LB</b>	<b>skupaj</b>	10997	100,0	53,5	27,8	10,0	4,2	2,3	2,2
	<b>5 let</b>	8759	100,0	53,8	28,0	9,2	4,4	2,2	2,4
	<b>10 let</b>	2238	100,0	52,3	26,8	13,5	3,2	2,7	1,5



<b>SKB BANKA</b>	<b>skupaj</b>	3078	100,0	54,6	26,6	9,4	4,4	2,9	2,1
	<b>5 let</b>	2360	100,0	55,3	26,4	8,4	5,1	2,7	2,1
	<b>10 let</b>	718	100,0	52,5	27,0	12,7	2,2	3,5	2,1
<b>DBS - SZKB</b>	<b>skupaj</b>	307	100,0	64,2	22,8	7,8	1,6	2,6	1,0
	<b>5 let</b>	146	100,0	71,9	19,2	4,1	2,1	2,1	0,7
	<b>10 let</b>	161	100,0	57,1	26,1	11,2	1,2	3,1	1,2
<b>GORENJSKA BANKA</b>	<b>skupaj</b>	1143	100,0	59,0	26,6	9,8	2,4	1,1	1,1
	<b>5 let</b>	473	100,0	48,8	31,3	11,6	4,2	2,1	1,9
	<b>10 let</b>	670	100,0	66,1	23,3	8,5	1,0	0,4	0,6
<b>PBS</b>	<b>skupaj</b>	310	100,0	61,9	26,1	7,7	1,6	0,6	1,9
	<b>5 let</b>	235	100,0	60,0	26,8	7,7	2,1	0,9	2,6
	<b>10 let</b>	75	100,0	68,0	24,0	8,0	0,0	0,0	0,0
<b>NKBM</b>	<b>skupaj</b>	2054	100,0	59,8	26,7	8,3	2,8	1,1	1,3
	<b>5 let</b>	1759	100,0	59,0	27,2	8,4	3,1	1,0	1,3
	<b>10 let</b>	295	100,0	64,7	23,4	7,8	1,4	1,4	1,4
<b>SKUPAJ</b>	<b>skupaj</b>	27878	100,0	56,6	26,5	9,1	3,6	2,1	2,0
	<b>5 let</b>	21710	100,0	56,8	26,7	8,5	4,0	1,9	2,2
	<b>10 let</b>	6168	100,0	56,2	26,0	11,3	2,3	2,5	1,6

#### 1.4 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:

1. pri odstopu pred enim letom varčevanja - kot za vloge na vpogled;
2. 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 2007 v proračun Republike Slovenije tako izvršil nakazila v skupni višini 247.772,20 EUR (247.772,20 EUR iz naslova premij in 17.981,54 EUR iz naslova revalorizacije). Zadnje nakazilo za odstopne v mesecu decembru 2007 je bilo izvršeno v januarju 2008, in sicer 23.779,53 EUR (22.371.62 EUR iz naslova premij in 1.407,91 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 5.487.063,17 EUR sredstev. Vračilo je bilo izvedeno v višini 4.227.797,93 EUR 17.12.2007 in 1.259.265,24 EUR dne 20.12.2007.

V tabeli je prikazana dinamika odstopov od varčevalnih pogodb v NSVS po razpisih in letih varčevanja. V prvem razpisu iz leta 1999 je do 31.12.2005 skupaj odstopilo 17,8 % varčevalcev, 74,9 % pa jih je 5-letno varčevanje že uspešno dokončalo. Opazen je trend upadanja odstopov po letih varčevanja. Tako je, na primer, v petem letu varčevanja v prvem razpisu odstopil le še 1,1 odstotek varčevalcev.

**Tabela 9: Stanja varčevalnih pogodb po razpisih.**

Razpis	Število vseh pogodb	Število odstopov	Število zaključenih pogodb	Število aktivnih pogodb
1 – 1999	26.689	4.876	20.102	1.711
2 – 2000	15.463	2.583	11.686	1.194
3 – 2001	16.221	2.921	12.256	1.044
4 – 2002	17.067	3.581	12.367	1.119
5 – 2003	17.524	3.484	/	14.040

6 - 2006	7.674	438	/	7.236
7 - 2007	1.535	1	/	1.534
<b>SKUPAJ</b>	<b>102.173</b>	<b>17.884</b>	<b>56.411</b>	<b>27.878</b>

### 1.5 Vplačana sredstva v obdobju od 1.7.1999 do 31.12.2007

V okviru NSVS je na dan 31.12.2007 privarčevanih dobrih 132 milijonov evrov, brez upoštevanja pripisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev. V tem znesku so upoštewane 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 31.12.2007 za aktivne varčevalne pogodbe na dan 31.12.2007.**

