



**POLLETNO POROČILO**

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

**ZA LETO 2010**

V Ljubljani, avgust 2010

## KAZALO VSEBINE

1. POLLETNO POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2010 .....	2
1.1. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH .....	2
1.2. IZJAVA ČLANOV POSLOVODSTVA .....	10
2. RAČUNOVODSKO POROČILO S POJASNILI .....	11
2.1. SPLOŠNO .....	11
2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV .....	11
2.2.1. Prihodki v prvi polovici leta 2010 .....	11
2.2.2. Odhodki v prvi polovici leta 2010 .....	12
2.2.3. Poslovni izid .....	13
2.3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB .....	13
2.4. RAČUN FINANCIRANJA .....	14
2.5. BILANCA STANJA .....	15

# 1. POLLETNO POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2010

## 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  
Franci Stanonik  
Ljubomil Jasnič

### 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, prenavo 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 prenavo;
- 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, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl.US: P-31/06-4, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVETL, 57/2008, 90/2009 Odl.US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18), ko na podlagi 173. člena dodeljuje dolgoročna posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.

V letu 2008 je stopil v veljavo novi Zakon o javnih skladih (Ur.l. RS, št. 77/2008, ZJS-1), ki je bil že spremenjen (Ur.l. RS, št. 68/2009, 8/2010-ZSKZ-B, 19/2010-UPB2). Sklad je že v letu 2008 pričel s postopki za uskladitev obstoječega Akta o ustanovitvi z novim zakonom. Postopki v času tega poročila kljub prizadevanjem Sklada še niso zaključeni, in sicer iz razlogov izven domene delovanja ter pristojnosti Sklada. Prav tako še ni sprejeta poslovna politika Sklada na podlagi ZJS-1, saj še ni skladno s SZ-1 sprejet Nacionalni stanovanjski program države.

## **CILJI POSLOVANJA**

Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2010 je bil sprejet na 64. seji Nadzornega sveta dne 30. 12. 2009. Vlada Republike Slovenije je nanj dala soglasje na svoji 65. seji dne 21. 1. 2010. Poslovni in finančni načrt opredeljuje cilje in poslovanje Sklada v letu 2010 v okviru pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj, stanovanj namenjenih za trg, in ostalih poslovnih dejavnosti Sklada.

Podrobnejši podatki o poslovanju v letu 2010 so predstavljeni v nadaljevanju poročila.

## **POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH V PRVI POLOVICI LETA 2010**

### **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 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. Trenutno so v izvajanju in dokončevanju 3 projekti po **Programu sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009** za pridobitev **295 neprofitnih najemnih stanovanj** ( od tega 147 v lasti Sklada) Od tega je projekt Žibernik, Rogaška Slatina (13 nn stanovanj skupaj z Občino Rogaška Slatina, od tega 6 nn stanovanj v lasti Sklada) v fazi dokončevanja (izveden tehnični pregled v juliju 2010): projekt Celovski dvori, Ljubljana (150 nn stanovanj skupaj z JSS MOL, od tega 75 nn stanovanj v lasti Sklada) je v fazi pridobivanja uporabnega dovoljenja ter projekt Gorica, Velenje (132 nn stanovanj skupaj z Mestno občino Velenje, od tega 66 nn stanovanj v lasti Sklada), ki je pred začetkom gradnje.

Sklad je v obdobju od 1.1.2010 do 30.6.2010, iz naslova dokončanja oziroma predaje stanovanj v uporabo, končnim uporabnikom (najemnikom) predal 16 neprofitnih najemnih stanovanj na lokaciji Pod Streliško potjo, Nova Gorica oziroma skupaj s Stanovanjskim skladom Mestne občine Nova Gorica **32 neprofitnih najemnih stanovanj**.

Na dan 30.6.2010 je v postopkih pregledovanja in potrjevanja skladnosti **5 pravočasno oddanih vlog (do 31.12.2009)** po Programu sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 za pridobitev **494 neprofitnih najemnih stanovanj** - skupaj Sklad in upravičeni prosilci. Od tega je 1 vloga že popolna, vendar glede na razpoložljiva sredstva Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 ter glede na dejstvo, da Sklad ni prejel dodatnih finančnih sredstev, prosilcu ni možno dodeliti finančna sredstva za realizacijo predmetnega soinvestitorskega projekta.

Sklad je v skladu z določilom 3. točke I. poglavja in V. poglavjem Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS števil 118, z dne 21.12.2007, dne 21.1.2010 objavil javno obvestilo, da je Program od 31.12.2009 dalje zaprt. Glede na navedeno dejstvo Sklad novih vlog – prijav na Program ne sprejema več.

