

LETNO POROČILO

2016



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad,

Poljanska cesta 31, SI-1000 Ljubljana





**LETNO POROČILO**

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

**ZA LETO 2016**

**z revizorjevim poročilom**



## Izjava posloводства

Posloводство potrjuje računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2016, končano na dan 31. decembra 2016.

Posloводство potrjuje, da so bile pri izdelavi računovodskih izkazov dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve, da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja in da je letno poročilo pripravljeno v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Posloводство je odgovorno tudi za ustrezno vodenje računovodstva, za vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake ter za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja in drugih sredstev ter potrjuje, da so računovodski izkazi s pojasnili izdelani na podlagi predpostavke o nadaljnjem poslovanju javnega sklada ter v skladu z veljavno zakonodajo.

Posloводство potrjuje vse sestavne dele letnega poročila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2016.

Ljubljana, 23. februar 2017

Direktor:  
mag. Črtomir Remec





## KAZALO VSEBINE

|             |                                                                                                         |           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>    | <b>UVODNI DEL</b>                                                                                       | <b>3</b>  |
| <b>1.1.</b> | <b>SPLOŠNI PODATKI</b>                                                                                  | <b>4</b>  |
| 1.1.1.      | Pomen uporabljenih kratic in okrajšav                                                                   | 4         |
| 1.1.2.      | Osnovni podatki                                                                                         | 5         |
| 1.1.3.      | Podlaga za delovanje                                                                                    | 6         |
| 1.1.4.      | Priprava in potrditev letnega poročila                                                                  | 7         |
| <b>1.2.</b> | <b>POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH</b>                                                        | <b>7</b>  |
| 1.2.1.      | Cilji poslovanja                                                                                        | 7         |
| 1.2.2.      | Dejavnost                                                                                               | 9         |
| 1.2.2.1.    | JAVNA NAJEMNA STANOVANJA                                                                                | 9         |
| 1.2.2.2.    | PILOTNI PROJEKTI                                                                                        | 10        |
| 1.2.2.3.    | STANOVANJA ZA TRG                                                                                       | 11        |
| 1.2.2.4.    | NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA                                                                | 12        |
| 1.2.2.5.    | OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA                                                                          | 12        |
| 1.2.2.6.    | AKTIVNA ZEMLJIŠKA POLITIKA                                                                              | 12        |
| 1.2.2.7.    | RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D)                                                                    | 13        |
| 1.2.3.      | Poslovanje Sklada                                                                                       | 13        |
| 1.2.4.      | Ekonomsko okolje v letu 2017                                                                            | 14        |
| <b>1.3.</b> | <b>IZKAZI POSLOVANJA</b>                                                                                | <b>15</b> |
| 1.3.1.      | RAČUNOVODSKA POLITIKA                                                                                   | 15        |
| 1.3.2.      | IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV                                                                             | 15        |
| 1.3.3.      | RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB                                                                      | 19        |
| 1.3.4.      | RAČUN FINANCIRANJA                                                                                      | 20        |
| 1.3.5.      | BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2016                                                                      | 21        |
| <b>2</b>    | <b>POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2016</b>                                                                   | <b>23</b> |
| <b>2.1.</b> | <b>JAVNA NAJEMNA STANOVANJA</b>                                                                         | <b>25</b> |
| 2.1.1.      | Neprofitna najemna stanovanja                                                                           | 25        |
| 2.1.1.1.    | Pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj                                                             | 25        |
| 2.1.1.2.    | Stanje neprofitnih najemnih stanovanj                                                                   | 26        |
| 2.1.1.3.    | Povečanje neprofitnih najemnih stanovanj                                                                | 26        |
| 2.1.1.4.    | Zmanjšanja števila neprofitnih najemnih stanovanj                                                       | 27        |
| 2.1.1.5.    | Stanje neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi                                              | 27        |
| 2.1.2.      | Tržna najemna stanovanja                                                                                | 28        |
| 2.1.2.1.    | Pridobivanje najemnih stanovanj z lastno gradnjo                                                        | 28        |
| 2.1.2.2.    | Pridobivanje najemnih stanovanj z nakupom                                                               | 30        |
| 2.1.2.3.    | Pridobitve stanovanj iz drugih projektov Sklada za namene tržne oddaje                                  | 30        |
| 2.1.2.4.    | Zmanjšanje najemnih stanovanj                                                                           | 30        |
| 2.1.2.5.    | Stanje oddanih stanovanj v tržnem najemu                                                                | 31        |
| <b>2.2.</b> | <b>PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG</b>                                                                    | <b>32</b> |
| 2.2.1.      | Investicije v tržna stanovanja – razvoj zemljišč v lasti Sklada                                         | 32        |
| <b>2.3.</b> | <b>PRODAJA STANOVANJ ZA TRG</b>                                                                         | <b>33</b> |
| 2.3.1.      | Prodaja stanovanj v soseski Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani (funkcionalni enoti F5.1 in F4)              | 33        |
| 2.3.2.      | Prodaja stanovanj v soseski Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani (funkcionalna enota F5.2)                    | 33        |
| 2.3.3.      | Prodaja stanovanj v Borovnici in Novem mestu                                                            | 33        |
| <b>2.4.</b> | <b>DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA</b>                                                                 | <b>34</b> |
| 2.4.1.      | Dolgoročna stanovanjska posojila kupcem stanovanj na lokaciji Borovnica in Novem mestu                  | 34        |
| 2.4.2.      | Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih                            | 34        |
| 2.4.3.      | Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja                                           | 35        |
| 2.4.4.      | Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj                                    | 35        |
| 2.4.5.      | Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele | 36        |

|             |                                                                                                          |           |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3</b>    | <b>RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2016 Z REVIZORJEVIM MNENJEM .....</b>                                   | <b>37</b> |
| <b>3.1.</b> | <b>Revizorjevo poročilo .....</b>                                                                        | <b>39</b> |
| <b>3.2.</b> | <b>Uvod in vsebina računovodskega poročila .....</b>                                                     | <b>41</b> |
| <b>3.3.</b> | <b>Pravne podlage in predpisi .....</b>                                                                  | <b>41</b> |
| <b>3.4.</b> | <b>Računovodske usmeritve.....</b>                                                                       | <b>41</b> |
| <b>3.5.</b> | <b>Računovodski izkazi .....</b>                                                                         | <b>47</b> |
| 3.5.1.      | Bilanca stanja na dan 31. 12. 2016 .....                                                                 | 47        |
| 3.5.2.      | Izkaz prihodkov in odhodkov .....                                                                        | 48        |
| 3.5.3.      | Izkaz računa finančnih terjatev in naložb.....                                                           | 48        |
| 3.5.4.      | Izkaz računa financiranja .....                                                                          | 49        |
| 3.5.5.      | Pojasnila in druge računovodske informacije .....                                                        | 49        |
| 3.5.6.      | Dogodki po bilanci stanja .....                                                                          | 65        |
| 3.5.7.      | Sodni postopki.....                                                                                      | 65        |
| 3.5.8.      | Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1)..... | 65        |
| 3.5.9.      | Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom - ZJS-1.....                                                    | 66        |
| 3.5.10.     | Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj – 36. člen - ZJS-1 .....                           | 66        |
| 3.5.11.     | Izvenbilančne evidence.....                                                                              | 66        |

## KAZALO TABEL

|            |                                                                                                         |    |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabela 1:  | Izkaz prihodkov v letu 2016 .....                                                                       | 15 |
| Tabela 2:  | Izkaz odhodkov v letu 2016 .....                                                                        | 17 |
| Tabela 3:  | Primerjava prihodkov in odhodkov .....                                                                  | 18 |
| Tabela 4:  | Račun finančnih terjatev in naložb .....                                                                | 19 |
| Tabela 5:  | Račun financiranja .....                                                                                | 20 |
| Tabela 6:  | Bilanca stanja 31. 12. 2016, v primerjavi z 31. 12. 2015 .....                                          | 21 |
| Tabela 7:  | Realizacija 2016 .....                                                                                  | 26 |
| Tabela 8:  | Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na stanje 31. 12. 2016 .....                     | 26 |
| Tabela 9:  | Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. v letih 2015 in 2016 .....                                   | 26 |
| Tabela 10: | Spremembe števila neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2016 .....                                      | 27 |
| Tabela 11: | Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi na stanje 31. 12. 2016..... | 27 |
| Tabela 12: | Primerjava stanja stanovanj v brezplačni uporabi na dan 31. 12. v letih 2015 in 2016 .....              | 28 |
| Tabela 13: | Pregled objektov v funkcionalni enoti F2 .....                                                          | 28 |
| Tabela 14: | Nakupi stanovanj v letu 2016 po lokacijah – sklenjene pogodbe .....                                     | 30 |
| Tabela 15: | Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2016 .....                                                 | 31 |
| Tabela 16: | Projekti za trg v letu 2016 – stanje na dan 31. 12. 2016 .....                                          | 32 |
| Tabela 17: | Pregled obrestnih mer dolgoročnih stanovanjskih posojil .....                                           | 34 |
| Tabela 18: | Posojila za odkup stanovanj najemnikom za denacionaliziranih stanovanjih .....                          | 34 |
| Tabela 19: | Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi .....                                                     | 53 |
| Tabela 18: | Gibanja zaloge – kupljena stanovanja .....                                                              | 53 |
| Tabela 21: | Podbilanca sredstev črnograditeljev v letu 2016 po mesecih .....                                        | 58 |
| Tabela 22: | Obvladovanje tveganj .....                                                                              | 66 |

## KAZALO GRAFIKONOV

|             |                                                  |    |
|-------------|--------------------------------------------------|----|
| Grafikon 1: | Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu ..... | 14 |
|-------------|--------------------------------------------------|----|





# **1 UVODNI DEL**

## **1.1. SPLOŠNI PODATKI**

### **1.1.1. Pomen uporabljenih kratic in okrajšav**

BE – bivalna enota  
CSD – Center za socialno delo  
EU – Evropska Unija  
GOI – gradbena, obrtniška in instalacijska dela  
GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije  
JNS – javno najemno stanovanje  
JSS MOL - Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana  
MDDSZ – Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti Republike Slovenije  
MF – Ministrstvo za finance Republike Slovenije  
MNZ – Ministrstvo za notranje zadeve Republike Slovenije  
MO – Mestna občina  
MOL – Mestna občina Ljubljana  
MOP – Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije  
MORS – Ministrstvo za obrambo Republike Slovenije  
NNS – neprofitno najemno stanovanje  
NS SSRS – Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada  
NSP – Nacionalni stanovanjski program  
NSVS – Nacionalna stanovanjska varčevalna shema  
OPPN – občinski podroben prostorski načrt  
OPN – občinski prostorski načrt  
Poslovna politika - Poslovna politika Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada  
Program JNS - Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020  
Proračun – Proračun Republike Slovenije  
ReNSP15-25 - Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025  
RS – Republika Slovenija  
R&D - Research and Development - Raziskave in razvoj  
SKVRS – Stanovanjska komisija Vlade Republike Slovenije  
SSRS, Sklad – Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad  
TPSG – Tehnični pogoji stanovanjske gradnje  
UMAR – Urad za makroekonomske analize in razvoj  
Ur. l. RS – Uradni list Republike Slovenije  
ZJS – Zakon o javnih skladih  
ZUJF – Zakon o uravnoteženju javnih financ

### 1.1.2. Osnovni podatki

Firma sklada: Stanovanjski sklad Republike Slovenije,  
javni sklad  
Skrajšana firma sklada: Stanovanjski sklad RS  
Firma sklada v angleščini: Housing Fund of the Republic of Slovenia, Public Fund  
Naslov: Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana  
Ustanovitelj: Republika Slovenija  
Spletni naslov:



Id. št. za DDV: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si>  
SI79034217  
Matična številka: 5539153  
Številka PU: 96024  
Transakcijski račun pri Banki Slovenije: SI56 01100-6270960211  
Logotip:



Pravnoorganizacijska oblika: Javni sklad [213]  
Standardna klasifikacija dejavnosti: Drugo kreditiranje [K64.920]  
Standardna klasifikacija institucionalnih sektorjev: Državni skladi [13112]  
Namensko premoženje: 399.090.842 EUR

Direktor: mag. Črtomir Remec

Nadzorni svet  
Stanovanjskega sklada  
Republike Slovenije, javnega sklada

1. Boštjan Udovič, predsednik do 18.5.2016  
Sašo Rink, predsednik od 19.5.2016 dalje
2. Saša, Galonja, član
3. Matej Čepeljnik, član
4. Marko Logonder, član do 9.6.2016  
Vlado Marič, član od 30.6.2016 dalje
5. Janez Tomšič, član

### **1.1.3. Podlaga za delovanje**

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, je bil ustanovljen s Stanovanjskim zakonom v letu 1991 (Ur. l. RS, št. 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, št. 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, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 Odl.US: U-I-255/09-14, 87/2011 in 40/2012-ZUJF) 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 – ZJS1 (77/2008, 8/2010-ZSKZ-B), določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS 6/2011, z dne 28. 1. 2011). Sklad je pravna oseba javnega prava, opravlja pa predvsem naslednje dejavnosti:

- K64.920 Drugo kreditiranje,
- K64.990 Druge nerazvrščene dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in pokojninskih skladov,
- F41.100 Organizacijo izvedbe stavbnih projektov,
- L68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami,
- L68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami,
- L68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih in najetih nepremičnin,
- L68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi.

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, št. 86/2000, 79/2001 Odl.US:U-I-283/00-16, 14/2006, 44/2006-UPB1, 60/2007, 96/2007-UPB-2, 40/2012-ZUJF), ki nalaga Skladu izvajanje vseh postopkov izvajanja nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in dodeljevanje 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, 33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odl.US: U-I-85/09-8, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.)), ki zavezuje Sklad k izvajanju aktivne zemljiške politike;

- Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur. l. RS, št. 26/05 - uradno prečiščeno besedilo in 114/06 - ZUE), 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, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 Odl.US: U-I-255/09-14, 87/2011, 40/2012-ZUJF), ko na podlagi 173. člena dodeljuje dolgoročna posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih;
- Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25, Ur. l. RS, št. 92/15 z dne 4. 12. 2015).

#### **1.1.4. Priprava in potrditev letnega poročila**

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 s stanjem na dan 31. 12. 2016 v mesecu februarju 2017.

## **1.2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH**

### **1.2.1. Cilji poslovanja**

Cilji poslovanja v letu 2016 izhajajo iz Poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2015 in 2016, ki je pridobil soglasje NS SSRS na 15. redni seji dne 22. 12. 2014. Vlada Republike Slovenije je dokument sprejela na 38. redni seji s sklepom št. 47602-3/2015/10 dne 28. 5. 2015.

#### **KLJUČNI CILJI V OBDOBJU 2015–2016**

Sklad si je za ključne cilje v obdobju 2015 in 2016 postavil naslednje prioritetne cilje:

- povečanje najemnega fonda stanovanj z nakupi stanovanj na trgu (aktivacija mrtvega stanovanjskega fonda), prenosi stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije, lastne investicije in ukrepi po programih soinvestiranja ter sofinanciranja, pri čemer si bo prizadeval s pristojnimi organi vzpostaviti nov model reševanja stanovanjskega vprašanja z najemom s kasnejšim odkupom ter spodbujanjem varčevanja;
- zagotavljanje stanovanj za ciljne skupine na trgu z lastnimi investicijami, zlasti nadaljevanje projekta Brdo v Ljubljani;
- dodelitev finančnih spodbud po posameznih programih Sklada;
- krepitev razvojne vloge Sklada z vzpostavitvijo in izvajanjem projekta trajnostne stanovanjske obnove ter nadaljnjim uveljavljanjem tehničnih pogojev stanovanjske gradnje;
- povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb Sklada;
- podajanje pobud in sodelovanje s pristojnimi organi za spremembe zakonodaje stanovanjskega področja z namenom večje operativnosti Sklada.

Ostali cilji Sklada v obdobju 2015–2016:

- izvajanje zakonskih pooblastil;
- realizacija prodaje in oddaje v najem stanovanj ciljnim skupinam iz zaloge stanovanj;
- dokončanje soinvestitorskih in sofinancerskih projektov po Programu sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009;
- realizacija in prenova programa za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj;
- dodeljevanje posojil po posameznih drugih programih in ukrepih;

- izvedba nadaljnjega prenosa stanovanj, na podlagi sklepa Vlade RS z dne 7. 5. 2009, v last in posest Sklada in evidentiranje potrebnih postopkov ter finančnih sredstev za zagotovitev primernosti nezasedenih stanovanj za njihovo oddajo;
- izposlovati pri ustanovitelju in njegovih organih možnost pridobitve nepovratnih sredstev iz skladov ter instrumentov Evropske unije;
- nadaljevanje aplikacije blagovne znamke Sklada – TPSG;
- kadrovsko okrepiti Sklad za projektno in dolgoročno delovanje.

Srednjeročni cilje za obdobje do leta 2016 določa »Poslovna politika Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za obdobje 2012–2016«. Poslovna politika 2012 do 2016 je bila obravnavana in sprejeta na 6. seji NS SSRS, dne 14. 9. 2012. Vlada RS je sprejela poslovno politiko s sklepom št. 47602-28/2012/6 z dne 15. 11. 2012.

Ključni cilji, izhajajoči iz Poslovne politike za obdobje 2012 do 2016, so:

- pridobitev do 500 novih najemnih stanovanj, prednostno neprofitnih (od tega polovica v lasti Sklada);
- zagotavljanje stanovanj za skupine z manj možnostmi – do 800 novih stanovanj (prodaja oziroma nadaljnja prodaja, najem, najem z možnostjo poznejšega odkupa);
- gospodarjenje s stanovanji v lasti Sklada;
- prenos primernih stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije, v last Sklada;
- finančne spodbude pravnim in fizičnim osebam v obliki ugodnih posojil (36,4 mio EUR);
- trajnostna gradnja – energetska varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije pri vseh produktih in programih Sklada;
- izvajanje zakonskih nalog;
- razvoj novih projektov na zemljiščih, ki so v lasti Sklada;
- krepitev in izvajanje razvojne vloge na stanovanjskem področju;
- prizadevanje za pridobitev sredstev iz skladov EU;
- pridobivanje premoženja v in za okvire izvajanja partnerskih projektov.

Dolgoročne cilje poslovanja Sklada opredeljuje zlasti nacionalni stanovanjski program. V letu 2015 je bila sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Ur.l. RS, št. 92/2015 z dne 4. 12. 2015), ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. ReNSP15-25 kot glavnega izvajalca stanovanjske politike določa Stanovanjski sklad RS, zato je dokument vplival na oblikovanje srednjeročnih in kratkoročnih ciljev od leta 2016 dalje.

V letu 2016 je Sklad pripravil Poslovno politiko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za obdobje 2017 do 2020. Poslovna politika za obdobje 2017 do 2020 je bila potrjena na 30. seji NS SSRS. Vlada RS je sprejela Poslovno politiko s sklepom št. 47602-18/2016/3 z dne 22. 9. 2016.

Na podlagi dolgoročnih usmeritev iz ReNSP15-25 in Poslovne politike za obdobje 2017 do 2020, je Sklad v letu 2016 kot dokument kratkoročnega načrtovanja pripravil Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2017 in 2018. NS SSRS je s poslovnim in finančnim načrtom za leti 2017 in 2018 soglašal na 31. redni seji 26. 10. 2016 in 32. korespondenčni seji od 16. do 19. 12. 2016. Vlada je dokument sprejela s sklepom št. 47602-25/2016/6 z dne 20. 12. 2016.

Izhodišča za poslovanje v letu 2016 izhajajo iz srednjeročnih ciljev Poslovne politike do leta 2016 in kratkoročnih ciljev iz poslovnega ter finančnega načrta za leto 2016. Na poslovanje Sklada v letu 2016 so vplivale tudi dolgoročne usmeritve iz ReNSP15-25.

Uresničevanje posameznih ciljev je razvidno iz obrazložitve v letnem poročilu Sklada.

## **1.2.2. Dejavnost**

### **1.2.2.1. JAVNA NAJEMNA STANOVANJA**

ReNSP15-25 z enotnim poimenovanjem »javna najemna stanovanja« zajema občinska najemna stanovanja v lasti občin oziroma občinskih stanovanjskih skladov in stanovanjskih organizacij ter najemna stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada RS, ki se oddajajo za neprofitno najemnino upravičencu do neprofitnega stanovanja, namenska najemna stanovanja in tržna najemna stanovanja. V kategorijo javnih najemnih stanovanj tako Sklad vključuje neprofitna najemna stanovanja kot tudi ostala najemna stanovanja v lasti Sklada.

### **NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA**

Sklad neprofitna najemna stanovanja pridobiva v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, njihovimi proračunskimi skladi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami.