RAZPIS	Število aktivnih varčevalnih pogodb		ZNESEK
<b>SKUPAJ</b>	<b>skupaj</b>	<b>27.878</b>	<b>132.154.025,96</b>
	5 let	21.464	80.120.723,52
	10 let	6.414	52.033.302,44
<b>1</b>	<b>skupaj</b>	<b>1.711</b>	<b>19.387.992,05</b>
	5 let	0	0,00
	10 let	1.711	19.387.992,05
<b>2</b>	<b>skupaj</b>	<b>1.194</b>	<b>10.032.241,02</b>
	5 let	0	0,00
	10 let	1.194	10.032.241,02
<b>3</b>	<b>skupaj</b>	<b>1.044</b>	<b>7.364.590,69</b>
	5 let	34	24.812,05
	10 let	1.010	7.339.778,64
<b>4</b>	<b>skupaj</b>	<b>1.119</b>	<b>6.719.458,01</b>
	5 let	122	467.249,22
	10 let	997	6.252.208,79
<b>5</b>	<b>skupaj</b>	<b>14.040</b>	<b>78.523.162,93</b>
	5 let	12.784	69.840.469,81
	10 let	1.256	8.682.693,12
<b>6</b>	<b>skupaj</b>	<b>7.236</b>	<b>9.824.082,71</b>
	5 let	7.038	9.498.543,89
	10 let	198	325.538,82
<b>7</b>	<b>skupaj</b>	<b>1.534</b>	<b>302.498,55</b>
	5 let	1.486	289.648,55
	10 let	48	12.850,00

### 1.6 Izplačane in vrnjene premije v obdobju od 1.1.2007 do 31.12.2007

Sklad je 37.463 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2007 izplačal 3.809.817,49 EUR.

**Tabela 11: Prikaz izplačanih in vrjenih premij v obdobju od 1.1.2007 do 31.12.2007 (vsi razpisi).**

BANKA		Pogodbe	Pripisano Loti	Pogodbe	Vrnjeno Loti	Pogodbe	Razlika Loti
<b>ABANKA</b>	<b>skupaj</b>	<b>4.544</b>	<b>8.589</b>	<b>102</b>	<b>533</b>	<b>4.442</b>	<b>8.056</b>
	5 let	3.810	6.800	74	339	3.736	6.461
	10 let	734	1.789	28	194	706	1.595
<b>BANKA CELJE</b>	<b>skupaj</b>	<b>2.044</b>	<b>3.577</b>	<b>58</b>	<b>324</b>	<b>1.986</b>	<b>3.253</b>

	5 let	1.623	2.811	48	245	1.575	2.566
	10 let	421	766	10	79	411	687
<b>BANKA DOMŽALE</b>	<b>skupaj</b>	<b>1.239</b>	<b>2.237</b>	<b>15</b>	<b>62</b>	<b>1.224</b>	<b>2.175</b>
	5 let	1.083	1.942	10	46	1.073	1.896
	10 let	156	295	5	16	151	279
<b>BANKA KOPER</b>	<b>skupaj</b>	<b>3.499</b>	<b>5.583</b>	<b>63</b>	<b>245</b>	<b>3.436</b>	<b>5.338</b>
	5 let	2.965	4.688	42	129	2.923	4.559
	10 let	534	895	21	116	513	779
<b>BANKA ZASAVJE</b>	<b>skupaj</b>	<b>563</b>	<b>839</b>	<b>14</b>	<b>85</b>	<b>549</b>	<b>754</b>
	5 let	413	616	6	27	407	589
	10 let	150	223	8	58	142	165
<b>KOROŠKA BANKA</b>	<b>skupaj</b>	<b>525</b>	<b>819</b>	<b>9</b>	<b>50</b>	<b>516</b>	<b>769</b>
	5 let	447	666	8	44	439	622
	10 let	78	153	1	6	77	147
<b>NOVA LB</b>	<b>skupaj</b>	<b>15.194</b>	<b>28.062</b>	<b>328</b>	<b>1.667</b>	<b>14.866</b>	<b>26.395</b>
	5 let	12.879	23.555	246	1.145	12.633	22.410
	10 let	2.315	4.507	82	522	2.233	3.985
<b>SKB BANKA</b>	<b>skupaj</b>	<b>4.095</b>	<b>7.453</b>	<b>71</b>	<b>448</b>	<b>4.024</b>	<b>7.005</b>
	5 let	3.342	6.029	56	296	3.286	5.733
	10 let	753	1.424	15	152	738	1.272
<b>DBS - SZKB</b>	<b>skupaj</b>	<b>445</b>	<b>697</b>	<b>10</b>	<b>32</b>	<b>435</b>	<b>665</b>
	5 let	286	425	7	18	279	407
	10 let	159	272	3	14	156	258
<b>GORENJSKA BANKA</b>	<b>skupaj</b>	<b>1.256</b>	<b>2.115</b>	<b>38</b>	<b>212</b>	<b>1.218</b>	<b>1.903</b>
	5 let	581	1.081	4	8	577	1.073
	10 let	675	1.034	34	204	641	830
<b>PBS</b>	<b>skupaj</b>	<b>554</b>	<b>940</b>	<b>13</b>	<b>78</b>	<b>541</b>	<b>862</b>
	5 let	477	830	7	36	470	794
	10 let	77	110	6	42	71	68
<b>NKBM</b>	<b>skupaj</b>	<b>3.505</b>	<b>5.841</b>	<b>62</b>	<b>332</b>	<b>3.443</b>	<b>5.509</b>
	5 let	3.207	5.364	53	261	3.154	5.103
	10 let	298	477	9	71	289	406
<b>SKUPAJ</b>	<b>skupaj</b>	<b>37.463</b>	<b>66.752</b>	<b>783</b>	<b>4.068</b>	<b>36.680</b>	<b>62.684</b>
	5 let	31.113	54.807	561	2.594	30.552	52.213
	10 let	6.350	11.945	222	1.474	6.128	10.471