Hkrati je Sklad povabil vse občine in njihove javne sklade ter ostale upravičene prosilce, katerim je bil Program namenjen, da Sklad sprotno pisno seznanjajo z načrtovanimi investicijami na področju gradnje neprofitnih najemnih stanovanj, z namenom evidentiranja potreb po tovrstni gradnji, ki bodo pripomogle k odprtju novega Programa sofinanciranja neprofitnih najemnih stanovanj in pridobitvi ustreznih finančnih sredstev države.

Sklad je v prvi polovici leta 2010 za investicijske odhodke, v sklopu katerih pridobiva neprofitna najemna stanovanja, namenil 1,5 mio EUR. Z dodeljevanjem razpolagalne pravice občinam je Sklad iz lastnih sredstev (in ne iz proračuna države) namenil v prvi polovici leta 2010 skupno 117 stanovanj, namenjenih za neprofitni najem v skupni vrednosti 12,8 mio EUR.

## STANOVANJA ZA TRG

Sklad je v času od 1. 1. 2010 do 30. 6. 2010 prodal 10 stanovanj in sicer 5 stanovanj po razpisu iz leta 2007: 4 v Kranju in 1 v Mariboru ter 5 stanovanj po razpisu iz leta 2008: 2 v Ajdovščini, 2 na Jesenicah ter 1 v Račah pri Mariboru. Zaradi razmer na nepremičninskem trgu in očitno tudi zaradi slabšega finančnega položaja kupcev, je prišlo tudi do 2 odstopov od nakupa in sicer na lokaciji Vipava in Jesenice.

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. Poziv je odprt tudi v letu 2010. 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 zaproseni 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. V obdobju od 1. 1. 2010 do 30. 6. 2010 je bilo sklenjenih 11 posojilnih pogodb. Za prodajo stanovanj pa skupno 55 posojil.

V letu 2010 je Sklad objavil tudi javni razpis za prodajo 48 stanovanj v gradnji (24 stanovanj v lasti Javnega stanovanjskega sklada mestne občine Koper in 24 stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada) na lokaciji Koper, Nad Dolinsko. Do 30.06.2010 je bilo prodanih 38 stanovanj oziroma 80% stanovanj, ponujenih v prodajo, kar je zelo uspešna prodaja v Slovenskem merilu. Ob tem je to prvi projekt povezave državnega in lokalnega sklada na področju zagotavlja stanovanj za trg.

**Tabela: Stanje prodanih in neprodanih stanovanj na dan 30.06.2010**

Razpis/lokacija	Št. stanovanj skupaj	Št. neprodanih stanovanj	Št. prodanih stanovanj	Stanovanja umaknjena iz prodaje
<b>Razpis 2007</b>				
Postojna-Park pod Javorniki	53	3	50	0
Maribor-Pobrežje	88	11	51	26
Kranj-Sotočje	142	28	53	61
Jesenice I.	46	15	18	13
Novo Mesto	35	0	35	0
<b>Skupaj po razpisu 2007</b>	<b>364</b>	<b>57</b>	<b>207</b>	<b>100</b>
<b>Razpis 2008</b>				
Ajdovščina-Kresnice	33	0	8	25
Vipava-Domina	55	12	3	40
Rače pri Mariboru	16	9	3	4
Jesenice II.	23	12	4	7
Pivka-Petelinji hrib	30	28	2	0
Šmarje pri Jelšah	6	0	0	6
<b>Skupaj po razpisu 2008</b>	<b>163</b>	<b>61</b>	<b>20</b>	<b>82</b>
<b>Skupaj razpisa 2007 in 2008</b>	<b>527</b>	<b>118</b>	<b>227</b>	<b>182</b>

Sklad je v obravnavanem obdobju realiziral 1,5 mio EUR prihodkov iz naslova prodaje stanovanj, kar v primerjavi s celoletno realizacijo v letu 2010 predstavlja 12 odstotkov. Višja realizacija prihodkov iz naslova prodaje stanovanj bo v drugi polovici leta 2010, kot rezultat že sklenjenih prodajnih pogodb na lokaciji Koper – Nad Dolinsko. Realizacija finančnega načrta za leto 2010 pa je v največji meri odvisna od začetka prodaje stanovanj na lokaciji Brdo v Ljubljani, kjer je zaradi daljših postopkov sklepanja pogodbe z izvajalcem izbranim po postopku javnega naročanja, prišlo do nekaj mesečnega zamika v postopkih uvedbe v delo, gradnje, težave pa ima pri postopkih pridobivanja upravnih dovoljenj, izvedbi javnih naročil in izgradnje komunalne opreme tudi Mestna občina Ljubljana, ki po pogodbi zagotavlja komunalno opremljanje za predmetno lokacijo.

