



LETNO POROČILO
STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2006

z revizorjevim poročilom

V Ljubljani, marec 2007

KAZALO VSEBINE

1. POSLOVNO POROČILO	5
1.1. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH.....	5
1.2. POJASNILA IN RAZLAGE OBRAČUNSKIH PODATKOV.....	9
1.2.1. SPLOŠNO	9
1.2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	11
1.2.2.1. Prihodki od obresti in drugi prihodki iz premoženja.....	14
1.2.2.2. Odhodki od obresti	14
1.2.2.3. Ostali prihodki – drugi nedavčni prihodki in kapitalski prihodki	14
1.2.2.4. Prihodki od prodaje blaga in storitev.....	14
1.2.2.5. Transferni prihodki	14
1.2.2.6. Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona.....	15
1.2.2.7. Stroški poslovanja	15
1.2.2.8. Izkaz prihodkov in odhodkov.....	15
1.3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB.....	16
1.3.1. Črpanje posojil	16
1.3.2. Posojila prebivalstvu in neprofitnim stanovanjskim organizacijam	17
1.4. RAČUN FINANCIRANJA	17
1.4.1. Odplačila kreditov poslovnim bankam	17
1.5. BILANCA STANJA	18
2. POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2006	23
2.1. PRIDOBIVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ.....	23
2.1.1. Rekapitulacija pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2006	23
2.1.2. Poziv – soinvestitorstvo 2003	25
2.1.3. Program zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005.....	27
2.1.4. Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj.....	30
za leti 2006 in 2007.....	30
2.1.5. Pisma o nameri.....	33
2.2. GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI V LETU 2006	35
2.2.1. Uvod.....	35
2.2.2. Pridobitve najemnih stanovanj v letu 2006	35
2.2.3. Odtujitve stanovanj.....	37
2.2.4. Najemnine za stanovanja v letu 2006.....	38
2.2.5. Rezervni sklad	45
2.2.6. Vzdrževanje najemnih stanovanj v letu 2006	45
2.2.7. Poslovni prostori in samski domovi.....	49
2.2.8. Plani vzdrževalnih del v najemnih stanovanj za leto 2007	49
2.3. PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG	52
2.3.1. NAKUPI IN INVESTICIJE V TRŽNA STANOVANJA.....	52
2.3.1.1. Poziv 2001	52
2.3.1.2. Strategija 2002.....	52
2.3.1.3. Javni poziv 2005.....	52
2.3.1.4. Prodajne pogodbe za nakup stanovanj v letu 2006	52
2.3.1.5. Stanje projektov	52
2.4. PRODAJA STANOVANJ ZA TRG V LETU 2006.....	63
2.4.1. Ponudba stanovanj po razpisu 1/2006.....	63
2.4.1.1. Interes za nakup ponujenih stanovanj	65
2.4.1.2. Pregled dodeljenih stanovanj.....	67
2.4.2. Ponudba stanovanj po razpisu 2/2006.....	67
2.5. PRENOSI ZEMLJIŠČ NA STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD	70
2.5.1. Pravna podlaga za izvajanje aktivne zemljiške politike.....	70
2.5.2. Zemljišča kot produktna podlaga sklada	70
2.5.3. Prenosi zemljišč na Sklad	70
2.5.3.1. Izvedeni prenos	70

2.5.3.2. Prenosi zemljišč v pripravi	71
3. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA	75
3.1. Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.....	75
3.2. Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja	76
3.3. Sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb.....	77
3.4. Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj.....	78
3.5. Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov	79
4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA.....	83
4.1. Varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi.....	84
4.2. Novi zakon in varčevalna shema 2006	86
4.3. Stanje varčevalnih pogodb po bankah na dan 31.12.2006	87
4.4. Odstopi varčevalcev v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi	90
4.5. Vplačana sredstva v obdobju od 1.7.1999 do 31.12.2006	91
4.6. Izplačane in vrnjene premije v obdobju od 1.1.2006 do 31.12.2006	92
4.7. Predvidena sredstva za izplačilo premij varčevalcem od leta 2007 do leta 2016.....	93
4.8. Dokončane, prekinjene in aktivne pogodbe na prebivalca po regijah RS	94
4.9. Poročilo o izvajanju ZNSVS – subvencije mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja	95
4.9.1 Namen poziva	95
4.9.2. Obseg razpoložljivih sredstev.....	95
4.9.3. Upravičenci do subvencij	95
4.9.4. Višina subvencije	95
4.9.5. Pregled odobrenih in zavrženih vlog za subvencije po regijah	96
5. IZVAJANJE JAVNIH NAROČIL V LETU 2006	101
5.1. Pregled postopkov javnih naročil velikih vrednosti v letu 2006	101
5.2. Poročilo o izvedenih javnih naročilih malih vrednosti za leto 2006	104
5.2.1. Izvedena nova javna naročila malih vrednosti v letu 2006.....	104
5.2.2. Število naročil glede na izvedbo.....	104
5.2.3. Načini izvedbe	104
5.2.4. Podatki o stalnih dobavah	105
5.2.5. Sukcesivna dobava	106
5.2.6. Skupna poraba sredstev v letu 2006	106



POSLOVNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2006

V Ljubljani, februar 2007

1. POSLOVNO POROČILO

1.1. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

PODLAGA ZA DELOVANJE

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

Na podlagi novele Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES in 47/2006-ZEN) je Sklad javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb, pristojen da:

- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb z nakupom, gradnjo ali za vzdrževanje in rekonstrukcijo stanovanj in stanovanjskih stavb;
- investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča;
- daje pomoč pri odplačevanju posojil;
- posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa;
- zagotavlja finančne spodbude za dolgoročno stanovanjsko varčevanje, zlasti v obliki premij za hranilne vloge fizičnih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj: z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem, s prodajo stanovanj na časovni zakup (lizing), s sovlaganjem z javnimi ali zasebnimi investitorji in podobno;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Pogoje poslovanja Sklada določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur.l. RS št. 96/2000, 8/2004, 80/2004 in 17/2006), (v nadaljevanju Akt o ustanovitvi), ki je stopil v veljavo 28.9.2000 in razširil področje delovanja Sklada tako, da le-ta, kot osrednja državna institucija za financiranje stanovanjske oskrbe, financira nacionalni stanovanjski program oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš, sedaj opravlja predvsem naslednje dejavnosti:

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

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

- novele Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur.l. RS št. 44/2006 – ZNSVS-UPB1), ki nalaga Skladu izvajanje vseh postopkov ob izvedbi vsakoletnega javnega poziva za dodelitev subvencij in
- 13. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 110/2002, 8/2003-popr. in 58/2003-ZZK-1), ki zavezuje Sklad k izvajanju aktivne zemljiške politike,
- Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur.l. RS 26/2005-UPB1) na podlagi katerega dodeljuje dolgoročna posojila mero fizičnim osebam in

- Stanovanjskega zakona SZ-1 (Ur.l. RS 69/2003), ko na podlagi 173. člena dodeljuje dolgoročna posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.

Letni cilji so opredeljeni v Finančnem načrtu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2006, ki ga je sprejel nadzorni svet na 32. redni seji dne 28.11.2005 in je nanj dala soglasje Vlada Republike Slovenije na svoji 54. redni seji dne 22.12.2005 ter Rebalansu Finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega za leto 2006, sprejetem na 39. redni seji nadzornega sveta Sklada 3.10.2006 h kateremu je dala soglasje Vlada Republike Slovenije na 99. redni seji dne 30.11.2006.

IZVEDBA NOTRANJE REVIZIJE POSLOVANJA

Na Skladu je bila v letu 2006 z uvedbo v decembru 2005, izvedena notranja revizija poslovanja s strani Notranjerevizijske službe Ministrstva za okolje in prostor.

Sklad je z namenom:

- zagotavljanja zasledovanja načela transparentnosti,
- načela, da korist porabe javnih sredstev uživa končni ciljni uporabnik in
- z namenom pospešitve doseganja svojih ciljev,

na priporočila revizije in tudi na lastno pobudo, v letu 2006 začel izvajati oziroma izvedel naslednje aktivnosti:

- optimizacijo poslovnih procesov kot eno ključnih orodij in osnovo za uspešen nadaljnji razvoj, delovanje in odzivnost s celovito in transparentno opredelitvijo vseh poslovnih funkcij Sklada in definiranjem vseh posameznih procesov za uspešno izvajanje svoje dejavnosti,
- definiranje organizacijsko strukturo z optimalno strukturo vodenja posameznih delovnih področij glede na razpoložljive in načrtovane visoko strokovne kadre,
- revizijo informacijskih procesov in obstoječe informacijske tehnologije v okviru celovite prenove in izboljšav obstoječega stanja in izboljšav informacijske podpore v smislu učinkovitejših procesov planiranja, projektnega vodenja in vpeljave informacijsko podprtega sistema upravljanja z dokumenti,
- revizijo izvajanja postopkov po določilih zakona o javnih naročilih v smislu ugotovitve pravilnosti razumevanja in spoštovanja zakonskih določil in
- sprejel produktno podlago kot temeljno nadaljnega delovanja za uresničevanje zakonsko predpisanih nalog. Produktna podlaga je nastala kot odgovor Sklada na potrebe trga, njen namen pa je:
 - večja učinkovitost izvajanja stanovanjske politike in
 - namenska orientiranost k ciljnim skupinam.

PRODUKTNÁ PODLAGA

Produktna podlaga je bila sprejeta na seji nadzornega sveta Sklada junija 2006 kot temelj nadaljnega delovanja za uresničevanje zakonsko predpisanih nalog oziroma je nastala kot odgovor Sklada na potrebe trga. Njen namen je večja učinkovitost izvajanja stanovanjske politike in namenska orientiranost k ciljnim skupinam. Sklad želi z boljšo opredelitvijo produktov zviševati kulturo bivanja preko spoštovanja okoljskih standardov in večanja dostopnosti in kakovosti stanovanj. Sklad se bo v prihodnje osredotočal na pridobivanje zemljišč primernih za gradnjo, najemna stanovanj (neprofitna in varovana) ter tržna stanovanja za mlade družine.

Glavni produkti, ki jih produktna podlaga Sklada opredeljuje, so neprofitna najemna stanovanja in tržna stanovanja za mlade družine, ki predstavljajo pomembno večino stanovanj, ki jih ima Sklad v izgradnji oziroma jih pridobiva na podlagi nakupa s strani investitorjev. Ostali produkti, ki jih Sklad obravnava in razvija na podlagi produktne podlage, so tudi varovana ali oskrbovana stanovanja za starejšo populacijo iz naslova neprofitnega najema ali pridobivanja za trg. Sklad je iz tega naslova že v decembru 2006 javno objavil program sofinanciranja pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele v smislu soinvestitorstva z investitorji in dodeljevanja ugodnih dolgoročnih posojil investitorjem za navedene namene.

NAJPOMEMBNEJŠI PROGRAMI OZIROMA PROJEKTI

PRIDOBIVANJE STANOVANJ

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

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

NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

Sklad je na osnovi projekta pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj, ki ga izvaja na podlagi posameznih razpisov oziroma programov soinvestiranja v izgradnjo teh stanovanj in pisem o nameri skupaj z lokalnimi skupnostmi oziroma neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami na podlagi sofinanciranja, soinvestiranja, kreditiranja in refinanciranja že obstoječih kreditov, v letu 2006 iz naslova dokončanja neprofitnih najemnih stanovanj, povečal ponudbo tovrstnih stanovanj tako, da je bilo končnim uporabnikom v letu 2006 predano 442 stanovanj, od tega s strani Sklada 213 stanovanj in s strani občin 229 stanovanj. V letu 2006 je Sklad razpisal tudi nov Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007 s sredstvi v višini 5 mlrd SIT.

Sklad je v letu 2006 za namen pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj namenil 2,967 mlrd SIT oziroma 85 odstotkov od planiranega.

STANOVANJA ZA TRG

Sklad je v letu 2006 dokončal oziroma predal končnim kupcem 463 stanovanj, ki so pridobljena v okviru projektov, začelih v prejšnjih letih (2003 oziroma 2004).

V letu 2006 je Sklad v maju in decembru izvedel tudi dva javna razpisa za prodajo stanovanj in trgu ponudil skupaj novih 384 stanovanj, ki bodo vseljiva v letu 2007.

Konec leta 2006 ima Sklad v teku projekte oziroma investicije za pridobitev 440 stanovanj oziroma projekte v pripravi za približno 3.000 stanovanj.

Sklad je v letu 2006 za namen pridobivanja stanovanj za trg namenil 7,806 mlrd SIT oziroma 88 odstotkov od planiranega.

NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

V začetku leta 2006 je Državni zbor Republike Slovenije sprejel novelo zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Ur.l. RS št. 14/2006, z dne 14.2.2006). Nujnost sprememb zakona se je pokazala zaradi sprememb na slovenskem finančnem trgu oziroma padca aktivnih in pasivnih obrestnih mer ter nedoslednosti načela namenske rabe privarčevanih sredstev.

Sklad je v septembru 2006 objavil že šesti javni poziv varčevalcem za varčevalne v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Zainteresiranim je bilo v 7 izbranih bankah na voljo 15.000 lotov. Do konca leta 2006 so izbrane banke sklenile varčevalne pogodbe z varčevalci za 12.663 lotov oziroma 84,4 odstotka vseh razpisanih lotov.

Po dosedanjih šestih (6) javnih pozivih za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je do konca leta 2006 v nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo vključenih 38.992 aktivnih varčevalnih

pogodb v skupnem obsegu 69.209 lotov. Sklad je 44.632 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2006 izplačal 1.163.814.725,00 SIT.

SUBVENCije MLADIM DRUŽINAM ZA PRVO REŠEVANJE STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA

Na osnovi novele Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur.l. RS št. 44/2006 – ZNSVS-UPB1) je bila Skladu dodeljena tudi naloga izvedbe razpisa za dodelitev subvencij mladim družinam ob prvem reševanju stanovanjskega vprašanja. Sklad je v oktobru 2006 izvedel javni poziv in upravičencem izdal 176 pozitivnih sklepov ter jim iz tega naslova izplačal v letu 2006 za 15 mio SIT subvencij.

OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA

Sklad je v okviru svoje dejavnosti v drugi polovici leta 2006 objavil tudi Javni razpis za sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb v višini 2 mlrd SIT s porabo v letih 2006, 2007 in 2008 in v decembru 2006 objavil Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov v višini 12 mio EUR s porabo v letih 2007, 2008 in 2009.

DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA FIZIČNIM OSEBAM

Sklad je v letu 2006 nadaljeval z dodeljevanjem dolgoročnih stanovanjskih posojil fizičnim osebam na podlagi Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur.l. RS 26/2005-UPB1) in Stanovanjskega zakona SZ-1 (Ur.l. RS 69/2003), ko na podlagi 173. člena dodeljuje dolgoročna posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.

UPRAVLJANJE Z LASTNIM STANOVANJSKIM FONDOM

Sklad je v letu 2006 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in odpravljanjem neprimernih stanovanj. Lastni stanovanjski fond Sklada obsega v letu 2006 skupno 2.298 stanovanj, razpršenih po celotnem območju Republike Slovenije. Sklad je v letu 2006 porabil za prenovo in vzdrževanje lastnega stanovanjskega fonda 153,3 mio SIT, kar je 34,9 % planiranih sredstev.

POSLOVANJE SKLADA

Sklad je v letu 2006 uresničeval svoje cilje s povprečno 32 zaposlenimi. Celotni odhodki poslovanja Sklada, ki vključujejo stroške delovanja Sklada in stroške upravljanja z namenskim premoženjem ter nakupa stanovanj, so v letu 2006 znašali 13,595 mlrd SIT kar je 87 % planiranih odhodkov.

Sklad je v letu 2006 po nekajletnem premoru, iz proračuna Republike Slovenije prejel sredstva za dokapitalizacijo v višini 3 mlrd SIT, ki so v celoti namenjena pridobivanju neprofitnih najemnih stanovanj.

Podrobnejša poročila o aktivnostih na posameznih navedenih programih in projektih Sklada so v nadaljevanju tega poročila.

1.2. POJASNILA IN RAZLAGE OBRAČUNSKIH PODATKOV

1.2.1. SPLOŠNO

Sklad je registriran kot finančni in nepremičninski javni sklad.

Za izdelavo zaključnega računa Sklada za leto 2005 so bila uporabljena naslednja izhodišča in načela.

Sklad je razvrščen med »druge uporabnike enotnega kontnega načrta« zato zanj veljajo določila novega zakona o računovodstvu (Ur.l. RS 23/99). Sklad prihodke in odhodke skladno z zakonom spremlja po načelu denarnega toka.

Za stanovanja, ki jih je Sklad prejel v preteklih letih, pa se je naknadno izkazalo, da so bila nacionalizirana, je bil po starem zakonu oblikovan popravek vrednosti, saj bo po končanem denacionalizacijskem postopku pripadla kupnina Slovenski odškodninski družbi d.d. ali stanovanje denacionalizacijskemu upravičencu, se po sedanjem sistemu ne oblikuje popravkov vrednosti.

Knjiženje plačil zavezancev poteka po naslednjem vrstnem redu zapiranja obveznosti:

- a. obveznosti iz kupnin v tekočem letu;
- b. obveznosti iz kupnin iz preteklih let;
- c. obveznosti iz zamudnih obresti za tekoče leto;
- č. obveznosti iz zamudnih obresti iz preteklih let.

Poplačilo obveznosti zavezanca s prenosom terjatev do kupcev stanovanj je evidentirano preko Agencije za plačilni promet v obliki kompenzacijskega naloga. Ta je izstavljen na višino obveznosti, ki jo s pogodbo o poravnavi obveznosti zavezanec pokriva. Sestavljena je lahko iz dela za poplačilo glavnice in zamudnih obresti, kar se evidentira in nakaže ločeno. Z nakazilom kompenzacijskega naloga preko UJP se vzpostavi dolgoročna terjatev iz naslova kupoprodajnih pogodb do kupcev stanovanj na obroke. Terjatev se revalorizira z indeksom rasti točke za ugotavljanje vrednosti stanovanja. Dolgoročno terjatev iz naslova obrokov se zapira v obračunskem obdobju na osnovi plačanih obrokov. Ob zamudi plačila obrokov se dolžnikom - fizičnim osebam, tekoče ne fakturira zamudnih obresti. Iz naslova plačila obrokov do poplačila dolgoročne terjatve, Sklad ne ustvarja in ne prikazuje izrednih prihodkov. Za obračunane obresti zavezancem po 130. členu stanovanjskega zakona se uporablja konformna metoda brez kapitalizacije, na dnevni bazi. Kupcem lastnih stanovanj se v primeru zamude plačila obrokov tekoče ne fakturira zamudnih obresti.

Izhodišče za primerjavo doseženih rezultatov s planiranimi je Rebalans finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2006. Rebalans je bil pripravljen zaradi uskladitve prihodkovnih kot tudi odhodkovnih učinkov spremenjene dinamike realizacije projektov pridobivanja tržnih stanovanj in projektov soinvestitorstva, vključno s kreditiranjem neprofitnih stanovanjskih organizacij, občin in drugih investitorjev, ki pridobivajo najemna neprofitna stanovanja. Tekom leta 2006 je bila pregledana celotna struktura stroškov in izvršena racionalizacija poslovanja Sklada. V primerjavi s Finančnim načrtom za leto 2006 so v Rebalansu Finančnega načrta prilagojeni stroški najmanjšemu potrebnemu obsegu za nemoteno izvajanje vseh dejavnosti Sklada. Dodaten razlog za pripravo rebalansa za leto 2006 je bil tudi sklep Vlade Republike Slovenije št. 47602-23/2006/5, z dne 24.08.2006 in sklepi 38. korespondenčne seje nadzornega sveta Stanovanjskega Sklada Republike Slovenije, javnega sklada, z dne 4.8.2006, ki določata odobritve dolgoročnih posojil prizadetim ob naravnih nesrečah in za odpravo posledic potresa v Posočju 12. julija 2004 na podlagi določb Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (uradno prečiščeno besedilo) /ZPOOSRP-UPB1/ (Ur.l. RS, št. 26/2005 in določb Zakona o odpravi posledic naravnih nesreč (uradno prečiščeno besedilo) /ZOPNN-UPB1/ (Ur.l. RS, št. 114/2005).

Dinamika izvedbe investicij za pridobivanje stanovanj za trg je bila spremenjena glede na pričakovane poteke izvajanj v letu 2006. Zaradi nesprejetih urbanističnih pogojev niso bile začete vse načrtovane investicije. Spremenjena dinamika posameznih investicijskih projektov in zamiki pri začetku načrtovanih investicij, je vplivala na dinamiko odlivov in prilivov in na potrebna angažirana sredstva za realizacijo gradnje.

Na osnovi podatkov lahko ugotovimo, da so doseženi rezultati v okviru planiranih z Rebalansom finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2006. Prihodki Sklada so bili v letu 2006 v višini 105% v primerjavi z načrtovanimi oziroma v višini 101% v primerjavi z letom 2005. Višja realizacija je bila iz naslova prihodkov od prodaje blaga in storitev (106%) zaradi pospešenih primopredajnih postopkov na projektih prodaje tržnih stanovanj (Poljansko nabrežje I – v sklopu predaje 312 stanovanj) ter večja realizacija iz naslova drugih nedavčnih prihodkov (161%), ki je odvisna od uspešnosti izterjave v sodnih postopkih iz prenesenih odškodninskih zahtevkov na Sklad ter večja realizacija prihodkov od prodaje osnovnih sredstev (141%).

Skupaj so bili odhodki realizirani v višini 13.594,6 mio SIT oziroma v višini 87% od planiranih. V letu 2006 je bila izvršena dodatna racionalizacija pri stroških poslovanja Sklada. Odhodki brez transferjev posameznikom iz naslova premija po varčevalnih pogodbah v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega problema so znašali 12.520,3 mio SIT. Tekoči odhodki brez stroškov nabave stanovanj, obresti in rezervacij, so bili planirani v višini 1.482 mio SIT, doseženi pa v višini 1.320 mio SIT kar je 89% planiranih. Bistvena odstopanja pri odhodkih so iz naslova izplačanih plač in dodatkov, in sicer so bile izplačane v višini 91% od planiranih zaradi nezapolnjene kvote po kadrovskem načrtu v zadnjem tromesečju leta 2006. Regres, povračila in nadomestila ter drugi izdatki zaposlenim so bili v okviru planiranih. Odhodki iz naslova prispevkov delodajalcev so v okviru načrtovanih in so v deležu realiziranih plač in dodatkov.