**Tabela11a: Izplačane premije varčevalcem in vračila premij bank z revalorizacijo po mesecih leta 2007.**

V EUR

mesec	nakazano	vrnjeno z revalorizacijo	neto nakazilo
januar	26.538,28	21.245,40	5.292,88
februar	13.536,02	16.819,10	-3.283,08
marec	1.034.756,31	15.934,34	1.018.821,97
april	1.688.992,24	30.145,25	1.658.846,99
maj	99.605,12	43.120,43	56.484,69
junij	52.629,92	23.022,99	29.606,93
julij	312.095,17	25.580,98	286.514,19
avgust	27.880,20	19.825,96	8.054,24
september	23.298,47	11.179,45	12.119,02
oktober	296.109,90	17.307,36	278.802,54
november	197.535,76	17.852,05	179.683,71
december	36.840,10	23.720,43	13.119,67
<b>skupaj</b>	<b>3.809.817,49</b>	<b>265.753,74</b>	<b>3.544.063,75</b>

## 1.7 Predvidena sredstva za izplačilo premij varčevalcem od leta 2008 do leta 2017

Pričakovani znesek sredstev, ki ga bo moral državni proračun nameniti za premije varčevalcem NSVS v prihodnjih letih od 2008 do 2017, je prikazan v tabeli 12. Narejen je ob predpostavki, da bodo vsi aktivni varčevalci na stanje 31.12.2007 nadaljevali z varčevanjem in uspešno izpolnili vse pogoje za pridobitev vseh premij. Teoretični in dejanski zneski izplačil premij v letih od 2000 do 2007 so dodani zaradi celovitega pregleda nad izplačili državnih premij. Opozoriti velja še, da se bodo glede na pričakovane odstopne zneski zmanjšali za okrog 2%.

**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	<b>580.525.180 SIT</b>	<b>580.317.500 SIT</b>	2.422.489 €	2.421.622 €
2001 *	38.701	<b>937.560.620 SIT</b>	<b>937.316.150 SIT</b>	3.912.371,14 €	3.911.351 €
2002 *	52.472	<b>1.297.081.103 SIT</b>	<b>1.296.452.125 SIT</b>	5.412.623,53 €	5.409.999 €
2003 *	66.603	<b>1.693.154.002 SIT</b>	<b>1.692.502.575 SIT</b>	7.065.406,45 €	7.062.688 €
2004 *	79.937	<b>2.103.183.021 SIT</b>	<b>2.101.838.350 SIT</b>	8.776.427,23 €	8.770.816 €
2005 *	58.816	<b>1.513.642.623 SIT</b>	<b>1.512.381.025 SIT</b>	6.316.318,74 €	6.311.054 €
2006 *	44.662	<b>1.161.780.445 SIT</b>	<b>1.163.814.725 SIT</b>	4.848.023,89 €	4.856.513 €
2007 *	37.463	910.680.134 SIT	912.984.663,30 SIT	<b>3.800.200,86 €</b>	<b>3.809.817,49 €</b>
<b>SKUPAJ</b>		<b>10.197.607.128</b>	<b>10.197.607.113,30 SIT</b>	<b>42.553.860,49 €</b>	<b>42.553.860,49 €</b>
2008	27.736	620.491.217,77 SIT		2.589.263,97 €	
2009	15.694	323.053.225,00 SIT		1.348.077,22 €	
2010	13.250	235.783.646,02 SIT		983.907,72 €	
2011	12.042	194.644.587,31 SIT		812.237,47 €	
2012	5.142	94.623.009,06 SIT		394.854,82 €	
2013	1.511	51.635.158,91 SIT		215.469,70 €	
2014	290	11.460.761,43 SIT		47.824,91 €	
2015	167	1.694.353,05 SIT		7.070,41 €	
2016	147	1.543.890,29 SIT		6.442,54 €	
2017	49	157.596,85 SIT		657,64 €	