Sklad je v prvi polovici leta 2010, in sicer od 1. 1. 2010 do 30. 6. 2010 dokončal oziroma prevzel 55 stanovanj v Vipavi.

Sklad je v prvi polovici leta 2010 za namene pridobivanja stanovanj za trg namenil 5,7 mio EUR, predvsem za financiranje tekočih projektov pridobivanja stanovanj.

Sklad trenutno izvaja pet projektov oziroma lastnih investicij v gradnji za pridobitev **612 stanovanj**: 210 stanovanj (nakupi stanovanj: Koper - Nad Dolinsko in Borovnica - Ob Borovniščici) ter 402 stanovanji, kot investitor projekta Ljubljana – Brdo Jug VS 3/5: faze v izgradnji: F4 in F6 ter F5 1. etapa. V pripravi pred gradnjo pa Sklad izvaja štiri projekte (Brdo Jug VS 3/5: F2, F3 – vzorčna hiša, F5 2. etapa in projekt v Lukovici) za pridobitev **401 stanovanja**.

V pripravi na daljši rok vodi Sklad projekte za zagotovitev še okvirno 1.490 stanovanj.

Javni poziv za nakup stavbnih zemljišč ter skupin stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. list RS, št. 51/2008 z dne 23.5.2008) je bil dne 21.1.2010 predčasno zaprt. V obdobju od 1.1.2010 do 21.1.2010 Sklad ni prejel nobene vloge za nakup skupine stanovanj in stanovanjskih stavb ali stavbnih zemljišč.

## **NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SCHEMA**

Sklad je konec novembra 2008 objavil osmi javni poziv varčevalcem za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Zainteresiranim je bilo v 4 izbranih bankah, na voljo 4.250 lotov. Sklepanje varčevalnih pogodb v izbranih bankah se je začelo sredi decembra 2008. Do 30. 6. 2010 so varčevalci v bankah sklenili 452 varčevalnih pogodb, od katerih je 422 ostalo aktivnih za skupno 1.100 lotov oziroma 25,9 odstotkov vseh razpisanih lotov.

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. Ob tem ni razpisala nove sheme NSVS.

Višina mesečnega obroka varčevanja ostaja 50,00 EUR.

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

Po dosedanjih osmih javnih pozivih za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je bilo na dan 30. 6. 2010 v nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo vključenih še 12.324 aktivnih varčevalnih pogodb s privarčevanimi sredstvi v višini 76,7 mio EUR brez upoštevanja pripisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev.

V nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo je bilo v vseh osmih pozivih sklenjenih 103.144 varčevalnih pogodb. Realiziranih odstopov od pogodb je bilo 19.895, 70.925 pogodb se je izteklo oziroma so varčevalci zaključili z varčevanjem, 12.324 pogodb pa je še aktivnih.

## **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 30.04.2010 objavil peti javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj za leto 2010. Do 30.06.2010 je Sklad prejel 6.802 vlog za leto 2010 in znotraj njih 2.073 vlog za leto 2009 oziroma skupno 8.875 vlog. Povečanje števila vlog je na predhodno leto skoraj 60 %. Vloge so na dan 30.06.2010 v postopku obravnave in ugotavljanja upravičenosti posameznih prosilcev do subvencij po ugotovitvenem splošnem upravnem postopku, pri čemer se Sklad srečuje zlasti s kadrovskimi težavami, saj mu kadrovski načrt, kljub večkrat izkazanim potrebam ne omogoča dodatnega (trajnega ali začasnega) zaposlovanja za potrebe izvajanja dejavnosti, temveč celo predvideva zmanjšanje števila zaposlenih. Omenjena problematika vpliva na postopke obravnave vlog in izvajanje javnega poziva. Pogodba o nakazilu sredstev za izplačilo subvencij je še v usklajevanju z Ministrstvom za okolje in prostor, saj v državnem proračunu rezervirana sredstva predvidoma ne bodo zadoščala za izplačilo vseh subvencij. Skladno z določbami 1.4.3. točke četrtega javnega poziva je Ministrstvo za okolje in prostor dolžno v primeru, da obseg razpoložljivih sredstev ne bo zadoščal, za vsa potrebna izplačila zagotoviti manjkajoča sredstva.