V letu 2016 je Sklad še vodil aktivnosti končnega obračuna za pridobitev 65 novih neprofitnih stanovanj v okviru soinvestitorskega projekta z Mestno občino Velenje: »Poslovno-stanovanjski objekt Gorica« v Velenju. Stanovanja so bila dokončana in prevzeta že v letu 2015. Projekt je bil odobren v skladu z določili »Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009«. Uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno in postalo pravnomočno v avgustu 2015, stanovanja so bila predana najemnikom v uporabo v septembru 2015. Za realizacijo projekta po končnem obračunu je bilo v letu 2016 namenjenih 295.089 EUR investicijskih odhodkov.

V letu je bil sprejet in objavljen »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020«. Program JNS je bil sprejet 6. 6. 2016 na 28. seji NS SSRS in objavljen v Ur. l. RS, št. 41/2016. Dopolnitve programa JNS so bile objavljene v Ur. l. RS, št. 88/2016. Za izvajanje programa je Sklad namenil 30 milijonov evrov, pri čemer je 10 milijonov namenjenih za posojila, 20 milijonov evrov sredstev pa za namene soinvestitorstva. Sklad s programom JNS namreč sofinancira zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot z dajanjem ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil ter investira skupaj z lokalnimi skupnostmi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami (soinvestitorstvo).

Za uspešno realizacijo programa, je Sklad v letu 2016 izvedel vrsto ukrepov nudenja strokovne pomoči upravičnim prosilcem za realizacijo posameznih lokalnih investicijskih projektov. Realizacija investicijskih projektov gradnje in rekonstrukcije objektov, s katerimi se pridobijo nova JNS in BE je sorazmerno strokovno zahteven in dolgotrajen proces. Kljub temu je Sklad v letu 2016 že prejel vloge treh občin iz Koroške oziroma Savinjske statistične regije.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2016 v lasti 3.149 najemnih neprofitnih stanovanj, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 53 oskrbovanih stanovanj v Tolminu in Kobaridu. Stanovanja so razporejena po celotni Sloveniji, in sicer v 118 občinah oziroma v 12 regijah. Število neprofitnih najemnih stanovanj se je v letu 2016 povečalo za 186 enot. Za prenovo in vzdrževanje lastnega stanovanjskega fonda skozi tekoče vzdrževanje je Sklad namenil 2.025.007 EUR.

Sklad je v letu 2016 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in obnavljanjem neprimernih stanovanj v brezplačni uporabi. Pogodba za upravljanje stanovanj v brezplačni uporabi se je v letu 2014 podaljšala za nadaljnjih pet let. Najemni stanovanjski fond v brezplačni uporabi Sklada obsega na stanje 31. 12. 2016 skupno 121 stanovanj, in sicer 41 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 9 stanovanj Ministrstva za notranje zadeve in 71 stanovanj Ministrstva za obrambo. Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije. Sklad je v letu 2016 porabil za prenovo in vzdrževanje stanovanjskega fonda v brezplačni uporabi skozi tekoče vzdrževanje 354.357 EUR. Stanovanja, primerna za bivanje, so zasedena z najemniki nekdanjih upravljavcev oziroma najemniki, izbranimi skladno z zakonodajo o oddaji neprofitnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami. V letu 2016 se je število stanovanj v brezplačni uporabi zmanjšalo za 187 enot. S pogodbami o povečanju namenskega premoženja in kapitala javnega sklada je bilo 183 stanovanj prenesenih v last Sklada, 4 stanovanja pa so bila prenesena na Občino Bloke v brezplačno uporabo. Za prenešenih 183

stanovanj iz brezplačne uporabe v last je bilo v preteklih letih porabljenih za vzdrževalna dela skupaj 1.388.531,12 EUR.

## **NAJEMNA TRŽNA STANOVANJA**

Stanovanjski sklad RS že od leta 2011 ponuja določeno število stanovanj v javni tržni najem, kot način reševanja stanovanjskega vprašanja z najemom. Stanovanja Sklad pridobiva z nakupi na trgu oziroma z lastno gradnjo.

V letu 2016 je Sklad v nabor najemnih stanovanj dodal 6 stanovanj, pridobljena z nakupom na podlagi veljavnega javnega poziva za nakup in 11 stanovanj, ki so bile iz neprofitnega najema po zaključeni razpolagalni pravici vrnjene v tržni najem. Iz tržnega najema je Sklad umaknil 9 stanovanj za namene izvedbe pilotnih projektov, 6 stanovanj na Jesenicah pa namenil neprofitnemu najemu.

Skupno število najemnih stanovanj se je v letu 2016 ob upoštevanju navedenih gibanj povečalo za dve enoti, in sicer iz 466 na 468 najemnih stanovanj. Na stanje 31. 12. 2016 je imel Sklad oddanih v najem 443 od skupno 468 razpoložljivih stanovanj za tržni najem, kar pomeni 95-odstotno zasedenost.

Zaradi spremenjenih dolgoročnih usmeritev v zagotavljanje najemnih stanovanj, je Sklad v letu 2016 prekvalificiral izgradnjo večstanovanjskih objektov v funkcionalni enoti F2 na lokaciji Brdo v Ljubljani iz tržnih v najemna stanovanja. Gradnja objektov se je pričela v februarju 2016. Dokončanje del in pridobitev uporabnega dovoljenja je predvidena v oktobru 2017. V štirih večstanovanjskih objektih je predvidena izgradnja 102 stanovanj. Vsa stanovanja bodo namenjena oddaji.

Hkrati je Sklad del še nepozidanega območja Brda v Ljubljani (območje OPPN 252) prav tako namenil za izgradnjo najemnih stanovanj. V sodelovanju z JSS MOL je Sklad v letu 2016 začel s postopki priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta na območju urejanja prostora, za katero je skladno z OPN MOL predvidena izdelava OPPN. Območje je poimenovano: Stanovanjska soseska Brdo 2 - Novo Brdo. Izhodišča za pripravo OPPN so bila pridobljena z izvedbo projektnega dvostopenjskega urbanistično arhitekturnega natečaja, ki je potekal v obdobju od maja do septembra 2016. Na območje urejanja se je skladno z rezultati natečaja umestilo 479 stanovanj za Sklad (prostorski enoti E2 in E3) in 172 stanovanj za JSS MOL (prostorska enota E1).

Za investicijske odhodke za namene javnih najemnih stanovanj je Sklad v letu 2016 realiziral 5.252.876 EUR odhodkov.

### **1.2.2.2. PILOTNI PROJEKTI**

Sklad, skladno z usmeritvami iz ReNSP15-25 in Poslovno politiko Sklada za obdobje 2017 do 2020, načrtuje izvedbo več pilotnih projektov in je določeno kvoto stanovanj že umaknil iz drugih programov. Sklad aktivno sodeluje v delovnih skupinah in projektnem svetu vzpostavljenih v letu 2016, in sicer: v projektnem svetu za pilotni projekt podpore in pomoči družinam, ki so bile prisilno izseljene na območju RS, v delovni skupini za mlade, v delovni skupini za javno službo za najemniško posredovanje / upravljanje in v delovni skupini za izvedbo pilotnega projekta stanovanjske zadruge.

Delovna skupina za mlade pokriva dva pilotna projekta. Enajst stanovanjskih enot je bilo izvzetih iz oddajnih/prodajnih postopkov za namene izvedbe pilotnega projekta za zagotovitev ponudbe cenovno ugodnih stanovanj za mlade, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje po ReNSP15-25. Projekt bo iz pripravljalne faze, ki se je izvajala v letu 2016 prešel v letu 2017. Pri projektu sodelujejo Sklada, MOP, Študentska organizacija Slovenije, Mladinski svet Slovenije. Stanovanja Sklada namenjena za projekt so na lokacijah v Ljubljani, Mariboru, Novemu mestu, Borovnici, Kranju in na Jesenicah. Projektu se je pridružila tudi Občina Idrija, ki bo projektu za mlade namenila dve stanovanji.

Za izvajanje pilotnega projekta - shema za zagotavljanje stanovanjskih enot za deložirane posameznike in družine je Sklad že v letu 2015 namenil enajst stanovanj. V letu 2016 so bila v najem v sodelovanju z MDDSZ, pristojnimi CSD-ji in humanitarnimi organizacijami (Rdeči križ, Karitas in



Zveza prijateljev mladine) oddana tri stanovanja, za preostala stanovanja postopki zagotovitve oddaje v najem še potekajo. Sklad je sodeloval tudi na posvetu, ki ga je vezano na vsebine pilotnega projekta projektni svet pod vodstvom MDDSZ in v sodelovanju s Skladom pripravil v letu 2016.

V letu 2017 bo vezano na pilotne projekte, ki so bili v pripravi že v letu 2016 na področju oskrbe starejših in prebivalcev s posebnimi potrebami Sklad vključen tudi v delovno skupino za starejše ter v delovno skupino za prebivalce s posebnimi potrebami ter zagotavljanje namenskih stanovanjskih enot.

Dvanajst stanovanj je Sklad v letu 2016 ponudil za projekt Izvedbenega načrta preselitve oseb. Od tega so bila tri stanovanja v Lendavi v letu 2016 umaknjena iz postopka oddaje v tržni najem za namene projekt. Ker do sodelovanja pri projektu iz razlogov na strani vodstva projekta ni prišlo, bodo stanovanja vključena v druge pilotne projekte oziroma programe.

Sklad je v letu 2016 vezano na pilotne projekte in izven tega sodeloval tudi pri pripravi sprememb in dopolnitev ter reforme stanovanjske in nepremičninske zakonodaje (vključno z zakonodajo upravljanja, zakonodajo, ki bo uredila reorganizacijo Sklada, pripravo vsebin vezanih na prednostna območja za stanovanjsko oskrbo - PROSO, itd.) ter aktivno sodeluje z MOP pri aktivnostih vezanih na izvajanje ReNSP15-25.

### **1.2.2.3. STANOVANJA ZA TRG**

Stanovanja, namenjena prodaji za ciljne skupine, Sklad zagotavlja v okviru lastnih projektov v vlogi investitorja. Eden ključnih projektov Sklada je gradnja stanovanjske soseske Zeleni gaj na Brdu – na lokaciji Brdo v Ljubljani.

V letu 2016 se je zaključila izgradnja večstanovanjskih objektov v območju funkcionalne enote F5.2. Zgrajenih je bilo 85 novih stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti, ki so bila z razpisom ponujena v prodajo. Na dan 31. 12. 2016 je bilo prodanih 83 stanovanj. Nadaljevala se je tudi prodaja stanovanj v območjih funkcionalnih enot: F4 in F5.1, ki so bila ponujena v prodajo z razpisom, objavljenim v letu 2014. V letu 2016 je bilo prodanih 20 stanovanj. Od skupno 372 stanovanj je bilo prodanih 371 stanovanj. Preostalo stanovanje bo predvideno ponujeno v prodajo v letu 2017.

V letu 2016 se je nadaljevala in zaključila gradnja večstanovanjskega objekta v območju funkcionalne enote F3 za zagotovitev 52 novih stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti. Zaključila se je tudi gradnja 12 stanovanj v območju funkcionalne enote F6 (objekta E1 in E2) in nadaljevala gradnja 18 stanovanj v območju funkcionalne enote F6 (objekti E3 do E5). Vseh 82 stanovanj bo ponujeno v prodajo v letu 2017. Projekt izgradnje 102 stanovanj v območju funkcionalne enote F2 je bil prekvalificiran za namene izgradnje najemnih stanovanj.

Sklad vodi še projekte v pripravi za zagotovitev dodatnih 1.000 stanovanj na daljši rok na lokacijah: Ljubljana, Lukovica, Dragomelj, Ivančna Gorica, Kranj in druge lokacije na celotnem območju Republike Slovenije. Zaradi spremenjenih razmer na nepremičninskem trgu je Sklad v letu 2016 dodatno preverjal možnosti razvoja projektov na navedenih lokacijah. Namembnost zemljišč bo v naslednjih letih še predmet nadaljnjih poslovnih odločitev.

Sklad je za 79 stanovanj na lokacijah v Borovnici in Novem mestu objavil novembra 2015 Javni razpis za prodajo in kreditiranje nakupa stanovanj, na podlagi katerega je ponudil v prodajo 53 stanovanj na lokaciji v Borovnici in 26 stanovanj na lokaciji v Novem mestu z možnostjo ugodnega dolgoročnega kreditiranja nakupa razpisanih stanovanj. V letu 2016 je Sklad prodal 52 stanovanj v Borovnici in 24 stanovanj v Novem mestu.

Za namene zagotavljanja stanovanj za trg je Sklad v letu 2016 namenil 9.842.495 EUR. Pridobivanje novih tržnih stanovanj se izkazuje preko odhodkov za posebne materiale in storitve. Iz naslova prodaje stanovanj je Sklad v letu 2016 realiziral 24.194.544 EUR prihodkov, ki se izkazujejo preko prihodkov od prodaje blaga in storitev.

#### **1.2.2.4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA**

Z Zakonom o uravnoteženju javnih financ (Ur. l. RS, št. 40/2012 in spremembe) se je prekinilo nadaljnje izvajanje Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Država zagotavlja možnosti varčevanja v NSVS le v okviru varčevalnih pogodb, sklenjenih do uveljavitve ZUJF-a.

Sklad je 359 upravičenim varčevalcem na varčevalne račune v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2016 izplačal 21.119 EUR premij preko obveznosti do poslovnih bank, ki sodelujejo v shemi. Po pogodbi o zagotovitvi sredstev v proračunu za namene izplačevanja premij NSVS je Sklad za leto 2016 prejel 21.718 EUR sredstev. Razlika med izplačili in prejetimi sredstvi se je poračunala z nakazilom v proračun v januarju 2017.

Na dan 31. 12. 2016 je bilo v NSVS vključenih 350 aktivnih varčevalnih pogodb v skupnem obsegu 727 lotov s skupno privarčevanimi sredstvi v višini 2,0 mio EUR.

#### **1.2.2.5. OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA**

Sklad sofinancira tudi stanovanjske stavbe za posebne namene. V ta namen je bil sprejet Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele (Ur. l. RS, št. 110/2013 – čistopis in sprememba 94/2014 ter 88/2016). Na podlagi programa Sklad na področju socialno varstvenih storitev institucionalnega varstva starejših sofinancira projekte za zagotavljanje novih oskrbovanih stanovanj in domov za starejše občane. Poleg gradnje in rekonstrukcije program predvideva dodelitev posojila tudi v primeru nakupa primernih objektov.

V letu 2016 ni bilo dodeljenih posojil, v strokovnem pregledu pa ima Sklad eno vlogo za financiranje izgradnje objekta s 15 oskrbovanimi stanovanji v Savinjski statistični regiji.

#### **1.2.2.6. 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, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odl. US: U-I-85/09-8, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.)) z naslednjimi določbami.

»Država z aktivno zemljiško politiko:

- 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;
- zagotavlja in usklajuje pridobivanje ter izkoriščanje finančnih pomoči za stabilnost in razvojno naravnost nepremičninskega trga;
- za potrebe poselitve izvaja promet z nepremičninami;
- 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 realizacijo zakonskih določb je še vedno potreben sprejem smernic in podzakonskega predpisa za izvajanje ukrepov.

Z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 so v poglavju »4.4.2 Aktivna zemljiška politika« podane nadaljnje usmeritve. Za področje zemljiške politike in posledično spodbuditev gradnje stanovanj, kjer so ta najbolj potrebna, ministrstvo, pristojno za prostor in stanovanja, pripravi zakonodajni okvir, ki bo povezal strateško in izvedbeno prostorsko načrtovanje na ravni lokalnih skupnosti in z aktivno zemljiško politiko dosegal učinkovito in hitro izvrševanje javnih koristi na področju urejanja prostora, hkrati pa spodbujal oblikovanje partnerstev in vlaganij v smislu nizko-profitnih stanovanjskih organizacij in združenj. V ta namen bo v okviru projekta za

spodbuditev izvajanja aktivne zemljiške politike pozornost usmerjena v pridobivanje zemljišč za izvajanje aktivne zemljiške politike in komunalno opremljanje le-teh, v določitev prednostnih razvojnih območij za stanovanjsko oskrbo, zagotovitev hitrega in učinkovitega izvrševanja prostorskih aktov in izboljšanje kakovosti bivanja na degradiranih območjih s celovito prenovo. Država se je zavezala, da si bo za ustrezno regulacijo prostorskega razvoja prizadevala vzpostaviti razvejan sistem instrumentov zemljiške politike, ki bodo obsegali upravne, prostorske in finančne ukrepe in ki bodo kot celota omogočali izvrševanje prostorsko vezanih strategij in razvojnih programov.

V okviru izvajanja aktivne zemljiške politike je Vlada RS v letu 2006 sprejela sklep o prenosu nepremičnin na Sklad za potrebe izvajanja ukrepov (dokument št. 47602-14/2006/13 z dne 20. 7. 2006). Sklep Vlade RS do dne priprave tega poročila ni bil realiziran še v nobeni postavki iz razlogov, ki niso na strani Sklada.

#### **1.2.2.7. RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D)**

Sklad izvaja implementacijo »Tehničnih pogojev stanovanjske gradnje« na projektu Brdo v Ljubljani. V implementaciji TPSG aktivno sodelujejo vsi odgovorni udeleženci v gradnji: odgovorni izvajalec GOI del ter odgovorni nadzor. Vzoredno z implementacijo poteka tudi preverjanje in priprava na posodabljanje vsebin TPSG v letu 2017.



Logotip TPSG

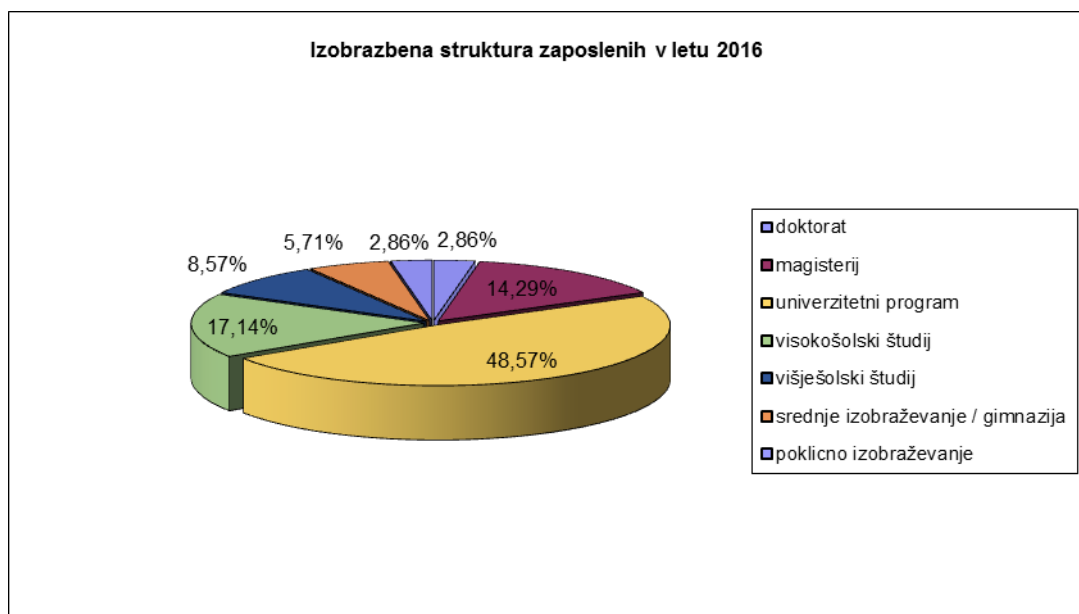
V letu 2014 je Sklad objavil javno naročilo za gradnjo »vzorčne hiše F3« na lokaciji Brdo kot večstanovanjskega vzorčnega objekta v pasivni in nizko energijski izvedbi ter inovativnimi arhitekturnimi rešitvami. Gradnja objekta je bila zaključena v letu 2016. Objekt je uvrščen v energijski razred A1, v objektu je 52 stanovanjskih enot, od katerih je 31 enot v pasivni izvedbi.

#### **1.2.3. Poslovanje Sklada**

Na dan 31. 12. 2016 je bilo na Skladu 35 redno zaposlenih. Izobrazbena struktura je razvidna iz grafikona 1. Izobrazbena struktura se iz leta v leto izboljšuje. Zaradi omejitev dodatnega zaposlovanja, predstavlja nezadostno število zaposlenih dejavnik tveganja za delovanje Sklada. Kljub navedenemu, je Sklad v letu 2016 dosegal zastavljene cilje.

Sklad je v letu 2016 izvedel postopke vezane na optimizacijo poslovanja skladno z usmeritvami ReNSP15-25 in Poslovne politike Sklada za obdobje 2017 do 2020, v sklopu katerega je sprejel nov Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest, ki je stopil v veljavo s 1.1.2017.

### Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu



Pri poslovanju Sklada je še vedno zelo pomembno obvladovanje internih stroškov, obvladovanje investicij skozi zagotavljanje likvidnosti in ustreznih finančnih virov, ki omogočajo izvedbo sprejetih programov in ne predstavljajo previsokih tveganj za nadaljnje poslovanje ter razvoj Sklada. Obvladovanje tveganja iz poslovanja: tržna, operativna, likvidnostna ter kreditna tveganja so še vedno pomemben dejavnik pri poslovanju Sklada.

Sklad je v letu 2016 iz proračuna Republike Slovenije prejel le transferna sredstva za izplačilo premij varčevalcem NSVS.

Zunanjo revizijo izkazov in letnega poročila Sklada za leto 2016 je izvedla družba Valuta, družba za revizijo d.o.o., Maribor. Navedena družba je bila imenovana s sklepom Vlade Republike Slovenije št. 47602-19/2016/3 z dne 20. 9. 2016, za revidiranje izkazov poslovanja in letnega poročila Sklada za poslovna leta 2016, 2017 in 2018.

Notranjo revizijo v letu 2016 je po pogodbi o izvajanju notranje revizije za leta 2014, 2015 in 2016 izvajala Mateja Kupšek s.p., Brezovica.

### 1.2.4. Ekonomsko okolje v letu 2017

V poslovanju Sklada je potrebno upoštevati tudi splošne gospodarske razmere. Iz Ekonomskega ogledala (januar 2017, št. 1, let. XXIII), ki ga je objavil UMAR, izhaja, da so se v evrskem območju nadaljevala razmeroma ugodna gospodarska gibanja. H gospodarski rasti je v prvih treh četrtletjih leta 2016 največ prispevala rast zasebne potrošnje, ki je bila predvsem odraz okrevanja na trgu dela. Gospodarski obeti za začetek leta 2017 so ugodni, saj so se še izboljšali kazalniki razpoloženja.

Tudi v Sloveniji so se v lanskem letu nadaljevala ugodna gibanja gospodarske aktivnosti, nadalje so se izboljšale tudi razmere na trgu dela. Rast izvoza in proizvodnje predelovalnih dejavnosti se je zaradi večjega tujega povpraševanja in izboljšanja izvozne konkurenčnosti še okrepila. Ob večjem tujem povpraševanju se je povečal tudi prihodek v nekaterih tržnih storitvah. Pozitiven je bil tudi vpliv domačega trošenja. Rast zasebne potrošnje je pomembno prispevala k rasti prihodka v trgovini; predvsem v segmentih trajnih in poltrajnih dobrin, in v storitvah, povezanih s turizmom oz. preživljanjem prostega časa, k čemur je prispeval tudi večji obisk tujih turistov. Lani je tako predvsem aktivnost v gradbeništvu ostala skromna zaradi nižjih državnih investicij. Ob splošnem izboljšanju

gospodarskih razmer in oživiljanju nepremičninskega trga se je okrepila le gradnja stanovanjskih stavb. Krepitev aktivnosti v večini dejavnosti zasebnega sektorja je prispevala k rasti števila delovno aktivnih in njihovih povprečnih plač. Zaradi sprostitve omejitev pri novem zaposlovanju je bilo število delovno aktivnih večje tudi v javnih storitvah, kjer so bile plače javnih uslužbencev višje predvsem zaradi napredovanj in vrnitve plačne lestvice. Okrepljeno zaposlovanje in manjši priliv v brezposelnost sta prispevala k nadaljnjem zmanjšanju števila brezposelnih. Konec leta je bilo brezposelnih 99.615 oseb oz. 11,9 odstotkov manj kot pred letom. Kratkoročni obeti za gospodarsko aktivnost in zaposlovanje ostajajo ugodni, saj so bili kazalniki razpoloženja ob koncu leta na najvišjih ravneh po začetku krize.

Ob splošnem izboljševanju gospodarskih razmer in postopnem okrevanju nepremičninskega trga se je okrepila gradnja stanovanj, v zadnjih mesecih pa tudi gradnja nestanovanjskih stavb. Ob nadaljnji relativno visoki prodaji so se cene stanovanjskih nepremičnin v tretjem četrtletju še povečale in bile za 5 odstotkov višje kot pred letom.

S stabilizacijo gospodarskih razmer v letu 2015 se je okrepilo povpraševanje po novih stanovanjih, kar se je pokazalo z dobro prodajo stanovanj Sklada tudi v letu 2016. Z uspešno realizacijo prodaje so se zmanjševala tveganja poslovanja zlasti pri lastnih investicijah.

## 1.3. IZKAZI POSLOVANJA

### 1.3.1. RAČUNOVODSKA POLITIKA

Sklad je pravna oseba javnega prava in je registriran kot javni sklad. Razvrščen je med »druge uporabnike enotnega kontnega načrta«, zato zanj veljajo določila Zakona o računovodstvu (Ur. l. RS 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE)). Sklad prihodke in odhodke skladno z zakonom spremlja po načelu denarnega toka.

Izhodišče za primerjavo doseženih rezultatov poslovanja z načrtovanimi predstavlja Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2016.

### 1.3.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

V letu 2016 je Sklad realiziral 35.464.803 EUR prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 105 odstotkov v primerjavi s finančnim načrtom, ki je predvideval 33.705.785 EUR prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2015 so prihodki leta 2016 realizirani v višini 77 odstotkov. Nižji so zaradi manjšega števila stanovanj v prodaji.

**Tabela 1: Izkaz prihodkov v letu 2016**  
(v EUR, brez stotinov)

| Konto     | Izkaz prihodkov                              | Realizacija 2015  | Finančni načrt 2016 | Realizacija 2016  | Indeks realizacije 2016/FN 2016 |
|-----------|----------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------|
| <b>70</b> | <b>Davčni prihodki</b>                       | <b>0</b>          | <b>0</b>            | <b>0</b>          | <b>-</b>                        |
| <b>71</b> | <b>Tekoči prihodki</b>                       | <b>45.761.570</b> | <b>33.474.785</b>   | <b>34.756.127</b> | <b>104</b>                      |
| 710       | Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja | 8.464.803         | 9.759.785           | 10.487.206        | 107                             |
| 712       | Globe in druge denarne kazni                 | 40.778            | 0                   | 61.603            | -                               |

|           |                                                         |                   |                   |                   |            |
|-----------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------|
| 713       | Prihodki od prodaje blaga in storitev                   | 37.237.429        | 23.700.000        | 24.194.544        | 102        |
| 714       | Drugi nedavčni prihodki                                 | 18.560            | 15.000            | 12.774            | 85         |
| <b>72</b> | <b>Kapitalski prihodki</b>                              | <b>123.153</b>    | <b>231.000</b>    | <b>708.676</b>    | <b>307</b> |
| 720       | Prihodki od prodaje osnovnih sredstev                   | 102.917           | 201.000           | 582.910           | 290        |
| 722       | Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev | 20.236            | 30.000            | 125.766           | 419        |
| <b>I.</b> | <b>Skupaj prihodki</b>                                  | <b>45.884.723</b> | <b>33.705.785</b> | <b>35.464.803</b> | <b>105</b> |

### Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja

V tej kategoriji so zajeti vsi prihodki od udeležbe na dobičku in dividendah, prihodki od obresti za dolgoročna posojila, obresti od kratkoročno plasiranih sredstev in prihodki, doseženi z oddajanjem stanovanj. Prihodki so bili realizirani v višini 10.487.206 EUR, kar je 7 odstotkov več od načrtovanih in 24 odstotkov več kot v letu 2015. Prihodki od obresti so bili zaradi nizkih referenčnih obrestnih mer in manjšega obsega posojil v odplačevanju realizirani v višini 56 odstotkov v primerjavi z načrtovanimi prihodki v tej kategoriji. Prihodki od premoženja, najemnine, so bili v letu 2016 višji od načrtovanih za 35 odstotkov. Razlogi so v povečanju števila najemnih stanovanj ter zaradi prenosa prihodkov od stanovanj prenesenih iz brezplačne uporabe v last Sklada.

### Prihodki od prodaje blaga in storitev

V kategorijo prihodkov od prodaje blaga in storitev sodijo prihodki, doseženi s prodajo stanovanj. Doseženi prihodki v letu 2016 v tej kategoriji so znašali 24.194.544 EUR. Realizirani so bili v višini 102 odstotka v primerjavi z načrtovanimi. Prihodki od prodaje blaga in storitev v letu 2016 so bili v primerjavi z letom 2015 realizirani v višini 65 odstotkov, zaradi manjšega obsega stanovanj v prodaji.

### Drugi nedavčni prihodki

Med druge nedavčne prihodke se uvrščajo prihodki, doseženi z izterjavo terjatev v izvršilnih postopkih do posojiljemalcev iz regresnih zahtevkov, prevzetih od Krekove družbe. Prejeti prihodki so znašali 12.774 EUR in so v višini 85 odstotkov načrtovanih. Ker gre v večini za dolgotrajne sodne postopke je to kategorijo zelo težko natančno načrtovati. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2015 v tej kategoriji so prihodki v letu 2016 realizirani v višini 69 odstotkov.

### Kapitalski prihodki

V letu 2016 je bilo realiziranih 708.676 EUR kapitalskih prihodkov. V tej kategoriji realizira Sklad prihodke, dosežene s prodajo poslovno nepotrebne premoženja. Prihodki so bili doseženi v višini 307 odstotkov načrtovanih. Prihodki v letu 2016 so bili v primerjavi s prihodki v tej kategoriji v letu 2015 višji za 575 odstotkov.

### Odhodki v letu 2016

V letu 2016 je Sklad realiziral 24.476.491 EUR odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi (42.476.491 EUR) v višini 58 odstotkov, v primerjavi z letom 2015 pa v višini 143 odstotkov. Največji vpliv na slabšo realizacijo v primerjavi z načrtovanimi je kategorija odhodkov, v sklopu katere Sklad pridobiva stanovanja za nadaljnjo prodajo (posebni material in storitve), zlasti pa investicijski odhodki za nakup in gradnjo najemnih stanovanj. V obeh kategorijah odhodkov je bila realizacija nižja od

načrtovane. Za pridobivanje stanovanj za prodajo je bilo realiziranih 9,8 mio EUR odhodkov. Po finančnem načrtu je bilo za te investicij predvidenih 14,9 mio EUR. Investicijski odhodki so v letu 2016 znašali 5,4 mio EUR, pri čemer so bili načrtovani v višini 17,7 mio EUR. Realizacija v teh dveh kategorijah odhodkov je vplivala na rezultat poslovanja Sklada. Zaradi nižje realizacije odhodkov je presežek prihodkov nad odhodki.

**Tabela 2: Izkaz odhodkov v letu 2016**

(v EUR, brez stotinov)

| Konto      | Izkaz odhodkov                             | Realizacija 2015  | Finančni načrt 2016 | Realizacija 2016  | Indeks realizacije 2016/FN 2016 |
|------------|--------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------|
| <b>40</b>  | <b>Tekoči odhodki</b>                      | <b>15.999.237</b> | <b>24.404.362</b>   | <b>19.112.323</b> | <b>78</b>                       |
| 400        | Plače in drugi izdatki zaposlenim          | 972.559           | 1.084.420           | 1.077.120         | 99                              |
| 401        | Prispevki delodajalcev za socialno varstvo | 145.623           | 161.942             | 160.401           | 99                              |
| 402        | Izdatki za blago in storitve               | 14.589.595        | 21.588.000          | 17.439.162        | 81                              |
| 403        | Plačila domačih obresti                    | 10.878            | 600.000             | 56.442            | 9                               |
| 404        | Plačila obresti v tujino                   | 0                 | 600.000             | 0                 | 0                               |
| 409        | Rezerve                                    | 280.582           | 370.000             | 379.198           | 102                             |
| <b>42</b>  | <b>Investicijski odhodki</b>               | <b>1.111.482</b>  | <b>17.670.000</b>   | <b>5.364.168</b>  | <b>30</b>                       |
| 420        | Nakup in gradnja osnovnih sredstev         | 1.111.482         | 17.670.000          | 5.364.168         | 30                              |
| <b>II.</b> | <b>Skupaj odhodki</b>                      | <b>17.110.719</b> | <b>42.074.362</b>   | <b>24.476.491</b> | <b>58</b>                       |

### Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim

Za plače in druge izdatke je Sklad v letu 2016 namenil 1.077.120 EUR, kar je 99 odstotkov načrtovanih odhodkov.

### Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so v letu 2016 znašali 160.401 EUR, kar je 99 odstotkov načrtovanih.

### Izdatki za blago in storitve

Celotni izdatki za blago in storitve so znašali 17.439.162 EUR, kar je 81 odstotkov načrtovanih in 120 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene v letu 2015. Najpomembnejša kategorija odhodkov, ki v največji meri vpliva na višino odhodkov v tej kategoriji, 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 9,8 milijona EUR, kar je 66 odstotkov načrtovanih in 13 odstotkov več kot v letu 2015. Realizacija teh odhodkov je nižja od načrtovane, predvsem zaradi poslovnih dogodkov, povezanih z izvajanjem projekta Brdo v Ljubljani, zlasti prekalifikacije projekta izgradnje večstanovanjskih objektov v funkcionalni enoti F2 za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj.

## Plačila obresti

Za namene izplačila domačih obresti je Sklad v letu 2016 namenil 56.442 EUR.

## Rezerve

Sklad je za rezerve v letu 2016 namenil 379.198 EUR. Odhodki v tej kategoriji predstavljajo oblikovanje rezervnega sklada ter za rezervacije za kreditna tveganja. V letu 2016 so bili odhodki v namenjeni za povečanje rezervnega sklada v višini 311.166 EUR. Odhodki za rezervacije za kreditna tveganja v letu 2016 so bili v višini 68.032 EUR iz naslova novih posojil ter sprememb v bonitetah posojilojemalcev.

## Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov Sklad pridobiva najemna stanovanja ter vrši nakup opreme in drugih osnovnih sredstev. V letu 2016 je Sklad realiziral investicijske odhodke v višini 5.364.168 EUR, kar je 30 odstotkov načrtovanih in v višini 483 odstotkov v primerjavi z letom 2015.

## Poslovni izid

S finančnim načrtom za leto 2016, po načelu denarnega toka, je bilo načrtovano, da bodo prihodki nižji od odhodkov. Sklad je v letu 2016 realiziral 10.988.312 EUR več prihodkov v primerjavi z odhodki, zlasti zaradi uspešne realizacije prihodkov od prodaje blaga in storitev ter nižje realizacije investicijskih odhodkov, s katerimi zagotavlja najemna stanovanja in nižjih izdatkov za blago in storitve. Finančni načrt za leto 2016 je predvideval 8.368.577 EUR presežka odhodkov. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja, je Sklad v letu 2016 povečal stanje na računih za skupno 16.672.427 EUR.

**Tabela 3: Primerjava prihodkov in odhodkov**

(v EUR, brez stotinov)

| Konto          | Poslovni izid                                       | Realizacija<br>2015 | Finančni<br>načrt 2016 | Realizacija<br>2016 | Indeks<br>realizacije<br>2016/FN<br>2016 |
|----------------|-----------------------------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------------------------|
| <b>7 - I.</b>  | <b>Skupaj prihodki</b>                              | <b>45.884.723</b>   | <b>33.705.785</b>      | <b>35.464.803</b>   | <b>105</b>                               |
| <b>4 - II.</b> | <b>Skupaj odhodki</b>                               | <b>17.110.719</b>   | <b>42.074.362</b>      | <b>24.476.491</b>   | <b>58</b>                                |
|                | <b>Razlika med prihodki<br/>in odhodki (I.-II.)</b> | <b>28.774.004</b>   | <b>-8.368.577</b>      | <b>10.988.312</b>   | <b>-131</b>                              |



### 1.3.3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Tabela 4: Račun finančnih terjatev in naložb

(v EUR, brez stotinov)

| Konto           | Račun finančnih terjatev in naložb                                         | Realizacija 2015 | Finančni načrt 2016 | Realizacija 2016 | Indeks realizacije 2016/FN 2016 |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------------------|
| <b>75 - IV.</b> | <b>Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev</b>        | <b>9.924.529</b> | <b>6.300.000</b>    | <b>9.963.680</b> | <b>158</b>                      |
| 750             | Prejeta vračila danih posojil                                              | 9.690.441        | 6.250.000           | 9.753.948        | 156                             |
| 752             | Kupnine iz naslova privatizacije                                           | 234.088          | 50.000              | 209.732          | 419                             |
| <b>44 - V.</b>  | <b>Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev</b>                      | <b>74.879</b>    | <b>10.601.584</b>   | <b>4.279.565</b> | <b>40</b>                       |
| 440             | Dana posojila                                                              | 74.879           | 10.601.584          | 4.279.565        | 40                              |
| 441             | Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb                          | 0                | 0                   | 0                | -                               |
| <b>VI.</b>      | <b>Prejeta minus dana posojila in spremembe kapitalskih deležev (IV-V)</b> | <b>9.849.650</b> | <b>-4.301.584</b>   | <b>5.684.115</b> | <b>-132</b>                     |

#### Prejeta vračila danih posojil

Prejeta vračila danih posojil je Sklad v letu 2016 realiziral v višini 9.753.948 EUR, kar je 156 odstotkov načrtovanih. Realizacija v primerjavi z načrtovanimi prihodki je višja zaradi predčasnih odplačil posojil.

Sklad je v letu 2016 prejel 209.732 EUR sredstev kupnin iz privatizacije, kar je 419 odstotkov načrtovanih in 90 odstotkov v primerjavi z realizacijo v letu 2015. Upad je načrtovan, saj se odplačevanja po pogodbah, ki so osnova za obračun zakonskih deležev in prenesenih obrokov kupnin, zaključujejo.

#### Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev

V letu 2016 je Sklad odobril za 4.279.565 EUR novih posojil, kar je 40 odstotkov načrtovanih posojil. Posojila so bila namenjena zasebnikom. V finančnem načrtu je bila predvidena višja realizacija zlasti za namene programov zagotavljanja najemnih stanovanj in kapacitet v domovih za ostarele. V letu 2015 je bilo odobrenih posojil zgolj 74.879 EUR.

Povečanj kapitalskih deležev v letu 2016 ni bilo.

V letu 2016 je Sklad prejel za 5.684.115 EUR več prejetih vračil posojil v primerjavi z danimi posojili.

### 1.3.4. RAČUN FINANCIRANJA

Tabela 5: Račun financiranja

(v EUR, brez stotinov)

| Konto             | Izkaz računa financiranja                                 | Realizacija 2015  | Finančni načrt 2016 | Realizacija 2016  | Indeks realizacije 2016/FN 2016 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------|
| <b>50 - VII.</b>  | <b>Zadolževanje</b>                                       | <b>0</b>          | <b>20.000.000</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>                        |
| 500               | Domače zadolževanje                                       | 0                 | 10.000.000          | 0                 | 0                               |
| 501               | Zadolževanje v tujini                                     | 0                 | 10.000.000          | 0                 | 0                               |
| <b>55 - VIII.</b> | <b>Odplačilo dolga</b>                                    | <b>0</b>          | <b>2.000.000</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>                        |
| 550               | Odplačilo domačega dolga                                  | 0                 | 1.000.000           | 0                 | 0                               |
| 551               | Odplačilo dolga v tujino                                  | 0                 | 1.000.000           | 0                 | 0                               |
| <b>IX.</b>        | <b>Neto zadolževanje</b>                                  | <b>0</b>          | <b>18.000.000</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>                        |
| <b>X.</b>         | <b>Sprememba sredstev na računih (I+IV+VII-II-V-VIII)</b> | <b>38.623.654</b> | <b>5.329.839</b>    | <b>16.672.427</b> | <b>313</b>                      |

V letu 2016 dodatnega zadolževanja ni bilo, saj to ni bilo poslovno potrebno. Sklad je v letu 2016 evidentiral povečanje sredstev na računih v višini 16.672.427 EUR. Rezultat vpliva na povečanje sklada namenskega premoženja. V primerjavi z letom 2015 povečanje sredstev dosega 43 odstotkov. V primerjavi s finančnim načrtom za leto 2016 je realizacija v višini 313 odstotkov.

### 1.3.5. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2016

Stanje sredstev Sklada je na dan 31. 12. 2016 znašalo 422.848.435 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2015 so se sredstva povečala za 3 odstotke.

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja na dan 31. 12. 2016 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2015.