Iz naslova izdatkov za blago in storitve je skupna realizacija v višini 88% od načrtovanih. Pri tem je bila bistvena racionalizacija dosežena pri stroških poslovanja: pisarniški in splošni material in storitve (94% načrtovanih), stroških energije, vode, komunalnih storitvah, komunikacijah (76%), prevoznih stroških in storitvah (60%), izdatkih za službena potovanja (22%) ter pri tekočem vzdrževanju (74%). Davek na izplačane plače je v sorazmerju z odhodki iz naslova izplačanih plač in dodatkov (90% od načrtovanih odhodkov). Iz naslova posebnega materiala in storitev, v sklopu katerega nastajajo odhodki Sklada za pridobivanje stanovanj za trg je bila realizacija v letu 2006 v višini 88% od načrtovanih. Ti odhodki predstavljajo tudi največji delež v vseh odhodkih Sklada, oziroma 82% tekočih odhodkov. Odstopanja so nastala zaradi zamikov pri terminskih izvedbah ključnih projektov Sklada v zadnjem tromesečju (projekti: Breg, Cerklje, Šalara II – Koper, Poljansko nabrežje II – Ljubljana, Mislinja, Kungota, Perovo – Kamnik). Izplačane kazni in odškodnine so v letu 2006 znašale 0,7 mio SIT, kar je sicer 264% načrtovanih, vendar so v primerjavi z letom 2005 znašale le 0,4%. Odhodki iz naslova obresti so bili realizirani v 100% načrtovani višini. Iz naslova transferjev posameznikom, ugotavljamo, da realizacija v letu 2006 odstopa od predvidevanj, zaradi manjšega števila sklenjenih varčevalnih pogodb v okviru Nacionalne stanovanjske sheme (79%) in iz naslova manjšega števila upravičencev do subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega problema (realizacija le v višini 8%). Presežki prejetih transferjev iz proračuna, so bili z nakazili vrnjeni v proračun v januarju 2007.

Iz naslova investicijskih odhodkov, v okviru katerih se vrši pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj, je bila realizacija v višini 113% v primerjavi s predhodnim letom, v primerjavi z načrtovanimi odhodki pa v višini 84%. Za manjšo realizacijo od načrtovane je razlog predvsem v zamikih pri izvajanju soinvestitorskih projektov, spremenjenih terminskih in finančnih načrtih. Za študije o izvedljivosti projektov, projektno dokumentacijo, nadzor in investicijski inženiring je bilo v letu 2006 porabljenih za 13 mio SIT, kar je 32% od načrtovanega.

1.2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

(v tisoč SIT)

		REALIZACIJA 2005	FINANČNI NAČRT 2006	REALIZACIJA 2006	INDEKS REAL. 06/FN 06
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	17.325.710	16.798.321	17.549.786	105
	(70+71+72+73+74+78)				
	TEKOČI PRIHODKI	15.884.633	12.390.775	13.141.901	106
	(70+71)				
71	NEDAVČNI PRIHODKI	15.884.633	12.390.775	13.141.901	106
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	2.121.018	2.118.505	2.093.804	99
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki				
7102	Prihodki od obresti	1.401.705	1.285.923	1.249.747	97
7103	Prihodki od premoženja	719.312	832.582	844.057	101
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	13.733.829	10.250.618	11.013.252	107
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	13.733.829	10.250.618	11.013.252	107
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	29.786	21.652	34.845	161
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost				
7141	Drugi nedavčni prihodki	29.786	21.652	34.845	161
72	KAPITALSKI PRIHODKI	43.962	833	1.172	141
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	43.962	833	1.172	141
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	43.799		339	-
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev		833	833	100
7202	Prihodki od prodaje opreme				
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	163			
74	TRANSFERNI PRIHODKI*	1.397.115	4.406.713	4.406.713	100
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	1.397.115	4.406.713	4.406.713	100
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	1.397.115	4.406.713	4.225.000	
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov				
7403	Subvencije			181.713	

		REALIZACIJA 2005	FINANČNI NAČRT 2006	REALIZACIJA 2006	INDEKS DOS. 05/FN 05
4	II. SKUPAJ ODHODKI	17.402.223	15.709.360	13.596.519	87
	(40+41+42+43+45)				
40	TEKOČI ODHODKI	13.362.228	10.794.509	9.522.321	88
	(400+401+402+403+404+409)				
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	186.463	209.855	193.742	92
4000	Plače in dodatki	166.893	191.985	175.572	91
4001	Regres za letni dopust	4.386	4.552	4.594	101
4002	Povračila in nadomestila	13.367	13.129	13.386	102
4003	Sredstva za delovno uspešnost	0			
4004	Sredstva za nadurno delo				
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi				
4009	Drugi izdatki zaposlenim	1.817	189	190	101
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	29.504	33.515	30.608	91
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	15.017	17.149	15.558	91
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	12.031	13.739	12.464	91
4012	Prispevek za zaposlovanje	102	116	105	91
4013	Prispevek za porodniško varstvo	170	193	176	92
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja	2.185	2.318	2.305	99
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	12.505.604	10.155.808	8.903.278	88
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	525.557	550.000	518.455	94
4021	Posebni material in storitve	10.934.278	8.917.000	7.805.519	88
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	40.012	50.958	38.657	76
4023	Prevozni stroški in storitve	3.902	4.500	2.687	60
4024	Izdatki za službena potovanja	3.924	4.663	1.040	22
4025	Tekoče vzdrževanje	314.915	301.681	223.526	74
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	17.109	8.582	9.742	114
4027	Kazni in odškodnine	177.977	273	722	264
4028	Davek na izplačane plače	15.070	12.532	11.326	90
4029	Drugi operativni odhodki	472.859	305.619	291.604	95
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	594.490	357.410	355.933	100
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije				
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	359.704	163.960	163.445	100
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam				
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	2.687		6	
4034	Plačila obresti od vrednost. papirjev izdanih na domač. trgu	232.099	193.450	192.482	100
404	PLAČILA OBRESTI V TUJINO	4.663	4.700	4.761	101
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	4.663	4.700	4.761	101
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam				
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam				

4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem				
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih				
409	REZERVE	41.504	33.221	33.999	102
4090	Splošna proračunska rezervacija				
4091	Proračunska rezerva				
4092	Druge rezerve	32.715	24.432	33.999	139
4093	Sredstva za posebne namene				
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	8.789	8.789		
41	TEKOČI TRANSFERI*	1.385.139	1.344.819	1.074.305	80
410	SUBVENCIJE	0	181.713	15.222	8
4100	Subvencije javnim podjetjem				
4101	Subvencije finančnim institucijam				
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom		181.713	15.222	8
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	1.385.139	1.344.819	1.059.083	79
4119	Drugi transferi posameznikom	1.385.139	1.344.819	1.059.083	79
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	2.654.856	3.570.032	2.999.893	84
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	2.654.856	3.570.032	2.999.893	84
4200	Nakup zgradb in prostorov	1.515.283	1.721.000	1.475.914	86
4201	Nakup prevoznih sredstev		6.032	6.032	100
4202	Nakup opreme	21.990	20.000	14.088	70
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev				
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	939.487	1.783.000	1.491.260	84
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove				
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	162.691			
4207	Nakup nematerialnega premoženja				
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	15.405	40.000	12.599	32
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog				
	III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ)	-76.514	1.088.961	3.953.267	363
	(I. - II.)				
	(SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)				

* tabelarični prikaz izkazuje prejete in izplačane transferje

Prikazani presežek prihodkov nad odhodki Sklada je rezultat predvsem večjih prihodkov iz naslova prodaje stanovanj na trgu, v primerjavi z odhodki namenjenimi za zagotavljanje tržnih stanovanj in v nižji realizaciji odhodkov od planiranih zaradi terminskih zamikov investicij tako pri projektih pridobivanja stanovanj za trg in neprofitnih najemnih stanovanj. V prikazu je upoštevana tudi izvršena dokapitalizacija Sklada v višini 3.000 mio SIT, kot namenska sredstva za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj ter prejeti in izplačani transferji za namene izplačevanja premij upravičencem po varčevalnih pogodbah v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega problema.

1.2.2.1. Prihodki od obresti in drugi prihodki iz premoženja

V tej kategoriji so zajeti vsi prihodki od obresti za dolgoročna posojila, kratkoročno plasirana sredstva, pozitivni odmiki v vrednosti vrednostnih papirjev in najemnin.

Plan je predvideval višino 2.119 mio SIT teh prihodkov. Prihodki iz obresti so bili doseženi v višini 1.250 mio SIT ali 97 % planiranih, z drugimi prihodki iz te vrste pa skupaj v višini 2.094 mio SIT ali 99% planiranih.

1.2.2.2. Odhodki od obresti

V tej kategoriji so zajeti vsi odhodki, ki nastopajo zaradi delovanja in strukture pasive bilance stanja. Vanje so zajeti stroški revalorizacije depozitnih sredstev črnograditeljev, potrebna revalorizacija obveznosti tudi iz naslova izdanih vrednostnih papirjev in obresti zanje in morebitni negativni odmiki vrednosti.

Skupno je bil iz tega naslova planiran odhodek 362 mio SIT, dejansko pa je bil dosežen strošek 361 mio SIT oziroma v okviru planiranih.

1.2.2.3. Ostali prihodki – drugi nedavčni prihodki in kapitalski prihodki

Ostali prihodki razen prodaje stanovanj in drugih osnovnih sredstev so bili planirani v višini 833 tisoč SIT.

Prodaja lastnih stanovanj je bila realizirana v višini 339 tisoč SIT. Sklad je dosegel še za 32,4 mio SIT drugih prihodkov (plačila obveznosti prenesenih kreditov Intereuropa, in odškodnine Krekove zavarovalnice), s čemer je bil plan realiziran v 149%.

1.2.2.4. Prihodki od prodaje blaga in storitev

Prihodki od prodaje blaga in storitev so bili planirani v višini 10.251 mio SIT, doseženi pa v višini 11.013 mio SIT ali 107% planiranih. V tem je zajeta prodaja stanovanj, ki je knjižena po plačanih zneskih kupnin za stanovanja.

1.2.2.5. Transforni prihodki

Transforni prihodki iz proračunskih sredstev so bili planirani za leto 2006 v višini 4.406.713 tisoč SIT. Realizirani so bili v 100% višini. Podrobnejša razdelitev teh sredstev je sledeča: 3.000.000 tisoč SIT iz naslova dokapitalizacija z namenom pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj, 1.225.000 tisoč SIT za namene izplačevanja premij po sklenjenih varčevalnih pogodbah v okviru NSVS in 181.713 tisoč SIT za namene izplačevanja subvencij mladim družinam kot pomoč pri prvem reševanju stanovanjskega problema. Presežki prejetih sredstev, v primerjavi z izplačanimi so bili nakazani v proračun v mesecu januarju 2007.

1.2.2.6. Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona

Za planiranje delov kupnin, ki jih Sklad prejema od zavezancev, je služila obdelava terjatev, ki so posledica sklenjenih kupoprodajnih pogodb. Skupno je bil planirani znesek pridobljenih kupnin 1.210 mlrd SIT.

Dejansko je bil dosežen prihodek, ki vključuje vse vrste prihodkov izvirajočih iz prodaje stanovanj (zavezancev in lastnih, prenešenih in odkupljenih obrokov) 1.179 mio SIT, kar je 97% planiranih in le 70% lanskoletnih, kar je razumljivo, saj se iztekajo tudi še preostale pogodbe o prodaji stanovanj po privatizaciji.

1.2.2.7. Stroški poslovanja

V poziciji stroški poslovanja so bili planirani stroški delovanja služb Sklada z vsemi stroški pogodbenih izvajalcev brez amortizacije, dela, ki pripada SOD, davščin za prodajo stanovanj, zavarovanja kreditov (prefakturiranje), plan pa tudi ni upošteval bistvenega povečanja števila stanovanj, kar se odraža v povečanju vrednosti vzdrževanja stanovanj.

Tekoči odhodki brez stroškov nabave stanovanj, obresti in rezervacij, so bili planirani v višini 1.482 mio SIT, doseženi pa v višini 1.320 mio SIT kar je 89% planiranih. Bistvena odstopanja pri odhodkih so iz naslova izplačanih plač in dodatkov, in sicer so bile izplačane v višini 91% od planiranih zaradi nezapolnjene kvote po kadrovskem načrtu v zadnjem tromesečju leta 2006. Regres, povračila in nadomestila ter drugi izdatki zaposlenim so bili v okviru planiranih. Odhodki iz naslova prispevkov delodajalcev so v okviru načrtovanih in so v deležu realiziranih plač in dodatkov.

Iz naslova izdatkov za blago in storitve je skupna realizacija v višini 88% od načrtovanih. Pri je bila bistvena racionalizacija dosežena pri stroških poslovanja: pisarniški in splošni material in storitve (94% načrtovanih), stroških energije, vode, komunalnih storitvah, komunikacijah (76%), prevoznih stroških in storitvah (60%), izdatkih za službena potovanja (22%) ter pri tekočem vzdrževanju (74%). Davek na izplačane plače je v sorazmerju z odhodki iz naslova izplačanih plač in dodatkov (90% od načrtovanih odhodkov). Iz naslova posebnega materiala in storitev, v sklopu katerega nastajajo odhodki Sklada za pridobivanje stanovanj za trg je bila realizacija v letu 2006 v višini 88% od načrtovanih. Ti odhodki predstavljajo tudi največji delež v vseh odhodkih Sklada, oziroma 82% tekočih odhodkov. Odstopanja so nastala zaradi zamikov pri terminskih izvedbah ključnih projektov Sklada v zadnjem tromesečju (projekti: Breg, Cerklje, Šalara II – Koper, Poljansko nabrežje II – Ljubljana, Mislinja, Kungota, Perovo – Kamnik). Odhodki iz naslova obresti so bili realizirani v 100% načrtovani višini. Iz naslova transferjev posameznikom, ugotavljamo, da realizacija v letu 2006 odstopa od predvidevanj, zaradi manjšega števila sklenjenih varčevalnih pogodb v okviru Nacionalne stanovanjske sheme (79%) in iz naslova manjšega števila upravičencev do subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega problema (realizacija le v višini (8%). Presežki prejetih transferjev iz proračuna, so bili z nakazili vrnjeni v proračun v januarju 2007.

Iz naslova investicijskih odhodkov, v okviru katerih se vrši pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj, je bila realizacija v višini 113% v primerjavi s predhodnim letom, v primerjavi z načrtovanimi odhodki pa v višini 84%. Za manjšo realizacijo od načrtovane je razlog predvsem v zamikih pri izvajanju soinvestitorskih projektov, spremenjenih terminskih in finančnih načrtih.

1.2.2.8. Izkaz prihodkov in odhodkov

Izkaz prihodkov in odhodkov kaže presežek prihodkov v višini 3.953 mio SIT, kar je rezultat preteklih vlaganj v projekte pridobivanja predvsem tržnih stanovanj, ki so se prihodkovno realizirali v letu 2006, prihodkovno ovrednotene dokapitalizacije.

Plan je predvideval presežek 1.089 mio SIT, vendar se je presežek realiziral v 3,6-kratniku, zaradi nižjih odhodkov pri izvedbi investicij od načrtovanih in boljši realizaciji prejetih kupnin iz naslova prodaje tržnih stanovanj.

Prihodki so bili doseženi v višini 17,5 mlrd SIT, kar je 104% planiranih, brez transfernih prihodkov pa 13,1 mlrd SIT ali 106% planiranih, prihodki iz naslova udeležbe na dobičku in od premoženja pa so bili doseženi v višini 2,1 mlrd SIT ali 99% planiranih. Transferni prihodki so bili realizirani v 100% višini.

1.3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

(v tisoč SIT)

		REALIZACIJA 2005	FINANČNI NAČRT 2006	REALIZACIJA 2006	INDEKS DOS. 06/FN 06
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	9.712.573	10.243.136	8.531.083	83
	(750+751+752)				
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	8.256.348	9.033.136	7.352.438	81
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	7.351.663	6.709.512	6.587.329	98
7501	Prejeta vračila danih posojil - od javnih skladov	782.569	823.624	765.109	93
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin				
7503	Prejeta vračila danih posojil - od finančnih institucij	122.116	1.500.000		
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	1.456.225	1.210.000	1.178.645	97
7520	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	1.456.225	1.210.000	1.178.645	97
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	6.377.511	2.750.000	6.184.725	225
	(440+441+442+443)				
440	DANA POSOJILA	6.377.511	2.750.000	5.909.011	215
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	388.915	2.000.000	175.505	9
4401	Dana posojila javnim skladom	150.697	750.000	317.756	42
4402	Dana posojila javnim podjetjem, ki so v lasti države ali občin				
4403	Dana posojila finančnim institucijam			177.000	
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	0			
4405	Dana posojila občinam	235.429			
4406	Dana posojila v tujino				
4407	Dana posojila državnemu proračunu	5.602.470		5.238.750	
4415	Druge finančne naložbe			275.714	
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV - V)	3.335.062	7.493.136	2.346.358	31

1.3.1. Črpanje posojil

Skupno je bilo planirano črpanje posojil prebivalstvu in neprofitnim stanovanjskim organizacijam v višini 2.750 mio SIT.

Dejansko so bila črpanja posojil v letu 2006 za naveden namene v znesku 493,3 mio SIT ali 18% plana, povečanje za 5.692 mio SIT pa predstavlja povečanje zneskov kratkoročno plasiranih sredstev v državne vrednostne papirje, kratkoročne depozite zakladnici države ter obveznice RS. Skupaj je bil dosežen indeks 215% kar gre predvsem na račun zvišanja nivoja kratkoročno vloženih sredstev v zakladne menice in kratkoročne depozite zakladnici MF. Zaradi slabše realizacije danih posojil po razpisih Sklada in zaradi

nerealiziranih odhodkov v projektih pridobivanja stanovanj, so se povečala kratkoročno vložena sredstva Sklada v predstavljenih razmerjih.

1.3.2. Posojila prebivalstvu in neprofitnim stanovanjskim organizacijam

Plan je predvideval črpanje posojil v višini 2.750 mio SIT.

Dejansko je bilo v letu 2006 črpano za 493,3 mio SIT posojil, kar je 18 % planiranega zneska. Črpani zneski upoštevajo posojila za popotresno obnovo Posočja, upravičencem iz naslova denacionalizacije stanovanjih in neprofitnim organizacijam za pokrivanje dela njihovih investicij v okviru soinvesticijskih projektov. Po podatkih Državno tehnične pisarne Kobarid Bovec je bilo za namene odobritve ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil načrtovano več sredstev, kot je bila dejanska realizacija v letu 2006. Zaradi manjšega obsega prijavljenih projektov soinvestiranja v okviru pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj z dolgoročnimi posojili Sklada, so bila posojila realizirana v manjšem obsegu od načrtovanega.

1.4. RAČUN FINANCIRANJA

(v tisoč SIT)

		REALIZACIJA 2005	FINANČNI NAČRT 2006	DOSEŽENO 2006	INDEKS DOS. 06/FN 06
50	VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0	
	(500+501)				
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	0	0	0	
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije				
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	0			
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	0			
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	1.984.445	6.212.085	6.224.182	100
	(550+551)				
	-	-	-	-	-
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	1.984.445	6.212.085	6.224.182	100
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije				
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	1.322.773	5.513.085	5.513.085	100
5504	Odplačila glavnice obveznic	661.672	699.000	711.097	102
	IX. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH	1.274.104	2.370.012	75.443	3
	(I+IV+VII-II-V-VIII)				
	X. NETO FINANCIRANJE	76.513	-1.088.961	-3.953.267	363
	(VI+VII-VIII-IX = - III)	-	-	-	-
	-	-	-	-	-

1.4.1. Odplačila kreditov poslovnim bankam

Zaradi ugodnega likvidnostnega stanja je Sklad v letu 2006 poplačal kredite poslovnim bankam v višini 5.513 mio SIT, kar je bilo tudi planirano z rebalansom finančnega načrta v navedeni višini.

1.5. BILANCA STANJA

Planirana bilanca stanja je odražala vse spremembe v višinah in strukturi tako aktive kot pasive. V njej so bili povzeti vsi rezultati delovanja Sklada od izkaza prihodkov in odhodkov do odobravanja novih posojil.

Sprememba višine bilančne vsote je rezultat povečanja obveznosti in skladov.

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja za leto 2006 in 2005.

Bilanca stanja 2006, v primerjavi z letom 2005 (v tisoč SIT):

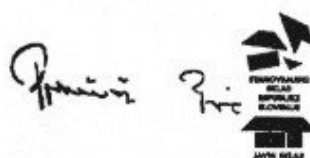
SREDSTVA	2006	2005
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju		
Osnovna sredstva	15.952.538	12.681.226
Dolgoročne finančne naložbe	672.215	672.215
Dolgoročno dana posojila in depoziti	30.073.289	35.620.443
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	3.586.247	5.101.310
Skupaj	50.284.289	54.075.194
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve		
Stanovanja v lastni izdelavi	8.327.026	9.323.835
Kupljena stanovanja	12.728.657	15.439.477
Denarna sredstva	99.456	32.373
Kratkoročne finančne naložbe	20.087.522	15.190.303
Kratkoročne terjatve iz financiranja	275.258	205.479
Kratkoročne terjatve do kupcev	5.717.503	11.183.616
Druge kratkoročne terjatve	1.861.113	2.341.197
Neplačani odhodki	2.977.091	3.806.090
Aktivne časovne razmejitve	43.960	45.204
Skupaj	52.117.586	57.567.574
SKUPAJ SREDSTVA	102.401.875	111.642.768
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve		
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	25.677	18.325
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	2.588.927	3.478.419
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	1.630.986	2.426.546
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	849.973	2.079.438
Neplačani prihodki	5.965.945	10.955.309
Pasivne časovne razmejitve	22.670	945.637
Kratk. obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	44.580	47.378
Skupaj	11.128.758	19.951.052
LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI		
Sklad namenskega premoženja	54.736.834	46.576.572

Splošni sklad	31.718.703	34.272.596
Rezervni sklad	587.954	648.478
Dolgoročno razmejeni prihodki	2.118.580	3.144.858
Dolgoročni krediti poslovnih bank	237.244	4.500.826
Dolgoročne obveznosti iz financiranja	1.612.069	2.330.518
Dolgoročne obveznosti iz poslovanja	261.733	217.868
Skupaj	91.273.117	91.691.716
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	102.401.875	111.642.768

Med pomembnejšimi je sprememba na poziciji osnovnih sredstev, saj je v tej postavki evidentirano celotno povečanje vrednosti, ki odraža realizacijo soinvestitorskih projektov z občinami, kjer Sklad postane lastnik določenega števila stanovanj v okviru skupnega projekta – povečanje osnovnih sredstev. Naslednji pomembni postavki sta dolgoročni krediti in dolgoročne terjatve iz poslovanja, ki se zaradi odplačil kreditov in zmanjševanja terjatev iz naslova privatizacije stanovanj znižujeta. Vrednostno so se stanovanja v lastni izdelavi v letu 2006 zmanjšala, zaradi zaključenega projekta Tacen II v Ljubljani. Iz naslova kupljenih stanovanj je zmanjšanje iz naslova zaključevanja projekta Poljansko nabrežje I v Ljubljani. Denarna sredstva in kratkoročne finančne terjatve so se v letu 2006 bistveno povečala, zaradi realiziranih pogodbenih obveznosti iz naslova prodaje stanovanj za trg, predvsem na dveh že omenjenih velikih projektih. Iz tega naslova so tudi bistveno nižje kratkoročne terjatve do kupcev na stanje konec leta 2006. Novi projekti in nove sklenjene pogodbe v letu 2006, za stanovanja, ki bodo vseljiva v letu 2007, so bistveno manj povečale stanje terjatev, kot je bila realizacija v letu 2006.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev in iz poslovanja so v letu 2006 nižje v primerjavi s predhodnim letom, predvsem zaradi nižjega celotnega obsega projektov v teku na stanje konec leta 2006. Neplačani prihodki odražajo nižje stanje ne prejetih kupnin za stanovanja po pogodbah, pri katerih bodo stanovanja vseljiva v letu 2007. Kratkoročne, kot tudi dolgoročne obveznosti iz financiranja so se v letu 2006 bistveno znižale, zaradi predčasno odplačanih kreditov poslovnim bankam.