## **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 predvidoma najdlje do 31. decembra 2010. Na dan 30. 06. 2010 je Sklad v letu 2010 za izdajo odločbe o statusu mlade družine, ki potekajo po ugotovitvenih splošnih upravnih postopkih, prejel 218 vlog in izdal 207 pozitivnih in 11 negativnih odločb o statusu 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. Po poročilih Ministrstva za finance je bilo za namene reševanja stanovanjskega vprašanja na osnovi Zakona o jamstveni shemi za fizične osebe do maja 2010 najetih 702 kreditov, tako da je izkoriščeno le 6,7 % vseh sredstev, ki so namenjena za koriščenje po zakonu v celotnem obdobju jamstvene sheme.

## **OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA IN KREDITIRANJA**

Skład je, v svojih prizadevanjih za osveščanje populacije na okoljevarstvenem področju oziroma predvsem z namenom osveščanja k višji kvaliteti bivanja v okviru svoje dejavnosti, prenovil Javni razpis za sofinanciranje projektov izgradnje energetske varčnih večstanovanjskih stavb oziroma objavil nov **Javni razpis za sofinanciranje projektov izgradnje in energetske preнове večstanovanjskih stavb (Ur. list RS, št. 31/2009, z dne 20.04.2009)**. Višina razpisanih sredstev po trenutno veljavnem 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. Trenutno sta Javni poziv za sofinanciranje projektov izgradnje in energetske preнове večstanovanjskih stavb in vloga za prijavo nanj v postopku uskladitve tehničnih vsebin, pogojev in zahtev, z že sprejeto in veljavno novo zakonodajo s področja energetske učinkovitosti in toplotne zaščite stavb: Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur.list RS, št. 52/2010, pričetek veljavnosti 1.7.2010), Tehnična smernica TSG-1-004:2010 Učinkovita raba energije z dne 22.6.2010 in Pravilnik o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Ur.l. RS, št. 77/09, v veljavi od 17.10.2009) ter zahtevami drugih področnih predpisov. O spremembah in uskladitvah bomo zainteresirano javnost pravočasno obvestili na spletni strani SSRS: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si/>.

Na 63. seji Nadzornega sveta SSRS, 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. list RS, št. 107/2009, z dne 24.12.2009)**. Za izvajanje novega Programa je namenjeno 11.500.000,00 EUR za obdobje 2009 do 2011. Razpis bo odprt do dne, ko bodo s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma do preklica.



V obdobju od 1.1.2010 do 30.6.2010 sta v sklopu Programa realizirana 2 projekta za pridobitev 219 postelj v domovih za ostarele (Center Trnovo v Ljubljani in Dom starejših Velika Polana). V teku pa je gradnja 40 oskrbovanih stanovanj in 19 postelj v domu za ostarele - projekt Dom Lipa v Štorah. Skupna vrednost odobrenih sredstev posojila znaša 3.456.078,00 EUR.

Trenutno je v pregledu in obravnavi 7 vlog za predmetni razpis. 2 vlogi sta prispeli v decembru 2009, 5 vlog pa v obdobju od 1.1.2010 do 30.6.2010. Vloge se obravnavajo glede na datum prispetja in glede na popolnost vloge. Vrednost zaprošenih sredstev je okvirno 13,6 mio EUR kar presega razpoložljiva sredstva Programa.

## **UPRAVLJANJE Z LASTNIM STANOVANJSKIM FONDOM**

Lastni stanovanjski fond Sklada, s stanjem na dan 30. 6. 2010, obsega skupno 2.674 stanovanj, od tega sta dve bivalni, vse razpršeno po celotnem območju Republike Slovenije.

V obdobju od 1. 1. 2010 do 30. 6. 2010 je bilo pridobljenih skupaj 133 novih neprofitnih najemnih stanovanj. V januarju 2010 je bila na podlagi ugotovitve inventurne komisije odpravljena pomota tako, da se je eno stanovanje na naslovu Pri Viaduktu 10 v Rušah zamenjalo s stanovanjem na naslovu Pri Viaduktu 8 v Rušah.

### **Pridobitve stanovanj v prvem polletju leta 2010 so bile sledeče:**

#### **1. SOINVESTITORSTVO Z OBČINAMI**

Sklad je v prvi polovici leta 2010 pridobil 16 novih stanovanj po soinvestitorski pogodbi s Stanovanjskim skladom Mestne občine Nova Gorica v projektu »Gradnja treh večstanovanjskih objektov pod Streliško potjo v Novi Gorici«, ki ležijo v treh stanovanjskih stavbah na naslovu Ulica Šantlovih 2, 4 in 6 v Novi Gorici.