**Tabela 6: Bilanca stanja 31. 12. 2016, v primerjavi z 31. 12. 2015**

(v EUR, brez stotinov)

| <b>SREDSTVA</b>                                    | <b>31.12.2016</b>  | <b>31.12.2015</b>  | <b>Indeks<br/>2016/<br/>2015</b> |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|
| Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju      | 227.492.175        | 206.302.059        | 110                              |
| Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve | 195.358.016        | 205.963.889        | 95                               |
| <b>SKUPAJ SREDSTVA</b>                             | <b>422.850.191</b> | <b>412.265.948</b> | <b>103</b>                       |

| <b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>                            | <b>31.12.2016</b>  | <b>31.12.2015</b>  | <b>Indeks<br/>2016/<br/>2015</b> |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|
| Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve           | 19.097.159         | 19.819.982         | 96                               |
| Dolgoročne obveznosti in dolgoročne pasivne časovne razmejitve | 1.751.997          | 2.026.721          | 86                               |
| Sklad namenskega premoženja v javnih skladih                   | 399.090.842        | 260.541.901        | 153                              |
| Splošni sklad                                                  | 0                  | 127.011.111        | 0                                |
| Rezervni sklad                                                 | 2.910.193          | 2.866.233          | 102                              |
| <b>SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>                     | <b>422.850.191</b> | <b>412.265.948</b> | <b>103</b>                       |

Podrobnejša pojasnila gibanj posameznih postavk so navedena v računovodskem poročilu za leto 2016.





## **2 POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2016**



## **2.1. JAVNA NAJEMNA STANOVANJA**

ReNSP15-25 z enotnim poimenovanjem »javna najemna stanovanja« zajema občinska najemna stanovanja v lasti občin oziroma občinskih stanovanjskih skladov in stanovanjskih organizacij ter najemna stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada RS, ki se oddajajo za neprofitno najemnino upravičencu do neprofitnega stanovanja, namenska najemna stanovanja in tržna najemna stanovanja.

### **2.1.1. Neprofitna najemna stanovanja**

#### **2.1.1.1. Pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj**

Sklad neprofitna najemna stanovanja pridobiva v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, njihovimi proračunskimi skladi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami. V letu je bil sprejet in objavljen »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020«. Program JNS je bil sprejet 6. 6. 2016 na 28. seji NS SSRS in objavljen v Ur. l. RS, št. 41/2016. Dopolnitve programa JNS so bile objavljene v Ur. l. RS, št. 88/2016.

Sklad s programom JNS sofinancira zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot z dajanjem ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil ter investira skupaj z lokalnimi skupnostmi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami (soinvestitorstvo).

Gradnja oziroma rekonstrukcija objektov mora biti načrtovana v smislu racionalne in tehnološko obvladljive gradnje, z materiali, ki so trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje ter ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja.

Sklad nastopa kot kupec po primernih cenah nakupa stanovanjskih enot s pripadajočim parkirnim mestom. Po programu predvidene cene nakupa stanovanjskih površin, ki se giblje od 1.100 EUR do 1.460 EUR na m<sup>2</sup> (brez DDV) in je odvisna od geografskega položaja in statistične regije posamezne lokalne skupnosti.

Program omogoča tri oblike izvajanja soinvestiranja investicijskega projekta in sicer: dve obliki v fazi gradnje ali rekonstrukcije objekta ter odkup že dokončanega objekta s pridobljenim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem od vključno 1.1.2010 dalje. Delež soinvestiranja SSRS je lahko do največ 50 odstotkov vrednosti izračunane investicije vseh JNS s pripadajočimi parkirnimi mesti.

Za izvajanje Programa je namenjenih 30 milijonov evrov iz lastnih virov, pri čemer je 10 milijonov evrov sredstev namenjenih za posojila in 20 milijonov evrov sredstev za soinvestitorstvo. NS SSRS lahko, glede na izkazan interes upravičenih prosilcev ter razpoložljiva sredstva, s sklepom poveča ali zmanjša finančna sredstva za izvajanje tega programa. Program je odprt do dne, ko so s sklepi NS SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2020.

Kljub kompleksnosti vodenja investicijskih projektov in sorazmerno dolgih časovnih procesov za njihovo realizacijo, so v letu 2016 že prispele tri vloge občin iz Savinjske in Koroške statistične regije. Vse vloge so v postopku strokovne presoje in v fazi dopolnjevanja s strani občin. Z realizacijo investicijskih projektov (novogradnja in rekonstrukcija objekta) se bo v lokalnih skupnostih pridobilo do 22 novih JNS.

V letu 2016 je bilo iz naslova končnega obračuna na projektu Gorica, Velenje (Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009), realiziranih investicijskih odhodkov v višini 295.089 EUR.

**Tabela 7: Realizacija 2016**

| Sredstva soinvestiranja                                                              | Realizacija 2016 (v EUR) |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 | 295.089                  |

#### 2.1.1.2. Stanje neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad je imel na dan 31. 12. 2016 v lasti 3.149 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 53 oskrbovanih stanovanj v Tolminu in Kobaridu. Stanovanja se nahajajo v 12 regijah oziroma v 111 občinah. Regijska porazdelitev je razvidna iz naslednje tabele. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2015 se je število neprofitnih najemnih stanovanj povečalo za 186 enot oziroma za šest odstotkov.

**Tabela 8: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na stanje 31. 12. 2016**

| Zap. št. | Regija                | Št. stanovanj na dan 31. 12. 2015 | Št. stanovanj na dan 31. 12. 2016 | Gibanja v letu 2016 | Indeks sprememb |
|----------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------|
| 1.       | POMURSKA              | 56                                | 65                                | 9                   | 116             |
| 2.       | PODRAVSKA             | 555                               | 575                               | 20                  | 104             |
| 3.       | KOROŠKA               | 547                               | 549                               | 2                   | 100             |
| 4.       | SAVINJSKA             | 553                               | 607                               | 54                  | 110             |
| 5.       | ZASAVSKA              | 167                               | 172                               | 5                   | 103             |
| 6.       | SPODNJEPOSAVSKA       | 72                                | 72                                | 0                   | 100             |
| 7.       | JUGOVZHODNA SLOVENIJA | 39                                | 43                                | 4                   | 110             |
| 8.       | OSREDNJE SLOVENSKE    | 346                               | 399                               | 53                  | 115             |
| 9.       | GORENJSKA             | 305                               | 319                               | 14                  | 105             |
| 10.      | NOTRANJSKO-KRAŠKA     | 40                                | 59                                | 19                  | 148             |
| 11.      | GORIŠKA               | 158                               | 157                               | -1                  | 99              |
| 12.      | OBALNO-KRAŠKA         | 125                               | 132                               | 7                   | 106             |
|          | <b>SKUPAJ:</b>        | <b>2.963</b>                      | <b>3.149</b>                      | <b>186</b>          | <b>106</b>      |

**Tabela 9: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. v letih 2015 in 2016**

| Stanje stanovanj                                          | 31.12.2015   | 31.12.2016   |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| • najemna stanovanja in bivalni enoti v samskem domu      | 2.816        | 3.005        |
| • izločena najemna stanovanja - možnost denacionalizacije | 147          | 144          |
| <b>Skupaj</b>                                             | <b>2.963</b> | <b>3.149</b> |

#### 2.1.1.3. Povečanje neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad je v letu 2016 pridobil 215 dodatnih neprofitnih najemnih stanovanj. S tremi pogodbami o povečanju namenskega premoženja in kapitala javnega sklada je Sklad iz brezplačne uporabe v last pridobil 183 stanovanj, 26 stanovanj je pridobil iz sklenjene poravnave z družbo Atrij, 6 stanovanj pa je bilo dano iz tržnega v neprofitni najem.



#### 2.1.1.4. Zmanjšanja števila neprofitnih najemnih stanovanj

V letu 2016 je Sklad število neprofitnih najemnih stanovanj zmanjšal za 28. Zaradi ekonomske obrabljenosti je bilo prodanih 17 stanovanj, 11 stanovanj pa je bilo danih iz neprofitnega v tržni najem.

**Tabela 10: Spremembe števila neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2016**

| Razlogi za spremembo števila stanovanj                    | Zmanjšanja | Povečanja  | Saldo      |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| • stvarna dokapitalizacija – prenos iz brezplačne uporabe | -          | 183        | 183        |
| • poravnava z družbo Atrij                                | -          | 26         | 209        |
| • tržna prodaja                                           | -17        | -          | 192        |
| • prejeto iz tržnega najema                               | -          | 6          | 198        |
| • dano v tržni najem                                      | -11        | -          | 187        |
| • sprememba stanovanja v skupni prostor                   | -1         | -          | 186        |
| <b>Skupaj:</b>                                            | <b>-29</b> | <b>215</b> | <b>186</b> |

#### 2.1.1.5. Stanje neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi

Sklad je v letu 2016 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in obnavljanjem neprimernih stanovanj v brezplačni uporabi. Sklad je imel na dan 31. 12. 2016 v brezplačni uporabi skupno 121 stanovanj, in sicer 41 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 9 stanovanj Ministrstva za notranje zadeve in 71 stanovanj Ministrstva za obrambo. Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije, in sicer v 34 občinah oziroma v 12 regijah. Stanovanja, primerna za bivanje, so zasedena z najemniki nekdanjih upravljavcev oziroma najemniki, izbranimi skladno z zakonodajo o oddaji neprofitnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami.

**Tabela 11: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi na stanje 31. 12. 2016**

| Zap. št. | Regija                | Št. stanovanj na dan 31. 12. 2016 |
|----------|-----------------------|-----------------------------------|
| 1.       | POMURSKA              | 7                                 |
| 2.       | PODRAVSKA             | 17                                |
| 3.       | KOROŠKA               | 1                                 |
| 4.       | SAVINJSKA             | 5                                 |
| 5.       | ZASAVSKA              | 1                                 |
| 6.       | SPODNJEPOSavska       | 4                                 |
| 7.       | JUGOVZHODNA SLOVENIJA | 17                                |
| 8.       | OSREDNJE SLOVENSka    | 25                                |
| 9.       | GORENJSka             | 8                                 |
| 10.      | NOTRANJSKO-KRAŠka     | 22                                |
| 11.      | GORIŠka               | 8                                 |
| 12.      | OBALNO-KRAŠka         | 6                                 |
|          | <b>SKUPAJ:</b>        | <b>121</b>                        |

V letu 2016 je bilo iz brezplačne uporabe izločenih 187 stanovanj, in sicer: 4 stanovanja upravljavca Stanovanjske komisije Vlade RS so bila prenesena na Občino Bloke, 183 zemljiškoknjižno urejenih

stanovanj, od tega 50 od upravljavca Stanovanjske komisije Vlade RS, 58 Ministrstva za notranje zadeve in 75 Ministrstva za obrambo pa se je iz brezplačne uporabe preneslo v last Sklada.

**Tabela 12: Primerjava stanja stanovanj v brezplačni uporabi na dan 31. 12. v letih 2015 in 2016**

| Stanje stanovanj v brezplačni uporabi | 31.12.2015 | 31.12.2016 | Gibanja v letu 2016 |
|---------------------------------------|------------|------------|---------------------|
| • upravljavec SKVRS                   | 95         | 41         | 54                  |
| • upravljavec MNZ                     | 67         | 9          | 58                  |
| • upravljavec MORS                    | 167        | 71         | 75                  |
| <b>Skupaj</b>                         | <b>308</b> | <b>121</b> | <b>187</b>          |

## 2.1.2. Tržna najemna stanovanja

### 2.1.2.1. Pridobivanje najemnih stanovanj z lastno gradnjo

#### STANOVANJSKA SOSESKA ZELENİ GAJ BRDO – FUNKCIONALNA ENOTA F2

V februarju 2016 je Sklad prišel na lokaciji Brdo v Ljubljani, v funkcionalni enoti F2, z gradnjo štirih večstanovanjskih objektov, v katerih bo 102 stanovanj. Projekt je bil v letu 2016 prekvalificiran iz tržnega namena prodaje stanovanj za namene najemnih stanovanj. Predvideno dokončanje del in pridobitev uporabnega dovoljenja je v oktobru 2017. V štirih večstanovanjskih objektih A1, A2, B in C bodo 102 stanovanj, uporabnih stanovanjskih površin od 47m<sup>2</sup> do 82m<sup>2</sup>. Zagotovljenih bo 204 parkirnih mest v kleti objektov. Med objekti so predvidene parkovne površine ter dostopne poti do objektov.

**Tabela 13: Pregled objektov v funkcionalni enoti F2**

| Objekt        | Št. stanovanj | Etažnost objekta |
|---------------|---------------|------------------|
| A1            | 24            | K+P+3+T          |
| A2            | 24            | 2K+P+3+T         |
| B             | 24            | 2K+P+2+T         |
| C             | 30            | K+P+2+T          |
| <b>Skupaj</b> | <b>102</b>    | -                |



(stanje, december 2016)



(končno stanje)

#### STANOVANJSKA SOSESKA NOVO BRDO, PROSTORSKI ENOTI E2 in E3

Območje Novo Brdo, ki je namenjeno gradnji najemnih stanovanj, se nahaja v Ljubljani na Viču, vzhodno od nove povezovalne ceste Pot Rdečega križa ter med Cesto na Vrhovce in Cesto na Brdo.

Nasproti območja, kjer se načrtuje nova soseska, je že zgrajena oziroma delno še v gradnji soseska Zeleni gaj na Brdu (območje Brdo VS3/5), katere investitor je Sklad.

Sklad je skupaj z JSS MOL v letu 2016 začel s postopki priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) na območju enote urejanja prostora z oznako RD-466, za katero je skladno z OPN MOL - ID predvidena izdelava OPPN 252: Stanovanjska soseska Brdo (Novo Brdo). Podlaga za pripravo OPPN je pridobljena z izvedbo projektnega dvostopenjskega urbanistično arhitekturnega natečaja, ki je potekal v obdobju maj – september 2016. Za območje prostorske enote E1 (investitor JSS MOL) je bila izbrana natečajna rešitev avtorjev Nava arhitekti d.o.o. Za območji prostorskih enot E2 in E3 (investitor Sklad) je bila izbrana natečajna rešitev avtorjev Dekleva Gregorič arhitekti, projektiranje d.o.o. Stanovanjski objekti v območju so razdeljeni v tri skupine in prostorske enote.

V prostorskih enotah E2 in E3 (investitor Sklad) je skupaj načrtovanih 479 stanovanj. Od tega je v prostorski enoti E2 predvidenih 298 stanovanj (od tega 25 oskrbovanih stanovanj) v 11 objektih. V prostorski enoti E3 je v 7 objektih predvidenih 181 stanovanj. Osnovna organizacija objektov v prostorskih enotah E2 in E3 je v pasovih, znotraj teh pa so objekti razporejeni »točkovno«, med njimi se razporeja odprti prostor raznolikih karakterjev, dimenzij in programov, namenjenih stanovalcem oz. posameznim interesnim skupinam. Objekti v prostorskih enotah E2 in E3 so večstanovanjski bloki različnih tlorisnih zasnov.

Pričetek gradnje večstanovanjskih objektov v prostorskih enotah E2 in E3 je predviden v letu 2018. Predvidena je tudi možnost gradnje po ločenih fazah. Stanovanja v soseski bodo namenjena oddaji v najem, pri čemer je vselitev prvih najemnikov predvidena konec leta 2020.



Ureditvena situacija Novo Brdo  
(OPPN 252)



Prostorski enoti E2 in E3 (IDZ)

### 2.1.2.2. Pridobivanje najemnih stanovanj z nakupom

Sklad je dne 25. 05. 2012 v Uradnem listu RS, št. 38/2012 objavil Javni poziv za nakup stanovanj (javni poziv) ter dne 26. 10. 2012 v Uradnem listu RS, št. 80/2012 spremembe in dopolnitve tega poziva, preko katerega je vse zainteresirane ponudnike (fizične osebe, pravne osebe zasebnega in javnega prava ter lokalne skupnosti) povabil k oddaji ponudb za prodajo posameznih stanovanjskih enot, skupin stanovanj in stanovanjskih stavb na območju celotne Slovenije.

Komisija za pregled ponudb za nakup stanovanj, prejetih na podlagi javnega poziva, je v letu 2016 izvedla štiri odpiranja ponudb (22. 4. 2016, 23. 5. 2016, 16. 9. 2016, 16. 12. 2016). Sklad je skupno prejel dve ponudbi za nakup 44 stanovanj s pripadajočimi 47 parkirnimi mesti. Na podlagi opredeljenih meril (pravni status nepremičnine, pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje, primernosti lokacije, primerne strukture in funkcionalnosti stanovanj, primerne gradbene in tehnične lastnosti stanovanj in stavb, cene in plačilnih pogojev) je komisija ocenila, da ponudba ponudnika 16. odpiranja ponudb z dne 22. 4. 2016 ni izpolnjevala pogojev. Ponudba ponudnika 17. odpiranja ponudb z dne 23. 5. 2016 za odkup 6 stanovanjskih enot in pripadajočih parkirnih mest je izpolnjevala vse pogoje, na 18. in 19. odpiranje ponudb za nakup stanovanj pa ni prispela nobena ponudba.

V letu 2016 je prišlo do podpisa prodajne pogodbe na podlagi ponudbe iz leta 2016 za odkup 6 stanovanjskih enot in pripadajočih parkirnih mest v skupni vrednosti 664.247 EUR z vključenim DDV. Za namene odkupa stanovanj po razpisu iz leta 2012 je Sklad za realizacijo vseh sklenjenih pogodb za nakup 165 stanovanj in 170 parkirnih mest namenil 11.368.573 EUR sredstev.

**Tabela 14: Nakupi stanovanj v letu 2016 po lokacijah – sklenjene pogodbe**

|   | Lokacija                      | Ponudnik - prodajalec                        | Število stanovanj | Število PM | Pogodbena vrednost v EUR z DDV |
|---|-------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|------------|--------------------------------|
| 1 | Maribor – Betnava (stolpnica) | KBM Invest d.o.o., Skupina Nove KBM, Maribor | 6                 | 6          | 664.247 EUR                    |

### 2.1.2.3. Pridobitve stanovanj iz drugih projektov Sklada za namene tržne oddaje

V letu 2016 je Stanovanjski sklad RS v tržni najem ponudil dodatno 17 stanovanj, od tega 11 stanovanj, ki so bila predhodno z razpolagalno pravico namenjena neprofitnemu najemu. Na navedenih stanovanjih se je razpolagalna pravica iztekla, tako da je bilo 1 stanovanje v Ajdovščini, 4 stanovanja v Kranju in 6 v Vipavi ponujenih v tržni najem. Preostalih 6 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti na lokaciji Maribor – Betnava (stolpnica) izhaja iz nakupa po javnem pozivu.

### 2.1.2.4. Zmanjšanje najemnih stanovanj

V letu 2016 je Stanovanjski sklad RS zmanjšal število najemnih stanovanj za 15. Dve stanovanji na Jesenicah sta namenjeni pilotnemu projektu zagotavljanja najemnih stanovanj mladim, 6 stanovanj na Jesenicah je namenjenih za oddajo v neprofitni najem, 3 stanovanja v Lendavi so namenjena za preseljene osebe, 4 stanovanja v Pivki pa so bila umaknjena iz oddaje, saj bodo po izvedeni obnovi ponujena v prodajo.

### 2.1.2.5. Stanje oddanih stanovanj v tržnem najemu

Stanje oddaje stanovanj na dan 31. 12. 2016 je razvidno iz tabele v nadaljevanju.