Primož Pirc, direktor





POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2006



V Ljubljani, februar 2007

2. POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2006

2.1. PRIDOBIVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju Sklad) je v letu 2006 pridobival neprofitna najemna stanovanja v sodelovanju z občinami na naslednje načine:

- na podlagi neposrednega poziva občinam:
 - ✓ Poziv - soinvestitorstvo 2001
 - ✓ Poziv – soinvestitorstvo 2003
- na podlagi javnih razpisov :
 - ✓ Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005
 - ✓ Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007
- na podlagi sklenjenih pisem o namerah z mestnima občinama:
 - ✓ Mestna občina Maribor
 - ✓ Mestna občina Koper

2.1.1. Rekapitulacija pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2006

Iz različnih načinov pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj je bilo v letu 2006 pridobljenih skupno 442 stanovanj. V primerjavi z letom 2005 je bilo tako pridobljenih **za 94% več stanovanj**.

Tabela 1: Število neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2006 – vsi razpisi

Program	2005	2006	2007	2008	2006-2008
a) Najemna neprofitna - SSRS					
Razpis soinvestitorstvo 2003	108	141	48	0	189
Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005		20	39	6	65
Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	17	52	127	0	179
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007		0	0	63	63
SKUPAJ:	125	213	214	69	496
Program		2006	2007	2008	2006-2008
b) Najemna neprofitna stanovanja - občina					
Razpis soinvestitorstvo 2003	80	158	31	0	189
Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005		45	186	41	272
Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	10	26	76	0	102
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007		0	6	63	69
SKUPAJ:	90	229	299	104	632
Program		2006	2007	2008	2006-2008
a+b) Najemna neprofitna stanovanja					
Razpis soinvestitorstvo 2003	188	299	79	0	378
Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005		65	225	47	337
Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	27	78	203	0	281
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007		0	6	126	132
SKUPAJ:	228	442	513	173	1128

+ 13 NSO posojila

Graf: Število neprofitnih najemnih stanovanj od 2001 – 2007

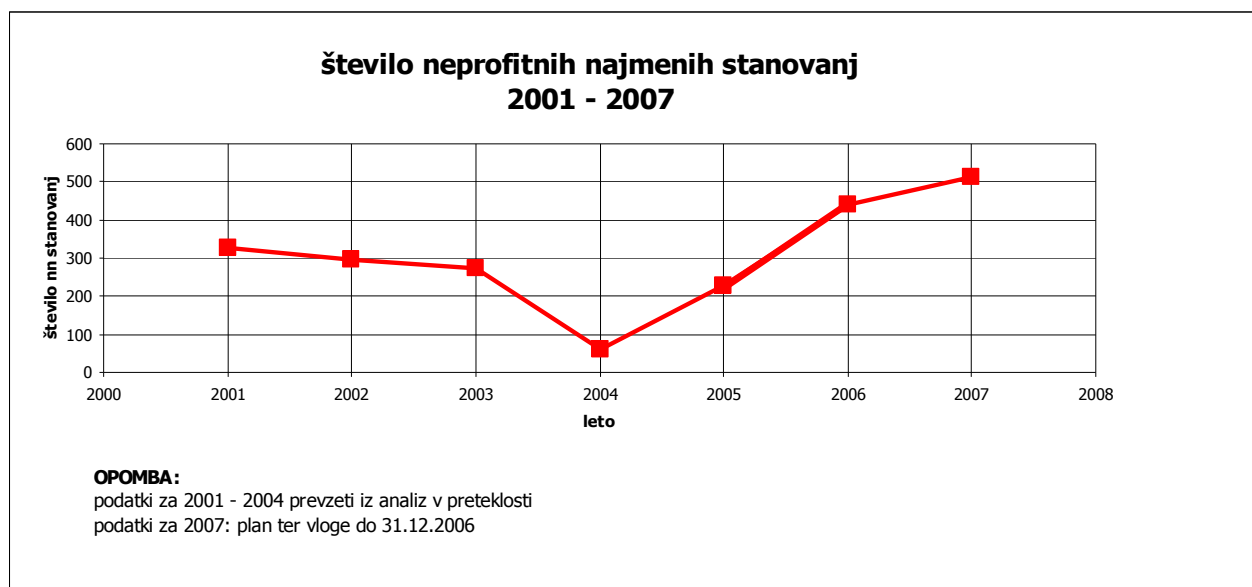


Tabela 2: Realizacija za leto 2006 po programih ter plan za leti 2007 in 2008

		REALIZACIJA SSRS		PLAN SSRS	
		SIT	EUR	EUR	
	Program	2006		2007	2008
a)	Sredstva soinvestitorstva				
	Razpis soinvestitrstvo 2003	1.009.811.815,13	4.213.870,03	1.441.318,06	0,00
	Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005	224.936.321,87	938.642,64	1.472.212,71	75.833,33
	Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	1.682.483.108,54	7.020.877,60	3.718.955,86	0,00
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	0,00	0,00	3.945.692,02	3.945.692,02
SKUPAJ:		2.917.231.245,54	12.173.390,28	10.578.178,65	4.021.525,35
Program					
b)	Sredstva posojil				
	Razpis soinvestitrstvo 2003	Posojila NSO, že realizirana v letu 2005			
	Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005	303.554.414,31	1.266.710,12	6.225.800,96	362.125,50
	Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	Sredstva za posojilo v programu soinvestitorstva 2005 ter 2006 in 2007			
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	27.201.296,76	113.509,00	2.858.063,11	1.972.846,01
		SIT			
PODATKI: Za leto 2006 - realizacija, za leti 2007 in 2008 plani na osnovi odobrenih vlog z dne 31.12.2006					

2.1.2. Poziv – soinvestitorstvo 2003

Sklad je na osnovi meril sprejetih na Nadzornem svetu Sklada dne 18.6.2003, z dopisom dne 24.6.2003 pozval občine k soinvestitorstvu za zagotavljanje najemnih neprofitnih stanovanj v občinah.

Izmed skupaj odobrenih 58 projektov je ostalo aktivnih 39 projektov v 36 občinah, ki zagotavljajo skupaj 580 neprofitnih najemnih stanovanj: od tega za SSRS 307 stanovanj in za občine 273 stanovanj.

Tabela 3: Stanje na projektih z dne 31.12.2006

št. proj.	št. občin	izbor	št. najemnih stanovanj	SSRS	občine	sredstva SSRS za projekte SIT
58	52	ODOBRENI PROJEKTI*	873	435	428	5.815.739.000
39	36	TEKOČI PROJEKTI	580	307	273	4.235.306.134
2	1	KONČANI V LETU 2004	14	10	4	94.851.000
17	16	KONČANI V LETU 2005	188	108	80	1.271.146.000
13	12	KONČANI V LETU 2006	299	141	158	2.335.513.863
7	7	V REALIZACIJI	79	48	31	533.795.270
19	16	ODSTOPI OBČIN	283	128	155	1.580.432.866

Sklad je vedno nastopal v vlogi kupca stanovanj, ne glede na način zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj (gradnja - novogradnja ali rekonstrukcija, nakup od znanega investitorja - prodajalca) in sicer največ po primernih cenah določenih za nakup.

Način zagotavljanja	Vrednost (z DDV)	Primerna cena v EUR/m ² stanovanjske površine				
		Ljubljana	Okolice Ljubljane	Obalne občine	Ostale mestne občine	Druga naselja
nakup	cena	do 1.300	do 1.150	do 1.250	do 900	do 850

V letu 2006 je zaključenih 13 projektov, v okviru katerih je bilo že prevzetih in danih v najem skupaj 299 neprofitnih najemnih stanovanj (od tega v lasti Sklada 141 stanovanj in v lasti občin 158 stanovanj).

Tabela 4: Projekti zaključeni v letu 2006 – prevzeta stanovanja in dana v najem

REGIJA	SOINVESTITORSTVO Z OBČINO	ŠTEVILO NAJEMNIH STANOVANJ		SKUPAJ
		SKLAD	OBČINE	
P	VERŽEJ	6	3	9
PO	OPLOTNICA	4	2	6
K	RAVNE NA KOROŠKEM	6	3	9
K	VOZENICA	6	2	8
K	SLOVENJ GRADEC	7	11	18
S	CELJE	18	28	46
S	ŠENTJUR	16	16	32
OS	LJUBLJANA, BIZOVIK	8	12	20
OS	LJUBLJANA, BOBROVA	30	45	75
NK	POSTOJNA, DIJAŠKI DOM*	11	7	18
G	IDRIJA	6	4	10
O	IZOLA	12	14	28
O	PIRAN, KOŠTA 42	11	11	22
	SKUPAJ	141	158	299

*Uporabno dovoljenje v decembru 2006, prevzem stanovanj v celoti v januarju 2007, oddaja v najem s februarjem 2007

Slikovni izbor:



Od 7 projektov v realizaciji je v gradnji oziroma pred zaključkom 5 projektov za pridobitev 79 neprofitnih najemnih stanovanj: za Sklad 48 in za občine 37 stanovanj, ki bodo realizirani predvidoma do maja 2007. Za 2 projekta (občina Muta in občina Vojnik) nista podpisani prodajni pogodbi, saj občini oziroma investitorji še niso zagotovili pogojev: komercialne skice, ureditev razmerja občina – investitor, projektne rešitve in drugo.

Tabela 5: Finančna realizacija projektov

za končane projekte			
leto 2004	leto 2005	leto 2006	leto 2007
1.526.115.072,84	1.326.630.791,62	793.057.389,21	55.707.610,24
za projekte v realizaciji			
leto 2005	leto 2006	leto 2007	
27.350.994,00	216.754.425,93	289.689.850,51	
		leto 2006	leto 2007
SKUPAJ SIT		1.009.811.815,13	345.397.460,75
SKUPAJ EUR		4.213.870,03	1.441.318,06

Iz preglednice je razvidno, da je v letu 2006 realiziranih skupaj **1.100 mio SIT** plačil (to je okrog 26% od predvidenih sredstev Sklada za vse aktivne projekte – **4.235 mio SIT**).

Na osnovi podatkov in stanja na projektih Soinvestitorstva 2003 na dan 31.12.2006 ocenjujemo, da bo od 39 še nedokončanih, a sicer aktivnih projektov, realizirano predvidoma 37 projektov, kar predstavlja cca. **65%** glede na skupno število odobrenih projektov v Soinvestitorstvu 2003 (55 odobrenih projektov + 3 projekti preneseni iz soinvestitorstva 2001).

2.1.3. Program zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005

Nadzorni svet Sklada je na svoji seji 6.10.2004 sprejel rebalans finančnega načrta Sklada, tako da je zagotovil dodatnih **5 mlrd SIT** za vzpodbujanje neprofitne najemne gradnje.

Sklad je na podlagi sklepa nadzornega sveta z dne 15.10.2004, v Ur.l. RS št. 112/04 objavil razpis Programa vzpodbujanja zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005, ki je namenjen reševanju širših pogojev za obsežnejše vzpodbujanje stanovanjske gradnje.

Sklad v njem vzpodbuja in podpira občine pri izvajanju njihovih pristojnosti na stanovanjskem področju skladno z 12. členom ZUreP-1 in 154. členom SZ-1 tako, da:

1. daje **ugodna dolgoročna stanovanjska posojila** občinam, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam,
2. investira skupaj z občinami, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami – **soinvestitorstvo**,
3. **refinancira** obstoječe kredite Sklada občinam, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

Prvič je razpis obsegal tudi zagotavljanje bivalnih enot.

Višina sredstev Sklada za izvajanje tega programa je bila predvidena:

- za posojila 2,5 milijarde tolarjev in
- za soinvestitorstvo 2,5 milijarde tolarjev,

oboje s porabo v letu 2005 in 2006 in predvidoma vsako leto polovico razpisane vsote za vsak namen.

V dveh razpisnih rokih (31.03. in 30.12.2005) je prispelo skupaj 63 vlog iz 47 občin. Do konca leta 2005 je nadzorni svet na dveh sejah (12.7.2005 in 22.12.2005) odobril 48 projektov v 38 občinah za skupaj 117 bivalnih enot ter 721 stanovanj.

Zaradi neaktivnosti posameznih občin pri izvedbi projektov ter dodatno objave **Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007** je nadzorni svet Sklada na seji z dne 3.10.2006 pisno povabil prosilce 15 projektov iz 13 občin, s preusmeritvijo na nov razpis. Občine so do 3.10.2006 same odstopile iz 4 projektov v 4 občinah (Črenšovci, Razkrižje, Veržej in Tržič) ter po 03.10.2006 od dodatnih 4 projektov v 4 občinah (Maribor – bivalne enote, Prevalje, Velenje in Piran). **Tako je aktivnih ostalo še 29 projektov v 9 občinah.**

Tabela 6: Stanje na projektih z dne 31.12.2006

št. proj.	št. občin	TEKOČI PROJEKTI	št. najemnih stanovanj	SSRS	občine	sredstva soinvestitorstva SSRS za projekte SIT	posojila SSRS za projekte SIT
9	8	KONČANI V LETU 2006	65	20	45	251.006.468,80	423.165.509,00
8	8	PROJEKTI V REALIZACIJI	67	32	35	340.763.843,07	132.392.883,25
11	8	PROJEKTI V PRIPRAVI	205	13	192	161.566.747,80	1.458.355.500,11
28	24		337	65	272	753.337.059,67	2.013.913.892,36
4	4	ODSTOPI OBČIN	66	12	54	104.107.659,12	44.258.000,00
po seji NS z dne 03.10.2006							

Sklad tudi v tem razpisu, enako kot prej v primeru **soinvestitorstva**, vedno nastopa v vlogi kupca stanovanj ne glede na način zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj (gradnja - novogradnja ali rekonstrukcija, nakup od znanega investitorja - prodajalca) in sicer največ po primernih cenah določenih za nakup.

Način zagotavljanja / nakup	Vrednost (z DDV)	Primerna cena v EUR/m ² stanovanjske površine				
		Ljubljana	Okolica Ljubljane	Obalne občine	Ostale mestne občine	Druge naselja
Neprofitna najemna stanovanja	cena	do 1.300	do 1.150	do 1.250	do 900	do 850
Bivalne enote	cena	je primerna, če je projekt izveden najracionalneje v skladu z predpisi				

V letu 2006 je zaključenih 13 projektov, kjer je bilo že prevzetih in danih v najem skupaj 63 neprofitnih najemnih stanovanj (od tega v lasti Sklada 20 stanovanj in občin 63 stanovanj) ter 2 bivalni enoti (Občina Koper - posojilo).

Tabela 7: Projekti zaključeni v letu 2006 – prevzeta stanovanja in dana v najem

REGIJA	OBČINA	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEVILO NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ		SKUPAJ
			SKLAD	OBČINE	
PO	HOČE - SLIVNICA	Soinvestitorstvo	7	7	14
PO	ORMOŽ - IVANJKOVCI	Soinvestitorstvo in posojilo	2	2	4
PO	ORMOŽ - PODGORCI	Soinvestitorstvo	2	2	4
S	ROGATEC - TRG 27	Posojilo		3	3
S	ROGAŠKA SLATINA	Soinvestitorstvo	7	7	14
JS	SODRAŽICA	Soinvestitorstvo	2	2	4
O	KOPER - NAD DOLINSKO	Posojilo		36*	0
G	NOVA GORICA	Posojilo		20	20
		SKUPAJ	20	43	63

*število stanovanj upoštevano v Pismo o nameri – Nad Dolinsko, Koper

Tabela 8: Projekti zaključeni v letu 2006 – prevzete bivalne enote

REGIJA	OBČINA	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEVILO BIVALNIH ENOT		SKUPAJ
			SKLAD	OBČINE	
O	KOPER - BIVALNE ENOTE	Posojilo		2	2
		SKUPAJ	0	2	2

Slikovni izbor:



Kamnik - Perovo



Rogaška Slatina



Rogatec



Ormož - Podgorci



Hoče Slivnica

Od 8 projektov v realizaciji, so vsi v gradnji oziroma bo v prvi polovici leta 2007 zaključenih 6 projektov, konec leta 2007 pa bosta zaključena 2 projekta za pridobitev 60 neprofitnih najemnih stanovanj: za Sklad 29 in za občine 31 stanovanj. V pripravi je trenutno 11 projektov, od tega 4 za soinvestitorstvo in 7 za posojila – vse skupaj za pridobitev 201 stanovanja in 4 bivalnih enot.

Tabela 9: Finančna realizacija projektov

	REALIZACIJA v letu 2005		REALIZACIJA v letu 2006	
	sredstva soinvestitorstva SSRS za projekte v SIT	posojila SSRS za projekte v SIT	sredstva soinvestitorstva SSRS za projekte v SIT	posojila SSRS za projekte v SIT
TEKOČI PROJEKTI				
KONČANI V LETU 2006	169.155.047,34	131.628.782,00	81.851.421,46	291.536.727,00
PROJEKTI V REALIZACIJI			143.084.900,41	12.017.687,31
PROJEKTI V PRIPRAVI			0,00	0,00
SKUPAJ:			224.936.321,87	303.554.414,31

Iz zgornje preglednice je razvidno, da je bilo v letu 2006 realiziranih skupaj **528 mio SIT** plačil, od sicer **2.767 mio SIT** predvidenih v okviru sredstev Sklada za vse aktivne projekte. Za **soinvestitorstvo** je bilo realizirano cca. **30%** predvidenih sredstev za aktivne projekte, za **posojila** pa cca. **15%** predvidenih sredstev.

Upoštevajoč odstopne občin ter preusmeritev z dne 3.10.2007, so se odobrena sredstva v višini **8.458 mio SIT** zmanjšala na **2.767 mio SIT** (od tega **754 mio SIT** za soinvestitorstvo in **2.014 mio SIT** za ugodna dolgoročna posojila). Ter namenila v proračunu ob rebalansu za odpravljanje posledic plazov v Posočju.

Na osnovi stanja na projektih na dan 31.12.2006 ocenjujemo, da bo od 29 aktivnih projektov do prve polovice leta 2008 realizirano predvidoma 25 projektov, kar predstavlja porabo cca **50%** glede na skupno število odobrenih projektov na podlagi sklepov Nadzornega sveta Sklada: julij 2005, december 2005 in dodatno Radlje ob Dravi v letu 2006 (49 odobrenih projektov).

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

Sklad je na podlagi sklepa, sprejetega na seji Nadzornega sveta Sklada z dne 06.06.2006, v Ur. l. RS št. 71/2006 z dne 7.7.2006 objavil razpis Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007, ki je namenjen vzpodbujanju neprofitne najemne stanovanjske gradnje.

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

1. daje **ugodna dolgoročna stanovanjska posojila** občinam, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam za pridobivanje oziroma zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot z (novo)gradnjo, rekonstrukcijo in obnovo ter komunalnemu opremljanju zemljišč oziroma gradbenih parcel zase ali za oddajanje najugodnejšemu javnemu ali zasebnemu (so)investitorju stanovanjske gradnje ali zagotavljanje raznih oblik javno - zasebnih partnerstev.
Posojila so namenjena tudi proslcem, ki omogočajo trajne oblike stanovanja romskim družinam, ki imajo na njihovem območju stalno prebivališče in istočasno izboljšujejo bivalne pogoje (pogoje uporabe lastnih in drugih stanovanj, stanovanjskih hiš in bivalnih naselij) drugih občanov na območjih, kjer so takšni pogoji poslabšani zaradi neurejenih romskih naselij.
2. investira skupaj z občinami, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami v zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj z novogradnjo – **soinvestitorstvo**,
3. **refinancira obstoječe kredite** SSRS občinam, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

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

2006, 2007 in 2008. Razpis je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta Sklada odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2007.

V obdobju od 07.07.2006 do 31.12.2006 so prispele 4 vloge, ki so bile popolne in v skladu z zahtevami razpisa. Na osnovi pregleda in analiz so vse vloge ocenjene kot ustrezne in so bile s sklepi Nadzornega sveta Sklada vse tudi odobrene. Od odobrenih vlog so za namen dolgoročnih stanovanjskih posojil odobreni 3 projekti (Ruše, Kanal ob Soči, Koper – projekt Olmo) in 1 projekt za oba namena: soinvestitorstvo in dolgoročno stanovanjsko posojilo (Ljubljana – projekt Zelena jama).

Tabela 10: Stanje na projektih in finančna realizacija z dne 31.12.2006

		izbor					
št. proj.	št. občin	ODOBRENI PROJEKTI	št. najemnih stanovanj	SSRS	občine	sredstva soinvestitorstva SSRS za projekte EUR	sredstva posojila SSRS za projekte EUR
1	1	KONČANI V LETU 2006	6	0	6	0,00	113.509,00
3	3	V REALIZACIJI	132	63	69	7.891.384,03	4.830.909,11
0	0	V PRIPRAVI	0	0	0	0,00	0,00
SKUPAJ:			132	63	69	7.891.384,03	4.944.418,11

Sklad tudi v tem razpisu (enako kot v preteklih letih) v primeru **soinvestitorstva** vedno nastopa v vlogi kupca stanovanj ne glede na način zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj (gradnja – novogradnja ali nakup novogradenj od znanega investitorja - prodajalca) in sicer največ po primernih cenah določenih za nakup.

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

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

V letu 2006 je bil finančno zaključen 1 projekt – Občina Ruše, viadukt Lobnica, 3 projekti so v realizaciji. Posojilni pogodbi za Občino Kanal ob Soči in Mestno občino Koper sta že podpisani, finančna realizacija je predvidena v letu 2007. Za projekt Ljubljana - Zelena jama sta v pripravi posojilna in prodajna pogodba.

Število stanovanj pridobljenih s posojilom danim Občini Ruše (6 neprofitnih najemnih stanovanj) in MO Koper (37 neprofitnih najemnih stanovanj) je upoštevano v Programu za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005 kot projekt soinvestitorstva ter v Pismu o nameri z Mestno občino Koper.

Tabela 11: Projekti zaključeni v letu 2006 – prevzeta stanovanja in dana v najem

REGIJA	OBČINA	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEVILO NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ		SKUPAJ
			SKLAD	OBČINE	
PO	RUŠE** – viadukt Lobnica	Posojilo	0	6*	6
		SKUPAJ	0	0	0

*število stanovanj upoštevano v Programu za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005 kot projekt soinvestitorstva

**prevzem stanovanj in oddaja v najem januar 2007



Ruše – Viadukt Lobnica

Od 3 projektov v realizaciji, je za soinvestitorstvo prijavljen 1 projekt: Ljubljana – Zelena jama. Projekt je tik pred začetkom realizacije – v pripravi je prodajna pogodba.