#### **2. PRIDOBITEV STANOVANJ IZVZETIH IZ PRODAJE**

Sklad je dne 11.1.2010 na podlagi sklepa Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada z dne 8.12.2009, izdal ugotovitveni sklep o pričetku postopkov izvzetja stanovanj in pripadajočih parkirnih mest iz javne – proste prodaje št. 2210-5/08-34,4231-2/07-48 na podlagi razpisa, objavljenega septembra 2008, za prodajo stanovanj in hiš na lokacijah Ajdovščina, Vipava, Šmarje pri Jelšah, Rače pri Mariboru, Jesenice in Pivka. Tako je bilo v prvi polovici leta 2010 pridobljenih skupaj 117 neprofitnih najemnih stanovanj, in sicer:

- 6 stanovanj v Šmarjah pri Jelšah na podlagi s strani Občine Šmarje pri Jelšah izraženega interesa po pridobitvi prostih stanovanj in dne 29.3.2010 podpisanega dogovora z Občino Šmarje pri Jelšah;
- 20 stanovanj na Jesenicah na podlagi s strani Občine Jesenice izraženega interesa po pridobitvi prostih stanovanj in dne 22.3.2010 podpisanega dogovora z Občino Jesenice;
- 61 stanovanj v Kranju na podlagi s strani Mestne občine Kranj izraženega interesa po pridobitvi prostih stanovanj in dne 2.6.2010 podpisanega dogovora z Mestno občino Kranj;
- 30 stanovanj v Vipavi na podlagi s strani Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica izraženega interesa po pridobitvi prostih stanovanj in dne 18.6.2010 podpisanega dogovora s Stanovanjskim skladom Mestne občine Nova Gorica.

### **Odtujitvi stanovanj v prvem polletju leta 2010 sta bili sledeči:**

V obdobju od 1. 1. 2010 do 30. 6. 2010 sta bili odtujeni dve prazni neprofitni najemni stanovanji, in sicer je bilo na podlagi javne dražbe prodano eno stanovanje in eno stanovanje pa predkupnemu upravičencu po SPZ. Ti dve prazni stanovanji sta se prodajali, ker brez večjih vlaganj nista bili primerni za nadaljnji najem, njuna obnova pa ne bi bila ekonomsko upravičena.

## **PRENOS STANOVANJ V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE**

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 zadožuje za izvedbo postopkov za prenos stanovanj v lasti Republike Slovenije na Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad. In sicer se je del stanovanj v letu 2010 prenesel v brezplačno uporabo, del stanovanj pa naj bi se prenesel v last in posest Sklada, za potrebe povečanja neprofitnega najemnega fonda stanovanj.

Stanovanjski fond v brezplačni uporabi Sklada, s stanjem na dan 30.6.2010, obsega skupno 540 stanovanj. Iz spodnje tabele je razvidna zasedenost stanovanj in lastništvo teh stanovanj po posameznih ministrstvih.

	<b>Datum pogodbenega prevzema stanovanj</b>	<b>Zasedena stanovanja</b>	<b>Prazna stanovanja</b>	<b>Skupaj</b>
<b>MORS</b>	1. 9. 2009	222	75	297
<b>MNZ</b>	17. 8. 2009	82	12	94
<b>MJU</b>	1. 8. 2009	119	30	149
<b>SKUPAJ</b>		<b>423</b>	<b>117</b>	<b>540</b>

Kljub izkazanim potrebam za upravljanje predmetnih 540 stanovanj, Sklad še vedno ni prejel obljubljenih kadrovskih okrepitev, kakor tudi ne finančnih sredstev države za obnovo 117 stanovanj, da bi bila primerna za oddajo v najem,

Prenos stanovanj v lasti in posest na podlagi sklepa št. 35200/-1/2009-8, se tudi v letu 2010 v odnosu do Sklada ni realiziral iz razlogov izven pristojnosti Sklada.

## **RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKT**

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

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, investitorji, upravniki) kot tudi s strani države, ki bi sčasoma lahko Tehnične pogoje v stanovanjski gradnji - TPSG delno ali v celoti tudi uzakonila oziroma s širšimi izobraževanji pripomogla k promociji Tehničnih pogojev v stanovanjski gradnji – TPSG. Projekt je tudi lokalno in mednarodno promoviran na javnih konferencah, prav tako pa so priročniki v prodaji.