**Tabela 15: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2016**

| Lokacija stanovanj - projekt  | Št. stanovanj 31.12.2015 | Št. stanovanj 31.12.2016 | Št. oddanih stanovanj | Št. prostih stanovanj | Odstotek zasedenosti | Gibanja v letu 2016 |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| Ajdovščina                    | 7                        | 8                        | 8                     | 0                     | 100                  | 1                   |
| Borovnica                     | 131                      | 131                      | 127                   | 4                     | 97                   | 0                   |
| Brežice                       | 16                       | 16                       | 16                    | 0                     | 100                  | 0                   |
| Cerknica                      | 14                       | 14                       | 14                    | 0                     | 100                  | 0                   |
| Gornja Radgona                | 5                        | 5                        | 5                     | 0                     | 100                  | 0                   |
| Jesenice                      | 23                       | 15                       | 15                    | 0                     | 100                  | -8                  |
| Kočevje                       | 17                       | 17                       | 17                    | 0                     | 100                  | 0                   |
| Koper - Šalara                | 19                       | 19                       | 18                    | 1                     | 95                   | 0                   |
| Kozina                        | 6                        | 6                        | 6                     | 0                     | 100                  | 0                   |
| Kranj                         | 23                       | 27                       | 19                    | 8                     | 70                   | 4                   |
| Lendava                       | 5                        | 2                        | 2                     | 0                     | 100                  | -3                  |
| Ljubljana                     | 19                       | 19                       | 19                    | 0                     | 100                  | 0                   |
| Lovrenc                       | 4                        | 4                        | 4                     | 0                     | 100                  | 0                   |
| Maribor - Betnava             | 35                       | 35                       | 34                    | 1                     | 97                   | 0                   |
| Maribor - Betnava (stolpnica) | 0                        | 6                        | 3                     | 3                     | 50                   | 6                   |
| Maribor - Pobrežje            | 25                       | 25                       | 25                    | 0                     | 100                  | 0                   |
| Maribor - Šentiljska          | 10                       | 10                       | 9                     | 1                     | 90                   | 0                   |
| Miklavž                       | 10                       | 10                       | 10                    | 0                     | 100                  | 0                   |
| Novo mesto                    | 17                       | 17                       | 14                    | 3                     | 82                   | 0                   |
| Pivka                         | 24                       | 20                       | 20                    | 0                     | 100                  | -4                  |
| Postojna                      | 3                        | 3                        | 2                     | 1                     | 67                   | 0                   |
| Prevalje                      | 9                        | 9                        | 9                     | 0                     | 100                  | 0                   |
| Rače pri Mariboru             | 12                       | 12                       | 11                    | 1                     | 92                   | 0                   |
| Slovenj Gradec                | 6                        | 6                        | 6                     | 0                     | 100                  | 0                   |
| Šmarje pri Jelšah             | 2                        | 2                        | 2                     | 0                     | 100                  | 0                   |
| Vipava                        | 24                       | 30                       | 28                    | 2                     | 93                   | 6                   |
| <b>Skupaj po lokacijah</b>    | <b>466</b>               | <b>468</b>               | <b>443</b>            | <b>25</b>             | <b>95</b>            | <b>2</b>            |

Sklad je imel glede na stanje na dan 31. 12. 2016 za tržni najem namenjenih 468 stanovanj. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2015, ko je bilo najemu namenjenih 466 stanovanj, se je skupno število povečalo za dve stanovanji.

Na dan 31. 12. 2016 je imel Sklad oddanih v najem 443 od skupno 468 stanovanj, kar pomeni 95-odstotno zasedenost. Na dan 31. 12. 2015 je imel Sklad za tržni najem namenjenih 466 stanovanj, oddanih pa 410 stanovanj. Zasedenost stanovanj je bila 88-odstotna. V primerjavi s predhodnim letom je Sklad povečal število najemnih stanovanj za 0,4 odstotkov, stopnjo zasedenosti stanovanj pa povečal za 7 odstotkov.

## 2.2. PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG

### 2.2.1. Investicije v tržna stanovanja – razvoj zemljišč v lasti Sklada

V tabeli »Projekti za trg v letu 2016 – stanje na dan 31. 12. 2016« so prikazani osnovni podatki o dokončanih projektih, projektih v gradnji ali v pripravi pred gradnjo za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma v pripravi na daljše obdobje.

Za večje število projektov, ki so bili zaključeni v letih 2004 do 2016, je veljal oziroma še velja splošni garancijski rok za odpravo skritih napak ter zakonski rok za napake iz naslova solidnosti gradnje. Iz tega naslova tečejo aktivnosti vezano za odpravo napak in sanacije vitalnih delov objektov na lokacijah preteklih projektov Sklada po celotni Sloveniji.

**Tabela 16: Projekti za trg v letu 2016 – stanje na dan 31. 12. 2016**

| Zap. št.                                                         | Lokacija – naziv projekta                                                                                      | Število stanovanj | Dokončanje – uporabno dovoljenje |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|
| <b>I. DOKONČANI PROJEKTI S PRIDOBLENIM UPORABNIM DOVOLJENJEM</b> |                                                                                                                |                   |                                  |
| 1.                                                               | Brdo, funkcionalna enota F5.2, Ljubljana                                                                       | 85                | maj 2016                         |
| 2.                                                               | Brdo, funkcionalna enota F3, Ljubljana                                                                         | 52                | julij – september 2016           |
| 3.                                                               | Brdo, funkcionalna enota F6.1, Ljubljana                                                                       | 12                | oktober 2016                     |
|                                                                  | <b>SKUPAJ I.</b>                                                                                               | <b>149</b>        | <b>-</b>                         |
| <b>II. PROJEKTI V GRADNJI</b>                                    |                                                                                                                |                   |                                  |
| 4.                                                               | Brdo, funkcionalna enota F6.2, Ljubljana                                                                       | 18                | april 2017                       |
|                                                                  | <b>SKUPAJ II.</b>                                                                                              | <b>18</b>         | <b>-</b>                         |
| <b>III. PROJEKTI V PRIPRAVI NA DALJŠI ROK</b>                    |                                                                                                                |                   |                                  |
| 5.                                                               | 8 projektov na lokacijah v Ljubljani, Lukovici, Dragomlju, Ivančni Gorici, Kranju, Kozini, Jesenicah, Ankaranu | 1.000             | -                                |

Sklad je v letu 2016 zaključil izgradnjo večstanovanjskih objektov na območju Brda v Ljubljani (funkcionalne enote F5.2, F3 in F6.1). Skupno število stanovanj v teh objektih je 149. 85 stanovanj iz funkcionalne enote F5.2 je bilo predmet prodaje že v letu 2016, stanovanja iz preostalih enot, pa bodo namenjena prodaji v letu 2017.

Sklad ima v zaključevanju izgradnjo stanovanjskih objektov, v katerih bo v letu 2017 dokončanih 18 vrstnih hiš, ki bodo namenjena prodaji v letu 2017.

V sklopu osmih projektov v pripravi na daljši rok: mirovanje, izvedba aktivnosti ureditev območij zemljišč v lasti Sklada, začetne faze priprave in sprejetja prostorskih aktov, začetne faze urbanističnih zasnov, je po grobi oceni mogoče zagotoviti približno 1.000 stanovanj.

V letu 2016 je Sklad iz tržnega namena prekvalificiral projekt izgradnje 102 stanovanj v funkcionalni enoti F2, in sicer za namene izgradnje najemnih stanovanj. Prav tako pa je bil prekvalificiran drugi delu Stanovanjske soseske Brdo v Ljubljani za namene izgradnje najemnih stanovanj.

## **2.3. PRODAJA STANOVANJ ZA TRG**

### **2.3.1. Prodaja stanovanj v soseski Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani (funkcionalni enoti F5.1 in F4)**

Stanovanjski sklad RS je v letu 2016 nadaljeval s prodajo preostalih od skupno 372 stanovanj (185 stanovanj v funkcionalni enoti F4 in 187 stanovanj v funkcionalni enoti F5.1), ki so bila ponujena v prodajo z javnima razpisoma, objavljenima v letu 2014.

Na dan 31. 12. 2016 je bilo po dvaindvajsetih izborih od začetka prodaje prodanih 341 stanovanj ter 30 oskrbovanih stanovanj oziroma 99,7 odstotkov vseh stanovanj v soseski. Eno stanovanje v funkcionalni enoti F4 je bilo umaknjeno iz ponudbe in je ostalo v lasti Sklada.

V letu 2016 je bilo prodanih 7 stanovanj v funkcionalni enoti F4 in 13 stanovanj v funkcionalni enoti F5.1. Vsa prodana stanovanja so bila predana končnim kupcem. Razpis za prodajo stanovanj je bil z dnem 2. 6. 2016 zaključen.

Skupna vrednost 372 stanovanj v prodaji je znašala 55.586.728 EUR. Glede na število prodanih stanovanj in prodajne vrednosti stanovanj, je bila realizacija 99,5 odstotkov.

### **2.3.2. Prodaja stanovanj v soseski Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani (funkcionalna enota F5.2)**

Stanovanjski sklad RS je v letu 2016 dokončal izgradnjo 85 stanovanj v funkcionalni enoti F5.2, ki so bila ponujena v prodajo z javnim razpisom, objavljenim 15. 6. 2016.

Na dan 31. 12. 2016 je bilo po štirih opravljenih izborih kupcev prodanih 83 stanovanj oziroma 97,6 odstotkov vseh stanovanj v funkcionalni enoti F5.2. Neprodani sta ostali le še dve stanovanji, ena garsonjera in eno trisobno stanovanje. Nov izbor za preostali stanovanji, je bil izveden v januarju 2017.

Skupna vrednost 83 prodanih stanovanj je znašala 14.584.100 EUR (97,5 odstotkov prodajnih vrednosti), prostih dveh pa 375.100 EUR (2,5 odstotkov prodajnih vrednosti).

### **2.3.3. Prodaja stanovanj v Borovnici in Novem mestu**

Stanovanjski sklad RS je z razpisom, objavljenim 20. 11. 2015, ponudil v prodajo 79 stanovanj (26 v Novem mestu in 53 v Borovnici). Dve stanovanji na lokaciji Novo mesto sta bili umaknjeni iz prodaje za potrebe izvedbe »Pilotnega projekta za mlade«, tako je ostalo v prodaji 24 stanovanj v Novem mestu.

V letu 2016 je Stanovanjski sklad RS izvedel trinajst izborov kupcev ter prodal skupno 76 stanovanj, od tega 52 stanovanj v Borovnici in 24 stanovanj v Novem mestu. Za preostalo eno stanovanje v Borovnici je bil izbor kupca izveden v mesecu januarju 2017.

Skupna vrednost 76 prodanih stanovanj je znašala 7.817.300 EUR (98,6 odstotkov prodajnih vrednosti), prostega pa 110.000 EUR (1,4 odstotkov prodajnih vrednosti).

## 2.4. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA

### 2.4.1. Dolgoročna stanovanjska posojila kupcem stanovanj na lokaciji Borovnica in Novem mestu

Stanovanjski sklad RS je z razpisom, objavljenim 20. 11. 2011 ponudil v prodajo 79 stanovanj na lokaciji v Borovnici in Novem mestu. Ob nakupu so lahko kupci izkoristili možnost najema dolgoročnega stanovanjskega posojila z odplačilno dobo do 30 let. Posojilo so kupci stanovanj ob ustrezno izkazani plačilni sposobnosti lahko najeli do višine 80 odstotkov pogodbene cene stanovanja.

**Tabela 17: Pregled obrestnih mer dolgoročnih stanovanjskih posojil**

| Odplačilna doba | Fiksna obrestna mera | Spremenljiva obrestna mera |
|-----------------|----------------------|----------------------------|
| do 10 let       | 2,5 % letno          | 6M Euribor + 0,5 % letno   |
| do 20 let       | 3,0 % letno          | 6M Euribor + 0,5 % letno   |
| do 30 let       | 4,0 % letno          | 6M Euribor + 0,5 % letno   |

Možnost najema posojila je v letu 2016 izkoristilo 56 kupcev stanovanj, in sicer 41 pri nakupu stanovanja v Borovnici in 15 pri nakupu stanovanja v Novem mestu. Odobrenih je bilo za 4.240.130 EUR posojil, pri čemer je bilo za nakup stanovanj v Borovnici odobrenih 3.384.830 EUR posojil, za nakup stanovanj v Novem mestu pa 855.300 EUR posojil. Posojila so zavarovana z vzpostavitvijo hipotekarnega zavarovanja. Od 56 posojil, se je 39 posojilojemalcev odločilo za posojilo s spremenljivo obrestno mero (69,6 odstotkov), 17 posojilojemalcev pa za posojilo s fiksno obrestno mero (30,4 odstotka).

### 2.4.2. Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih

Spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona so pred leti opredelile tudi pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. Ena od pravic je bila tudi pridobitev posojila Sklada pod ugodnimi pogoji brez javnega razpisa. Upravičenec do posojila je najemnik, ki mu je izdana odločba Ministrstva za okolje in prostor o upravičenosti do pridobitve z zakonom določenih nadomestil.

Obrestna mera je 3,80 odstotka za posojilo, odobreno na vključno 10 let, oziroma 3,95 odstotka za posojilo nad 10 do 15 let ter 4,45 odstotka za posojilo nad 15 do 20 let. Obrestne mere so fiksne za celotno odplačilno dobo. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah.

V letu 2016 Sklad za posojila najemnikom ni namenil nobenih sredstev. Doslej so bili najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih izdani sklepi in odobrena posojila v višinah, kot izhaja iz naslednje tabele. V letu 2016 sta bili izdani zgolj dve odločbi ministrstva. Skupno izdanih odločb je tako sedaj 1.835.

**Tabela 18: Posojila za odkup stanovanj najemnikom za denacionaliziranih stanovanjih**

| Opis                                             | Število | Odobreno v EUR | Koriščno v EUR |
|--------------------------------------------------|---------|----------------|----------------|
| – izdane odločbe MOP (vse)                       | 1.835   | -              | -              |
| – izdani sklepi o odobritvi posojila (vsi)       | 771     | 23.331.899     | -              |
| – sklenjene posojilne pogodbe (vse)              | 668     | -              | 15.701.533     |
| – izdani sklepi o odobritvi posojila v letu 2016 | 0       | -              | -              |
| – sklenjene posojilne pogodbe v letu 2016        | 0       | -              | -              |



### **2.4.3. 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). Med ukrepi popotresne obnove po 1. členu zakona šteje tudi dodeljevanje stanovanjskih posojil iz sredstev Sklada, namenjenih popotresni obnovi objektov in zagotavljanje njihove namenske uporabe ter izgradnjo varovanih stanovanj v lasti Sklada.

Na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije št. 47602-23/2006/5 z dne 24. 8. 2006 in skladno z določili 38. korespondenčne seje NS SSRS 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 sta bila v letu 2016 upravičencem izdana 2 začasna sklepa. Znesek izdanih sklepov v letu 2016 je znašal 191.510 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 197.027 EUR. Kumulativna vsota vseh izdanih sklepov znaša 4.102.012 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 4.219.469 EUR.

V letu 2016 ni bilo sklenjenih posojilnih pogodb. Kumulativna vsota vseh sklenjenih pogodb ostaja 1.572.783 EUR. V znesku so upoštevani tudi zneski zavarovalnih premij v breme posojil. Vsota vseh sklenjenih posojilnih pogodb je nižja od zneskov izdanih sklepov. Poglavitni razlog je posojilna nesposobnost oškodovancev – posojilojemalcev in posledična dodelitev hipotekarnih sredstev za obnovo objektov ter zagotavljanja drugih finančnih virov za obnovo.

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 2016 niso izdali končnih sklepov, tako da kumulativna vsota vseh izdanih končnih sklepov po potresu 2004 ostaja 1.445.999 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 1.488.480 EUR.

### **2.4.4. Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj**

V letu 2016 je Sklad zaprl Program za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, ki je bil objavljen v letu 2013 (Ur. l. RS, št. 27/2013 z dne 29. 3. 2013). Za namene dodeljevanja ugodnih posojil za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj je bil objavljen »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020« (Ur. l. RS, št. 41/2016 in št. 88/2016), ki poleg soinvestitorstva omogoča sofinanciranje projektov z dolgoročnimi posojili. Za opisani namen je predvidenih 10 milijonov evrov sredstev.

Višina sredstev posojila je lahko do največ 50 odstotkov vrednosti celotne investicije in se določi v fazi obravnave in strokovne preučitve dokumentacije za posamezni investicijski projekt. Pri strokovni presoji investicije se upošteva tudi primerna vrednost GOI del. Odplačilna doba za odobreno posojilo je lahko največ 25 let.

Za dodelitev dolgoročnega posojila je Sklad v letu 2016 prejel eno vlogo občine iz Savinjske statistične regije, ki je v postopku obravnave in dopolnjevanja.

#### **2.4.5. Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele**

Za sofinanciranje stanovanjskih stavb za posebne namene je NS SSRS v letu 2013 sprejel dopolnjen Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele (Ur. l. RS, št. 110/2013). V letu 2016 je bila sprejeta sprememba programa, ki se nanaša na določanje višine obrestne mere pri dodeljevanju posojil. Zadnja sprememba in dopolnitev programa je bila objavljena v Ur. l. RS, št. 88/2016.

Na podlagi navedenega programa Sklad na področju socialnovarstvenih storitev institucionalnega varstva za starejše ljudi sofinancira investicijske projekte za pridobivanje domov za ostarele in oskrbovana stanovanja za starejše. Poleg sofinanciranja investicij za gradnjo in rekonstrukcijo program predvideva tudi dodelitev posojil za primer nakupa objektov, v katerih se izvaja intencionalno varstvo v domovih za ostarele in oskrbovanih stanovanjih.

Program poleg dodelitve dolgoročnih posojil z odplačilno dobo do 25 let omogoča, da Sklad skupaj z upravičenimi prosilci (občine in njihovi proračunski skladi, javni nepremičninski skladi, pravne osebe vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij po 152. členu SZ-1, družbe po Zakonu o javno zasebnem partnerstvu in druge pravne osebe, ki izpolnjujejo zakonske zahteve za opravljanje dejavnosti) soinvestira v projekte za zagotavljanje novih oskrbovanih stanovanj.

V letu 2016 ni bilo dodeljenih posojil, v strokovnem pregledu pa ima Sklad eno vlogo za financiranje izgradnje objekta s 15 oskrbovanimi stanovanji v Savinjski statistični regiji.



### **3 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2016 Z REVIZORJEVIM MNENJEM**



### 3.1. Revizorjevo poročilo



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

**Vladi Republike Slovenije, ustanoviteljici javnega sklada  
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad, Poljanska  
cesta 31, Ljubljana**

##### *Poročilo o računovodskih izkazih*

Revidirali smo priložene računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2016, izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter priloge k računovodskim izkazom in druge pojasnjevalne informacije.

##### *Odgovornost posloводства za računovodske izkaze*

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi, Zakonom o javnih skladih ter za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

##### *Revizorjeva odgovornost*

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi naše 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 pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanjem računovodskih izkazov, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja. 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 Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana, končano 31. decembra 2016, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

### *Poročilo o zahtevah druge zakonodaje*

Zakon o javnih skladih v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33 do 35 omenjenega zakona.

Po našem mnenju so naložbe premoženja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana na dan 31. 12. 2016 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Skladi nima izdanih poroštev niti zadolžitev, zato o skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanju z 29. in 37. členom Zakona o javnih skladih ne moremo poročati.

Sklad pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2016 v vseh pomembnih pogledih izpolnjuje pravila, ki izhajajo iz 33. do 35. člena Zakona o javnih skladih. Sklad je prav tako upošteval 36. člen tega zakona n za podeljene finančne spodbude oblikovali rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi.

V skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena Zakona o javnih skladih potrjujemo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.

### *Odstavek o drugih zadevah*

Ne obstajajo nikakršne druge negotovosti, ki bi zbujale dvom v zmožnosti sklada, da bi nadaljeval svoje poslovanje tudi v bodoče.

VALUTA, družba za revizijo d.o.o.,  
Slovenska ulica 39, Maribor

Danko Branilovič  
Pooblaščen revizor  
Direktor

  
VALUTA d.o.o.  
2000 MARIBOR

V Mariboru, dne 23. 2. 2017

## **3.2. Uvod in vsebina računovodskega poročila**

Sklad je v letu 2016 posloval na podlagi Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS 6/2011) 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 nadziranju se uporabljajo predpisi, navedeni v nadaljevanju.

## **3.3. Pravne podlage in predpisi**

Pri poslovanju in sestavljanju računovodskih izkazov oziroma tega računovodskega poročila so bili upoštevani naslednji zakoni in podzakonski akti:

- Zakon o računovodstvu (Ur. l. RS 23/99, 30/2002 -ZJF-C in 114/2006-ZUE),
- Zakon o javnih financah (Ur. l. RS 79/99, 124/2000, 79/2001, 30/2002, 56/2002-ZJU, 110/2002-ZDT-B, 127/2006-ZJZP, 14/2007-ZSPDPO, 109/2008, 49/2009, 38/2010-ZUKN, 107/2010, 11/2011-UPB4, 110/2011-ZDIU12, 14/13-popr., 101/2013-ZIPRS1415, 101/13, 55/2015 – Zfis in 96/2015 – ZIPRS1617),
- 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, 124/2008, 58/2010, 60/2010 popr., 104/2010, 104/2011 in 86/2016),
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Ur. l. RS 12/2001, 10/2006, 8/2007 in 102/2010),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS 112/2009, 58/2010, 104/2010, 104/2011, 97/2012, 108/2013, 94/2014, 100/2015 in 84/2016),
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Ur. l. RS 134/2003, 34/2004, 13/2005, 114/2006-ZUE, 138/2006, 120/2007, 112/2009, 58/2010, 97/2012 in 100/2015),
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. RS 45/2005, 120/2007, 48/2009, 112/2009, 58/2010, 108/2013 in 100/2015),
- Zakon o javnih skladih (Ur. l. RS 77/2008 in 8/2010-ZSKZ-B).