Iz preglednice »Stanje na projektih in finančna realizacija z dne 31.12.2006« je razvidno, da je v letu 2006 realiziranih skupaj le **113.500 EUR** plačil od predvidenih sredstev Sklada za vse trenutno aktivne projekte, ki znaša **cca. 13 mio EUR**.

Za **soinvestitorstvo** so odobrena sredstva, ki znašajo **cca. 75%** od vseh z razpisom predvidenih sredstev. Gre za dejstvo, da je odobren projekt **Zelena jama v Ljubljani**, ki zagotavlja **126 neprofitnih najemnih stanovanj** (63 Sklad in 63 MO Ljubljana, za nakupno ceno 1.300 EUR/m² prodajne površine ter 235 parkirnih mest (skupaj z MO Ljubljana). Skladno z navedenim preostane od predvidenih sredstev še za približno 40 neprofitnih najemnih stanovanj v drugih občinah. Za **posojila** so odobrena sredstva, ki znašajo **cca. 50%** razpisanih sredstev.

2.1.5. Pisma o nameri

Mestna občina Maribor

Od projektov predvidenih v Pismu o nameri z dne 2.4.2002, je v letu 2006 izvajana gradnja na projektu Poljane v Mariboru, za pridobitev 130 neprofitnih najemnih stanovanj. Gradnja se je začela v juliju 2005. Predvideno dokončanje objektov je junija 2007. Dela potekajo po terminskem planu.



Maribor – Poljane: v gradnji

Mestna občina Koper

Od projektov predvidenih v Pismu o nameri z dne 2.4.2002, je v letu 2006 izvajana gradnja na projektih:

- Nad Dolinsko: 104 neprofitna najemna stanovanja; 26 stanovanj je prevzetih in danih v najem v letu 2005, preostalih 78 pa v letu 2006,
- Olmo: 73 neprofitnih najemnih stanovanj; Dela potekajo po terminskem planu, ki predvideva dokončanje del junija 2007.

Tabela 12: Stanje na projektih: pisma o nameri in finančna realizacija z dne 31.12.2006

št. proj.	št. občin	izbor				REALIZACIJA v letu 2006	
		ODOBRENI PROJEKTI	št. najemnih stanovanj	SSRS	občina / JMSSMB in JSS MOK	sredstva SSRS (pisma o nameri) za projekte SIT	sredstva SSRS (pisma o nameri) za projekte v SIT
2	1	KONČANI V LETU 2006	78	52	26	1.168.740.611,82	517.535.055,25
2	2	V REALIZACIJI	203	127	76	2.076.381.868,00	1.155.795.542,92
SKUPAJ:			281	179	102	3.245.122.479,82	1.673.330.598,17
Nad Dolinsko objekt 8-9							9.152.510,37
SKUPAJ:							1.682.483.108,54

Tabela 13: Projekti zaključeni v letu 2006 – prevzeta stanovanja in dana v najem

REGIJA	OBČINA	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEVILO NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ		SKUPAJ
			SKLAD	OBČINE	
O	KOPER – Nad Dolinsko	Soinvestiranje v GOI dela	52	26	78
		SKUPAJ	52	26	78



Koper – Nad Dolinsko

2.2. GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI V LETU 2006

2.2.1. Uvod

Sklad ima ob koncu leta 2006 (na dan 31.12.2006) v lasti še 2.296 stanovanj po celotni Sloveniji in 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani.

Pridobivanje stanovanj:

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

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

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

Tabela 1: Število stanovanj in način pridobitve v letih 1991 do vključno 2002

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

V obdobju od začetka leta 2002 do vključno 2006 je Sklad najemna stanovanja za neprofitni najem pridobival tudi iz naslovov, prikazanih v naslednji tabeli:

Tabela 2: Število stanovanj in način pridobitve v letih 2002 - 2006

PRIDOBITVE STANOVANJ	2002	2003	2004	2005	2006
soinvestorstvo z občinami	88	110	39	132	202
izgradnja drugih najemnih stanovanj	36			19	
varovana stanovanja	38		21		
poravnava obveznosti				19	
predkupni upravičenec - nakup				6	1
razdrtje prodajne pogodbe					1
celovita prenova stanovanjske stavbe					24
SKUPAJ:	162	110	60	176	228

Sklad je od leta 1991 do vključno leto 2005 skupaj pridobil 4.416 najemnih stanovanj in 13 sob v samskih domovih, vključno z letom 2006 pa skupno 4.644 stanovanj in 13 sob v samskih domovih. Pridobitve najemnih stanovanj v letu 2006 so podrobneje prikazane v naslednjem poglavju.

2.2.2. Pridobitve najemnih stanovanj v letu 2006

Sklad je v letu 2006 pridobil skupaj 228 najemnih stanovanj. Na podlagi soinvestitorskih pogodb z občinami

je pridobil skupaj 202 najemnih stanovanj, kot predkupni upravičenec po SZ-1 eno (1) najemo stanovanje, eno stanovanje zaradi razdrta prodajne pogodbe in s celovito prenovo stanovanjskega objekta 24 najemnih stanovanj.

Tabela 3: Pregled pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj iz naslova soinvestitorstva v letu 2006:

Občina / partner	Datum prevzema	Št. stanovanj	Kvadratura v m ²	Upravnik
Mestna občina Celje, Nepremičnine d.o.o.	5.4.2006	18	1.304,86	Atrij z.o.o. Celje
Mestna občina Koper	18.5.2006	26	1.550,75	Javni stanovanjski sklad MO Koper
Mestna občina Koper	15.11.2006	26	1.540,54	Javni stanovanjski sklad MO Koper
Mestna občina Ljubljana	16.3.2006	8	578,43	Mastra d.o.o. Ljubljana
Mestna občina Ljubljana	20.4.2006	30	1.897,60	SPL d.d. Ljubljana
Mestna občina Slovenj Gradec	13.12.2006	7	570,74	Javno komunalno stanovanjsko podjetje d.o.o. Slovenj Gradec
Občina Idrija	23.3.2006	6	346,75	Stanovanjsko gospodarstvo Idrija d.o.o. Idrija
Občina Izola	1.2.2006	12	858,69	Stavbenik servisne storitve d.o.o. Koper
Občina Oplotnica	17.11.2006	4	216,57	Komunala Slovenska Bistrica d.o.o. Slo. Bistrica
Občina Piran	11.10.2006	11	754,28	JP Okolje Piran d.o.o. Piran
Občina Ravne na Koroškem	23.2.2006	6	333,08	Stanovanjsko podjetje d.o.o. Ravne
Občina Šentjur pri Celju	7.3.2006	16	911,27	Atrij z.o.o. Celje
Občina Veržej	18.10.2006	6	355,68	Komunalno stanovanjsko podjetje Ljutomer d.o.o. Ljutomer
Občina Vuzenica	23.2.2006	6	306,60	Stanovanjsko podjetje d.o.o. Ravne
Mestna občina Maribor	17.1.2006	7	714,87	Staninvest d.o.o. Maribor
Občina Ormož	18.1.2006	2	116,06	Fisa nepremičnine d.o.o. Murska Sobota
Občina Ormož	28.7.2006	2	93,37	Fisa nepremičnine d.o.o. Murska Sobota
Občina Rogaška Slatina	9.10.2006	7	253,07	Atrij z.o.o. Celje
Občina Sodražica	1.4.2006	2	116,06	SPL d.d. Ljubljana
SKUPAJ		202	12.819,27	

Uveljavljanje predkupne pravice po sz-1

Sklad je v letu 2006 kot predkupni upravičenec po 176. členu Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS št. 69/2003 in 18/2004) uveljavil predkupno pravico in tako po prodajni pogodbi s TPL Grafika d.o.o. - v stečaju, Leskovškova cesta 11, Ljubljana sklenil prodajno pogodbo za nakup zasedenega stanovanja v Ljubljani, Kvedrova cesta 3.

Razveljavitev prodajne pogodbe

Dne 28.11.2006 je bil sklenjen sporazum o razveljavitvi prodajne pogodbe št. POS-1763/707 z dne 31.5.2002, na podlagi katere je postal Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad s 1.12.2006 lastnik stanovanja na naslovu Čečovje 30, Ravne na Koroškem.

Celovita prenova stanovanjskega objekta

Sklad je v letu 2006 dokončal celovito prenova stanovanjske stavbe na naslovu Partizanska cesta 28-30, Ravne na Koroškem in tako postal lastnik 24 v celoti prenovljenih neprofitnih stanovanj. Stanovanja so se pričela oddajati v neprofitni najem z mesecem julijem 2006.

2.2.3. Odtujitve stanovanj

Prodaja stanovanj se je izvajala skladno s pravilnikom o prodaji nepremičnin v lasti Sklada, št. 1105-1/03 z dne 20.6.2003 in spremembe ter na podlagi predloga iz septembra 2004 za ravnanje s praznimi in zasedenimi najemnimi stanovanji, s katerim naj bi se ohranjalo število neprofitnih najemnih.

Vsa stanovanja v letu 2006 so bila prodana skladno s pravilnikom o prodaji nepremičnin v lasti Sklada in sicer tri stanovanja najemnikom in 18 stanovanj na podlagi licitacije. V letu 2006 sta bili zemljiškoknjižnemu lastniku Opekarni Košaki – v stečaju vrnjeni dve najemni stanovanji. Na podlagi zapisnika upravnika Stanovanjsko podjetje d.o.o., da sta dva objekta na naslovu Blejska Dobrava 119 in 121 porušena, so se z dnem 31.12.2006 iz evidence najemnih stanovanj črtala tri prazna najemna stanovanja.

Tabela 4: Odtujitve stanovanj v letu 2006

PRODANA STANOVANJA V LETU 2006	ŠTEVILO	KUPNINA SIT
– tržna prodaja (licitacija)	18	47.105.211,00
– tržna prodaja (prodaja najemnikom)	3	7.921.000,00
– pomota pri prenosu stanovanj	2	0
– porušeno –Blejska dobrava	3	0
SKUPAJ:	26	57.969.047,90

1. Način prodaje stanovanj

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

2. Vrnitev stanovanj po denacionalizacijskih odločbah

Zaradi možnosti denacionalizacije in rušenja objektov je bilo do 31.12.2003 izločenih skupaj 388 najemnih stanovanj. Ta stanovanja se vodijo izven bilančno.

V letu 2006 sta bili denacionalizacijskim upravičencem po pravnomočnih odločbah vrnjeni dve stanovanji.

Tabela 5: Vrnjena stanovanja denacionalizacijskim upravičencem

VRNJENA STANOVANJA V LETU 2006	ŠTEVILO
- stanovanje v Občini Zavrč	1
- stanovanje v Občini Podlehnik	1
SKUPAJ:	2

Sklad ima ob koncu leta 2006 v lasti še 2.296 stanovanj in 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani.

Tabela 6: Stanje stanovanj na dan 31.12.2006

STANJE STANOVANJ NA DAN 31.12.2006	NAJEMNO	OSNOVNA SREDSTVA
• najemno stanovanje in samske sobe	2.091	2.091
• stanovanja v solastnini z uporabniki	9	9
• izločeno najemno stanovanje - možnost denacionalizacije	61	0
• izločeno najemno stanovanje – ni vložena zahteva za denacionalizacijo	77	0
• izločeno stanovanje – vložena zahteva za denacionalizacijo – postopek še ni končan	43	0
• potrdila upravnih enot, da je vložena zahteva za denacionalizacijo -stanovanja niso bila izločena	17	17
SKUPAJ	2.298	2.117

2.2.4. Najemnine za stanovanja v letu 2006

a. Maksimalna stopnja najemnin

Najemnina za stanovanja, zgrajena ali celovito prenovljena po uveljavitvi stanovanjskega zakona in neprofitna stanovanja dana v najem po uveljavitvi metodologije za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur.l. RS 23/2000, 96/2001 in 29/2003 – odločba US) so se v letu 2006 obračunavala po 4,68 % od vrednosti stanovanj. Ravno tako se za vsa na novo oddana najemna stanovanja v letu 2006 najemnine obračunavajo po 4,68 % vrednosti stanovanj oziroma stanovanjskih hiš. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 700 najemnih stanovanj.

b. Postopna rast najemnin

Skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. l. RS 131/2003 in 142/2004) ima Sklad tudi za leto 2006 sprejeto postopno rast najemnin, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Tabela 7: Postopna rast najemnin v obdobju januar - december 2006

Leto	Najemnina (v % od vrednosti stanovanja)	Najemnina (v % od vrednosti stanovanja)
01.01.2006	4,25	4,25
30.06.2006	4,46	4,46
31.12.2006	4,68	4,68

Po tej stopnji se obračunava najemnina za 1407 najemnih stanovanj.

c. Posebni izračuni najemnin

Na podlagi pogodbe o nakupu starejših neprofitnih stanovanj v Tržiču (X7) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 7 neprofitnih stanovanj, upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2006 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,02 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 7 najemnih stanovanj.

d. Posebni izračuni najemnin po soinvestitorskih pogodbah

1. Z Občino Turnišče (X12) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za dve neprofitni stanovanji, ki sta bili pridobljeni na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2006 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne

najemnine, 4,04 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za dve najemni stanovanji.

2. Z Občino Dobrovnik (X8) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za dve neprofitni stanovanji, ki sta bili pridobljeni na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2006 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,04 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za dve najemni stanovanji.

3. Z Občino Moravske Toplice (X9) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za eno neprofitno stanovanje, ki sta bilo pridobljeno na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanje v letu 2006 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 3,2 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za eno najemno stanovanje.

4. Z Občino Ormož (X14) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za 10 neprofitnih stanovanj, ki sta bilo pridobljeno na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanje v letu 2006 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,25 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 10 najemnih stanovanj.

5. Z Občino Rogaška Slatina (X10) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 15 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2006 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, po spodnji tabeli:

Obdobje	Višina najemnine od vrednosti stanovanj
1.1.2006 do 30.6.2006	4,03 %
30.6.2006 do 31.12.2006	4,10 %

Po tej stopnji se obračunava najemnina za 15 najemnih stanovanj.

6. Z Občino Slovenska Bistrica (X11) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 20 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2006 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 3,81 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 20 najemnih stanovanj.

7. Z Občino Tolmin (X2) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za tri stanovanja, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2006 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 3,2 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za tri najemna stanovanja.

8. Z Občino Vipava (X15) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno šest neprofitnih stanovanj, ki so od 1.1.2006 v lasti sklada in so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2006 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, kot sledi iz tabele.

Obdobje	Višina najemnine od vrednosti stanovanj
1.1.2006 do 30.6.2006	4,25 %
30.6.2006 do 31.12.2006	4,46 %

Po tej stopnji se obračunava najemnina za šest najemnih stanovanj.

9. Občina Zreče (X3) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 14 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2006 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,22 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 14 najemnih stanovanj.

10. Z Občino Kočevje (X1) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 8 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2006 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,25 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za osem najemnih stanovanj.

11. Z Nepremičninami Celje (X16) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 18 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja za april, maj in junij 2006 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,68 % letno od vrednosti stanovanja, od julija 2006 dalje pa po 4,11% od vrednosti stanovanj. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 18 najemnih stanovanj.

12. Z Občino Radeče (X18) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 3 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja za januar do vključno junij 2006, upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,25 % letno od vrednosti stanovanja, od julija 2006 dalje pa po 4,68% od vrednosti stanovanj. Po tej stopnji se obračunava najemnina za tri najemna stanovanja.

13. Z Občino Ruše (X4) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 12 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2006 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,68 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 12 najemnih stanovanj.

14. Z Občino Hrastnik (X5) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 23 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2006 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,68 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 23 najemnih stanovanj.

15. Z Mestno občino Velenje (X6) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 32 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2006 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,68 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 32 najemnih stanovanj.

V letu 2006 je bilo obračunanih za 816.694.920,74 SIT najemnin, upravniki pa so nakazali za 745.293.267,43 SIT.

Konec leta 2006 znaša ostanek sredstev prejetih najemnin, zmanjšanih za stroške upravljanja, redna vzdrževalna dela in zavarovanje in brez upoštevanja amortizacije 492.521.382,87 SIT, z upoštevanjem amortizacije pa 147.732.422,81 SIT. V letu 2006 so bila s strani sklada izdana soglasja za vzdrževalna dela, za katera pa izvajalci del še niso izdali računov. Glede na navedeno bo znesek ostanka sredstev najemnin za leto 2006 dejansko precej manjši od navedenega.

Ostanek sredstev najemnin iz preteklih let do vključno 31.12.2006 znaša brez upoštevanja amortizacije 1.643.576.071,24 SIT, z upoštevanjem stroška obračunane amortizacije pa 269.523.124,41 SIT.

Tabela 8: Najemnine in izterjava neplačanih najemnin v letu 2006

UPRAVNIK (naziv in naslov)	SKUPN O ŠTEV. STAN.	OBRAČUNANA NAJEMNINA ZA LETO 2006 (V SIT)	PLAČANA NAJEMNINA ZA LETO 2006 (V SIT)	PLAČANA NAJEMNINA PRED 2006 (V SIT)	ŠTEVILO DOLŽNIK OV	SKUPNI DOLG V SIT	IZVRŠBA NA PLAČILO NAJEMNINE		TOŽBA NA IZPRAZNITEV		
							VLOŽENI PREDLOG I V 2006 (število)	IZDANI SKLEPI V 2006 (število)	VLOŽENA TOŽBA V 2006 (število)	IZDANA SODBA V 2006 (število)	REALIZIR ANE IZSELITV E V LETU 2006 (število)
ATRIJ stanovanjska zadruga z.o.o., Lava 7, Celje	219	61.241.591,06	38.300.377,00		68	26.451.796,30	19	16			
DOM d.o.o., Koper	3	844.751,09	756.326,72		1	480.952,50	/	/	/	/	/
DOMEX d.o.o. Hrastnik	15	8.682.756,60	8.227.356,84	179.122,45	8	1.231.671,21	0	0	1	1	0
DOMPLAN d.o.o. RIMSKE TOPLICE	1	479.490,42	450.532,42	28.958,00	1	/	/	/	/	/	/
DOMPLAN D.D. KRANJ	8	3.685.047,00	2.968.642,00	253.836,00	5	3.528.968,60	1	1	0	0	0
FISA NEPREMIČNINE d.o.o.	9	3.676.341,57	3.391.825,58	133.858,07	/	293.632,66	/	/	/	/	/
FRANC MLINAR s.p., LJUBLJANSKA 17A, 1381 RAKEK	10	5.578.578,00	5.578.578,00	1.394.476,00	0	0	0	0	0	0	0
GRAD d.o.o. Tolmin	45	17.073.102,00	16.701.484,00	535.032,00	4	371.618,00					
HABIT d.o.o. VELENJE	3	1.650.499,00	1.253.865,00	106.264,00	2	430.041,00	1	1			
IBIS d.o.o. Slovenska Bistrica	14	3.338.899,00	3.125.524,00	0	4	689.918,00	0	0	0	0	0
JAVNI STANOVAJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER	52	10.492.412,00	9.791.986,00	0	2	700.426,00	/	/	/	/	/
JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI d.o.o.	9	4.305.060,00	3.428.410,00	672.520,93	8	411.525,00	0	0	0	0	0
JAVNO KOMUNALNO PODJETJE SLOVENJ GRADEC	17	6.188.698,00	6.365.169,00	5.958.887,00	4	202.593,00	0	0	0	0	0
JAVNO PODJETJE DOM NAZAREJE d.o.o.	11	6.306.012,67	6.184.346,61	0	/	121.666,06	0	0	0	0	0
JAVNO PODJETJE KOMUNALA LAŠKO	5	1.789.630,00	1.577.395,00	599.205,00	5	320.334,00	0	0	0	0	0
JAVNO PODJETJE OKOLJE d.o.o. Piran	11	1.284.624,00	955.870,00	0	4	328.754,00	/	/	/	/	/
JSS SLOVENSKE KONJICE	37	20.441.254,30	16.377.760,39	3.206.037,82	40	5.269.138,09	4	4	/	/	/

Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leto 2006

JZ KTRC RADEČE, ULICA MILANA MAJCNA 1 1433 RADEČE	3	1.661.441,08	1.549.171,79	971.340,00	1	112.269,29	0	0	0	0	0
KOMUNALA d.o.o.Kopališka 2 9000 Murska Sobota	6	4.043.053,00	3.628.980,00	0	2	414.073,00	0	0	0	0	0
KOMUNALA LENDAVAL d.o.o.	2	1.268.080,00	661.106,58	0	/	/	/	/	/	/	/
KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA d.o.o.	20	6.189.532,00	5.470.932,00		10	1.035.421,00					
KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA d.o.o. AJDOVŠČINA	6	3.524.599,50	3.435.020,81	76.178,47	4	165.757,16	0	0	0	0	0
KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE D.D., SEŽANA, PARTIZANSKA CESTA 2, 6210 SEŽANA	12	3.776.419,96	3.848.241,70	235.012,00	4	255.670,93	0	0	0	0	0
KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE LJUTOMER d.o.o.	11	3.446.286,00	3.195.915,00	76.792,00	/	/	/	/	/	/	/
KSP HRASTNIK, d.d.	13	5.186.670,00	4.949.153,00	246.809,00	8	237.517,00	-	-	-	-	-
Linea, stanovanjsko podjetje, d.o.o.	34	17.491.419,79	16.682.718,88	292.928,68	13	1.141.686,14	2				
MAKO TURNŠEK D.O.O., PRESERJE 1/A, 3314 BRASLOVČE	92	38.611.153,99	33.703.472,61	3.297.807,48	49	10.518.404,64	7	5	3	3	0
MASTRA d.o.o., Ljubljana	8	4.325.499,89	3.304.113,00	0	/	/	/	/	/	/	/
NAŠE OKOLJE d.o.o., Kešetovo 4, Trbovlje	191	70.417.967,00	56.543.205,00	7.422.165,00	108	21.122.247,10	3	2	1	4	2
OBCINA DRAVOGRAD - PRORAČ.SKLAD	10	5.137.856,90	3.686.136,35	437.286,42	5	1.060.893,51	-	-	-	-	
OBCINA ORMOŽ	6	2.714.446,76	2.789.399,25	7.527.190,10	4	47.310,12	1	0	0	0	0
PSS Ptuj d.o.o., Vošnjakova 6, 2250 Ptuj	146	28.745.016,00	26.664.205,00		67	32.049.745,00	19	19	-	-	-
SERVOSTAN d.o.o., KRAIGHERJEVA 18, LENART	19	8.903.508,08	6.989.768,27	1.614.063,87	10	2.382.179,29	1	1	0	0	0
SIPRO d.o.o. Žalec	35	11.037.589,00	10.132.594,00	1.596.572,00	22	3.590.804,51	7	5	0	1	0
SKG-UPRAVNIK d.o.o. Steletova 23 B, Kamnik	15	3.265.739,00	3.178.386,00	239.679,00	2	87.353,00	-	-	-	-	-
SPEKTER d.o.o. TRBOVLJE	10	5.655.793,00	4.013.727,00	486.356,00	6	1.479.803,00	3	3	0	0	0
SPL d.d., Frankopanska 18a, Ljubljana	109	35.384.597,40	31.120.171,80	32.025.395,62	57	13.440.971,40	0	0	11	7	1
SPO,D.O.O.	7	2.709.407,00	2.572.799,00	179.721,00	5	136.608,00	0				
STANINVEST d.o.o.GREGORČIČEVA UL.19 Maribor	55	26.595.934,00	11.886.832,00	11.845.960,58	30	7.227.712,70	8	1	1	0	0

Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leto 2006

STANOVANJSKA D.O.O. ,POSTOJNA	7	3.233.684,29	2.945.624,96	217.575,33	3	288.059,33	0	0	0	0	0
STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA z.o.o.	164	52.162.127,98	41.344.488,61	8.726.422,42	89	10.676.898,21	16	10	/	/	/
STANOVANJSKA ZADRUGA VRHNIKA Z.O.O.	9	3.982.110,15	3.271.099,59	398.793,27	5	849.810,91	0	0	0	0	0
SGI, d.o.o. Kosovelova 9, Idrija	6	2.427.241,00	2.236.029,00	0	3	191.212,00	0	0	0	0	0
STANOVANJSKO KOMUNALNO PODJETJE GORNJA RADGONA D.O.O., TRATE 23	21	12.291.220,58	11.126.529,96	1.144.356,14	13	1.379.808,40	1	1	0	0	0
STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o. OB suhi 19, RAVNE NA KOROŠKEM	504	192.903.111,00	166.258.547,00	22.449.250,00	248	46.862.553,00	52	46	6	3	1
STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o., IZPOSTAVA METING JESENICE	188	67.312.767,00	62.924.964,00	4.488.001,00	83	9.704.511,00	24	6	5	0	2+3
STAVBENIK SERVISNE STORITVE d.o.o. Koper	12	7.393.960,00	6.187.685,00	0	/	/	/	/	/	/	/
TAMSTAN D.O.O.	41	14.320.758,27	11.818.835,93	1.047.066,51	21	1.132.264,26	5	0	2	0	0
TERCA D.O.O. ŠENTRUPERT, ŠENTRUPERT 124, 8232 ŠENTRUPERT	16	5.785.828,18	5.280.791,00		5	1.797.818,59	1	1	1	1	0
UPRA-STAN d.o.o., Ulica Ruške čete 3, Ruše	30	16.911.464,45	13.943.337,49	12.364.917,85	14	2.968.126,96	1	1(poplačan o)	0	0	0

2.2.5. Rezervni sklad

Na podlagi 24. člena akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada kot javnega sklada (Ur.l. RS 96/2000), 119. člena in 272. člena Stvarnopravnega zakonika (Ur.l. RS 87/2002), drugega odstavka 41. člena Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS 69/2003 in 18/2004) in Pravilnika o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Ur.l. RS 11/2004) so bila dne 29.12.2003 in 9.2.2004 sprejeta Navodila o oblikovanju rezervnega sklada.