Sklad trenutno izvaja implementacijo tehničnih pogojev stanovanjske gradnje na lastnem projektu v gradnji Brdo: faze F4, F5 1. etapa in F6 v Ljubljani, kot je bilo tudi predvideno v postopkih javnega naročanja za oddajo gradbenih del za predmetne projekte. V implementaciji TPSG aktivno sodelujejo (skladno z veljavno zakonodajo ZGO-1, za kakovost materialov in kakovost izvedbe del, odgovorni udeleženci v gradnji) – odgovorni izvajalec GOI del ter odgovorni nadzor.



Logotip TPSG

## POSLOVANJE SKLADA

Sklad je v prvi polovici leta 2010 uresničeval svoje cilje s povprečno 35 zaposlenimi. Celotni prihodki v obravnavanem obdobju so znašali 6,5 mio EUR, odhodki pa 10,3 mio EUR. Ob upoštevanju računa finančnih terjatev in naložb ter odplačilo dolga so se sredstva na računih v tem obdobju povečala za 1,7 mio EUR.

Sklad v letu 2010 iz Proračuna Republike Slovenije ni prejel nobenih sredstev, ki bi bila v celoti in izključno namenjena pridobivanju neprofitnih najemnih stanovanj. Iz Proračuna Republike Slovenije je sklad do 30. 6. 2010 prejel sredstva v višini 493.664,23 EUR od skupno 1.064.061,30 EUR namenjenih za izplačilo premij varčevalcem v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Sredstva za izplačevanje subvencij po javnem pozivu 2010 do 30. 6. še niso bila zagotovljena.

## PRIPRAVA IN REVIZIJA POLLETNEGA POROČILA

Polletno poročilo je bilo pripravljeno s strani strokovnih služb Sklada na stanje na dan 30. 6. 2010 v mesecu avgustu. Polletno poročilo ni zavezano reviziji.

## 1.2. IZJAVA ČLANOV POSLOVODSTVA

Skladno z določbami 110. člena Zakona o trgu finančnih instrumentov (ZTFI) – Ur.l. RS, št. 67/2007, 100/2007, 69/2008, 40/2009, 17/2010 Odl.US: U-I-196/09-15, Up-947/09-9 (21/2010 popr.) izjavljamo da:

- je polletno računovodsko poročilo za leto 2010 sestavljeno v skladu z ustreznim okvirom računovodskega poročanja ter daje resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja in poslovnega izida družbe.
- polletno poslovno poročilo za leto 2010 vključuje pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe ter njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganja.

Ljubljana, 16. 8. 2010

Mag. Dušan Gorenčič,  
Vodja finančnega sektorja

Primož Pirc,  
Direktor



## 2. RAČUNOVODSKO POROČILO S POJASNILI

### 2.1. SPLOŠNO

Sklad je registriran kot finančni in nepremičninski javni sklad. Sklad je razvrščen med »druge uporabnike enotnega kontnega načrta«, zato zanj veljajo določila Zakona o računovodstvu (Ur. l. RS 23/99 in 30/2002-ZJF-C)). Sklad prihodke in odhodke skladno z zakonom spremlja po načelu denarnega toka.

### 2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

#### 2.2.1. Prihodki v prvi polovici leta 2010

V prvi polovici leta 2010 je Sklad realiziral 6.516.101 EUR prihodkov, kar predstavlja 27 odstotkov realiziranih prihodkov v letu 2009.

(v EUR, brez stotinov)

PRIHODKI		REALIZACIJA 2009	REALIZACIJA 30.6.2010
<b>7</b>	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>24.428.139</b>	<b>6.516.101</b>
	(71+72)		
<b>71</b>	<b>NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>23.466.183</b>	<b>6.262.803</b>
<b>710</b>	<b>UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA</b>	<b>10.876.494</b>	<b>4.393.984</b>
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	3.078	0
7102	Prihodki od obresti	6.205.614	1.905.997
7103	Prihodki od premoženja	4.667.802	2.487.987
<b>712</b>	<b>DENARNE KAZNI</b>	<b>395.356</b>	<b>352.455</b>
7120	Denarne kazni	395.356	352.455
<b>713</b>	<b>PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV</b>	<b>12.097.209</b>	<b>1.448.130</b>
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	12.097.209	1.448.130
<b>714</b>	<b>DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>97.124</b>	<b>68.234</b>
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	97.124	68.234
<b>72</b>	<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b>	<b>961.956</b>	<b>253.298</b>
<b>720</b>	<b>PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>558.413</b>	<b>64.210</b>
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	558.413	64.210
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	0	0
<b>722</b>	<b>PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEMATERIALNEGA PREMOŽENJA</b>	<b>403.543</b>	<b>189.088</b>
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	403.543	189.088

## 2.2.2. Odhodki v prvi polovici leta 2010

V prvem polletju 2010 je Sklad realiziral za 10.267.440 EUR odhodkov. Odhodki so v primerjavi s celoletnimi odhodki leta 2009 v višini 32 odstotkov.