## **3.4. Računovodske usmeritve**

Pri izdelavi računovodskih izkazov predstavljamo pomembnejše računovodske usmeritve. Vsi zneski v računovodskem poročilu so izkazani v evrih, brez stotinov.

### **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 nakazila denarnih sredstev je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, poravnane s poboti. Za znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodki oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu nakazila denarnih sredstev.

## 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 drobni 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 pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju 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 všteva 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 linearni metodi z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj.

| Stopnje odpisa po vrsti osnovnega sredstva | Stopnja v % |
|--------------------------------------------|-------------|
| - Gradbeni objekti                         | 3           |
| - Stanovanja                               | 3           |
| - Računalniška oprema                      | 50          |
| - Druga računalniška oprema                | 25          |
| - Neopredmetena sredstva                   | 10–20       |

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

Sklad izkazuje med svojimi opredmetenimi osnovnimi sredstvi stanovanja, ki se oddajajo v najem. Da gre za poslovni najem, je razvidno iz vrste določil najemnih pogodb in predpisov.



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 in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava določeno, da se lahko prevrednotijo na podlagi ocenitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

### **Dolgoročne finančne naložbe**

Dolgoročne finančne naložbe Sklada so naložbe v delnice in druge finančne naložbe. Sklad ima v lasti Stanovanjsko podjetje, d.o.o., Ravne. Skladno s 13. členom Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava je naložba v Stanovanjsko podjetje merjena po vrednosti v odstotku od celotne vrednosti kapitala podjetja. Finančna naložba v delež v družbi ZRMK d.d., Ljubljana je izmerjena po nabavni vrednosti in se zaradi okrepitev ne prevrednoti.

### **Dolgoročno dana posojila in depoziti**

Dolgoročna posojila so posojila, dana na podlagi posojilnih pogodb, z odplačilnimi dobami, daljšim od enega leta. V izkazih Sklad med dolgoročnimi posojili izkazuje tudi kratkoročni del, ki zapade v obdobju, krajšem od enega leta. 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 za unovčene zneske.

Revalorizacija dolgoročno danih posojil je predmet dogovora pogodbenih strank. Sklad izkaže za znesek terjatve za dano posojilo sklad namenskega premoženja v delu 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 sklad namenskega premoženja v delu 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 v bilanci stanja. Razlika med zneskom danega depozita in 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 sklad namenskega premoženja. Za znesek odplačila pa se sklad namenskega premoženja oziroma dolgoročni razmejeni prihodki zmanjšajo. Sklad ne oblikuje popravkov dolgoročnih terjatev iz poslovanja.

### **Zaloga**

Na stanje 31. 12. 2016 Sklad med zalogami izkazuje stanovanja, kupljena za nadaljnjo prodajo (zaloga stanovanj), ter zemljišča, kupljena za namen izgradnje stanovanj (stanovanja v lastni izdelavi). Glede na to, da se stanovanja praviloma postopno pridobivajo z izgradnjo teh, Sklad 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 zgrajena stanovanja. Vrednotenje zalog je evidentirano na osnovi stopnje dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem. Stopnje dokončanja na dan 31. 12. 2016 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 blagajni ter kot stanje na podračunu, vodenem pri Upravi za javna plačila RS.

### **Kratkoročne finančne naložbe**

Med kratkoročnimi finančnimi naložbami so evidentirana kratkoročno dana posojila in kratkoročni depoziti.

### **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 za 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, 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 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**

Kratkoročno odloženi prihodki so oblikovani za prejete najemnine za stanovanja, ki jih je Sklad prejel v brezplačno uporabo po pogodbi, sklenjeni z Republiko Slovenijo oz. s pristojnimi ministrstvi.

## **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. V letu 2016 je Sklad izvedel preknjižbe sredstev iz splošnega sklada na sklad namenskega premoženja. V okviru sklada namenskega premoženja se izkazujejo:

- 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;
- Sredstva 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;
- Sredstva za drugo, kar je popravek seštevka zneskov drugih delov sklada; to pomeni, da je lahko znesek za drugo izkazan kot kreditni ali debetni saldo; razlika iz izkaza uspeha se prenese v dobro ali v breme splošnega sklada za druge namene;
- Presežki prihodkov in odhodkov.

## **Druge dolgoročne obveznosti**

Sklad na dan 31. 12. 2016 izkazuje druge dolgoročne obveznosti do vplačanih varščin in lastnih udeležb.

## **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 (sklad namenskega premoženja).

## **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.

## **Dolgoročno dana posojila in terjatve**

Sklad med dolgoročno danimi posojili izkazuje v bilanci stanja posojila, dana fizičnim in pravnim osebam z odplačilno dobo daljšo od enega leta (tudi kratkoročni del). Med dolgoročnimi terjatvami iz poslovanja v bilanci stanja so izkazane terjatve z zapadlostjo, daljšo od enega leta (tudi kratkoročni del).

## **Upravljanje z namenskim premoženjem**

Iz namenskega premoženja Sklad izvaja svoje dejavnosti dajanja finančnih spodbud po posameznih programih in pridobivanju stanovanj z namenom reševanja stanovanjskih vprašanj z dolgoročnimi najemi in prodajo. Z namenskim premoženjem Sklad uresničuje svoje kratkoročne in srednjeročne cilje poslovanja, izhajajočih iz dolgoročnih usmeritev.

### 3.5. Računovodski izkazi

Vsi zneski, prikazani v izkazih, so v evrih brez stotinov.

#### 3.5.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2016

| <b>SREDSTVA</b>                                                | <b>Pojasnila</b> | <b>31. 12. 2016</b> | <b>31. 12. 2015</b> |
|----------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju</b>           |                  |                     |                     |
| Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva               | Pojasnilo 1      | 167.937.999         | 141.126.561         |
| Dolgoročne finančne naložbe                                    | Pojasnilo 2      | 7.061.693           | 6.998.131           |
| Dolgoročno dana posojila                                       | Pojasnilo 3      | 51.710.663          | 57.222.049          |
| Dolgoročne terjatve iz poslovanja                              | Pojasnilo 4      | 781.820             | 955.318             |
| <b>Skupaj</b>                                                  |                  | <b>227.492.175</b>  | <b>206.302.059</b>  |
| <b>Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve</b>      |                  |                     |                     |
| Druge zaloge – stanovanja v lastni izdelavi                    | Pojasnilo 5      | 27.585.262          | 46.923.810          |
| Druge zaloge – kupljena stanovanja                             | Pojasnilo 6      | 534.886             | 7.512.100           |
| Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih fin. ust. | Pojasnilo 7      | 991.428             | 898.744             |
| Kratkoročne terjatve do uporab. EKN                            | Pojasnilo 8      | 150.183.464         | 134.191.231         |
| Kratkoročne finančne naložbe                                   | Pojasnilo 9      | 1.584.319           | 1.706.988           |
| Kratkoročne terjatve iz financiranja                           | Pojasnilo 10     | 364.565             | 386.299             |
| Kratkoročne terjatve do kupcev                                 | Pojasnilo 11     | 5.694.265           | 6.504.032           |
| Druge kratkoročne terjatve                                     | Pojasnilo 12     | 11.052              | 19.274              |
| Neplačani odhodki                                              | Pojasnilo 13     | 7.931.828           | 7.586.933           |
| Aktivne časovne razmejitve                                     | Pojasnilo 14     | 476.947             | 234.478             |
| <b>Skupaj</b>                                                  |                  | <b>195.358.016</b>  | <b>205.963.889</b>  |
| <b>SKUPAJ SREDSTVA</b>                                         |                  | <b>422.850.191</b>  | <b>412.265.948</b>  |
| <b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>                            |                  |                     |                     |
| <b>Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve</b>    |                  |                     |                     |
| Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine         | Pojasnilo 15     | 474.080             | 255.704             |
| Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev                         | Pojasnilo 16     | 3.427.863           | 2.867.919           |
| Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja                     | Pojasnilo 17     | 8.899.453           | 9.148.067           |
| Neplačani prihodki                                             | Pojasnilo 19     | 5.917.718           | 6.722.832           |
| Pasivne časovne razmejitve                                     | Pojasnilo 20     | 282.339             | 791.004             |
| Kratkoročne obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta         | Pojasnilo 21     | 95.706              | 34.456              |
| <b>Skupaj</b>                                                  |                  | <b>19.097.159</b>   | <b>19.819.982</b>   |

#### LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

|                                                |              |                    |                    |
|------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Sklad namenskega premoženja                    | Pojasnilo 22 | 399.090.842        | 260.541.901        |
| Splošni sklad                                  | Pojasnilo 23 | 0                  | 127.011.111        |
| Rezervni sklad                                 | Pojasnilo 24 | 2.910.193          | 2.866.233          |
| Dolgoročne pasivne časovne razmejitve          | Pojasnilo 26 | 13.341             | 17.901             |
| Druge dolgoročne obveznosti                    | Pojasnilo 27 | 1.738.656          | 2.008.820          |
| <b>Skupaj</b>                                  |              | <b>403.753.032</b> | <b>392.445.966</b> |
| <b>SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV<br/>SREDSTEV</b> |              | <b>422.850.191</b> | <b>412.265.948</b> |

### 3.5.2. Izkaz prihodkov in odhodkov

|                                                        | Pojasnila    | 31.12.2016        | 31.12.2015        |
|--------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Nedavčni prihodki                                      | Pojasnilo 28 | 34.756.127        | 45.761.570        |
| Kapitalski prihodki                                    | Pojasnilo 29 | 708.676           | 123.153           |
| <b>Skupaj prihodki</b>                                 |              | <b>35.464.803</b> | <b>45.884.723</b> |
| Tekoči odhodki                                         | Pojasnilo 30 | 19.112.323        | 15.999.237        |
| Investicijski odhodki                                  | Pojasnilo 31 | 5.364.168         | 1.111.482         |
| Druge rezerve – rezervni sklad za stanovanja           | Pojasnilo 30 | 0                 | 0                 |
| <b>Skupaj odhodki</b>                                  |              | <b>24.476.491</b> | <b>17.110.719</b> |
| <b>PRESEŽEK/PRIMANJKLJAJ<br/>PRIHODKOV NAD ODHODKI</b> |              | <b>10.988.312</b> | <b>28.774.004</b> |

### 3.5.3. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

|                                                                                                                               | Pojasnila    | 31.12.2016       | 31.12.2015       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev ter kupnine iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu | Pojasnilo 32 | 9.963.680        | 9.924.529        |
| Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev                                                                                |              | 4.279.565        | 74.879           |
| <b>Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev</b>                                                           |              | <b>5.684.115</b> | <b>9.849.650</b> |

### 3.5.4. Izkaz računa financiranja

|                                                 | Pojasnila           | 31.12.2016        | 31.12.2015        |
|-------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Presežek odhodkov nad prihodki                  |                     |                   |                   |
| Presežek prihodkov nad odhodki                  |                     | 10.988.312        | 28.774.004        |
| Prejeta minus dana posojila                     |                     | 5.684.115         | 9.849.650         |
| Neto odplačilo dolga                            |                     |                   |                   |
| <b>Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih</b> | <b>Pojasnilo 33</b> | <b>16.672.427</b> | <b>38.623.654</b> |

### 3.5.5. Pojasnila in druge računovodske informacije

Na stanje 31. 12. 2016 so sredstva sklada izkazana v višini 422.850.191 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2016 so se sredstva povečala za 10.584.243 EUR oziroma za 3 odstotke. Med pomembnejšimi spremembami je povečanje neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev za 19 odstotkov zaradi prekvalifikacije projektov in prenosa iz zaloge med osnovna sredstva. Spremembe pa vključujejo tudi povečanja zaradi prenosa stanovanj iz brezplačne uporabe v last. Vsota dolgoročno danih posojil se zmanjšuje kot tudi terjatve iz poslovanja.

Prav tako so pomembnejša gibanja v zalogah. Zaloge so se zaradi uspešne gradnje in prodaje stanovanj na projektu Brdo v Ljubljani zmanjšale. Zmanjšanje je zaloge je tudi zaradi prenosa projektov (zemljišč) med osnovna sredstva. Pomembnejša sprememba se nanaša na povečanje kratkoročnih finančnih naložb. Neplačani odhodki so se v primerjavi s predhodnim obdobjem povečali za 5 odstotkov, aktivne časovne razmejitve pa za 103 odstotke.

Med obveznostmi do virov sredstev so pomembnejše spremembe zaradi povečanja obveznosti iz naslova prejetih predujmov in varščin, zmanjšanja kratkoročnih obveznosti iz poslovanja ter neplačanih prihodkov za 12 odstotkov. Obveznosti do dobaviteljev so se povečale za 20 odstotkov.

Med lastnimi viri na stanje 31. 12. 2016 je bistvena sprememba ukinitve splošnega sklada ter preknjižba virov na sklad namenskega premoženja. Sklad namenskega premoženja se je zaradi preknjižb virov iz splošnega sklada, izvedenega povečanja namenskega premoženja sklada s prenosom stanovanj iz brezplačne uporabe v last Sklada ter upoštevanje ostalih gibanj iz 260.541.901 EUR povečal na 399.090.842 EUR.

# **POJASNILO ŠT. 1: OSNOVNA SREDSTVA – PRIKAZ GIBANJA**

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

| (v EUR, brez stotinov)                          |                  |                   |                      |                |                                     |                                              |                        |                 |                    |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------------|----------------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Nabavna vrednost</b>                         | Zemljišča        | Zgradbe           | Zgradbe - stanovanja | Oprema         | Investicije v teku - soinvestiranje | Investicije v teku - varov. stanov in ostalo | Neopredmetena sredstva | Drobni inventar | Skupaj             |
| <b>Stanje 31. 12. 2015</b>                      | <b>2.906.204</b> | <b>13.427.112</b> | <b>163.354.315</b>   | <b>925.020</b> | <b>0</b>                            | <b>0</b>                                     | <b>807.616</b>         | <b>36.311</b>   | <b>181.456.578</b> |
| Neposredna povečanja - investicije              | 1.361.133        | 52.703            | 13.242.067           | 56.265         | 18.544.508                          | 0                                            | 33.980                 | 3.806           | <b>33.294.462</b>  |
| Prenos iz inv. v teku                           | 0                |                   |                      | 0              | 0                                   | 0                                            | 0                      | 0               | <b>0</b>           |
| Zmanjšanja med letom                            | -36.754          | -55.920           | -205.841             | -17.367        | -664.247                            | 0                                            | 0                      | -1.970          | <b>-982.099</b>    |
| <b>Stanje 31. 12. 2016</b>                      | <b>4.230.583</b> | <b>13.423.895</b> | <b>176.390.541</b>   | <b>963.918</b> | <b>17.880.261</b>                   | <b>0</b>                                     | <b>841.596</b>         | <b>38.147</b>   | <b>213.768.941</b> |
| <b>Popravek vrednosti - stanje 31. 12. 2015</b> | <b>0</b>         | <b>3.567.653</b>  | <b>35.198.398</b>    | <b>811.709</b> | <b>0</b>                            | <b>0</b>                                     | <b>715.946</b>         | <b>36.311</b>   | <b>40.330.017</b>  |
| Amortizacija v letu 2016                        | 0                | 427.161           | 5.115.175            | 37.765         | 0                                   | 0                                            | 33.837                 | 3.806           | <b>5.617.744</b>   |
| Zmanjšanja med letom                            | 0                | -19.063           | -78.419              | -17.367        | 0                                   | 0                                            | 0                      | -1.970          | <b>-116.819</b>    |
| <b>Stanje 31. 12. 2016</b>                      | <b>0</b>         | <b>3.975.751</b>  | <b>40.235.154</b>    | <b>832.107</b> | <b>0</b>                            | <b>0</b>                                     | <b>749.783</b>         | <b>38.147</b>   | <b>45.830.942</b>  |
| <b>Sedanja vrednost – stanje 31. 12. 2016</b>   | <b>4.230.583</b> | <b>9.448.144</b>  | <b>136.155.387</b>   | <b>131.811</b> | <b>17.880.261</b>                   | <b>0</b>                                     | <b>91.813</b>          | <b>0</b>        | <b>167.937.999</b> |

Od pomembnejših gibanj neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev v letu 2016 je potrebno izpostaviti prenose zemljišč – Brdo v Ljubljani iz zaloge med osnovna sredstva za potrebe izgradnje najemnih stanovanj.



| <b>Kapitalske naložbe - v neodvisne stranke</b>                            | <b>31.12.2016</b> | <b>31. 12. 2015</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Delnice ZRMK holding, d.d., Dimičeva ulica 12,<br>Ljubljana (6.155 delnic) | 212.101           | 212.101             |
| <b>Skupaj naložbe v delnice v druga podjetja</b>                           | <b>212.101</b>    | <b>212.101</b>      |
| <b>Naložbe v deleže v druga podjetja</b>                                   |                   |                     |
| STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.,                                              | 6.849.592         | 6.786.030           |
| <b>Skupaj naložbe v deleže v druga podjetja</b>                            | <b>6.849.592</b>  | <b>6.786.030</b>    |
| <b>Skupaj dolgoročne finančne naložbe</b>                                  | <b>7.061.693</b>  | <b>6.998.131</b>    |

Sklad ima v 100-odstotni lasti Stanovanjsko podjetje, podjetje za gospodarjenje z objekti d.o.o., Ob Suhi 19, Ravne na Koroškem (matična številka: 5491452). Poslovanje podjetja je letno revidirano. Stanje naložbe v Stanovanjsko podjetje d.o.o. je enako stanju kapitala na dan 31. 12. 2015.

### **POJASNILO ŠT. 3: DOLGOROČNO DANA POSOJILA**

|                                                      | <b>31. 12. 2016</b> | <b>31.12.2015</b>  |
|------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Prebivalstvo – posamezniki in zasebniki              | 1.317.692           | 2.980.179          |
| Kreditni za plačilo odstopnine Krekova zavarovalnica | 279.626             | 302.807            |
| Neprofitne stanovanjske organizacije (NSO)           | 41.181.357          | 48.067.533         |
| Posojila                                             | 1.088.797           | 1.271.399          |
| Tržna prodaja stanovanj                              | 297.607             | 329.260            |
| Tržna prodaja stanovanj – devizna klavzula           | 1.721.060           | 2.236.616          |
| Ostalo                                               | 118.560             | 140.439            |
| Tržna – razpis 2007,2008, razpis 2015                | 5.705.964           | 1.893.816          |
| <b>Skupaj dolgoročna dana posojila</b>               | <b>51.710.663</b>   | <b>57.222.049</b>  |
| <b>Gibanje dolgoročnih posojil v letu</b>            |                     |                    |
|                                                      | <b>31.12.2016</b>   | <b>31.12.2015</b>  |
| <b>Stanje posojil 1. januar</b>                      | <b>57.222.049</b>   | <b>67.228.332</b>  |
| <b>Povečanja:</b>                                    |                     |                    |
| Nova posojila                                        | 4.283.000           | 235.040            |
| Pripisana revalorizacija                             | -29.207             | -79.660            |
| <b>Znesek povečanja danih posojil</b>                | <b>4.253.793</b>    | <b>155.380</b>     |
| <b>Zmanjšanja:</b>                                   |                     |                    |
| <b>Znesek zmanjšanja danih posojil</b>               | <b>-9.765.179</b>   | <b>-10.161.663</b> |
| <b>Stanje 31. december</b>                           | <b>51.710.663</b>   | <b>57.222.049</b>  |

#### POJASNILO ŠT. 4: DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

|                                                             | 31. 12. 2016   | 31. 12. 2015   |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke            | 403.800        | 552.242        |
| Terjatve iz naslova kupnin za stanovanja tujih pravnih oseb | 0              | 0              |
| Terjatve iz naslova kupnin za pravne osebe                  | 2.035          | 2.826          |
| Dolgoročne terjatev iz naslova odškodninskih zahtevkov      | 341.011        | 343.689        |
| Dolgoročne terjatve po pogodbi s SZ Gorenjske               | 22.974         | 40.561         |
| Dolgoročne terjatve                                         | 12.000         | 16.000         |
| <b>Skupaj dolgoročne terjatve iz poslovanja</b>             | <b>781.820</b> | <b>955.318</b> |

Gibanje na dolgoročnih terjativah je bilo naslednje:

|                            |                |                  |
|----------------------------|----------------|------------------|
| <b>Stanje 1. januar</b>    | <b>955.318</b> | <b>1.603.921</b> |
| <b>Povečanja</b>           |                |                  |
| <b>Zmanjšanja</b>          | -173.498       | -648.603         |
| <b>Stanje 31. december</b> | <b>781.820</b> | <b>955.318</b>   |

Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke, iz naslova kupnin za stanovanja tujih pravnih oseb ter terjatve iz naslova kupnin za pravne osebe se v celoti nanašajo na prodajo stanovanj po stanovanjskem zakonu iz leta 1991 ter predstavljajo stanje na dan 31. 12. 2015 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 1. 1. 2016 do izteka zadnjih pogodb leta 2028.