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

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

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

V obdobju od 1.1.2004 do vključno 31.12.2006 je bil oblikovan rezervni sklad v skupni vrednosti 99.093.377,38 SIT. Sredstva iz rezervnega sklada so se črpala na podlagi računov upravnikov posamezne večstanovanjske stavbe za dela plačana iz rezervnega sklada te stavbe ali za plačila v rezervni sklad posamezne stanovanjske stavbe v primeru prodaje stanovanja. V obdobju od 1.1.2004 do vključno 31.12.2006 je bilo izstavljenih in plačanih računov za 16.215.957,32 SIT.

2.2.6. Vzdrževanje najemnih stanovanj v letu 2006

Za upravljanje s stanovanji, ki so razpršena po vsej državi, ima Sklad sklenjene pogodbe o opravljanju storitev upravljanja stanovanj z 52 upravniki. Kot je razvidno iz spodnje tabele so stanovanja večinoma stara in v slabem stanju, zato so stroški za njihovo vzdrževanje visoki.

Tabela 9: Pregled števila stanovanj po letnicah gradnje

leto gradnje	1500-1897	1900-1910	1911-1920	1921-1930	1934-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1999	2000	2001	2002	2003-2005
Število	260	77	76	17	11	108	140	258	316	199	130	32	32	144	498

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

Prejete najemnine Sklad v celoti namenja za potrebe najemnih stanovanj. Tako je bila poraba sredstev v letu 2006 naslednja:

– upravljanje skladno s pogodbami	84.768.860,81SIT
– redna vzdrževalna dela	153.229.743,55 SIT
– investicijska vzdrževalna dela	0 SIT
– zavarovanje stanovanj	14.773.280,20 SIT
– obračunana amortizacija stanovanj	344.788.960,06 SIT

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

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

- krovsko kleparska dela,
- sanacija dimnikov,
- napeljave plinske instalacije ogrevanja v stanovanja,
- zamenjava podov,
- zamenjava dotrajanih radiatorjev,
- ukinitve greznic in priključitev objektov na kanalizacijsko omrežje,
- obnova toplotnih postaj,
- priključitev na javni vodovod,
- popravilo in zamenjava stavbnega pohištva,
- popravila in oplesk fasad,
- zamenjava - sanacija električnih napeljav v stanovanjih in skupnih delih in napravah,
- zamenjava odtokov in sanitarne opreme,
- prenova in razširitev stanovanja za novega najemnika.

Pri tekočem vzdrževanju je sklad izvedel predvsem sledeča dela:

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

Stroške rednega vzdrževanja stanovanj je Sklad kril iz najemnin. V spodnji tabeli je prikazan plan vzdrževalnih del za leto 2006, ki so ga pripravili upravniki, in dejansko porabljen sredstva vzdrževalnih del v letu 2006.

Tabela 10: Realizacija letnega plana vzdrževalnih del za leto 2006 po upravnikih

ŠT.	ŠIFRA	UPRAVNIK	ŠT.UPR.ŠT. 31.12.2006	PREDVIDENA SREDSTVA	PORABLJENA SREDSTVA	RAZLIKA SREDSTEV
1	10009	ATRIJ STANOVANJSKA ZADRUGA Z.O.O., CELJE	215	49.005.571,00 SIT	15.362.759,93 SIT	33.642.811,07 SIT
2	10015	DOM D.O.O., KOPER, KOPER	3	0,00 SIT	143,98 SIT	-143,98 SIT
3	10061	DOM UPOKOJENCEV PODBRDO, PODBRDO	6	0,00 SIT	386.587,87 SIT	-386.587,87 SIT
4	10011	DOMEX D.O.O., HRASTNIK	15	217.879,00 SIT	478.328,63 SIT	-260.449,63 SIT
5	10018	DOMPLAN D.D., KRANJ	8	395.453,00 SIT	10.764,00 SIT	384.689,00 SIT
6	10040	DOMPLAN, D.O.O., RIMSKE TOPLICE	1	1.348.912,00 SIT	15.621,74 SIT	1.333.290,26 SIT
7	10072	FISA NEPREMIČNINE D.O.O., MURSKA SOBOTA	9	0,00 SIT	278.011,47 SIT	-278.011,47 SIT
8	10036	GRAD D.O.O., TOLMIN	70	7.040.000,00 SIT	2.045.857,27 SIT	4.994.142,73 SIT
9	10038	HABIT, D.O.O., VELENJE	3	0,00 SIT	34.460,85 SIT	-34.460,85 SIT
10	10025	IBIS D.O.O., SLOVENSKA BISTRICA	15	8.880.000,00 SIT	762.720,00 SIT	8.117.280,00 SIT
11	10075	JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER, KOPER	52	0,00 SIT	0,00 SIT	0,00 SIT
12	10050	JAVNI STANOVANJSKI SKLAD OBČINE SLOVENSKE KONJICE, SLOVENSKE KONJICE	37	1.248.065,00 SIT	1.122.812,07 SIT	125.252,93 SIT
13	10069	JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI D.O.O., RADLJE OB DRAVI	9	0,00 SIT	5.528,00 SIT	-5.528,00 SIT
14	10060	JAVNO KOMUNALNO PODJETJE SLOVENJ GRADEC D.O.O., SLOVENJ GRADEC	19	0,00 SIT	186.682,41 SIT	-186.682,41 SIT
15	10079	JAVNO PODJETJE "OKOLJE" PIRAN, D.O.O. , PIRAN	11	0,00 SIT	0,00 SIT	0,00 SIT
16	10070	JAVNO PODJETJE DOM NAZARJE D.O.O., NAZARJE	11	0,00 SIT	0,00 SIT	0,00 SIT
17	10007	JP KOMUNALA LAŠKO D.O.O., LAŠKO	5	1.040.000,00 SIT	53.812,60 SIT	986.187,40 SIT
18	10068	KOMUNALA D.O.O. LENDAVA, LENDAVA	2	0,00 SIT	9.539,00 SIT	-9.539,00 SIT
19	10032	KOMUNALA JAVNO PODJETJE D.O.O., MURSKA SOBOTA	6	233.750,00 SIT	2.270.230,15 SIT	-2.036.480,15 SIT
20	10066	KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA, D.O.O., SLOVENSKA BISTRICA	24	0,00 SIT	142.908,18 SIT	-142.908,18 SIT
21	10071	KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA D.O.O., AJDOVŠČINA	6	0,00 SIT	82.556,97 SIT	-82.556,97 SIT
22	10022	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE D.D., SEŽANA	12	2.801.600,00 SIT	787.868,82 SIT	2.013.731,18 SIT
23	10010	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE HRASTNIK, HRASTNIK	13	420.000,00 SIT	334.447,00 SIT	85.553,00 SIT
24	10054	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE LJUTOMER D.O.O., LJUTOMER	11	162.000,00 SIT	228.025,21 SIT	-66.025,21 SIT
25	10073	KTRC, KULTURNO TURISTIČNI REKREACIJSKI CENTER RADEČE, RADEČE	3	0,00 SIT	18.000,09 SIT	-18.000,09 SIT
26	10017	LINEA D.O.O., VELENJE	34	21.000,00 SIT	462.087,20 SIT	-441.087,20 SIT
27	10026	M.I.S., LJUBLJANA	2	100.000,00 SIT	314.939,29 SIT	-214.939,29 SIT
28	10049	MAKO TURNŠEK D.O.O., BRASLOVČE	92	24.103.000,00 SIT	6.671.845,64 SIT	17.431.154,36 SIT
29	10078	MASTRA D.O.O., LJUBLJANA	8	0,00 SIT	391.129,00 SIT	-391.129,00 SIT
30	10043	NAŠE OKOLJE, D.O.O., TRBOVLJE	191	17.165.785,00 SIT	22.735.131,18 SIT	-5.569.346,18 SIT
31	10065	OBČINA DRAVOGRAD, DRAVOGRAD	10	0,00 SIT	0,00 SIT	0,00 SIT
32	10058	OBČINA ORMOŽ, ORMOŽ	6	0,00 SIT	14.112,00 SIT	-14.112,00 SIT
33	10028	PSS PTUJ D.O.O., PTUJ	145	25.420.000,00 SIT	7.148.522,85 SIT	18.271.477,15 SIT

Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leto 2006

34	10055	SERVOSTAN D.O.O., LENART V SLOVENSKIH GORICAH	19	0,00 SIT	29.834,81 SIT	-29.834,81 SIT
35	10005	SIPRO D.O.O., ŽALEC	40	13.604.126,00 SIT	15.532.766,00 SIT	-1.928.640,00 SIT
36	10067	SKG-UPRAVNIK D.O.O., KAMNIK	15	3.163.136,00 SIT	628.186,67 SIT	2.534.949,33 SIT
37	10041	SPEKTER,D.O.O., TRBOVLJE	10	0,00 SIT	152.234,00 SIT	-152.234,00 SIT
38	10016	SPL LJUBLJANA D.D., LJUBLJANA	107	10.800.000,00 SIT	3.836.873,04 SIT	6.963.126,96 SIT
39	10033	SPO D.O.O., ŠKOFJA LOKA	7	1.300.000,00 SIT	20.423,00 SIT	1.279.577,00 SIT
40	10014	STANINVEST D.O.O., MARIBOR	54	14.812.000,00 SIT	1.865.684,77 SIT	12.946.315,23 SIT
41	10064	STANOVANJSKA D.O.O., POSTOJNA	7	42.216,00 SIT	140.743,12 SIT	-98.527,12 SIT
42	10029	STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA Z.O.O., MARIBOR	180	108.593.000,00 SIT	7.126.285,98 SIT	101.466.714,02 SIT
43	10027	STANOVANJSKA ZADRUGA VRHNIKA, Z.O.O., VRHNIKA	9	2.625.000,00 SIT	1.067.399,92 SIT	1.557.600,08 SIT
44	10077	STANOVANJSKO GOSPODARSTVO IDRIJA D.O.O., IDRIJA	6	0,00 SIT	47.194,00 SIT	-47.194,00 SIT
45	10057	STANOVANJSKO KOMUNALNO PODJETJE D.O.O. GORNJA RADGONA, GORNJA RADGONA	21	0,00 SIT	353.064,14 SIT	-353.064,14 SIT
46	10052	STANOVANJSKO PODJETJE D.O. - IZPOSTAVA METING, JESENICE	191	11.600.000,00 SIT	21.623.731,88 SIT	-10.023.731,88 SIT
47	10051	STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O., RAVNE NA KOROŠKEM	460	125.125.000,00 SIT	35.804.603,44 SIT	89.320.396,56 SIT
48	10076	STAVBENIK - SERVISNE STORITVE D.O.O. KOPER, KOPER	12	0,00 SIT	0,00 SIT	0,00 SIT
49	10001	TAMSTAN D.O.O., MARIBOR	41	6.000.000,00 SIT	1.448.635,35 SIT	4.551.364,65 SIT
50	10037	TERCA D.O.O., ŠENTRUPERT, ŠENTRUPERT	16	1.640.000,00 SIT	809.349,50 SIT	830.650,50 SIT
51	10063	UPRA-STAN D.O.O., RUŠE	30	0,00 SIT	387.300,53 SIT	-387.300,53 SIT
52	10074	UPRAVLJANJE STAVB FRANC MLINAR S.P., RAKEK	10	0,00 SIT	0,00 SIT	0,00 SIT
		SKUPAJ:	2289	1.831.528,48 EUR	639.416,38 EUR	1.192.112,10 EUR

V planu za leto 2006 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 438.907.493,00 SIT (1.831.528,48 EUR) porabljenih je bilo 153.229.743,55 SIT (639.416,38 EUR). Razlika med planiranimi in porabljenimi sredstvi je 285.677.749,45 SIT (1.192.112,10 EUR). Razlika med porabljenimi sredstvi, oziroma plačanimi sredstvi za vzdrževalna dela, od planiranih odstopajo tudi zato, ker so se nekatera vzdrževalna dela začela izvajati konec leta 2006, dela še niso izvedena, zato tudi ni prejetih oziroma plačanih računov in bodo predvidoma porabljena vsa planirana sredstva.

2.2.7. Poslovni prostori in samski domovi

V letu 2006 je bilo za poslovne prostore in samske domove obračunanih za 77.462.526,20 SIT najemnin, upravniki pa so nakazali za 74.856.994,00 SIT.

Stroški iz naslova upravljanja, obratovanja in vzdrževanja pa so znašali za vse poslovne prostore 28.226.974,75 SIT.

2.2.8. Plani vzdrževalnih del v najemnih stanovanj za leto 2007

V spodnji tabeli so navedeni plani vzdrževalnih del za leto 2007, ki so jih podali pooblaščen upravniki, predvideni stroški upravljanja in predvidene obračunane najemnine za leto 2007.

Tabela 11: Plan vzdrževalnih del za leto 2007

ŠT.	UPRAVNIK	ŠT. ST.	LOKACIJE	PREDVIDENA LETNA NAJEMNINA ZMANJŠANA ZA STR. UPR. (Z DDV)	PREDVIDEN ZNESEK NUJNIH DEL	RAZLIKA SREDSTEV
1.	ATRIJ STANOVANJSKA ZADRUGA Z.O.O.,	215	ROGAŠKA ŠLATINA, CELJE, TEHARJE, ŠENTJUR PRI CELJU, ŠTORE	279.189,77 EUR	297.456,00 EUR	-18.266,23 EUR
2.	DOM D.O.O., KOPER,	3	IZOLA, KOPER	3.247,68 EUR	31.288,00 EUR	-28.040,32 EUR
3.	DOM UPOKOJENCEV PODBRDO, PODBRDO	6	PODBRDO	7.867,94 EUR	0,00 EUR	7.867,94 EUR
4.	DOMEX D.O.O., HRASTNIK	15	HRASTNIK	33.593,21 EUR	770,00 EUR	32.823,21 EUR
5.	DOMPLAN D.D., KRANJ	8	KRANJ, TRŽIČ	14.246,57 EUR	2.870,00 EUR	11.376,57 EUR
6.	DOMPLAN, D.O.O., RIMSKE TOPLICE	1	RADEČE	1.982,62 EUR	200,00 EUR	1.782,62 EUR
7.	FISA NEPREMIČNINE D.O.O.	9	PROSENJAKOVCI, KUŽMA, TURNIŠČE, ORMOŽ, PODGORCI	13.607,64 EUR	0,00 EUR	13.607,64 EUR
8.	GRAD D.O.O., TOLMIN	70	PODBRDO, TOLMIN, MOST NA SOČI, KOBARID, KANAL	65.263,36 EUR	3.200,00 EUR	62.063,36 EUR
9.	HABIT, D.O.O., VELENJE	3	VELENJE	6.832,90 EUR	9.000,00 EUR	-2.167,10 EUR
10.	IBIS D.O.O., SLOVENSKA BISTRICA	15	SLOVENSKA BISTRICA, OPLOTNICA	13.952,32 EUR	32.661,00 EUR	-18.708,68 EUR
11.	JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER	52	KOPER	124.098,80 EUR	0,00 EUR	124.098,80 EUR
12.	JAVNI STANOVANJSKI SKLAD OBČINE SLOVENSKE KONJICE	37	ZREČE, SLOVENSKE KONJICE	79.753,85 EUR	3.500,00 EUR	76.253,85 EUR

13.	JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI D.O.O.	9	PODVELKA	16.584,55 EUR	0,00 EUR	16.584,55 EUR
14.	JAVNO KOMUNALNO PODJETJE SLOVENJ GRADEC D.O.O., MISLINJA	19	SLOVENJ GRADEC, MISLINJA	44.819,36 EUR	0,00 EUR	44.819,36 EUR
15.	JAVNO PODJETJE "OKOLJE" PIRAN, D.O.O.	11	SEČOVLJE	30.609,51 EUR	0,00 EUR	30.609,51 EUR
16.	JAVNO PODJETJE DOM NAZARJE D.O.O.,	11	MOZIRJE	24.291,02 EUR	0,00 EUR	24.291,02 EUR
17.	JP KOMUNALA LAŠKO D.O.O.	5	LAŠKO	7.408,91 EUR	11.513,00 EUR	-4.104,09 EUR
18.	KOMUNALA D.O.O. LENDAVA	2	DOBROVNIK V PREKMURJU	5.248,01 EUR	0,00 EUR	5.248,01 EUR
19.	KOMUNALA JAVNO PODJETJE D.O.O., MURSKA SOBOTA	6	MURSKA SOBOTA, BELTINCI	16.116,73 EUR	0,00 EUR	16.116,73 EUR
20.	KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA, D.O.O., SLOVENSKA BISTRICA	24	SLOVENSKA BISTRICA, OPLOTNICA	41.505,10 EUR	0,00 EUR	41.505,10 EUR
21.	KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA D.O.O., AJDOVŠČINA	6	VIPAVA	14.594,33 EUR	0,00 EUR	14.594,33 EUR
22.	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE D.D., SEŽANA	12	NOVA GORICA, KANAL, ŠEMPETER PRI GORICI, SEŽANA, SOLKAN	15.375,69 EUR	9.400,00 EUR	5.975,69 EUR
23.	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE HRASTNIK, HRASTNIK	13	HRASTNIK	20.614,58 EUR	3.840,00 EUR	16.774,58 EUR
24.	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE LJUTOMER D.O.O.	11	KRIŽEVCI PRI LJUTOMERU, VERŽEJ	21.547,76 EUR	0,00 EUR	21.547,76 EUR
25.	KTRC, KULTURNO TURISTIČNI REKREACIJSKI CENTER RADEČE, RADEČE	3	RADEČE	6.900,61 EUR	850,00 EUR	6.050,61 EUR
26.	LINEA D.O.O., VELENJE	34	VELENJE	67.701,34 EUR	440,00 EUR	67.261,34 EUR
27.	M.I.S., LJUBLJANA	2	LJUBLJANA	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
28.	MAKO TURNSEK D.O.O., BRASLOVČE	92	VELENJE, ŠOŠTANJ	153.606,54 EUR	85.320,00 EUR	68.286,54 EUR
29.	MASTRA D.O.O.	8	LJUBLJANA - DOBRUNJE	22.156,05 EUR	0,00 EUR	22.156,05 EUR
30.	NAŠE OKOLJE, D.O.O., TRBOVLJE	191	ZAGORJE OB SAVI, TRBOVLJE, KRŠKO, SEVNICA	268.067,54 EUR	282.312,22 EUR	-14.244,68 EUR
31.	OBČINA DRAVOGRAD, DRAVOGRAD	10	DRAVOGRAD	19.754,32 EUR	0,00 EUR	19.754,32 EUR
32.	OBČINA ORMOŽ, ORMOŽ	6	ORMOŽ	10.240,65 EUR	0,00 EUR	10.240,65 EUR
33.	PSS PTUJ D.O.O., PTUJ	145	PTUJ, DESTRIK, DORNAVA, MARKOVCI PRI PTUJU, PODLEHNIK, PTUJSKA GORA, VIDEM PRI PTUJU, ZAVRČ PRI PTUJU, KIDRIČEVO, PRAGERSKO, HAJDINA, TRNOVSKA VAS	120.790,73 EUR	119.810,00 EUR	980,73 EUR
34.	SERVOSTAN D.O.O., LENART V SLOVENSKIH GORIC	19	BENEDIKT, LENART V SLOVENSKIH GORICAH	34.219,11 EUR	0,00 EUR	34.219,11 EUR