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

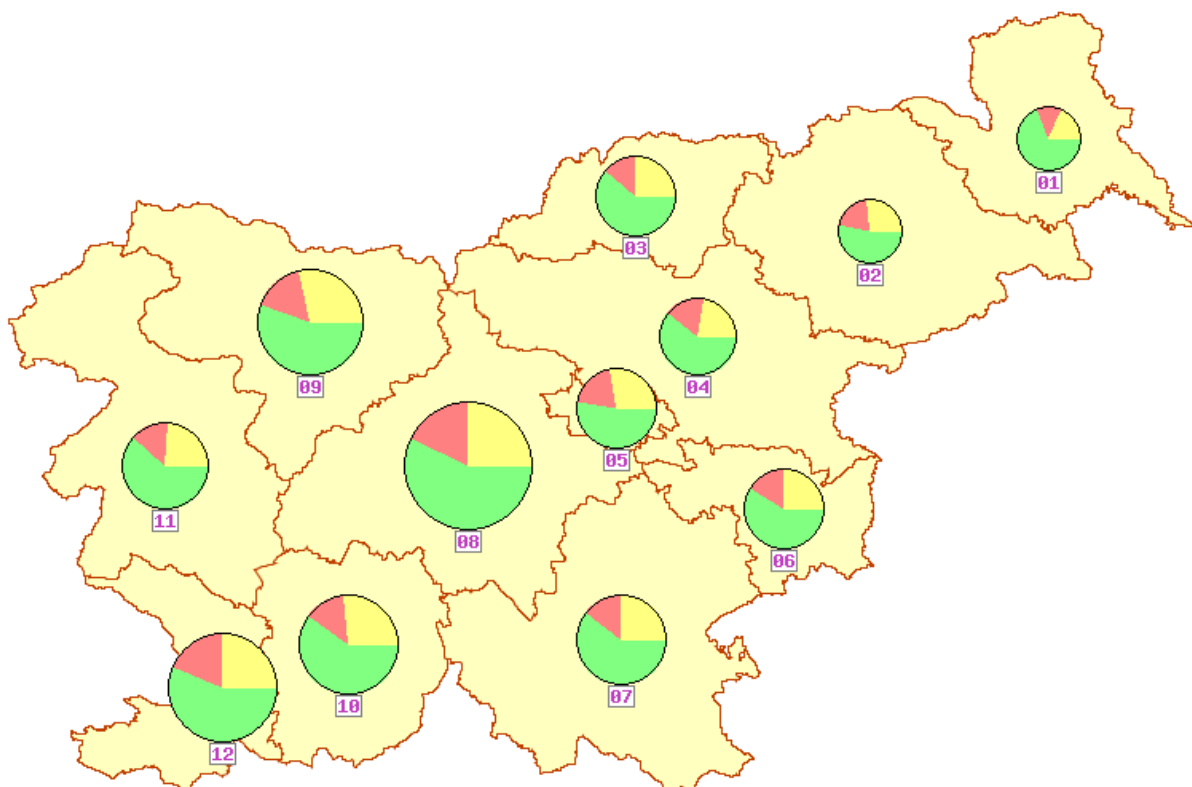
V stolpcu »Teoretični znesek za izplačilo premij« so upoštevani zneski v taki dinamiki, kot da bi vsi varčevalci prejeli varčevalne premije v prvem mesecu po uspešnem zaključku vsakega varčevalnega leta. Dejanska izplačila v veliki meri ustrezajo teoretični dinamiki izplačil, do razlik pa prihaja zaradi usklajevanja stanj na varčevalnih pogodbah med varčevalci in bankami. V takih primerih, ko varčevalec dokaže ustreznost plačil v preteklih letih, je potrebno na osnovi dopoljenih podatkov banke premijo za uspešno zaključeno varčevalno leto nakazati v tekočem letu za predhodna leta. Takih nakazil premij je bilo v letu 2007 za 9.616,63 EUR, kar v skupni masi nakazanih premij znaša 0,22 promila.