Dolgoročne terjatve iz naslova odškodninskih zahtevkov izkazujejo terjatve do posojilojemalcev, do katerih Sklad vodi regresne zahtevke zaradi prenosa teh terjatev iz Krekove zavarovalnice. Gre za terjatve, ki so predmet dolgotrajnih izvršilnih in drugih sodnih postopkov.

#### POJASNILO ŠT. 5: DRUGE ZALOGE – STANOVANJA V LASTNI IZDELAVI

|                                            | 31.12.2016        | 31.12.2015        |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stanovanja v lastni izdelavi               | 27.585.262        | 46.923.810        |
| <b>Skupaj stanovanja v lastni izdelavi</b> | <b>27.585.262</b> | <b>46.923.810</b> |

V letu 2016 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 Sklad evidentira lastne projekte izgradnje stanovanj. Stanovanja v lastni izdelavi so evidentirana na kontu 3791. Ostale zaloge, namenjene prodaji – Zaloge stanovanj – lastna gradnja pa na kontu 3792. Stanje zaloge stanovanj v lastni izdelavi na dan 31. 12. 2016 je znašalo 27.585.262 EUR.

**Tabela 19: Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi**

(v EUR, brez stotinov)

| SM            | Stanje 31.12.2015 | Povečanja –<br>gradnja, nakup,<br>delitev | Zmanjšanja -<br>prodaja, delitev,<br>prenos | Stanje 31. 12. 2016 |
|---------------|-------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|
| 6000318       | 182.860           | 0                                         | 0                                           | 182.860             |
| 6000319       | 2.904.200         | 600                                       | 0                                           | 2.904.800           |
| 6000328       | 2.152.700         | 2.480                                     |                                             | 2.155.180           |
| 6000333       | 298.100           | 420                                       | 0                                           | 298.520             |
| 6000336       | 987.400           | 8.106                                     | 0                                           | 995.506             |
| 6000339       | 1.618.200         | 360                                       |                                             | 1.618.560           |
| 6000341       | 450.469           | 0                                         | 450.469                                     | 0                   |
| 6000344       | 2.461.400         | 7.967                                     | 0                                           | 2.469.367           |
| 6000345       | 995.500           | 420                                       |                                             | 995.920             |
| 7010001       | 3.729.745         | 3.152.367                                 | 6.882.112                                   | 0                   |
| 7010002       | 2.200.243         | 0                                         | 2.004.532                                   | 195.711             |
| 7010003       | 1.664.810         | 0                                         | 1.664.810                                   | 0                   |
| 7010004       | 8.272.907         | 2.558.298                                 | 9.291.730                                   | 1.539.475           |
| 7010007       | 176.571           | 151.512                                   | 0                                           | 328.083             |
| 7010006       | 91.331            | 0                                         | 91.331                                      | 0                   |
| 7010005       | 0                 | 0                                         | 0                                           | 0                   |
| 7010008       | 1.331.903         | 797.450                                   | 0                                           | 2.129.353           |
| 7010009       | 2.280.484         | 1.023.857                                 | 0                                           | 3.304.341           |
| 7020000       | 7.116.310         | 991.752                                   | 0                                           | 8.108.062           |
| 7020001       | 305.350           | 54.174                                    | 0                                           | 359.524             |
| 7030000       | 0                 | 0                                         | 0                                           | 0                   |
| 7040000       | 7.703.327         | 89.499                                    | 7.792.826                                   | 0                   |
| <b>Skupaj</b> | <b>46.923.810</b> | <b>8.839.262</b>                          | <b>28.177.810</b>                           | <b>27.585.262</b>   |

**POJASNILO ŠT. 6: DRUGE ZALOGE – KUPljena STANOVANJA**

| <b>ZALOGA STANOVANJ</b>        | <b>31.12.2016</b> | <b>31.12.2015</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kupljena stanovanja            | 534.886           | 7.512.100         |
| <b>Skupaj zaloga stanovanj</b> | <b>534.886</b>    | <b>7.512.100</b>  |

V okviru konta zaloga stanovanj Sklad evidentira zaloge kupljenih stanovanj po lokacijah oz. projektih lokacije stanovanj, kupljena za namen prodaje. Zaloga stanovanj je na stanje 31. 12. 2016 znašala 534.886 EUR.

**Tabela 20: Gibanja zaloge – kupljena stanovanja**

(v EUR, brez stotinov)

| SM            | Stanje 31.12.2015 | Povečanja<br>– gradnja,<br>nakup,<br>prenos | Zmanjšanja - prodaja,<br>prenos | Zmanjšanja<br>- oslabitve | Stanje 31. 12.<br>2016 |
|---------------|-------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------|
| 6000357       | 145.525           | 0                                           | 145.525                         | 0                         | 0                      |
| 6000361       | 1.835.525         | 0                                           | 1.708.493                       | 0                         | 127.032                |
| 6000360       | 5.531.050         | 0                                           | 5.123.196                       | 0                         | 407.854                |
| <b>Skupaj</b> | <b>7.512.100</b>  | <b>0</b>                                    | <b>6.977.214</b>                | <b>0</b>                  | <b>534.886</b>         |

**POJASNILO ŠT. 7: DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH**

|                                                    | <b>31. 12. 2016</b> | <b>31. 12. 2015</b> |
|----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Gotovina v blagajni in prejeti čeki                | 0                   | 0                   |
| Denarna sredstva v banki – redni račun             | 991.428             | 898.744             |
| Denarna sredstva v banki – sredstva za delo        | 0                   | 0                   |
| Prenos den. sred. na rezervni sklad za stanovanja  | -2.387.960          | -2.070.361          |
| Druga denarna sredstva – prehodni račun            | 0                   | 0                   |
| Denarna sredstva na rezervnem skladu za stanovanja | 2.387.960           | 2.070.361           |
| <b>Skupaj denarna sredstva</b>                     | <b>991.428</b>      | <b>898.744</b>      |

**POJASNILO ŠT. 8: KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV EKN**

|                                                        | <b>31. 12. 2016</b> | <b>31. 12. 2015</b> |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Terjatve do države in obresti                          | 83.464              | 91.231              |
| Kratkoročne terjatve do zakladniškega podračuna pri MF | 150.100.000         | 134.100.000         |
| <b>Skupaj kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN</b>  | <b>150.183.464</b>  | <b>134.191.231</b>  |

Dne 31. 12. 2016 ima Sklad prosta denarna sredstva plasirana v zakladnici države v višini 150.100.000 EUR.

**POJASNILO ŠT. 9: KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE**

|                                               | <b>31. 12. 2016</b> | <b>31. 12. 2015</b> |
|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Depoziti pri Banki Koper                      | 1.471.134           | 1.569.205           |
| Kratkoročni krediti prebivalstvu              | 4                   | 4                   |
| Obračunane anuitete NSO, želez. stan., ostalo | 113.181             | 137.779             |
| <b>Skupaj kratkoročne finančne naložbe</b>    | <b>1.584.319</b>    | <b>1.706.988</b>    |

**POJASNILO ŠT. 10: KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA**

|                                                     | <b>31. 12. 2016</b> | <b>31. 12. 2015</b> |
|-----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Terjatve za obresti do drugih komitentov            | 6.745               | 22.445              |
| Terjatve za obresti iz dolgoročnih kreditov         | 333.025             | 341.955             |
| Terjatve za obresti – železarska stanovanja         | 17                  | 17                  |
| Terjatve za obresti iz 23. razpisa                  | 15.068              | 14.954              |
| Terjatve za obresti – tržna razpis 2007, 2008, 2015 | 9.710               | 6.928               |
| <b>Skupaj kratkoročne terjatve iz financiranja</b>  | <b>364.565</b>      | <b>386.299</b>      |

## POJASNILO ŠT. 11: KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV

|                                                   | 31. 12. 2016     | 31. 12. 2015     |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Zavezanci: - kupnine                              | 861              | 68.925           |
| - obresti iz kupnin                               | 140              | 21.613           |
| Fizične osebe: skladova stanovanja                | 139.595          | 207.672          |
| Terjatve do upravnikov stanovanj – najemnikov     | 2.059.394        | 2.261.939        |
| Terjatve do upravnikov stan. – stanov. v uporabi  | 63.217           | 183.596          |
| Kupci za tržno prodajo stanovanj                  | 791.820          | 710.710          |
| Dvomljive in sporne terjatve                      | 2.377.567        | 2.456.538        |
| Terjatve do najemnikov – tržna najemna stanovanja | 205.714          | 181.498          |
| Ostalo                                            | 55.957           | 411.541          |
| <b>Skupaj kratkoročne terjatve</b>                | <b>5.694.265</b> | <b>6.504.032</b> |

Skupni znesek obračunanih in neplačanih terjatev iz naslova kupnin in obresti iz kupnin do zavezancev in fizičnih oseb je do njihovega poplačila evidentiran v okviru neplačanih prihodkov (Pojasnilo 19).

Zapadle neplačane terjatve so predmet izterjave. Po postopku opominjanja, so terjatve predmet izvršilnega postopka. Po izčrpanju vseh možnosti izterjave, so terjatve predmet odpisa. Razlogi za neizterjavo so v insolventnosti pri pravnih osebah in nezmožnost plačila pri fizičnih osebah, kot posledica težkih socialnih razmer.

Med dvomljivimi in spornimi terjatvami vodimo zapadle terjatve do kupcev železarskih stanovanj, terjatve iz naslova neplačanih najemnin in terjatve iz naslova neplačanih anuitet posojil že zajetih v izvršilnih postopkih ter terjatve do gospodarskih subjektov, ki so predmet insolventnih postopkov oz. gospodarskih sporov. Dvomljive in sporne terjatve se nanašajo na terjatve, ki so v sodnih postopkih in je iz odločitev sodišč razvidno, da obstaja dvom v obstoj oziroma v njihovo celotno poplačilo ali pa so terjatve predmet insolvenčnih postopkov (SCT d.d. – v stečaju, Ljubljana, AB invest d.o.o. – v stečaju, Ljubljana, Vegrad AM d.o.o. – v stečaju, Ljubljana).

Terjatve do upravnikov stanovanj – stanovanja v brezplačni uporabi so se v letu 2016 zmanjšale, zaradi prenosa 183 stanovanj s strani ministrstev iz brezplačne uporabe v last Sklada.

## POJASNILO ŠT. 12: DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE

| DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE               | 31.12.2016    | 31.12.2015    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Terjatve za vstopni DDV                  | 2.377         | 5.775         |
| Dani predujmi                            | 161           | 0             |
| Ostalo                                   | 8.514         | 13.499        |
| <b>Skupaj druge kratkoročne terjatve</b> | <b>11.052</b> | <b>19.274</b> |

Sklad ima možnostčasne 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.

### POJASNILO ŠT. 13: NEPLAČANI ODHODKI

|                                          | 31. 12. 2016     | 31. 12. 2015     |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Revalorizacija depozitov črnograditeljev | 2.915.956        | 2.882.523        |
| Nakup stanovanj za trg                   | 1.585.997        | 2.078.507        |
| Tekoči odhodki in transferi              | 799.940          | 750.796          |
| Investicijski odhodki in transferi       | 2.629.935        | 1.875.107        |
| <b>Skupaj neplačani odhodki</b>          | <b>7.931.828</b> | <b>7.586.933</b> |

Neplačani odhodki se nanašajo na pasivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2016. Tekoči in investicijski transferi predstavljajo neplačano obveznost do dobaviteljev iz naslova tekočih in investicijskih odhodkov iz naslova nakupa stanovanj.

### POJASNILO ŠT. 14: AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

|                                                                | 31. 12. 2016   | 31. 12. 2015   |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Realne obresti iz posojil danih NSO                            | 9.867          | 28.995         |
| Obveznost za 9,5 % DDV iz predujmov za tržno prodajo stanovanj | 40.523         | 17.827         |
| Prejeti predujmi za tržno prodajo stanovanj                    | 426.557        | 187.656        |
| <b>Skupaj aktivne časovne razmejitve</b>                       | <b>476.947</b> | <b>234.478</b> |

Med aktivnimi časovnimi razmejitvami Sklad izkazuje realne obresti iz posojil neprofitnim stanovanjskim organizacijam ter obveznosti za DDV ter prejetih predujmov od prodaje stanovanj na lokaciji Brda v Ljubljani, Borovnici in Novem mestu.

### POJASNILO ŠT. 15: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE

|                                                                      | 31. 12. 2016   | 31. 12. 2015   |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Predujmi za tržno prodajo stanovanj                                  | 467.080        | 205.483        |
| Prejete varščine za nakup stanovanj                                  | 4.000          | 47.221         |
| Prejete varščine za najem stanovanj                                  | 3.000          | 3.000          |
| <b>Skupaj kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine</b> | <b>474.080</b> | <b>255.704</b> |

Predujmi za tržno prodajo stanovanj so bili na dan 31. 12. 2016 višji kot v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2015. Znesek 467.080 EUR predstavlja skupno obveznost za prejete predujme in pripadajoči 9,5-odstotni DDV. Varščine pa predstavljajo obveznosti iz prejetih plačil za dane vloge pri prodaji oz. oddaji najemnih stanovanj.

### POJASNILO ŠT. 16: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV

|                                                      | 31.12.2016       | 31.12.2015       |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Dobavitelji v državi                                 | 3.161.243        | 2.657.520        |
| Obveznosti za dobavitelje NSVS                       | 80.864           | 24.929           |
| Obveznost do SDH                                     | 734              | 448              |
| Obveznosti do dobaviteljev drugo                     | 185.022          | 185.022          |
| <b>Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev</b> | <b>3.427.863</b> | <b>2.867.919</b> |

Na dan 31. 12. 2016 Sklad izkazuje 3.161.243 EUR neporavnanih obveznosti do dobaviteljev.

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.

Druge obveznosti do dobaviteljev v državi se nanašajo na dobavitelje za izgradnjo stanovanj do izvajalcev gradenj in obveznosti po pogodbah o nakupu stanovanj za trg in obveznosti po soinvestitorskih projektih z občinami, obveznosti do dobaviteljev iz naslova upravljanja stanovanj ter do dobaviteljev blaga in storitev, ki so povezane s poslovanjem Sklada in izvajanjem dejavnosti.

Znesek 734 EUR predstavlja obveznost Sklada do Slovenskega državnega holdinga (SDH) iz naslova prejetih kupnin in obrokov po stanovanjskem zakonu.

#### POJASNILO ŠT. 17: DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

|                                                          | 31. 12. 2016     | 31. 12. 2015     |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Depoziti črnograditeljev (Pojasnilo št. 18)              | 6.395.728        | 6.369.894        |
| Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb                 | 855.391          | 855.391          |
| Ostalo vključno z varščinam najemnikov SZ Gorenjske      | 17.653           | 17.744           |
| Obveznost za davek na dodano vrednost                    | 1.630.681        | 1.905.038        |
| <b>Skupaj druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja</b> | <b>8.899.453</b> | <b>9.148.067</b> |

Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb v višini 855.391 EUR so 31. 12. 2016 izkazane obveznosti do tujih pravnih oseb. Obveznost za davek na dodano vrednost izhaja iz prekvalifikacije tržnih stanovanj v najemna neprofitna in najemna tržna stanovanja ter iz obveznosti za obračun davka na dodano vrednost za prodajo tržnih stanovanj na Brdu v mesecu decembru.

#### POJASNILO ŠT. 18: DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA – GIBANJE DEPOZITOV ČRNOGRADITELJEV

| Gibanje depozitov črnograditeljev:           | Pojasnilo    | 31. 12. 2016     | 31. 12. 2015     |
|----------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| <b>Stanje 1. 1.</b>                          |              | <b>6.369.894</b> | <b>6.415.982</b> |
| <b>Povečanja:</b>                            |              |                  |                  |
| - Revalorizacija v letu                      |              | 0                | 0                |
| - Revalorizacija vrnjenih depozitov (občina) |              | 0                | 0                |
| <b>Zmanjšanja:</b>                           |              |                  |                  |
| - Revalorizacija v letu                      | Pojasnilo 13 | 33.433           | -37.141          |
| - Revalorizacija vrnjenih depozitov (občina) | Pojasnilo 13 | 0                | 0                |
| - Izplačila črnograditeljem (glavnica)       |              | -7.599           | -8.947           |
| <b>Stanje 31. 12.</b>                        |              | <b>6.395.728</b> | <b>6.369.894</b> |

V letu 2016 Sklad ni prejel nobenih vplačil črnograditeljev. Vračila v višini 7.599 EUR so bila izvršena na podlagi prejetih odločb MOP.

Sklad je imel v letu 2016 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 v naslednji preglednici.

**Tabela 21: Podbilanca sredstev črnograditeljev v letu 2016 po mesecih**

(v EUR, brez stotinov)

| Mesec      | Sredstva  | Terjatev do rednega računa | Vir sredstev (kto 2300) |
|------------|-----------|----------------------------|-------------------------|
| 31.12.2015 | 6.369.894 | 6.369.894                  | 6.369.894               |
| 31.1.2016  | 6.346.570 | 6.346.570                  | 6.346.570               |
| 28.2.2016  | 6.263.584 | 6.263.584                  | 6.263.584               |
| 31.3.2016  | 6.263.584 | 6.263.584                  | 6.263.584               |
| 30.4.2016  | 6.303.654 | 6.303.654                  | 6.372.500               |
| 31.5.2016  | 6.326.714 | 6.326.714                  | 6.326.714               |
| 30.6.2016  | 6.372.842 | 6.372.842                  | 6.372.842               |
| 31.7.2016  | 6.407.835 | 6.407.835                  | 6.407.835               |
| 31.8.2016  | 6.355.034 | 6.355.034                  | 6.355.034               |
| 30.9.2016  | 6.355.034 | 6.355.034                  | 6.355.034               |
| 31.10.2016 | 6.360.848 | 6.360.848                  | 6.360.848               |
| 30.11.2016 | 6.389.949 | 6.389.949                  | 6.389.949               |
| 31.12.2016 | 6.395.728 | 6.395.728                  | 6.395.728               |

**POJASNILO ŠT. 19: NEPLAČANI PRIHODKI**

|                                                                | <b>31.12.2016</b> | <b>31.12.2015</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona                    | 144.140           | 301.754           |
| Najemnine neprofitne                                           | 2.133.131         | 2.374.293         |
| Tržne najemnine                                                | 205.715           | 181.498           |
| Najemnine za stanovanja v brezplačni uporabi                   | 63.115            | 183.585           |
| Odstopljene terjatve Krekove zavarovalnice do posojilojemalcev | 341.011           | 343.689           |
| Tržna prodaja stanovanj                                        | 242.427           | 168.355           |
| Dvomljive in sporne terjatve                                   | 2.356.604         | 2.433.575         |
| Ostalo                                                         | 17.591            | 281.838           |
| Realne obresti:                                                |                   |                   |
| - obračunane posameznikom, zasebnikom                          | 358.974           | 366.937           |
| - obračunane neprofitnim stanovanjskim organizacijam           | 16.622            | 49.522            |
| - ostalo                                                       | 38.388            | 37.786            |

**Skupaj neplačani prihodki**

**5.917.718**

**6.722.832**

Neplačani prihodki se nanašajo na aktivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2016.

**POJASNILO ŠT. 20: PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE**

|                                                                                 | <b>31.12.2016</b> | <b>31.12.2015</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Prehodno obračunani odhodki                                                     |                   |                   |
| Kratkoročno odloženi prihodki stanovanj v brezplačni uporabi (SKVRS, MNZ, MORS) | 282.339           | 791.004           |
| <b>Skupaj pasivne časovne razmejitve</b>                                        | <b>282.339</b>    | <b>791.004</b>    |

Odloženi prihodki predstavljajo najemnine prevzetih stanovanj v brezplačni uporabi. Zmanjšanje časovnih razmejitev je zaradi izvedenega prenosa 183 stanovanj iz brezplačne uporabe v last Sklada.