35.	SIPRO D.O.O., ŽALEC	40	ŽALEC, PETROVČE, VRANSKO, PREBOLD	45.348,71 EUR	84.052,00 EUR	-38.703,29 EUR
36.	SKG-UPRAVNIK D.O.O., KAMNIK	15	KAMNIK	12.321,72 EUR	16.656,10 EUR	-4.334,38 EUR
37.	SPEKTER,D.O.O., TRBOVLJE	10	TRBOVLJE	21.784,95 EUR	0,00 EUR	21.784,95 EUR
38.	SPL LJUBLJANA D.D., LJUBLJANA	107	VODICE, LJUBLJANA, POŠTOJNA, TREBNJE, KOČEVJE, MEDVODE, RIBNICA, DRAGA, GROSUPLJE, KRESNICE, SODRAŽICA	176.030,56 EUR	90.000,00 EUR	86.030,56 EUR
39.	SPO D.O.O., ŠKOFJA LOKA	7	ŠKOFJA LOKA	10.438,09 EUR	2.000,00 EUR	8.438,09 EUR
40.	STANINVEST D.O.O., MARIBOR	54	MARIBOR, KAMNICA, HOČE	106.828,92 EUR	110.600,00 EUR	-3.771,08 EUR
41.	STANOVANJSKA D.O.O., POSTOJNA	7	PIVKA	12.931,42 EUR	0,00 EUR	12.931,42 EUR
42.	STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA Z.O.O., MARIBOR	180	KRIŽEVCI, ORMOŽ, VELIKA NEDELJA, MARIBOR, LOVRENC NA POHORJU, PODVELKA, LIMBUŠ, RUŠE, SELNICA OB DRAVI, HOČE, ZG.KUNGOTA, PESNICA PRI MARIBORU, STARŠE, FRAM, ŠENTILJ, KAMNICA, RIBNICA, RADLJE OB DRAVI	207.101,97 EUR	472.406,00 EUR	-265.304,03 EUR
43.	STANOVANJSKA ZADRUGA VRHNIKA, Z.O.O., VRHNIKA	9	BOROVNICA, VRHNIKA	16.341,33 EUR	17.485,00 EUR	-1.143,67 EUR
44.	STANOVANJSKO GOSPODARSTVO IDRIJA D.O.O., IDRIJA	6	IDRIJA	13.510,74 EUR	259,00 EUR	13.251,74 EUR
45.	STANOVANJSKO KOMUNALNO PODJETJE D.O.O. .	21	GORNJA RADGONA	47.468,44 EUR	2.745,00 EUR	44.723,44 EUR
46.	STANOVANJSKO PODJETJE D.O. - IZPOSTAVA METING,	191	JESENICE, BLEJSKA DOBRAVA, HRUŠICA, TRŽIČ, ŠENČUR	274.942,64 EUR	57.450,00 EUR	217.492,64 EUR
47.	STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O., RAVNE NA KOROŠKEM	460	ČRNA NA KOROŠKEM, MEŽICA, PREVALJE, RAVNE, DRAVOGRAD, KOTLJE, VUZENICA	728.603,10 EUR	322.165,00 EUR	406.438,10 EUR
48.	STAVBENIK - SERVISNE STORITVE D.O.O. KOPER	12	IZOLA	34.181,95 EUR	0,00 EUR	34.181,95 EUR
49.	TAMSTAN D.O.O., MARIBOR	41	MARIBOR	58.980,90 EUR	28.354,00 EUR	30.626,90 EUR
50.	TERCA D.O.O., ŠENTRUPERT,	16	ŠMARTNO PRI LITJI, LITJA, NOVO MESTO	23.755,17 EUR	16.210,00 EUR	7.545,17 EUR
51.	UPRA-STAN D.O.O., RUŠE	30	RUŠE, BISTRICA OB DRAVI	56.419,49 EUR	0,00 EUR	56.419,49 EUR
52.	UPRAVLJANJE STAVB FRANC MLINAR S.P.	10	RAKEK	21.484,17 EUR	0,00 EUR	21.484,17 EUR
53.	Uporabniki TRŽIČ	9	TRŽIČ	0	0	0
SKUPAJ:		2298		3.474.263,37 EUR	2.114.812,32 EUR	1.359.451,05 EUR

2.3. PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG

2.3.1 NAKUPI IN INVESTICIJE V TRŽNA STANOVANJA

2.3.1.1 Poziv 2001

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

Večina sprejetih ponudb je bila na osnovi sklenjenih pogodb že realizirana v preteklih letih (na 7 lokacijah skupaj 239 stanovanj). Nerealizirana je ostala le pogodba z SCT d.d. za nakup stanovanj v Ljubljani, Zelena jama.

2.2.1.2 Strategija 2002

Na osnovi sprejete strategije Sklada v letu 2002 in pridobljenih ponudb je bilo v prav tako sklenjenih 11 pogodb za skupaj 1195 stanovanj na 10 lokacijah. Od tega je bilo do leta 2006 zaključenih in predanih 411 stanovanj na 8 lokacijah, v letu 2006 pa je bilo zaključenih 766 stanovanj na 2 lokacijah (vsa še niso predana kupcem – predvidoma do konca marca 2007). Nedokončana stanovanja – v gradnji, so še na lokaciji Šalara v Kopru (18 stanovanj v okviru II. faze).

2.2.1.3 Javni poziv 2005

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

Za 5 odobrenih projektov so bile pogodbe sklenjene že v letu 2005. Ti projekti so v gradnji in bodo zaključeni v letu 2007 oziroma 2008, za tri projekte v Kungoti, Mislinji in Novem mestu pa je Sklad sklenil pogodbe v letu 2006 (glej poglavje 2.2.1.4 in pripadajočo tabelo »Prodajne pogodbe za nakup stanovanj v letu 2006«).

V letu 2006 je na Poziv prispelo 20 ponudb za nakup stanovanj oziroma stanovanjskih objektov. V skupnem številu je bilo ponujenih 683 stanovanj. Ponudbe so bile pregledane, popolne in primerne ponudbe so bile predstavljene nadzornemu svetu Sklada v potrditev. Ponudnike, katerih ponudbe ne izpolnjujejo meril razpisa, smo o tem seznanili z dopisom.

Za nakup so bila primerna le stanovanja iz ponudb na lokacijah v Kopru, Mariboru, Kranju in Postojni v skupnem številu 338 stanovanj. Za 179 stanovanj v Kranju je predpogodba že sklenjena (december 2006), ostale predpogodbe za 159 stanovanj so v pripravi.

2.2.1.4 Prodajne pogodbe za nakup stanovanj v letu 2006

Realizirane – sklenjene prodajne pogodbe v letu 2006 na osnovi poziva 2005 so bile za stanovanja v Kungoti, Mislinji in Novem mestu, na osnovi strategije 2002 pa pogodba za stanovanja Šalara II. faza v Kopru.

2.2.1.5 Stanje projektov

V tabeli »Projekti za trg v letu 2006 – stanje na dan 31.12.2006« so prikazani osnovni podatki o projektih, ki so bili v letu 2006 zaključeni, so v gradnji ali so v pripravi, več informacij o teh projektih pa se nahaja v nadaljevanju tega poročila.

Za 4 projekte (od skupaj 15), ki so bili zaključeni pred letom 2006 oziroma za 355 stanovanj še velja splošni garancijski rok dve leti in iz tega naslova še potekajo posamezne reklamacije. Le ta poteče za ta stanovanja v letu 2007.

PROJEKTI ZA TRG V LETU 2006 stanje na dan 31.12.2006

	zap.št.	lokacija - ime projekta	št. stan. kom	*iz pogodb SSRS - kupec				
				povr. stan. m2	št. PM kom	prod.cena EUR/m2	cena PM EUR/kom	rok predaje
I. DOKONČANI PROJEKTI pridobljeno uporabno dovoljenje, dokončana in prevzeta stanovanja								
	1	Poljane I. faza 1. del	291	21.404,17	518	1.300	9.750	15.7.2006
	2	Tacen II.faza	163	12.638,82	196	1300	10.700	30.11.2006
	3	Poljane I. faza 2 del	312	23.713,25	484	1.300	9.750	15.4.2007
		SKUPAJ I.	766	57.756,24	1198			
II. PROJEKTI V GRADNJI podpisana pogodba , pridobljeno gradbeno dovoljenje								
	1	Kamnik, Perovo	193	12.741,70	386	1.150	8.500	26.2.2007
	2	Cerklje	48	3.165	59	960	7.900	1.10.2007
	3	Breg, Kranj	6	814	12	930	3.000/2.200	30.4.2007
	4	Poljane II. faza	62	3.130	93	1.400		
	5	Magdalena, Maribor	60	3.537,94	68	1.100	7.000	
	6	Kungota	8	381,53	8	900	6.000	
	7	Mislinja	10	684,4		850		odstop
	8	Šalara II. faza	18	917,66	2	še ni v prodaji	še ni v prodaji	
	9	Podbreznik Novo mesto	35	2386,83	44	še ni v prodaji	še ni v prodaji	15.5.2008
		SKUPAJ II.	440	27.759,06	672			
III. PROJEKTI V PRIPRAVI								
		Skupno 17 projektov	3000					

Zaključeni projekti v letu 2006

Sem so uvrščeni projekti, ki so zaključeni, imajo pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje in so stanovanja prevzeta s strani Sklada ali končnih kupcev.

Ljubljana – Poljansko nabrežje I

		
Število stanovanj in PM	Projekt 603 stanovanj in 1002 parkirišč v kleti objekta, v dveh zaporednih fazah gradnje (objekta 10 in 9 ter objekta 8 in 7)	
Investitor	Gradis skupina G, d.d.	
Termini	Začetek – nakup 2003, konec marec 2007	
Stanje projekta	Za objekta 9 in 10 je bil 22.12. 2005 opravljen tehnični pregled, januarja 2006 pridobljeno pravnomočno dovoljenje, objekta sta bila predana 15.3. 2006 Skladu, končnim kupcem je bilo predanih 290 stanovanj do 15.7. 2006. Objekta 7 in 8 z 312 stanovanji sta pridobila pravnomočno uporabno dovoljenje 14.11. 2006, Skladu so bila stanovanja predana 6.12. 2006. Predaja stanovanj končnim kupcem do 15.3. 2007 ni ogrožena.	
Problemi na lokaciji	Pri končnem obračunu, ki se bo izvedel po zaključku odprave napak druge faze skladno z določili prodajne pogodbe, je potrebno upoštevati odstopanja od obsega pogodbeno dogovorjenih stanovanjskih površin, neizvedena oziroma drugače izvedena dela.	
Prodaja	Na lokaciji je prodanih vseh 603 stanovanj, eno stanovanje od skupaj 291 iz 1. faze (objekti 9 in 10) ni predano končnemu kupcu- poteka sodni spor. Predaja stanovanj 2. faze poteka.	
Predvidena predaja	V objektih 9 in 10 je realizirana – urejen je vpis etažne lastnine; v objektih 7,8 predvidoma zaključena do 15.3. 2007 – urejen je vpis etažne lastnine.	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Maja Štefula, u.d.i.a.
	SUPERNADZOR	IN-CO invest, Marko Ahlin (uveden z januarjem 2006)
	Pregled dokumentacije	Groleger Samo, u.d.i.a. Groleger Gorazd, u.d.i.a.
	TEHNIČNI SVETOVALCI	Romb ,d.o.o.

Tacen II. faza

		
Število stanovanj in PM	Projekt 163 stanovanj v 5 objektih in 195 parkirnih mest v skupni kleti objekta	
Investitor	Sklad, prej INTERDOM	
Termini	Začetek - nakup 2003, predaja stanovanj 30. november 2006	
Stanje projekta	Sklad je postal lastnik zemljišč in izdelane projektne dokumentacije PGD za gradnjo II. faze naselja »Pod Šmarno goro« v Ljubljani in investitor gradnje (po dodatku št. 4 z dne 14.9 2004) Dne 9.8.2004 je Interdom kot investitor pridobil GD za gradnjo II. faze. V letu 2005 je bil končan razpis za izvajalca gradbenih del po ZJN in izbran izvajalec Energoplan d.d. , ki je pričel z deli marca 2005. Gradbena dela so potekala po terminskem planu in se zaključila v septembru 2006. Kupcem so bile omogočene spremembe v stanovanjih po dodatnem naročilu izvajalcu del. Uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno 27.10.2006 in je postalo pravnomočno. Objekt je vpisan v uradne evidence, etažna lastnina je vzpostavljena. Izbran je upravnik stavbe PATE d.o.o. (isti kot za I. fazo), ki je prevzel skupne dele in naprave. Potrebno izvesti še končni obračun z izvajalcem in morebitni poračun s kupci zaradi manjših površin. Poteka še odprava pomanjkljivosti po zapisnikih o primopredaji.	
Prodaja	Prodana so vsa stanovanja.	
Predvidena predaja	Vsa stanovanja , razen 2 stanovanj s pripadajočimi PM in še enega PM, so predana v pogodbenih rokih. Urejen je vpis etažne lastnine.	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Janja Borec Merlak, u.d.i.g.
	NADZOR IN INŽENIRING	MCM d.o.o.
	Pregled dokumentacije	Senja Brzin, u.d.i.a.
	TEHNIČNI SVETOVALCI	Milan Črepinšek, u.d.i.g. Jure Bokal , u.d.i.s. Roman Pogačar , u.d.i.e.

Projekti v gradnji

Kamnik Perovo



Število stanovanj in PM	Projekt obsega 193 stanovanj in 386 parkirnih mest v dveh kletnih etažah.	
Investitor	Vegrad, d.d.	
Termini	Začetek julij 2005, konec februar 2007.	
Stanje projekta	Pogodba za nakup stanovanj in pripadajočih parkirnih mest je bila podpisana 12.7. 2005. Začetek gradnje je bil v juliju 2005 in je vse od začetka potekala v eno do dvomesečnem zamiku glede na pogodbeni terminski plan. Pravnomočno uporabno dovoljenje za objekt je bilo pridobljeno 15.12.2006. Ob izteku leta 2006 so bila stanovanja (z izjemo stanovanj v objektu E, ki so bila še v gradnji) dograjena do te mere, da je bilo možno opraviti kvalitetne preglede, kjer smo ugotovili, da je potrebno odpraviti številne napake. Odprava napak poteka. Bančna garancija prodajalca je pridobljena. Tri stanovanja in pripadajoči parkirni prostori niso primerna za tržno prodajo ter bo pogodbeni kupnina zmanjšana za ta znesek. Zadeva se uredi ob dokončnem obračunu in ob zadnjem obroku kupnine po prodajni pogodbi.	
Prodaja	V okviru razpisa 1/2006 prodano 190 stanovanj.	
Predvidena predaja	Primopredaje potekajo v mesecih februar in marec 2007.	
Problemi na lokaciji	Zaradi zamude pri gradnji objekt ni bil v celoti dokončan do konca leta 2006, dela bodo potekali predvidoma še cel mesec januar in prvi teden februarja 2007.	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Maja Štefula, u.d.i.a.
	SUPERNADZOR	Sanja Burnazović (namestnica vodje projekta) Boštjan Debevc (supernadzor od septembra 2006)
	Pregled dokumentacije	Pregled PZI dokumentacije - interno Sklad
	TEHNIČNI SVETOVALCI	-

Cerklje



Število stanovanj in PM	Projekt 48 stanovanj in 59 parkirišč v kleti objekta	
Investitor	GRADIS SKUPINA G d.d.	
Termini	Začetek - nakup 2005, predaja stanovanj 01.10.2007	
Stanje projekta	Gradbeno dovoljenje je pridobljeno v roku določenim v osnovni prodajni pogodbi – 01.04.2006. Dokončana je groba gradbena faza: izvedba konstrukcije, izvedena so groba strojna in elektro instalacijska dela. S strani prodajalca je predlagana ustavitev del v zimskem času od 15.12.2006 do 28.02.2006. tako, da je predvidena predaja stanovanj 01.08.2007. Zadeva je urejena z dodatkom št. 2 k prodajni pogodbi. Prodaja stanovanj je stekla v razpisu za prodajo stanovanj 2/2006. Predaja stanovanj za končne kupce je predvidena za 01.10.2007. SSRS je na osnovi plačila 2. obroka kupnine pridobil zemljiško knjižno dovolilo ter je v teku vpis lastninske pravice.	
Prodaja	Stanovanja so v prodaji v okviru razpisa 2/2006.	
Predvidena predaja	do najkasneje 01.10.2007	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Sanja Burnazović, u.d.i.g.
	Supernadzor	poteka izbira
	Pregled dokumentacije	Interno Sklad
	Tehnični svetovalci	-

Kranj - Breg



PROJEKT	Projekt obsega 6 stanovanj v treh stanovanjskih dvojčkih z 12 parkirnimi mesti na terenu (6 pokritih in 6 nepokritih).	
Investitor	Gradis skupina G, d.d.	
Termini	Julij 2005 – januar 2007	
Stanje projekta	Prodajna pogodba je bila podpisana dne 05.08.2005. Pridobljeno je pravnomočno gradbeno dovoljenje - december 2005. Opravljen tehnični pregled objektov - 27.11.2006. Pridobljeno uporabno dovoljenje - 13.12. 2006. Prezem stanovanj s strani Sklada je načrtovan 15. 1. 2007. Z vidika stanja na objektih predaja končnim kupcem ni ogrožena.	
Prodaja	Stanovanja so v prodaji v okviru razpisa 2/2006.	
Predvidena predaja	Do konca aprila 2007	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Maja Štefula, u.d.i.a.
	SUPERNAZOR	Marko Ahlin, IN-CO invest
	Pregled dokumentacije	Interno Sklad
	TEHNIČNI SVETOVALCI	-

Poljane II. faza

Število stanovanj in PM	Projekt 62 stanovanj in 93 parkirnih mest v kleti objekta	
Investitor	GRADIS SKUPINA G d.d.	
Termini	Začetek – nakup 2005, predaja stanovanj 01.10.2007	
Stanje projekta	SSRS je po prodajni pogodbi z dne 5.8.2005 kupil 62 stanovanj in 93 parkirnih mest v kleti objekta. Gradbeno dovoljenje je pridobljeno v roku določenim v osnovni prodajni pogodbi – 01.04.2006. Dokončana so groba gradbena dela (3. gradbena faza) brez zasipov objekta na nivoju terena. Strešna konstrukcija še ni izvedena. V 1. kleti je opravljen preboj med 1. in 2. fazo garažne povezave. S strani prodajalca je predlagana ustavitev del v zimskem času od 15.12.2006 do 28.02.2006. tako, da je predvidena predaja stanovanj 01.08.2007. Zadeva je urejena z dodatkom št. 2 k prodajni pogodbi. SSRS je na osnovi plačila 2. obroka kupnine pridobil zemljiško knjižno dovolilo ter je v teku vpis lastninske pravice.	
Prodaja	Stanovanja so v prodaji v okviru razpisa 2/2006.	
Predvidena predaja	Najkasneje do 01.10.2007	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Aleksandra Fatur, u.d.i.a.
	NADZOR IN INŽENIRING	IN.CO Invest d.o.o.
	Pregled dokumentacije	Interno Sklad
	TEHNIČNI SVETOVALCI	-

Maribor – Magdalena

PROJEKT	Projekt obsega nakup 60 stanovanj v poslovno stanovanjskem objektu z 68 parkirnimi mesti v kleti objekta	
Investitor	MTB d.o.o., Maribor	
Termini	December 2005 – junij 2007	
Stanje projekta	Prodajna pogodba je bila podpisana dne 27.12.2005. Pridobljeno je pravnomočno gradbeno dovoljenje v decembru 2005. Končana so gradbena in obrtniška dela.	
Prodaja	Prodanih je 58 stanovanj	
Predvidena predaja	Junij – september 2007	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Zoran Veljković, u.d.i.g.
	SUPERNADZOR	Cevol, Ivan Lovec s.p. Maribor
	Pregled dokumentacije	Cevol, Ivan Lovec s.p. Maribor
	TEHNIČNI SVETOVALCI	Cevol, Ivan Lovec s.p. Maribor

Kungota

PROJEKT	Projekt obsega nakup 8 stanovanj s pripadajočimi shrambami ter 8 parkirnih mest v nadkritej objektu na dvorišču objekta	
Investitor	Podjetje za gozdne gradnje in hortikulturo d.o.o. Maribor	
Termini	December 2005 – junij 2007	
Stanje projekta	Prodajna pogodba je bila podpisana dne 27.12.2005. Pridobljeno je pravnomočno gradbeno dovoljenje v decembru 2005. Dela so v zaključni fazi.	
Prodaja	Prodana so vsa stanovanja	
Predvidena predaja	Marec – maj 2007	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Zoran Veljković, u.d.i.g.
	SUPERNAZOR	GO – ing d.o.o., Celje
	Pregled dokumentacije	GO – ing d.o.o., Celje
	TEHNIČNI SVETOVALCI	GO – ing d.o.o., Celje

Mislinja

Število stanovanj in PM	Projekt 10 stanovanj	
Investitor	VEGRAD d.d.	
Termini	Začetek - nakup 2006, prevzem stanovanj ni opravljen	
Stanje projekta	Podpisana je prodajna pogodba za nakup 10 stanovanj z pripadajočimi zunanjimi parkirišči v Poslovno trgovskem središču LOPAN v Mislinji. Stanovanja so predmet razpisa SSRS 1/2006 za prodajo stanovanj - maj 2006 in sicer po ceni določeni na osnovi pogojev podanih v Javnem pozivu za nakup gradbenih parcel, drugih urbanih zemljišč in nepremičnin ter skupin stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. list RS 40-41 z dne 22.04.2005). Rok za predajo stanovanj končnim kupcem je bil 15.09.2006. Zaradi pogodbenih zamud s strani prodajalca ter tehničnih pomanjkljivosti stanovanj prevzemi stanovanj niso izvršeni. Dne 23.10.2006 je bil kvaliteten pregled stanovanj. Prodajalec ni odpravil napake po zapisnikih z dne 23.10.2006 tako, da pogoj za prevzem stanovanj ni izpolnjen. Na razpisu za prodajo je bila le ena prijava za predmetna stanovanja. Prodajalec je predlagal sporazumni odstop od prodajne pogodbe oziroma ponuja ustrezna stanovanja na drugih lokacijah, kar je bilo odobreno na seji Nadzornega Sveta z dne 11.12.2006. Kompenzacija se izvede upoštevajoč plačilo kupnine (65%), obresti plačil ter 15% pogodbene vrednosti kot odškodnino takoj kot se uskladi nova ustrezna lokacija. Predlagana je lokacija Šmarje pri Jelšah, zgornjim pogojem zadostuje 8 stanovanj.	
Prodaja	ustavljena glede na okoliščine	
Predvidena predaja	-	
Problemi na lokaciji	V teku je sporazumni odstop od prodajne pogodbe.	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Sanja Burnazović, u.d.i.g.
	Supernadzor	DEB ING s.p.
	Pregled dokumentacije	DEB ING s.p.
	Tehnični svetovalci	Boštjan DEBEVC