## 1.8 Dokončane, prekinjene in aktivne pogodbe na prebivalca po regijah RS

Tabela 13: Deleži dokončanih, prekinjenih in aktivnih lotov na 1000 prebivalcev po regijah na dan 31. 12. 2007.

REGIJA	zaključeni	prekinjeni	aktivni
01 Pomurska	31,5	6,8	8,9
02 Podravska	24,0	9,8	12,5
03 Koroška	41,0	9,9	17,1
04 Savinjska	39,6	11,7	14,3
05 Zasavska	36,7	13,1	19,3
06 Spodnjeposavska	40,5	11,6	17,4
07 Jugovzhodna Slovenija	52,9	13,2	21,2
08 Osrednjeslovenska	96,7	30,7	42,5
09 Gorenjska	66,1	19,0	34,0
10 Notranjsko-kraška	63,8	14,0	28,2
11 Goriška	49,9	12,1	19,6
12 Obalno-kraška	70,0	23,2	31,9
SKUPAJ	57,3	17,3	25,1

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.



## **2. 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 24.08.2007 in 30.08.2007, na podlagi 23. in 26. č) člena Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur. l. RS, št. 44/2006 - ZNSVS-UPB1 in 60/2007, dalje: ZNSVS), pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (Ur.l. RS, št: 66/2007, dalje: Pravilnik), sklepa Vlade Republike Slovenije št: 35201-4/2007/6 z dne 19.7.2007, 148. in 160. člena Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS 63/2003, 18/2004 – ZVKSES, 47/2006- ZEN; dalje: SZ-1) in 14. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Ur.l. RS 119/00 in 28/2001) objavil javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj za leto 2007.

### **2.1. Namen poziva**

Namen javnega poziva Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju Sklad) 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.

### **2.2. Obseg razpoložljivih sredstev**

Obseg razpoložljivih sredstev za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja v letu 2007 je znašal 2.377.854 EUR.

### **2.3. 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 tega 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 letu 2006 že pridobila pravico do subvencije, mora izpolnjevati le dohodkovni kriterij.

#### **Subvencioniranje tržnega najema stanovanja**

- upravičena je 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 2007 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 1.1.1980, za mlajšo od 30 let pa oseba rojena po 1.1.1978.

Prosilci, ki so prvič oddali vloge za dodelitev subvencije za leto 2007, 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 2007 šteje otrok, rojen po (vključno) 1.1.2002.

#### **b) Dohodkovni kriterij**

Subvencija pripada mladi družini, katere neto dohodki za predpreteklo koledarsko leto (to

je 2005) ne presegajo v spodnji tabeli navedenih odstotkov od povprečne neto plače, ki je v Republiki Sloveniji v letu 2005 znašala 2.115.439,00 SIT oziroma 8.827,57 EUR:

1. 2-članska	250 %
2. 3-članska	315 %
3. 4-članska	370 %
4. 5-članska	425 %
5. 6-članska	470 %

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.

## 2.4. Višina subvencije

Skladno z določili 26. f člena ZNSVS in sklepa Vlade Republike Slovenije št.: 35201-4/2007/6, z dne 19.7.2007, znaša subvencija za leto 2007 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 priznana 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 že pridobila pravico do subvencije, ji za leto 2007 pripada subvencija glede na število članov te mlade družine, in sicer v višini 300,00 EUR na družinskega člana.

Za izplačilo subvencij, je Sklad v letu 2007 prejel iz proračuna Republike Slovenije 1.388.700 EUR. Sklad je v roku prejel 1.361 vlog. Izdanih je bilo 979 pozitivnih sklepov, en pozitivni sklep za subvencioniranje najema ter 381 negativnih sklepov, ki še niso pravnomočni.

V letu 2007 so bile po 973-h pravnomočnih sklepih izplačane subvencije v skupni vrednosti 1.062.000 EUR. Z izplačili v letu 2008 je skupni znesek 1.068.600 EUR.