(v EUR, brez stotinov)

ODHODKI		REALIZACIJA 2009	REALIZACIJA 30.6.2010
<b>4</b>	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>31.853.059</b>	<b>10.267.440</b>
	<b>(40+42)</b>		
<b>40</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>27.219.406</b>	<b>8.789.400</b>
	<b>(400+401+402+403+404+409)</b>		
<b>400</b>	<b>PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM</b>	<b>1.095.677</b>	<b>559.998</b>
4000	Plače in dodatki	946.929	481.158
4001	Regres za letni dopust	24.080	25.311
4002	Povračila in nadomestila	72.066	34.423
4003	Sredstva za delovno uspešnost	38.461	15.541
4004	Sredstva za nadurno delo	12.842	3.132
4009	Drugi izdatki zaposlenim	1.299	433
<b>401</b>	<b>PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST</b>	<b>172.960</b>	<b>86.934</b>
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	88.343	44.235
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	70.775	35.438
4012	Prispevek za zaposlovanje	599	300
4013	Prispevek za porodniško varstvo	998	500
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja	12.245	6.461
<b>402</b>	<b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>25.571.666</b>	<b>7.974.065</b>
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	2.036.392	926.946
4021	Posebni material in storitve	20.448.827	5.652.603
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	178.362	111.318
4023	Prevozni stroški in storitve	11.996	5.567
4024	Izdatki za službena potovanja	9.552	4.401
4025	Tekoče vzdrževanje	1.869.563	811.700
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	61.546	3.361
4027	Kazni in odškodnine	167.798	31.550
4028	Davek na izplačane plače	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	787.630	426.619
<b>403</b>	<b>PLAČILA DOMAČIH OBRESTI</b>	<b>202.582</b>	<b>67.021</b>
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	9	286
4034	Plačila obresti od vrednost. papirjev izdanih na domač. trgu	202.573	66.735
<b>404</b>	<b>PLAČILA OBRESTI V TUJINO</b>	<b>11.158</b>	<b>1.312</b>
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	11.158	1.312
<b>409</b>	<b>REZERVE</b>	<b>165.363</b>	<b>100.070</b>
4090	Splošna proračunska rezervacija	0	0
4091	Proračunska rezerva	0	0
4092	Druge rezerve	165.363	100.070
4093	Sredstva za posebne namene	0	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	0	0

<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>4.633.653</b>	<b>1.478.040</b>
<b>420</b>	<b>NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>4.633.653</b>	<b>1.478.040</b>
4200	Nakup zgradb in prostorov	4.307.925	1.457.210
4201	Nakup prevoznih sredstev	15.134	0
4202	Nakup opreme	99.176	20.830
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	0	0
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	211.418	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	0	0
	<b>III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ)</b>	<b>-7.424.920</b>	<b>-3.751.339</b>
	<b>(I-II)</b>		
	<b>(SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)</b>		

### 2.2.3. Poslovni izid

V prvi polovici leta 2010 je Sklad realiziral 3.751.339 EUR več odhodkov v primerjavi s prihodki.

## 2.3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

(v EUR, brez stotinov)

		<b>REALIZACIJA 2009</b>	<b>REALIZACIJA 30.6.2010</b>
<b>75</b>	<b>IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>23.052.605</b>	<b>10.066.810</b>
	<b>(750+752)</b>		
<b>750</b>	<b>PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL</b>	<b>19.978.302</b>	<b>8.653.086</b>
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	16.650.900	7.023.978
7501	Prejeta vračila danih posojil - od javnih skladov	3.327.402	1.199.307
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil - od finančnih institucij	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil - od privatnih podjetij	0	429.801
<b>752</b>	<b>KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE</b>	<b>3.074.303</b>	<b>1.413.724</b>
7520	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	3.074.303	1.413.724
<b>44</b>	<b>V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>4.251.058</b>	<b>3.664.405</b>
<b>440</b>	<b>DANA POSOJILA</b>	<b>4.251.058</b>	<b>3.664.405</b>
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	4.251.058	895.881
4401	Dana posojila javnim skladom	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem, ki so v lasti države ali občin	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	0	2.768.524
4405	Dana posojila občinam	0	0
4406	Dana posojila v tujino	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	0	0
	<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV-V)</b>	<b>18.801.547</b>	<b>6.402.405</b>

V prvi polovici leta 2010 je Sklad realiziral 6.402.405 EUR več prejetih vračil posojil v primerjavi z danimi posojili.