**POJASNILO ŠT. 21: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA**

|                                                         | <b>31.12.2016</b> | <b>31.12.2015</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kratkoročne obveznosti do proračuna – NSVS              | 81.463            | 25.890            |
| Obveznost do proračunskih uporabnikov                   | 14.243            | 8.566             |
| <b>Skupaj kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN</b> | <b>95.706</b>     | <b>34.456</b>     |

**POJASNILO ŠT. 22: SKLAD NAMENSKEGA 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 namenskega premoženja je registriran na sodišču v višini 260.541.901 EUR. V letu 2016 je bila izvedena dokapitalizacija Sklada s 183 stanovanji v višini 11.605.820 EUR. Zaradi preknjižb iz kontov skupine 90 (splošni sklad) na konte skupine 94 (sklad premoženja v javnih skladih in drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti), se vsa gibanja izkazujejo v skladu namenskega premoženja.

|                                                             | <b>31. 12. 2016</b> | <b>31. 12. 2015</b> |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| - sklad namenskega premoženja – registrirani del            | 260.541.901         | 260.541.901         |
| - dokapitalizacija – prenos stanovanj (MORS)                | 5.234.910           | 0                   |
| - dokapitalizacija – prenos stanovanj (MNZ)                 | 3.072.564           | 0                   |
| - dokapitalizacija – prenos stanovanj (SK Vlade RS)         | 3.298.346           | 0                   |
| - sklad za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva | 141.721.818         | -                   |
| - sklad za finančne naložbe                                 | -74.805.189         | -                   |
| - sklad za druge namene                                     | 22.261.589          | -                   |
| - rezultat finančnih tokov                                  | 37.764.903          | -                   |
|                                                             | <b>399.090.842</b>  | <b>260.541.901</b>  |

Stanje sklada namenskega premoženja na 31. 12. 2016 znaša 399.090.842 EUR.

**POJASNILO ŠT. 23: SPLOŠNI SKLAD**

|                                                            | <b>31. 12. 2016</b> | <b>31. 12. 2015</b> |
|------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| - za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva (NP) | 0                   | 126.516.200         |
| - za finančne naložbe                                      | 0                   | -69.315.181         |
| - za druge namene                                          | 0                   | 48.717.615          |
| - rezultat finančnih tokov                                 | 0                   | 21.092.477          |
|                                                            | <b>0</b>            | <b>127.011.111</b>  |

Vlada RS je s sklepom 47602-19/2016/3 z dne 20. 9. 2016 sprejela sklep, da se rezultat finančnih tokov, ki vključuje tudi presežek prihodkov nad odhodki, na stanje 31. 12. 2015 v višini 21.092.477 EUR nameni za povečanje namenskega premoženja in kapitala Sklada ter se ga uporabi za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Hkrati je Vlada RS sprejela tudi sklep, da se namensko premoženje, izkazano v splošnem skladu v višini 127.011.111 EUR prerazporedi iz kontov skupine 90 (splošni sklad) na konte skupine 94 (sklad premoženja v javnih skladih in drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti). Preknjižba se je izvedla zaradi priporočil Računskega sodišča glede enotno urejenega evidentiranja sredstev in izkazovanja premoženja pri javnih skladih in agencijah ter zaradi sprememb enotnega kontnega načrta za druge uporabnike. Prerazporeditev se je izvedla na dan 2. 1. 2016.

**POJASNILO ŠT. 24: REZERVNI SKLAD**

|                                                                      | <b>31. 12. 2016</b> | <b>31. 12. 2015</b> |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Rezervni sklad za kreditna tveganja                                  | 2.284.160           | 2.216.127           |
| Rezervni sklad za stanovanja                                         | 577.586             | 539.073             |
| Rezervni sklad za stanovanja v brezplačni uporabi (SKVRS, MNZ, MORS) | 48.447              | 111.033             |
|                                                                      | <b>2.910.193</b>    | <b>2.866.233</b>    |

**POJASNILO ŠT. 25: GIBANJE SKLADOV**

|                                                                     | Sklad<br>namenskega<br>premoženja | Splošni sklad za<br>neopredmetena<br>dolgoročna in<br>opredmetena<br>osnovna<br>sredstva | Sklad<br>namenskega<br>premoženja v<br>nepremičninskih<br>skladih | Splošni sklad za<br>dolg. finančne<br>naložbe | Sklad<br>namenskega<br>premoženja za<br>finančne naložbe<br>in kredite | Splošni sklad za<br>druge namene | Sklad namenskega<br>premoženja za<br>zaloge in druge<br>namene | Splošni sklad za<br>kratkoročne fin.<br>naložbe | Splošni sklad za<br>rezultat<br>finančnih tokov | Sklad<br>namenskega<br>premoženja za<br>rezultat | Rezervni sklad | SKUPAJ      |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|-------------|
| <b>Stanje 1. januarja 2016</b>                                      | 260.541.901                       | 126.516.200                                                                              |                                                                   | -137.947.532                                  |                                                                        | 48.717.615                       |                                                                | 68.632.351                                      | 21.092.477                                      |                                                  | 2.866.233      | 390.419.245 |
| Prenos splošnega sklada na namensko premoženje na stanje 2. 1. 2016 |                                   | -126.516.200                                                                             | 126.516.200                                                       | 137.947.532                                   | -69.315.181                                                            | -48.717.616                      | 48.717.616                                                     | -68.632.351                                     | -21.092.477                                     | 21.092.477                                       |                | 0           |
| Rezervacije za kredit. tveganja                                     |                                   |                                                                                          |                                                                   |                                               |                                                                        |                                  |                                                                |                                                 |                                                 |                                                  | 68.032         | 0           |
| Povečanje osnovnih sredstev                                         |                                   |                                                                                          | 21.023.887                                                        |                                               |                                                                        |                                  |                                                                |                                                 |                                                 |                                                  |                | 21.091.921  |
| Zmanjšanje osnovnih sredstev                                        |                                   |                                                                                          | -5.818.269                                                        |                                               |                                                                        |                                  |                                                                |                                                 |                                                 |                                                  |                | -5.818.269  |
| Povečanje dolgoročnih kreditov                                      |                                   |                                                                                          |                                                                   |                                               | 4.318.025                                                              |                                  |                                                                |                                                 |                                                 |                                                  |                | 4.318.025   |
| Zmanjšanje dolgoročnih kreditov                                     |                                   |                                                                                          |                                                                   |                                               | -9.808.034                                                             |                                  |                                                                |                                                 |                                                 |                                                  |                | -9.808.034  |
| Povečanje zalog in drugih dolgoročnih obveznosti                    |                                   |                                                                                          |                                                                   |                                               |                                                                        |                                  | 8.847.440                                                      |                                                 |                                                 |                                                  |                | 8.847.440   |
| Zmanjšanje zalog in drugih dolgoročnih obveznosti                   |                                   |                                                                                          |                                                                   |                                               |                                                                        |                                  | -35.303.467                                                    |                                                 |                                                 |                                                  |                | -35.303.467 |
| Povečanje rezervnega sklada                                         |                                   |                                                                                          |                                                                   |                                               |                                                                        |                                  |                                                                |                                                 |                                                 |                                                  | 317.591        | 317.591     |
| Zmanjšanje rezervnega sklada                                        |                                   |                                                                                          |                                                                   |                                               |                                                                        |                                  |                                                                |                                                 |                                                 |                                                  | -341.664       | -341.664    |
| Povečanje pretekla leta                                             |                                   |                                                                                          |                                                                   |                                               |                                                                        |                                  |                                                                |                                                 |                                                 |                                                  |                | 0           |
| Zmanjšanje pretekla leta                                            |                                   |                                                                                          |                                                                   |                                               |                                                                        |                                  |                                                                |                                                 |                                                 |                                                  |                | 0           |
| Presežek prihodkov nad odhodki za v letu 2016                       |                                   |                                                                                          |                                                                   |                                               |                                                                        |                                  |                                                                |                                                 |                                                 | 16.672.427                                       |                | 16.672.427  |
| Dokapitalizacija                                                    | 11.605.820                        |                                                                                          |                                                                   |                                               |                                                                        |                                  |                                                                |                                                 |                                                 |                                                  |                | 11.605.820  |
| <b>Stanje 31. decembra 2016</b>                                     | 272.147.721                       | 0                                                                                        | 141.721.818                                                       | 0                                             | -74.805.190                                                            | 0                                | 22.261.589                                                     | 0                                               | 0                                               | 37.764.904                                       | 2.910.193      | 402.001.035 |

## POJASNILO ŠT. 26: DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

|                                                 | 31.12.2016    | 31.12.2015    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin | 13.341        | 17.901        |
|                                                 | <b>13.341</b> | <b>17.901</b> |

Znesek 17.901 EUR so dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin, ki pripadajo skladu do leta 2028.

## POJASNILO ŠT. 27: DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

|                                                            | 31. 12. 2016     | 31. 12. 2015     |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Dolgoročne obveznosti do SDH                               | 0                | 579              |
| Dolgoročne obveznosti – vplačila lastne udeležbe           | 565.816          | 842.108          |
| Dolgoročne obveznosti – obresti od vplačil lastne udeležbe | 69.453           | 112.524          |
| Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine neprofitni najem | 201.566          | 204.613          |
| Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine tržni najem      | 895.109          | 842.283          |
| Druge dolgoročne obveznosti                                | 6.712            | 6.712            |
| <b>Skupaj dolgoročne obveznosti iz poslovanja</b>          | <b>1.738.656</b> | <b>2.008.819</b> |

Dolgoročne obveznosti iz naslova vplačanih lastnih udeležb so se v primerjavi s predhodnim letom zmanjšale zaradi realiziranih vračil. Enako velja za izplačane obresti. Višina vplačanih varščin za tržni najem se je povišala, zaradi boljše zasedenosti tržnih najemnih stanovanj.

## IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Sklad za leto 2016 izkazuje presežek prihodkov nad odhodki kot rezultat uspešne realizacije prodaje stanovanj ter nižje realizacije investicijskih odhodkov.

## POJASNILO ŠT. 28: NEDAVČNI PRIHODKI

|                                                      | 2016      | 2015      |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja:</b> |           |           |
| <b>Udeležba na dobičku:</b>                          |           |           |
| Prejete dividende                                    | 0         | 1.785     |
| Prihodki od obresti:                                 |           |           |
| - iz danih posojil posameznikom, zasebnikom          | 198.653   | 286.319   |
| - od poslovnih bank, proračun                        | 69.231    | 311.752   |
| - ostalo                                             | 387.388   | 575.281   |
| <b>Prihodki od premoženja:</b>                       |           |           |
| Prihodki od najemnin za stanovanja                   | 9.738.646 | 7.093.803 |
| Prihodki od najemnin za poslovne prostore, garaže    | 93.288    | 97.185    |
| <b>Globe in druge denarne kazni</b>                  |           |           |
| Druge denarne kazni – odprava napak                  | 61.603    | 40.778    |
| <b>Drugi nedavčni prihodki:</b>                      |           |           |

|                                                    |            |            |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Prihodki od prodaje blaga in storitev (stanovanja) | 24.132.962 | 37.241.307 |
| Odškodnine iz naslova Krekove zavarovalnice        | 11.437     | 14.682     |
| Ostalo                                             | 62.919     | 98.678     |

**Skupaj nedavčni prihodki**

**34.756.127 45.761.570**

Prihodki od najemnin za stanovanja v višini 9.738.646 EUR vključujejo tudi najemnine za 183 stanovanj, ki so bila prenesena iz brezplačne uporabe v last Sklada. V času brezplačne uporabe so bili prihodki od najemnin na časovnih razmejitevah.

Ključne prihodke predstavljajo prihodki od prodaje stanovanj, ki so izkazani kot prihodki od prodaje blaga in storitev. V letu 2016 so bili realizirani v višini 24.132.962 EUR.

**POJASNILO ŠT 29: KAPITALSKI PRIHODKI**

|                                              | 2016    | 2015    |
|----------------------------------------------|---------|---------|
| Prihodki od prodaje zgradb in prostorov      | 579.910 | 102.917 |
| Prihodki od prodaje cestnih vozil            | 3.000   | 0       |
| Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč        | 125.766 | 20.236  |
| Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev |         |         |

**Skupaj kapitalski prihodki**

**708.676 123.153**

Prihodki od prodaje zgradb in prostorov predstavljajo prihodke od prodaje poslovno nepotrebnih osnovnih sredstev: starejša stanovanja in poslovno nepotrebna zemljišča. V letu 2016 je bilo odprodano tudi osebno vozilo.

**POJASNILO ŠT. 30: TEKOČI ODHODKI**

|                                                    | 2016      | 2015      |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Plače in drugi izdatki zaposlenim                  | 1.077.120 | 972.559   |
| Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje | 160.401   | 145.623   |
| <b>Izdatki za blago in storitve:</b>               |           |           |
| - pisarniški in splošni material in storitve       | 1.999.609 | 1.671.698 |
| - tekoče vzdrževanje                               | 4.742.552 | 2.842.857 |
| - stanovanja za prodajo                            | 9.842.495 | 8.691.793 |
| - energija                                         | 140.547   | 133.145   |
| - najemnine                                        | 6.927     | 7.797     |
| - plačila Slovenskemu odškodninskemu skladu        | 837       | 860       |
| - ostalo                                           | 706.195   | 1.241.445 |

Plačila obresti od posojil in lastne udeležbe

56.442 10.878

**Skupaj tekoči odhodki brez rezervnega sklada in rezervacij**

**18.733.125 15.718.655**

Rezervni sklad za stanovanja

311.166 280.582

Rezervacije za kreditna tveganja

68.032 0

**Skupaj tekoči odhodki z rezervami in rezervacijami**

**19.112.323 15.999.237**

V letu 2016 so tekoči odhodki znašali 19.112.323 EUR in so bili višji v primerjavi z letom 2015, zaradi višje realizacije odhodkov za pridobivanje stanovanj za prodajo ter višjih odhodkov za tekoče vzdrževanje. Odhodki za tekoče vzdrževanje vključujejo tudi za 1.388.587 EUR odhodkov iz prenosa 183 stanovanj iz brezplačne uporabe v last Sklada. V prejšnji letih so bili stroški iz naslova vzdrževanja stanovanjskih objektov evidentirani na razmejitvah.

#### POJASNILO ŠT. 31: INVESTICIJSKI ODHODKI

|                                                  | 2016             | 2015             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Nakup zgradb in prostorov                        | 2.097.517        | 1.044.783        |
| Nakup opreme                                     | 79.088           | 55.851           |
| Nakup prevoznih sredstev                         | 32.204           | 0                |
| Investicijsko vzdrževanje in obnove              | 0                | 10.848           |
| Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije        | 3.155.359        | 0                |
| <b>Skupaj nakup in gradnja osnovnih sredstev</b> | <b>5.364.168</b> | <b>1.111.482</b> |

Znesek 2.097.517 EUR se nanaša na nakup stanovanj v okviru soinvestitorskega projekta, nakupa stanovanj za nadaljnjo tržno oddajo ter plačilo obveznosti iz naslova DDV-ja. Zaradi zagotavljanja najemnih stanovanj z lastno gradnjo, so se v letu 2016 realizirali odhodki v višini 3.155.359 EUR. Skupaj z odhodki za nakup opreme in prevoznih sredstev so investicijski odhodki znašali 5.364.168 EUR.

#### POJASNILO ŠT. 32: VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV/DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV

|                                                   | 31. 12. 2016     | 31. 12. 2015     |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Prejeta vračila danih posojil:</b>             | <b>9.753.948</b> | <b>9.690.441</b> |
| - Od posameznikov, zasebnikov                     | 2.857.141        | 4.222.457        |
| - Od javnih skladov NSO                           | 4.264.527        | 2.624.091        |
| - Od privatnih podjetij                           | 2.632.280        | 2.843.893        |
| <b>Kupnine iz naslova privatizacije podjetij:</b> | <b>209.732</b>   | <b>234.088</b>   |
| - Zavezanci                                       | 18.562           | 17.445           |
| - Obresti                                         | 737              | 908              |
| - Skladova stanovanja – obroki                    | 189.180          | 213.969          |
| - Ostalo                                          | 1.253            | 1.766            |
| <b>Skupaj</b>                                     | <b>9.963.680</b> | <b>9.924.529</b> |

V letu 2016 je Sklad prejel za 9.753.948 EUR vračil danih posojil. Sklad je v letu 2016 prejel 209.732 EUR kupnin iz naslova privatizacije stanovanj.

#### POJASNILO ŠT. 33: IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

|                                                     | 2016       | 2015       |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Zadolževanje</b>                                 | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| Odplačila glavnice vred. papirjev in glavnice dolga | 0          | 0          |
| Neto odplačilo dolga                                | 0          | 0          |
| Presežek prihodkov nad odhodki                      | 10.988.312 | 28.774.004 |

|                                                   |                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Presežek odhodkov nad prihodki                    | 0                 | 0                 |
| Prejeta minus dana posojila                       | 5.684.115         | 9.849.650         |
| <b>Neto odplačilo dolga</b>                       | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Povečanje/(zmanjšanje) sredstev na računih</b> | <b>16.672.427</b> | <b>38.623.654</b> |

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. V letu 2016 dodatnega zadolževanja ni bilo. V letu 2016 je Sklad realiziral povečanje sredstev na računih v višini 16.672.427 EUR.

### 3.5.6. Dogodki po bilanci stanja

Kot dogodek po bilanci stanja je izpostavljeno nakazilo Sklada 16. 1. 2017 v proračun RS v višini 81.463 EUR, ki izhaja iz neupravičenosti do premij iz varčevalnih pogodb v okviru NSVS v obdobju od 1. 12. 2016 do 31. 12. 2016. V znesek vračila je vključen tudi znesek v višini 599 EUR, ki predstavlja razliko nakazil iz proračuna RS in dejansko izplačanimi premijami varčevalcem v letu 2016.

### 3.5.7. Sodni postopki

Sklad kot tožeča stran vodi večje število postopkov sodnih izterjav in pravnih postopkov, kot sledi:

- nenamenska poraba kreditov zoper posojilojemalce, uvedenih v letih 1996–2016,
- izterjava terjatev na podlagi 130. člena Stanovanjskega zakona, uvedenih v letih 1995–2016,
- izterjava terjatev po posojilnih pogodbah, uvedenih v letih 1998–2016,
- izterjava neplačanih obrokov po kupoprodajnih pogodbah, uvedenih v letih 2000–2016,
- izterjava neplačanih najemnin za stanovanja v tržnem najemu,
- tožbe zoper prodajalce stanovanj za uskladitev in ureditev pogodbenih razmerij.

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

- tožbeni zahtevki za uskladitev pogodbenih razmerij s kupci stanovanj,
- tožbeni zahtevki za uskladitev pogodbenih razmerij s prodajalci stanovanj.

### 3.5.8. Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1)

Skladno z metodologijo ugotavljanja višine namenskega premoženja je višina namenskega premoženja Sklada enaka višini aktive in znaša 422.850.191 EUR.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2016 kratkoročno plasirana naslednja sredstva:

- 1.471.134 EUR kot depozit pri poslovni banki,
- 991.428 EUR na vpoglednih računih in blagajne,
- 150.100.000 EUR kot kratkoročni depoziti pri zakladnici MF.

Sklad je izkazoval na dan 31. 12. 2016 skupaj 152.562.562 EUR prostega namenskega premoženja, od tega ga je bilo 0,96 odstotka na vpoglednih računih, 0,65 odstotka kot depozit pri poslovni banki in 98,39 odstotka v kratkoročnih depozitih pri zakladnici MF.

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.

### 3.5.9. Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom - ZJS-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 2016 ni dodatno zadolžil.

### 3.5.10. Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj – 36. člen - ZJS-1

Na podlagi zakonskih izhodišč ima Sklad oblikovano Metodologijo za oceno kreditnih tveganj. Na tej podlagi je bila izdelana ocena potrebnih rezervacij za pokrivanje morebitnih neplačil obveznosti kreditnojemalcev. Dolžnikova sposobnost izpolnjevanja obveznosti temelji na oceni finančnega položaja posameznega dolžnika, oceni njegove zmožnosti zagotavljanja 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 rezervacij, glede na njihovo celotno kreditno izpostavljenost.

**Tabela 22: Obvladovanje tveganj**

| BONITETNI RAZRED | REZERVACIJE NSO  | REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE | SKUPAJ           |
|------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| A                | 223.331          | 90.423                    | <b>313.754</b>   |
| B                | 269.952          | 0                         | <b>269.952</b>   |
| C                | 1.495.190        | 205.264                   | <b>1.700.454</b> |
| D                | 0                | 0                         | <b>0</b>         |
| <b>SKUPAJ</b>    | <b>1.988.473</b> | <b>295.687</b>            | <b>2.284.160</b> |

Na stanje 31. 12. 2015 je imel Sklad oblikovanih za 2.216.127 EUR rezervacij. Na stanje 31. 12. 2016 se je kreditna izpostavljenost povečala. Potrebne rezervacije so oblikovane v višini 2.284.160 EUR. Razlika 68.033 EUR predstavlja odhodek iz naslova rezervacij za kreditna tveganja v letu 2016 in je izkazan v izkazu prihodkov in odhodkov.

### 3.5.11. Izvenbilančne evidence

Sklad ima v izvenbilančni evidenci izkazane prejete bančne garancije v višini 12.425.671 EUR ter prejete menice v višini 4.625.205 EUR. Izdane bančne garancije so na dan 31. 12. 2016 v višini 3.372.598 EUR.