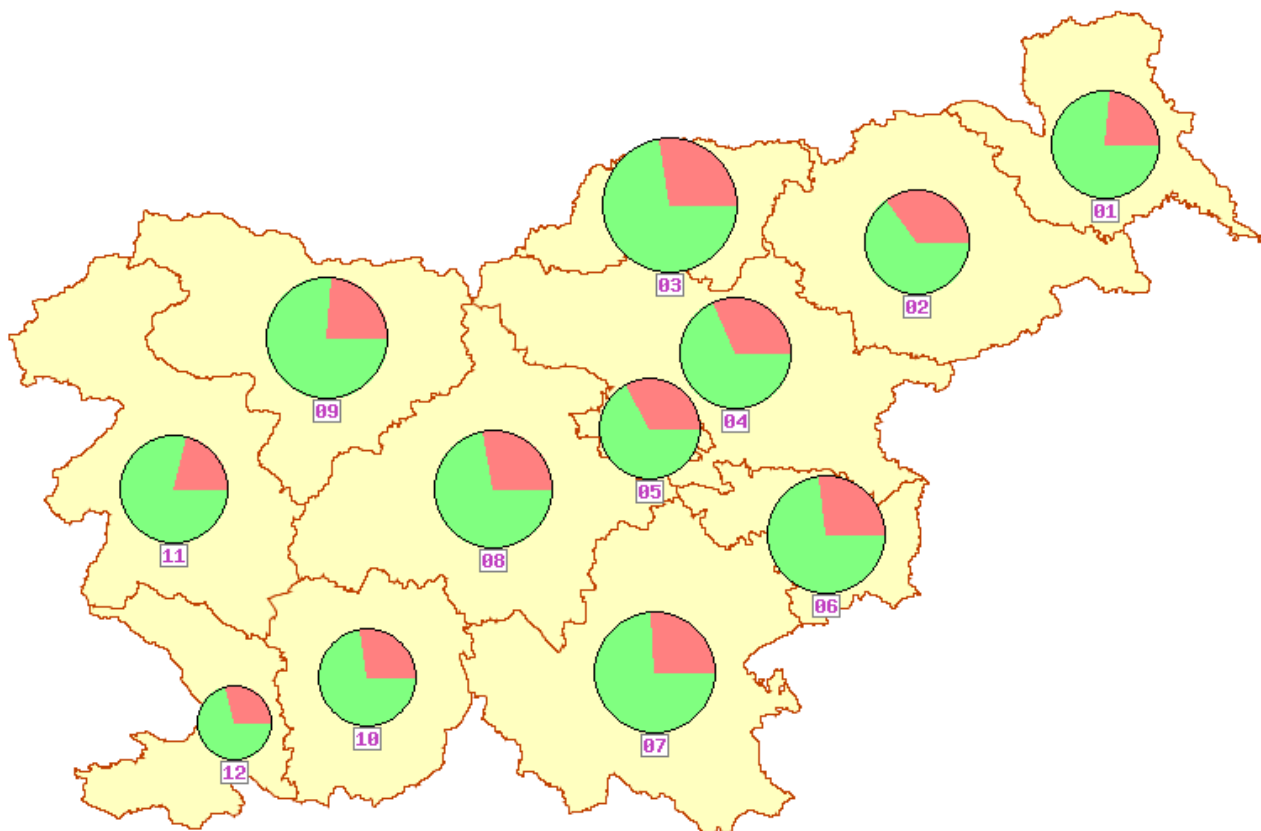
Datumi sklepov	Zneski v EUR	Upravičenci	Število subvencij
19.11.2007	589.800	530	1.966
26.11.2007	320.700	302	1.069
6.12.2007	137.400	128	458
12.12.2007	7.500	7	25
21.12.2007	6.600	6	22
<b>Skupaj do 31.12.2007</b>	<b>1.062.000</b>	<b>973</b>	<b>3.540</b>
7.1.2008	6.600	6	22
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.068.600</b>	<b>979</b>	<b>3.562</b>

Upravičencu, ki mu je bila odobrena subvencija na osnovi tržnega najema, pripada subvencija za čas 24 mesecev v višini 104,50 EUR mesečno. Prvo nakazilo bo skladno z določili zakona upravičenec prejel letu 2008.

V letu 2007 je Sklad na osnovi ene rešene pritožbe upravičencu, ki je vlogo oddal na javni poziv 2006 nakazal 640 EUR. Tako je skupno število upravičencev do subvencij iz leta 2006 naraslo iz 176 na 177. Skupna višina nakazanih sredstev iz naslova javnega poziva za dodelitev subvencij 2006 je tako 107.360 EUR.

## 2.5. Pregled odobrenih in zavrženih vlog za subvencije po regijah

Na sliki 1. je prikazano število odobrenih in neodobrenih vlog na 100.000 prebivalcev po slovenskih regijah. Na sliki 2. smo namesto števila vlog upoštevali število navedenih družinskih članov na vlogah za subvencije, saj je to število osnova za višino prejete subvencije. Skupaj je bilo odobrenih 980 vlog (3.565 članov), zavrženih pa 380 vlog (1.306 članov). Na sliki 3. je podana primerjava števila in deleža družinskih članov med leti 2006 in 2007.