## 2.4. RAČUN FINANCIRANJA

(v EUR, brez stotinov)

		REALIZACIJA 2009	REALIZACIJA 30.6.2010
<b>50</b>	<b>VII. ZADOLŽEVANJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>(500+501)</b>		
<b>500</b>	<b>DOMAČE ZADOLŽEVANJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	0	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	0	0
<b>55</b>	<b>VIII. ODPLAČILA DOLGA</b>	<b>1.778.426</b>	<b>901.264</b>
	<b>(550+551)</b>		
<b>550</b>	<b>ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA</b>	<b>1.580.426</b>	<b>801.264</b>
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	0	0
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditojemalcem	0	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	1.580.426	801.264
<b>551</b>	<b>ODPLAČILO DOLGA V TUJINO</b>	<b>198.000</b>	<b>100.000</b>
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	198.000	100.000
	<b>IX. NETO ODPLAČILO DOLGA</b>	<b>1.778.426</b>	<b>901.264</b>
	<b>X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	<b>9.598.201</b>	<b>1.749.802</b>
	<b>(I+IV+VII-II-V-VIII)</b>		

V letu 2010 dodatnega zadolževanja ni bilo. Sklad je v prvi polovici leta 2010 evidentiral neto odplačila dolga v višini 901.264 EUR in povečanje sredstev na računih v višini 1.749.802 EUR.

## 2.5. BILANCA STANJA

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja na dan 30. 6. 2010 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2008.

**Bilanca stanja na dan 30. 6. 2010, v primerjavi s stanjem na 31. 12. 2009 (v EUR brez stotinov):**

<b>SREDSTVA</b>	<b>31. 12. 2009</b>	<b>30. 6. 2010</b>	<b>Indeks 2010/2009</b>
<b>Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju</b>			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	86.097.550	99.012.944	115
Dolgoročne finančne naložbe	6.674.955	6.674.955	100
Dolgoročno dana posojila in depoziti	91.430.476	88.734.956	97
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	7.945.300	7.926.268	100
<b>Skupaj</b>	<b>192.148.281</b>	<b>202.349.123</b>	<b>105</b>
<b>Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve</b>			
Druge zaloge - stanovanja v lastni izdelavi	49.692.305	54.820.341	110
Druge zaloge - kupljena stanovanja	37.110.456	24.584.731	66
Denarna sredstva	345.266	1.608.691	466
Kratkoročne finančne naložbe	110.424.596	109.566.841	99
Kratkoročne terjatve iz financiranja	1.425.476	638.395	45
Kratkoročne terjatve do kupcev	6.678.479	5.248.459	79
Druge kratkoročne terjatve	251.810	237.164	94
Neplačani odhodki	4.864.259	6.988.821	144
Aktivne časovne razmejitve	834.504	412.472	49
<b>Skupaj</b>	<b>211.627.151</b>	<b>204.105.915</b>	<b>96</b>
<b>SKUPAJ SREDSTVA</b>	<b>403.775.432</b>	<b>406.455.038</b>	<b>101</b>
<b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>			
<b>Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve</b>			
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	687.094	364.048	53
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	2.402.120	4.511.574	188
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	7.182.645	7.295.779	102
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	1.860.188	1.675.084	90
Neplačani prihodki	8.702.072	6.417.619	74
Pasivne časovne razmejitve	170.258	394.995	232
Kratk. obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	172.103	48.553	28
<b>Skupaj</b>	<b>21.176.480</b>	<b>20.707.652</b>	<b>98</b>



**LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE  
OBVEZNOSTI**

Sklad namenskega premoženja	246.719.141	246.719.141	100
Splošni sklad	128.920.033	132.744.151	103
Rezervni sklad	2.780.049	2.827.332	102
Dolgoročno razmejeni prihodki	2.187.926	2.187.925	100
Dolgoročni krediti poslovnih bank	396.000	296.000	75
Dolgoročne obveznosti iz financiranja	628.533	0	0
Dolgoročne obveznosti iz poslovanja	967.270	972.837	101

**Skupaj**

**382.598.952    385.747.386    101**

**SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV  
SREDSTEV**

**403.775.432    406.455.038    101**

Primož Pirc, direktor

 