Šalara II faza

Število stanovanj in PM	Projekt 18 stanovanj, 2 garažnih mest v kleti objekta ter poslovnega prostora št. PSK-2 v pritličju objekta	
Investitor	GROUPINVEST d.o.o.	
Termini	Začetek – nakup 2006, predaja stanovanj vmesnemu kupcu 30.04.2007	
Stanje projekta	Sklad je po prodajni pogodbi z dne 30.3.2006 kupil 18 stanovanj, 2 garažni mesti v kleti objekta ter poslovni prostor v pritličju objekta. Na izdano gradbeno dovoljenje je bila podana pritožba, ki je bila zavrnjena. Pravnomočno gradbeno dovoljenje je pridobljeno 20.12.2005. Na objektu se trenutno izvajajo groba strojna in elektro instalacijska dela, dokončani so ometi, izvaja se glajenje sten. Dokončati je potrebno zaključna dela na strehi in izvesti zapiranje objekta ter urediti nov vhod v objekt. Dela na objektu, glede na sprejet terminski plan, zamujajo. Izvajalec del, podjetje Vegrad, je pozvan k pospešitvi del.	
Prodaja	-	
Predvidena predaja	-	
Problemi na lokaciji	Izvajalcu del in investitorju je podan poziv k ureditvi medsebojnih razmerij glede dopolnitve projektne dokumentacije. Za pridobitev uporabnega dovoljenja mora investitor zagotoviti izgradnjo dodatnih 133 zunanjih parkirnih mest – pogoj gradbenega dovoljenja.	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Aleksandra Fatur, u.d.i.a.
	NADZOR IN INŽENIRING	DEB-ING Boštjan Debevc s.p.
	Pregled dokumentacije	-
	TEHNIČNI SVETOVALCI	-

Novo mesto – Podbreznik



Število stanovanj in PM	Objekt B4 - 35 stanovanj in 44 PM v kleti objekta	
Investitor	IMOS d.d.	
Termini	Začetek - dec 2006 , konec - predaja stanovanj 15.5. 2008	
Stanje projekta	SSRS je po prodajni pogodbi z dne 19.12.2006 kupec 35 stanovanj in 44 PM v objektu B4 na lokaciji Podbreznik pri Novem mestu. Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno 31.8.2006, pravnomočno 15.9.2006. Gradbena dela so se pričela v dec 2006. Izkopana je gradbena jama.	
Prodaja	leta 2007	
Predvidena predaja	predvidoma maj 2008	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Janja Borec Merlak, u.d.i.g.
	Supernadzor:	-
	Pregled dokumentacije	-
	TEHNIČNI SVETOVALCI	-

2.4. PRODAJA STANOVANJ ZA TRG V LETU 2006

2.4.1. Ponudba stanovanj po razpisu 1/2006

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je po razpisu 1/2006, objavljenem dne 13.5.2006 v časopisih Delo, Dnevnik in Večer ter svojih spletnih straneh, ponudil v javno prodajo 268 stanovanj in sicer:

Lokacija	
	Kamnik - Perovo Število stanovanj: 190 stanovanj Cena z DDV za m ² stanovanjske površine: 1.150,00 EUR Vseljivost predvidoma: 26.02.2007
	Maribor - Magdalena Število stanovanj: 60 stanovanj Cena z DDV za m ² stanovanjske površine: 1.100,00 EUR Vseljivost predvidoma: 26.09.2007
	Mislinja Število stanovanj: 10 stanovanj Cena z DDV za m ² stanovanjske površine: 850,00 EUR Vseljivost predvidoma: 15.09.2006
	Kungota - Plintovec Število stanovanj: 8 stanovanj Cena z DDV za m ² stanovanjske površine: 900,00 EUR Vseljivost predvidoma: 25.05.2007

Tabela 1: Porazdelitev ponujenih stanovanj po lokacijah in tipih stanovanja

Lokacija	Vrsta stanovanja	Število stanovanj	Delež stanovanj %
Kamnik - Perovo	Dvosobno	45	23,7
	dvoinpolsobno	13	6,8
	Trisobno	88	46,3
	Štirisobno	35	18,4
	Petsobno	9	4,7
	SKUPAJ	190	
Mislinja	Garsonjera	2	20,0
	Dvosobno	5	50,0

	Trisobno	3	30,0
	SKUPAJ	10	
Maribor - Magdalena	Enosobno	25	41,7
	Dvosobno	27	45,0
	Trisobno	8	13,3
	SKUPAJ	60	
Kungota - Plinotvec	Dvosobno	2	25,0
	Trisobno	6	75,0
	SKUPAJ	8	
SKUPAJ	Garsonjera	2	0,7
	Enosobno	25	9,3
	Dvosobno	79	29,5
	dvoinpolsobno	13	4,9
	Trisobno	105	39,2
	Štirisobno	35	13,1
	Petsobno	9	3,4
	SKUPAJ	268	

Prednost pri izboru so imele mlade družine, med njimi pa družine z več otroki, s tem, da se trije otroci ali več otrok upoštevajo enako. Za mlado družino po tem razpisu se je štela družina z vsaj enim otrokom, v kateri vsaj en otrok v času prijave še ni šoloobvezen. Enako je veljalo za enoroditeljske družine. Za otoka, ki še ni šoloobvezen, se je štel otrok rojen po 1.1.2000. Naslednja prednostna kategorija so bile družine, ki niso mlade družine, vendar z vsaj enim otrokom, ki ga je dolžna družina preživljati, med njimi pa tiste z več otroki, s tem da se trije otroci ali več otrok upoštevajo enako. Šteje se, da so starši dolžni preživljati svoje otroke do polnoletnosti oziroma če se otrok redno šola, pa tudi če se otrok redno šola kot vpisan na izredni študij, do dopolnjenega šestindvajsetega leta starosti. Sledila je prednostna kategorija funkcionalno ovirane osebe in ostali invalidi – funkcionalno ovirane osebe so osebe, ki imajo potrdilo zdravnika specialista, iz katerega je razvidna potrebnost trajne uporabe invalidskega vozička ali drugega tehničnega pripomočka za hojo in slepe osebe (izvid zdravnika specialista, iz katerega je razvidna potrebnost trajne uporabe invalidskega vozička ali drugega tehničnega pripomočka za hojo ali odločba ZPIZ, iz katere je razvidna najmanj 70 % zmanjšana zmožnost premikanja; izvid »Očesno stanje« o razvrstitvi slepe osebe v 3., 4. ali 5. stopnjo slepote). Za invalidnost prosilca ali ožjega družinskega člana njegove družine se upošteva invalidnost s 100% telesno okvaro, ugotovljena s sklepom ali odločbo Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje. Za invalidnost otroka se šteje tudi motnja v duševnem in telesnem razvoju ali trajna nesposobnost za delo (sklep ali odločba ZPIZ o 100% telesni okvari oz. odločba o statusu duševno oz. telesno prizadete osebe, odločba o podaljšanju pravic čez polnoletnost otroka). V primeru, da družina z invalidnim članom ustreza tudi kateri izmed višjih prednostnih kategorij, obvelja višja kategorija, pri čemer ima mlada družina z invalidnim članom prednost pred mlado družino brez invalidnega člana. Naslednja prednostna kategorija so bili mladi pari (30, 35) – za mlad par se šteje, če sta prosilec in njegov partner mlajša od 30 let oziroma če sta mlajša od 35 let, in če ima vsaj eden od njiju status mladega raziskovalca ali asistenta stažista za doseganje doktorata znanosti (ustrezna pogodba z Ministrstvom za šolstvo in šport, Ministrstvom za visoko šolstvo, znanost in tehnologijo oz. visokošolskim zavodom).

V primeru, da je bilo za isto stanovanje zainteresiranih več kupcev iz iste prednostne kategorije, pa so imeli med njimi prednost varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, ki so redno varčevali v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi iz leta 2000, oziroma redno varčujejo v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v sledečem vrstnem redu iz leta 2000, 2001, 2002, 2003 in 1999. Vse pogodbe o varčevanju, sklenjene v okviru posameznega razpisa so časovno enakovredne. Če je bilo prednostnih kupcev ob upoštevanju vseh prednostnih kategorij še vedno več, je bil med njimi izveden naključen računalniški izbor.

Novost razpisa 1/2006 je bila uveljavitev prepovedi odtujitve in obremenitve na razpisu kupljenih stanovanj za dobo 5-let in uveljavitvijo instituta predkupne pravice v primeru nadaljnje prodaje stanovanj. Tako je Sklad v zakonskih okvirih onemogočil špekulativne preprodaje stanovanj in s tem zavaroval javni interes in javna sredstva.

Začasna omejitev nadaljnje prodaje stanovanj je določena za dobo 5 let od dneva sklenitve prodajne pogodbe. V primeru kršitve prepovedi odtujitve in obremenitve brez izrecnega pisnega soglasja prodajalca v obdobju 5-ih let, bo prodajalec – Sklad upravičen do izterjave pogodbene kazni.

Kupec tako nepremičnine v obdobju 5-ih let od dneva sklenitve prodajne pogodbe brez izrecnega pisnega soglasja prodajalca, ne sme prodati razen, če so se mu bistveno spremenile razmere, npr:

1. povečano število družinskih članov družine;
2. nastanek invalidnosti kupca ali člana družine, ki živi s kupcem;
3. razpad družine.

V primeru, da kupec brez pisnega soglasja prodajalca, odsvoji ali obremeni nepremičnino pred potekom petih let, je kupec dolžan plačati pogodbeno kazen.

2.4.1.1. Interes za nakup ponujenih stanovanj

Na razpis se je v razpisnem roku, to je od 22.05.2006 do vključno 19.06.2006, prijavilo 321 zainteresiranih kupcev. Za izbor kupcev je bilo upoštevanih 318 popolnih prijav.

Tabela 2: Interes iz prijav glede na tip stanovanja – prve in dodatne želje

tip stanovanja	število stanovanj	število prvih želja	povprečno število prvih želja na stanovanje	število dodatnih želja	povprečno število dodatnih želja na stanovanje
garsonjera	2	0	0,00	0	0,00
enosobno	25	7	0,28	165	6,60
dvosobno	79	112	1,42	2166	27,42
dvoinpolsobno	13	3	0,23	257	19,77
trisobno	105	130	1,24	2919	27,80
štirisobno	35	62	1,77	850	24,29
Skupna vsota	268	318	1,19	6380	23,81

Največ, 262 zainteresiranih kupcev je kot glavno željo navedlo stanovanje na lokaciji Kamnik, 52 za stanovanje v Mariboru, 3 za stanovanje v Kungoti in 1 za stanovanje v Mislinji.

Za 190 stanovanj v Kamniku je bilo 262 glavnih želja in 5.898 dodatnih želja.

Za 10 stanovanj v Mislinji je bila 1 glavna želja in nič dodatnih želja.

Za 60 stanovanj v Mariboru je bilo 52 glavnih želja in 477 dodatnih želja.

Za 8 stanovanj v Kungoti so bile 3 glavne želje in 5 dodatnih želja.

Tabela 3: Prikaz interesa iz prijav po lokacijah in tipih stanovanj glede na prve in dodatne želje

	tip stanovanja	število	število prvih želja	povprečno število prvih želja na stanovanje	število dodatnih želja	povprečno število dodatnih želja na stanovanje
KAM – Kamnik - Perovo						
	dvosobno	45	79	1,76	1932	42,93
	dvoipol sobno	13	3	0,23	257	19,77
	trisolbno	88	114	1,30	2836	32,23
	štirisobno	35	62	1,77	850	24,29
	petsobno	9	4	0,44	23	2,56
Skupaj KAM		190	262	1,38	5898	31,04
MIS – Mislinja						
	garsonjera	2	0	0,00	0	0,00
	dvosobno	5	1	0,20	0	0,00
	trisolbno	3	0	0,00	0	0,00
Skupaj MIS		10	1	0,10	0	0,00
MAR – Maribor - Magdalena						
	enosobno	25	7	0,28	165	6,60
	dvosobno	27	31	1,15	233	8,63
	trisolbno	8	14	1,75	79	9,88
Skupaj MAR		60	52	0,87	477	7,95
KUN – Kungota - Plintovec						
	20 dvosobno	2	1	0,50	1	0,50
	30 trisolbno	6	2	0,33	4	0,67
Skupaj KUN		8	3	0,38	5	0,63
Skupna vsota		268	318	1,19	6380	23,81

26 % prijavljenih zainteresiranih kupcev je uveljavljalo prednost mlade družine, 14% prednost družine, 1 % prednost invalidne osebe in 11% prednost mladega para. 48 % prosilcev prednosti vrste družine ni uveljavljalo. Izmed mladih družin ima 57 % enega otroka, 35 % dva otroka in 8% tri otroke ali več. Izmed družin ima 52 % enega otroka, 46 % dva otroke in 2 % tri otroke ali več.

24 % prijavljenih zainteresiranih kupcev se je vključilo v 2. nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo leta 2000, 56 % prijavljenih je bilo vključenih v druge razpise za varčevanje v NSVS, medtem ko 20 % prijavljenih zainteresiranih kupcev ni bilo vključenih v nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo.

Dodatni kriteriji razpisa za uveljavljanje prednosti (vrsta družine prosilca, funkcionalna oviranost, varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, število otrok), so privabili veliko zainteresiranih kupcev v teh prednostnih kategorijah, vendar pa še vedno znotraj teh prednostnih kategorij ostaja več enakovrednih kandidatov in v tretjini primerov je bilo potrebno izvesti naključen računalniški izbor.

2.4.1.2. Pregled dodeljenih stanovanj

Izmed 268 stanovanj je bilo v okviru glavnega izbora z dne 20.07.2006 dodeljenih 200 stanovanj, 68 je ostalo prostih. Poleg 10 stanovanj, za katera ni bilo nobenega povpraševanja, so to stanovanja, ki so jih kot dodatne želje navedli kupci, ki jim je bilo dodeljeno eno izmed stanovanj, tako da za preostala stanovanja iz njihovega seznama niso več kandidirali. 171 stanovanj je bilo dodeljenih brez naključnega računalniškega izbora, za 29 stanovanj pa je bil zaradi večjega števila zainteresiranih kupcev iz iste prednostne kategorije za isto stanovanje izveden naključen računalniški izbor. 62 stanovanj je bilo dodeljenih zainteresiranim kupcem kot njihova glavna želja, preostalih 138 stanovanj je bilo dodeljenih iz nabora dodatnih želja. Za 100 stanovanj je bil izbran prvi rezervni kupec in za 18 stanovanj drugi rezervni kupec.

Tabela 4: Dodeljena in prosta stanovanj po vrsti stanovanja

vrsta stanovanja	število dodeljenih stanovanj	število prostih stanovanj
garsonjera	0	2
enosobno	14	11
dvosobno	64	15
dvoinpolsobno	11	2
trisobno	75	30
štirisobno	31	4
petsobno	5	4

Na lokaciji Kamnik je bilo v okviru glavnega izbora dodeljenih 157 stanovanj, 33 je ostalo prostih (2 dvoinpolsobni, 23 trisobnih, 4 štirisobna in 4 petsobna). Na lokaciji Mislinja je bilo dodeljeno 1 stanovanje, 9 je ostalo prostih (2 garsonjeri, 4 dvosobna in 3 trisobna), na lokaciji Maribor je bilo dodeljenih 39 stanovanj, 21 je ostalo prostih (11 enosobnih in 10 dvosobnih), na lokaciji Kungota so bila dodeljena 3 stanovanja, 5 je ostalo prostih (1 dvosobno, 4 trisobna).

Sklad je mesecu avgustu 2006 zaradi nekaterih neizvedenih elementov terminskega plana gradnje začasno ustavil prodajo stanovanj v Mislinji, o čemer je preko svojih spletnih strani obvestil tudi javnost.

68 stanovanj, ki niso bila prodana v okviru izbora v razpisnem roku, je Sklad od 02.08.2006 sproti prodajal po pogojih iz razpisa vsem zainteresiranim kupcem do prodaje vseh stanovanj. Stanovanja so bila v prodaji od 01.08.2006 objavljena na spletni Sklada.

Zainteresirani so lahko oddali prijavo od 02.08.2006 dalje na posebnem obrazcu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada s priporočeno pošiljko.

Na dan 31.12.2006 sta tako po razpisu 1/2006 ostali prosti 2 stanovanji v Mariboru.

2.4.2. Ponudba stanovanj po razpisu 2/2006

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je po razpisu 2/2006, objavljenem dne 16.12.2006 v časopisih Delo, Dnevnik in Večer ter svojih spletnih straneh, najavil v javno prodajo 116 stanovanj in sicer:

Lokacija	
	LJUBLJANA - POLJANSKO NABREŽJE – II. FAZA »POLJANE BLOK 2« Število stanovanj: 62 stanovanj Cena z DDV za m2 stanovanjske površine: 1.400,00 EUR Vseljivost predvidoma: 01.10.2007
	CERKLJE NA GORENJSKEM »VILA BLOK CERKLJE« Število stanovanj: 48 stanovanj Cena z DDV za m2 stanovanjske površine: 960,00 EUR Vseljivost predvidoma: 01.10.2007
	BREG PRI KRANJU »BREG OB SAVI« Število stanovanj: 6 stanovanj Cena z DDV za m2 stanovanjske površine: 950,00 EUR Vseljivost predvidoma: 30.04.2007

Kupci stanovanja so po razpisu 2/2006 lahko fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije ali državljani članic Evropske unije, če imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji.

Nakup po tem razpisu je omejen na eno stanovanje na kupca oziroma kupovalko oziroma na družino oziroma njene družinske člane, če je zainteresirani kupec uveljavljal prednost (mlade) družine. Tako lahko vsak kandidat odda samo eno prijavo, s katero pa lahko kandidira za eno ali več stanovanj. V primeru uveljavljanja prednosti (mlade) družine ali mladega para lahko prijavo za nakup odda le eden od staršev oziroma partnerjev.

Kupci stanovanj po tem razpisu ne morejo biti tisti, ki so že (so)lastniki stanovanja na podlagi razpisov Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za prodajo stanovanj z dne 17.01.2002, 13.03.2002, 06.12.2002, 25.10.2003, 15.09.2004 in 13.05.2006.

Prednost pri izboru bodo imele mlade družine, med njimi pa družine z več otroki, s tem, da se trije otroci ali več otrok upoštevajo enako. Za mlado družino po tem razpisu se šteje družina z vsaj enim otrokom, v kateri vsaj en otrok v času prijave še ni šoloobvezen. Enako velja za enoroditeljske družine. Za otroke, ki še ni šoloobvezen, se šteje otrok rojen po 1.1.2000. Naslednja prednostna kategorija so družine, ki niso mlade družine, vendar z vsaj enim otrokom, ki ga je dolžna družina preživljati, med njimi pa tiste z več otroki, s tem da se trije otroci ali več otrok upoštevajo enako. Šteje se, da so starši dolžni preživljati svoje otroke do polnoletnosti oziroma če se otrok redno šola, pa tudi če se otrok redno šola kot vpisan na izredni študij, do dopolnjenega šestindvajsetega leta starosti. Sledila prednostna kategorija funkcionalno ovirane osebe in ostali invalidi – funkcionalno ovirane osebe so osebe, ki imajo potrdilo zdravnika specialista, iz katerega je razvidna potrebnost trajne uporabe invalidskega vozička ali drugega tehničnega pripomočka za hojo in slepe osebe (izvid

zdravnika specialista, iz katerega je razvidna potrebnost trajne uporabe invalidskega vozička ali drugega tehničnega pripomočka za hojo ali odločba ZPIZ, iz katere je razvidna najmanj 70 % zmanjšana zmožnost premikanja; izvid »Očesno stanje« o razvrstitvi slepe osebe v 3., 4. ali 5. stopnjo slepote). Za invalidnost prosilca ali ožjega družinskega člana njegove družine se upošteva invalidnost s 100% telesno okvaro, ugotovljena s sklepom ali odločbo Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje. Za invalidnost otroka se šteje tudi motnja v duševnem in telesnem razvoju ali trajna nesposobnost za delo (sklep ali odločba ZPIZ o 100% telesni okvari oz. odločba o statusu duševno oz. telesno prizadete osebe, odločba o podaljšanju pravic čez polnoletnost otroka). V primeru, da družina z invalidnim članom ustreza tudi kateri izmed višjih prednostnih kategorij, obvelja višja kategorija, pri čemer ima mlada družina z invalidnim članom prednost pred mlado družino brez invalidnega člana. Naslednja prednostna kategorija so mladi pari (30, 35) – za mlad par se šteje, če sta prosilec in njegov partner mlajša od 30 let oziroma če sta mlajša od 35 let, in če ima vsaj eden od njiju status mladega raziskovalca ali asistenta stažista za doseganje doktorata znanosti (ustrezna pogodba z Ministrstvom za šolstvo in šport, Ministrstvom za visoko šolstvo, znanost in tehnologijo oz. visokošolskim zavodom).

Znotraj prednostnih kategorij mlade družine in mladi pari imajo prednost kupci, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem.

V primeru, da bo za isto stanovanje zainteresiranih več kupcev iz iste prednostne kategorije, bodo imeli med njimi prednost varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, ki so redno varčevali v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi iz leta 2000, oziroma redno varčujejo v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v sledečem vrstnem redu iz leta 2000, 2001, 2002, 2003, 2006 in 1999. Vse pogodbe o varčevanju, sklenjene v okviru posameznega razpisa so časovno enakovredne

Če bo prednostnih kupcev ob upoštevanju vseh prednostnih kategorij še vedno več, bo med njimi izveden naključen računalniški izbor.

Tudi v razpisu 2/2006 je vključena prepoved odtujitve in obremenitve na razpisu kupljenih stanovanj za dobo 5-let in uveljavitvijo instituta predkupne pravice v primeru nadaljnje prodaje stanovanj. Tako bo Sklad v zakonskih okvirih nadaljeval z onemogočanjem špekulativne preprodaje stanovanj in s tem zavaroval javni interes in javna sredstva.

Začasna omejitev nadaljnje prodaje stanovanj je določena za dobo 5 let od dneva sklenitve prodajne pogodbe. V primeru kršitve prepovedi odtujitve in obremenitve brez izrecnega pisnega soglasja prodajalca v obdobju 5-ih let, bo prodajalec – Sklad upravičen do izterjave pogodbene kazni.

Prodaja stanovanj po razpisu 2/2006 se je pričela 3.01.2007. Zainteresirani kupci so morali oddati pisno prijavo od 3.01.2007 do vključno 17.01.2006.

V letu 2006 je Sklad iz preteklih razpisov že predal 161 stanovanj na lokaciji Tacenski dvori – II. faza, 290 stanovanj na lokaciji Poljansko nabrežje – objekta 9 in 10, 3 stanovanja na lokaciji Koper ter 2 stanovanj in 6 vrstnih hiš na lokaciji Novi Dragomelj I.

2.5. PRENOSI ZEMLJIŠČ NA STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD

2.5.1 Pravna podlaga za izvajanje aktivne zemljiške politike

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

»Država z aktivno zemljiško politiko:

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

Zakon o urejanju prostora v istem členu tudi določa, da poleg Sklada, lahko pri izvajanju nalog sodelujejo tudi državni organi, druge državne institucije ter nepremičninski in finančni skladi v skladu z zakonom in ustanovitvenimi akti.

2.5.2. Zemljišča kot produktna podlaga sklada

Sklad bo v okviru izvajanja aktivne zemljiške politike pridobival zemljišča primerna za gradnjo stanovanjskih objektov in objektov mešane rabe.