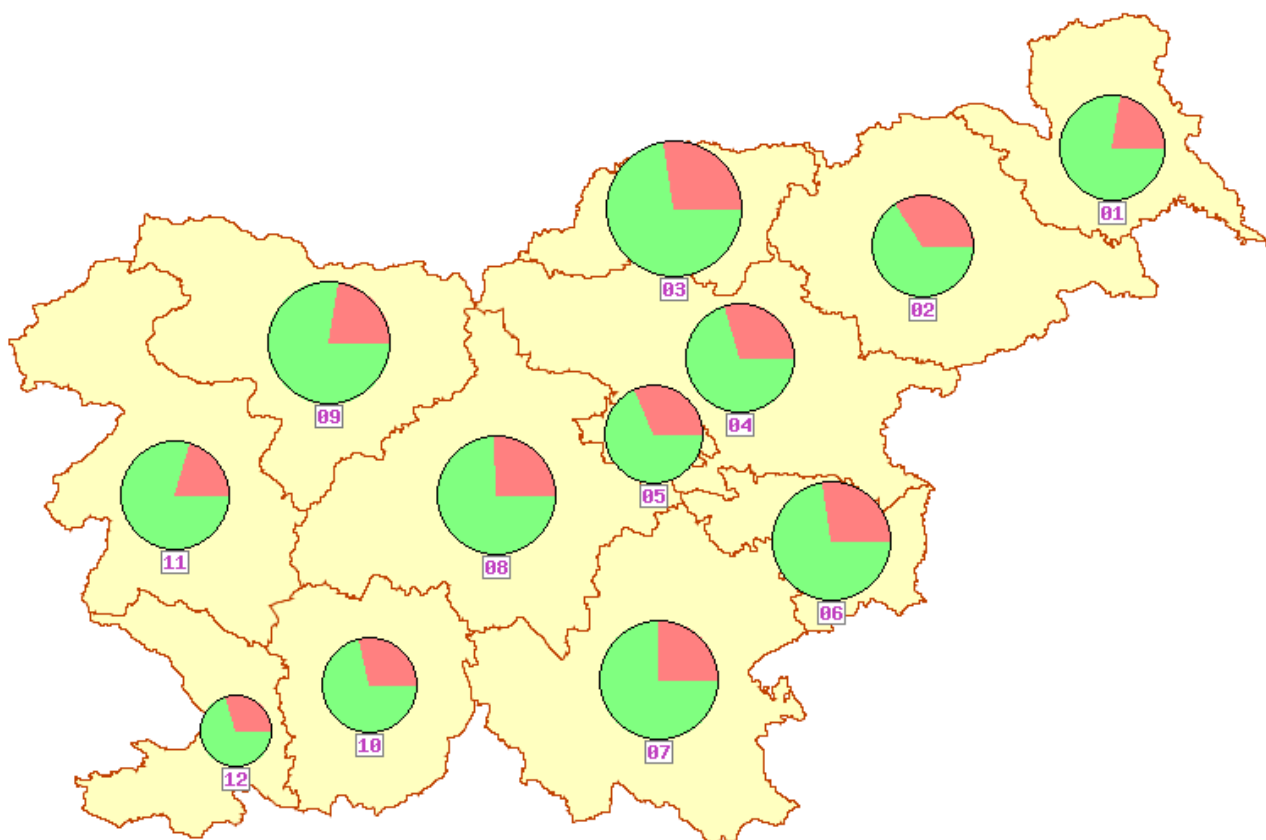


Regija	POZ-vloge	NEG-vloge	Vsota	Delež
01 Pomurska	47	14	61	7.72%
02 Podravska	39	21	60	7.59%
03 Koroška	69	26	95	12.03%
04 Savinjska	46	21	67	8.48%
05 Zasavska	37	18	55	6.96%
06 Spodnjeposavska	54	20	74	9.37%



<b>07</b> Jugovzhodna Slovenija	57	20	77	9.75%
<b>08</b> Osrednjeslovenska	54	21	75	9.49%
<b>09</b> Gorenjska	62	19	81	10.25%
<b>10</b> Notranjsko-kraška	37	14	51	6.46%
<b>11</b> Goriška	50	13	63	7.97%
<b>12</b> Obalno-kraška	22	9	31	3.92%

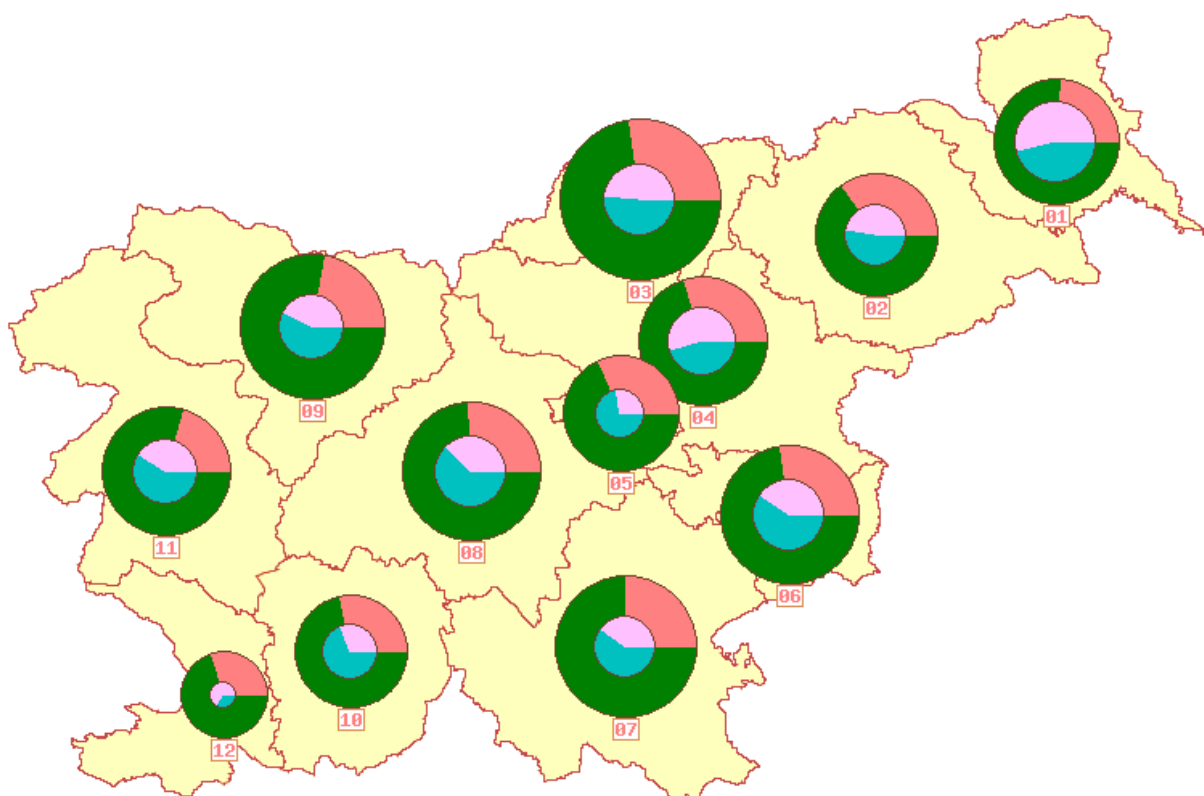
**Slika 1: Relativno število odobrenih (zeleno) in neodobrenih (rdeče) vlog za subvencijo po slovenskih regijah na 100.000 prebivalcev.**



Regija	POZ-člani	NEG-člani	Vsota	Delež
<b>01</b> Pomurska	167	48	215	7.62%
<b>02</b> Podravska	138	71	209	7.41%
<b>03</b> Koroška	254	97	351	12.44%
<b>04</b> Savinjska	166	70	236	8.36%
<b>05</b> Zasavska	128	59	187	6.63%
<b>06</b> Spodnjeposavska	196	74	270	9.57%
<b>07</b> Jugovzhodna Slovenija	210	69	279	9.89%
<b>08</b> Osrednjeslovenska	201	70	271	9.60%

09 Gorenjska	230	65	295	10.45%
10 Notranjsko-kraška	127	51	178	6.31%
11 Goriška	182	46	228	8.08%
12 Obalno-kraška	72	31	103	3.65%

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



**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 2007, manjši pa podatke iz poziva za dodelitev subvencij v letu 2006.**

Iz slike 3. je razvidno, da se je od leta 2006 do leta 2007 bistveno povečalo število vlog kot tudi delež števila odobrenih vlog. Število prispelih vlog leta 2006 je bilo 321, število prispelih vlog v letu 2007 pa je bilo 1.360, kar pomeni povečanje za 4,2 krat. Delež odobrenih vlog v letu 2006 je bil 55 %, v letu 2007 pa kar 72 %. 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).