Za vodenje aktivne zemljiške politike je najpomembnejši pogoj določena zaloga zemljišč, s katerimi Sklad lahko prosto razpolaga. Z zadostno količino zemljišč bo Sklad uspešneje izvajal tudi programe pridobivanja neprofitnih najemnih in tržnih stanovanj ter implementiral v letu 2006 sprejeto produktno podlago kot osnovo za določitev prioritet v pridobivanju zemljišč, ki se nahajajo v bližini obstoječe infrastrukture – predvsem cest ter oskrbnih centrov, torej »plombe« in degradirana komunalno opremljena območja (opuščeni industrijski objekti in podobno). Zemljišča bo po potrebi zaokroževal, izvajal komasacije, sodeloval in spodbujal zasebno partnerstvo, skupaj z lokalnimi skupnostmi načrtoval in izdeloval prostorske izvedbene načrte, pripravljaval programe komunalnega opremljanja zemljišč, zemljišča komunalno opremljal ter jih uporabil za lastno gradnjo ali jih prodajal oziroma zamenjeval za druge ustrežnejše nepremičnine, vse pod pogoji Sklada in v skladu z veljavno zakonodajo, ter cilji dobrega gospodarjenja.

Sklad bo na ta način hitreje dosegel izpolnitev svojih globalnih ciljev, ki so predvsem usmerjeni v omogočanje največjemu številu mladih družin in mladih, da z danimi sredstvi kar najhitreje razrešijo svoj stanovanjski problem oziroma pridobijo svoj lasten dom.

Tudi v letu 2006 so bile objektivne možnosti izvajanja aktivne zemljiške politike s strani Sklada omejene. Omejitve izvajanja se kažejo predvsem v pomanjkanju zazidljivih zemljišč in tudi pomanjkanju konkretnih ukrepov, tako na ravni države kot lokalnih skupnosti.

2.5.3. Prenosi zemljišč na Sklad

2.5.3.1. Izvedeni prenosi

Aktivnosti za prenos neaktivnih zazidljivih zemljišč v lasti države s strani Vlade Republike Slovenije na Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad so začele potekati že v letu 2005.

Tako je Sklad s pogodbama o neodplačnem prenosu nepremičnin v last in posest pridobil:

- z dne 21.12.2005 zemljišče v Ljubljani na lokaciji v neposredni bližini mestnega središča (Trnovski pristan) v skupni izmeri 2902 m² in v ocenjeni vrednosti 107.750.000,00 SIT oziroma 449.632,80 EUR in realiziranim prenosom v letu 2006 in
- z dne 15.5.2006 zemljišče v Ljubljani na lokaciji Poljansko nabrežje, prav tako v bližini mestnega središča, v skupni izmeri 1141 m² in ocenjeni vrednosti 32.803.300,00 tolarjev oziroma 136.885,74 EUR, za namen ureditve klančine ob izvedbi projekta Poljansko nabrežje.

Oba prenosa izhajata iz naslova povečanja namenskega premoženja Sklada v letu 2006.

2.5.3.2. Prenosi zemljišč v pripravi

Vlada Republike Slovenije je v mesecu juliju in avgustu 2006 sprejela vrsto sklepov, na podlagi katerih namerava na Sklad neodplačno prenesti kar nekaj zemljišč, ki se nahajajo na območju Mestne občine Ljubljana. Za potrebe realizacije prenosa pa bo potrebno izvesti še aktivnosti kot so npr. cenitve teh nepremičnin itd. in zavezala Ministrstvo za okolje in prostor za izvedbo vseh potrebnih ukrepov za sprejem ustreznih lokacijskih načrtov.

Predlagani lokaciji po sklepih Vlade Republike Slovenije sta naslednji:

- posamezne parcele v k.o. Bizovik, v skupni velikost 23.779 m² in
- posamezne parcele v k.o. Šentvid nad Ljubljano, v skupni velikosti 76.829 m² oziroma delom tega obsega.

Vlada Republike Slovenije je na svoji seji v 20.7.2006 prav tako naložila predstavnikom ustanovitelja Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS, da z zemljišči v lasti Republike Slovenije v času do realizacije prenosov na Sklad ne razpolaga.

Konkretni lokaciji po sklepih Vlade Republike Slovenije sta naslednji:

- dve parceli v k.o. Bizovik, v skupni velikost 431 m² in
- posamezne parcele v k.o. Dobrunje, v skupni velikosti 46.081 m².



DOLGOROČNA POSOJILA

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

Ljubljana, februar 2007

3. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA

3.1. Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih

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

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

Od uveljavitve stanovanjskega zakona SZ-1 (Ur.l. RS 69/2003) Stanovanjski sklad tovrstna posojila odobrava na podlagi 173. člena.

Upravičenec do posojila je najemnik, ki mu je izdana odločba Ministrstva za okolje, prostor in energijo o upravičenosti do pridobitve z zakonom določenih nadomestil.

Za izračun višine posojila upravičencem je od 31.03.2004 za vrednost stanovanja upoštevana cena 1.500,00 EUR pri nakupu oziroma 750,00 EUR pri gradnji za na kvadratni meter primerne stanovanja, vse v tolaški protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan odobritve, zmanjšana za nadomestila, ki ga dobi upravičenec skladno z zakonom, vendar ne več kot je razlika do dejanske kupnine.

Kot primerno stanovanje se upošteva naslednja stanovanjska površina v m² :

število družinskih članov	1	2	3	4	5	6
m ²	45	55	70	82	95	105

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se prizna 6 m².

Obrestna mera je D+3,80% za posojilo odobreno na vključno 10 let oziroma D+3,95% za posojilo nad 10 do 15 let in D+4,45% za posojilo nad 15 do 20 let.

Obrestne mere so fiksne za celotno odplačilno dobo. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah.

V letu 2006 je Stanovanjski sklad za ta posojila namenil 158 milijonov tolarjev.

Doslej so bile najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih:

	ŠTEVILO	ODOBRENO EUR	KORIŠČENO V SIT
– izdane odločbe MOP (vse)	1373		
– izdani sklepi o odobritvi posojila (vsi)	661	17.987.697,34	
– sklenjene posojilne pogodbe (vse)	575		2.885.048.511,00
– izdani sklepi o odobritvi posojila v letu 2006	29	1.016.898,53	
– sklenjene posojilne pogodbe v letu 2006	16		157.774.862,00

3.2. Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja

Za odpravo posledic potresa v Posočju 12.04.1998 je bil sprejet zakon o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur.l. RS 45/98, 67/98), 110/99 in 59/2001, v nadaljevanju zakon). Med ukrepi popotresne obnove po 1. členu zakona šteje tudi dodeljevanje stanovanjskih posojil iz sredstev Stanovanjskega sklada, namenjenih popotresni obnovi objektov in zagotavljanje njihove namenske uporabe in izgradnjo varovanih stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada.

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

Na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije št. 47602-23/2006/5 z dne 24.08.2006, in skladno z določili 38. korespondenčne seje nadzornega sveta Stanovanjskega Sklada Republike Slovenije, javnega sklada z dne 4.8.2006 je Sklad za namen odobritve posojil in odprave posledic nesreč po potresu v Posočju 12. julija 2004 skladno z določbami Zakona o odpravi posledic naravnih nesreč /ZOPNN-UPB1/ (Ur.l. RS, št. 114/2005) omogočil odobritve ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil.

Do 31.12.2006 so bila odobrena naslednja posojila za popotresno obnovo stanovanjskih objektov v Posočju:

Izdani sklepi Stanovanjskega sklada	Število upravičencev	Odobreni znesek v SIT	Število sklenjenih posojilnih pogodb	Pogodbeni znesek za črpanje v SIT
Delni sklepi	1.163	2.101.409.051,50	139	280.176.033,50
Končni sklepi	1.340	2.541.456.608,00	1.278	1.747.146.474,00
Delni sklepi v 2006	4	50.629.266,50	4	50.629.266,50
Končni sklepi v 2006	2	5.144.197,00	6	29.663.792,00
Skupaj		4.698.639.123,00	1.423	2.107.615.566,00

3.3. Sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je po sklepu nadzornega sveta z dne 05.07.2006 na podlagi 13. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 110/2002 in 8/2003, popr, 58/2003, ZUreP-1), 148. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Ur.l. RS 63/2003, 18/2004 – ZVKSES, 47/2006- ZEN), 14. in 32. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Ur.l. RS 119/00 in 28/2001) je v Uradnem listu RS št. 86/2006 (razglasni del 85-86/2006) z dne 11.08.2006 objavil **Javni razpis za sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb**.

Predmet javnega razpisa je finančno spodbujanje oziroma sofinanciranje **rekonstrukcij** obstoječih večstanovanjskih stavb v starih mestnih jedrih **mestnih naselij s 3000 in več prebivalci** pri čemer gre lahko za samostojno stoječe stavbe, stanovanjske bloke, stolpiče ali stolpnice, vse z najmanj štirimi (4) stanovanji. V primeru sofinanciranja **rekonstrukcij** stanovanjsko-poslovnih stavb, mora biti delež stanovanjskih uporabnih površin večstanovanjske stavbe večji od 75%.

Rekonstrukcija objekta je po ZGO-1 spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, zunanji izgled in namembnost objekta, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave. Javni razpis ni namenjen sofinanciranju rekonstrukcij stavb za posebne namene po določbah 4. odstavka 2. člena SZ-1.

Kot mestna naselja s 3000 in več prebivalci se štejejo mesta, za katera so podani taki podatki v zadnjem objavljenem Statističnem letopisu, v poglavju 34, 1. tabeli, z registriranim številom državljanov, brez tistih, ki začasno prebivajo v tujini

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: Sklad) na podlagi tega razpisa sofinancira rekonstrukcije večstanovanjskih stavb tako, da daje ugodna dolgoročna stanovanjska posojila.

Do pridobitve posojila po tem razpisu so upravičene fizične osebe s stalnim prebivališčem v Republiki Sloveniji in pravne osebe, s sedežem v Republiki Sloveniji. Osebe morajo biti lastniki objektov ali njihovih zaključenih delov (etažni lastniki) ali njihovi ožji družinski člani (zakonec, izvenzakonski partner, njuni otroci oziroma posvojenci, starši ali posvojitelji) s pisnim dovoljenjem lastnika, najemniki objektov ali njihovih zaključenih delov s pisnim dovoljenjem lastnika. Na razpis se lahko prijavijo tudi skupine etažnih lastnikov, ki morajo izkazati, da so lastniki vseh stanovanjskih delov v objektu za katerega se daje posojilo, v tem primeru je praviloma vlagatelj upravnik stavbe, ki se mora izkazati z ustrežno pogodbo in registracijo po določbah Stvarnopravnega zakonika in SZ-1.

Posojilo lahko pridobijo občani, ki imajo zadostne redne mesečne dohodke in so nanjo mogoče obremenitve, ki izhajajo iz zneska s sklepom odobrenega posojila, glede na veljavno zakonodajo v Republiki Sloveniji, kar se ugotavlja ob sklepanju posojilne pogodbe. V primeru, da ta pogoj ni izpolnjen si Sklad pridržuje pravico, da razveljavi sklep o odobritvi podan s strani Nadzornega sveta Sklada ter odstopi od sklenitve posojilne pogodbe.

Višina razpisanih sredstev po tem razpisu znaša **2 mlrd SIT** oziroma cca. **8.346 mio EUR**, s porabo v letih 2006, 2007 in 2008. Razpis je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta Sklada odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2007. Nadzorni svet SSRS glede na izkazani interes lahko v času trajanja razpisa poveča ali zmanjša delež celotnih razpoložljivih sredstev.

Sprememba besedila razpisa, ki se nanaša na ukinitve omejitve predvidenega zneska (5.000.000,00 SIT) posojila na posamezno stanovanjsko enoto je objavljena v Ur.l. RS št. 106/2006, z dne 13.10.2006.

V času objave razpisa (avgust 2006) pa do konca leta 2006 ni prispela nobena popolna vloga za predmetni razpis. Povpraševanje je bilo solidno vendar je večinoma šlo za interes prenove objektov, kar ni predmet razpisa.

3.4. Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj

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

- ✓ **Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005**
- ✓ **Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007**

Podatki kot so pridobljeno število stanovanj, realizacija v letu 2006 in drugo vezano za omenjena posojila so podani poglavju pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj.

V nadaljevanju podajamo le kratek povzetek realizacije v letu 2006 – glej zgoraj navedene točke.

3.4.1. Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005

	leto 2005	leto 2006
TEKOČI PROJEKTI	posojila SSRS za projekte v SIT	posojila SSRS za projekte v SIT
KONČANI V LETU 2006	131.628.782,00	291.536.727,00
PROJEKTI V REALIZACIJI		12.017.687,31
PROJEKTI V PRIPRAVI		0,00
SKUPAJ:		303.554.414,31
		1.266.710,12 EUR

3.4.2 Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007

	REALIZACIJA
	leto 2006
ODOBRENI PROJEKTI	sredstva posojila SSRS za projekte EUR
KONČANI V LETU 2006	113.509,00
V REALIZACIJI	
V PRIPRAVI	
SKUPAJ:	113.509,00

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

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je po sklepu nadzornega sveta z dne 11.12.2006 na podlagi 13. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 110/2002 in 8/2003, popr, 58/2003; ZUreP-1), 14. in 32. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Ur.l. RS 119/00, 28/2001), objavil v Ur. listu št. 137-139 z dne 29.12.2006 **Javni razpis – program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov**

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: Sklad) na podlagi tega programa sofinancira pridobivanje:

- a) oskrbovanih stanovanj za starejše (v nadaljevanju: oskrbovanih stanovanj)
- b) domov za ostarele in
- c) študentskih domov,

in sicer tako, da:

- daje za pridobivanje oziroma zagotavljanje a), b) in c) ugodna dolgoročna posojila ter
- investira skupaj z upravičenimi prosilci v projekte za pridobivanje in zagotavljanje a) - soinvestitorstvo.

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

Upravičeni prosilci so

1. občine ali njihovi proračunski skladi,
2. javni nepremičninski skladi,
3. pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1,
4. druge pravne osebe,

ki sami izpolnjujejo zakonske zahteve za opravljanje dejavnosti s področja upravljanja z oskrbovanimi stanovanji, domovi za ostarele in javnimi oziroma zasebnimi študentskimi domovi oziroma imajo ustrezno s predpogodbo, pismom o nameri ali pogodbo urejeno dolgoročno ali projektno sodelovanje s pravnimi osebami, ki tako dejavnost lahko opravljajo v razpisnem obdobju.

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

Predvidoma je za realizacijo tega razpisa namenjenih **12.000.000 EUR** s porabo v letih 2007, 2008 in 2009, od tega je predvideno za posojila **6.000.000 EUR** in za soinvestitorstvo **6.000.000 EUR**. Razpis je odprt do dne, ko so s sklepi NS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma do preklica.

Nadzorni svet SSRS, glede na izkazani interes lahko porabo sredstev za posamezen način sofinanciranja poveča ali zmanjša delež celotnih razpoložljivih sredstev.

Razpis je objavljen konec leta 2006 tako, da se bodo prve vloge reševale v naslednjem letu – 2007.



STANOVANJSKO VARČEVANJE



**POROČILO O IZVAJANJU
NACIONALNE STANOVANJSKE
VARČEVALNE SCHEME
V LETU 2006**

Ljubljana, januar 2007

4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

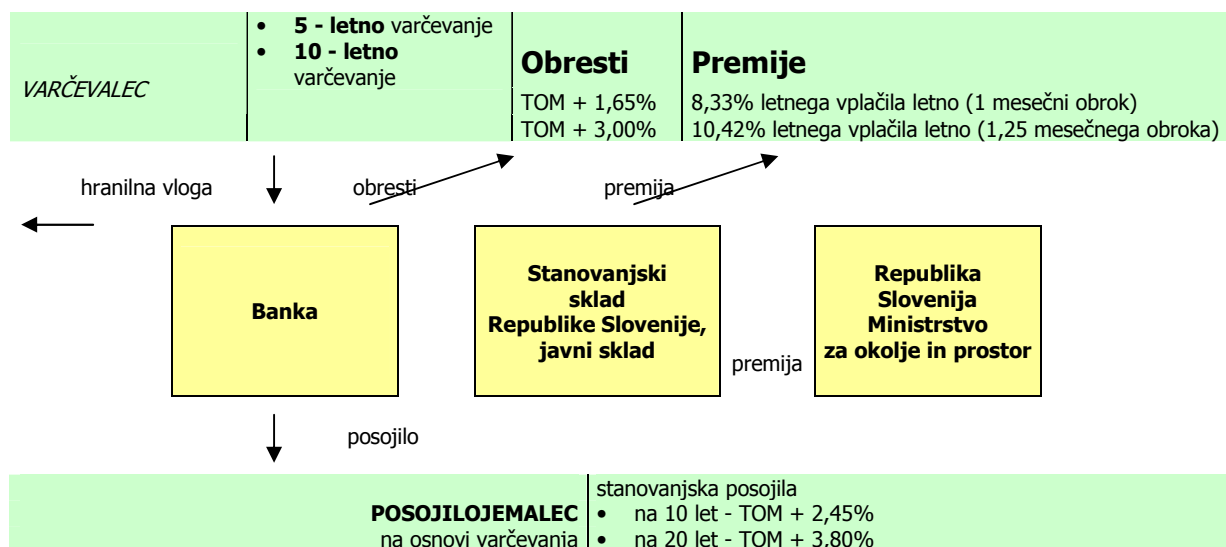
Vlada Republike Slovenije je na 102. in 103. seji dne 25. marca in 6. aprila 1999 sprejela nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo (v nadaljevanju NSVS) kot sistemsko podlago za vzpodbujanje dolgoročnega varčevanja s premiranjem, z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja.

NSVS vzpodbuja dolgoročno varčevanje, saj njegovo privlačnost zagotavlja preko državnega premiranja in bančnega obrestovanja dolgoročnih hranilnih vlog. Na drugi strani zagotavlja varčevalcem v tej shemi ugodno dolgoročno stanovanjsko posojilo, saj zavezuje banke na najmanj dvakratno večji obseg danih posojil varčevalcem v primerjavi s privarčevanimi sredstvi po vnaprej znani posojilni obrestni meri. Obrestna marža v višini 0,8% zagotavlja bankam pokrivanje stroškov poslovanja, vezanih na izvajanje te sheme, brez možnosti zaračunavanja dodatnih stroškov za odobritev in vodenje posojila.

NSVS zagotavlja vsem varčevalcem enako višino obrestnih mer za dolgoročno varčevanje in vsem enake obrestne mere za najeta dolgoročna stanovanjska posojila na tej osnovi, seveda v odvisnosti od dobe varčevanja oziroma kreditiranja.

Sistem državnih premij varčevalcem po NSVS v obliki pripisa določenega zneska premije po izteku vsakega leta varčevanja povečuje donosnost ter s tem privlačnost dolgoročnega varčevanja, spodbuja pa tudi redno mesečno varčevanje.

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



Prvi varčevalci so se v NSVS vključili julija 1999, 19.004 izmed njih je z varčevanjem zaključilo junija 2004.

Nacionalni stanovanjski program, ki je bil sprejet 10. maja 2000, določa NSVS kot trajen projekt za spodbujanje dolgoročnega varčevanja v državi z namenom sčasoma zagotoviti zadosten obseg sredstev za zelo ugodna dolgoročna stanovanjska posojila.

Zagotovitev trajnosti in sistemske urejenosti varčevanja v NSVS z namenom zagotavljanja zelo ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil kot vira financiranja stanovanjske gradnje skladno z nacionalnim stanovanjskim programom je bilo temeljno vodilo zakonodajalca, da je 15. septembra 2000 sprejel Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Ur.l. RS 86/2000 in 79/2001-odl.US).

Zakon o NSVS določa obveznost vsakoletnega razpisa varčevanja v NSVS v obsegu, ki ga sprejme

Vlada Republike Slovenije. Tako so bili po zakonu objavljeni štirje razpisi za varčevanje v NSVS. Sklad je v mesecu novembru 2004 objavi nov razpis za izbor bank za sodelovanje v NSVS za leto 2004, vendar pod nespremenjenimi pogoji banke niso bile zainteresirane za sodelovanje. Sklad je Ministrstvu za okolje in prostor v mesecu oktobru 2004 posredoval predlog za spremembo NSVS.

4.1. Varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi

Na dan 31.12.2006 je v NSVS vključenih **38.992** aktivnih varčevalnih pogodb (32.393 5-letnih in 6.599 10-letnih oziroma več kot 5-letnih za razpis 2006) v skupnem obsegu **69.209** lotov (56.867 5-letnih in 12.342 lotov na več kot 5-letnih pogodbah, pri čemer je 11.923 pravih 10-letnih lotov iz prvih petih razpisov NSVS). Število varčevalcev, ki so do 31.12.2006 uspešno zaključili varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (prejeli vseh pet letnih premij in pridobili pravico do posojila), je **43.817** v skupnem obsegu **92.881** lotov. Med njimi je tudi 73 takih, ki so po sedmih letih izkoristili možnost skrajšanja varčevalne dobe na 5 let. Skupni obseg varčevanja teh varčevalcev je 155 lotov.

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

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

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

Povprečna aktivna varčevalna pogodba v NSVS na dan 31.12.2006 je sklenjena za 1,8 lota. Za zaključene varčevalne pogodbe (vse so iz NSVS 1999, 2000 in 2001) je povprečje nekaj več kot 2,1 lota. Povprečna velikost varčevanja za posamezne razpise NSVS je prikazana v tabeli 1, kjer je razviden trend upadanja povprečnega števila lotov na pogodbo po razpisih. Varčevalci se obnašajo racionalno in raje kot eno pogodbo z večjim varčevalnim zneskom sklenejo več varčevalnih pogodb z manjšimi zneski, saj v primeru nezmožnosti plačevanja celotnega zneska varčevanja lahko zmanjšajo mesečno obveznost varčevanja tako, da prekinajo samo eno izmed pogodb, na ostalih pa nadaljujejo z varčevanjem.

Tabela 1: Pogodbe in loti po shemah na stanje na 31.12.2006. (*) Tabela vsebuje tudi že zaključene pogodbe iz sheme 1999, 2000 in 2001.

Schema	Število pogodb	Število lotov	Povprečno število lotov na pogodbo
1999 (*)	21.820	50.956	2,3
2000 (*)	12.919	25.422	2,0
2001 (*)	13.362	24.365	1,8
2002	13.725	23.732	1,7
2003	14.578	24.956	1,7
2006	6.405	12.659	2,0
Skupaj (*)	82.809	162.090	2,0

Ob predpostavki, da je povprečen varčevalec, ki je že zaključil varčevanje v NSVS, varčeval 2,1 lota, ob koncu varčevanja razpolaga z zneskom nekaj manj kot **7.000.000,00 SIT**, kar zneske nekaj več kot **29.000 EUR**. V tabeli 2 je prikazano, koliko kvadratnih metrov stanovanja lahko tak povprečen varčevalec kupi glede na nekatere ponujene cene stanovanj na trgu.

Tabela 2: Kakšno velikost stanovanja lahko s privarčevanimi sredstvi in posojilom iz naslova NSVS kupi povprečni varčevalec, ki je že zaključil varčevanje v NSVS in izpolnil pogoje za pridobitev posojila.

Lokacija	Cena v EUR na m ²	Velikost v m ² za privarčevana sredstva in posojilo
Ljubljana	1.300	22,3
Mestne občine	1.150	25,2
Izven mest	850	34,1

Kot rečeno, je do 31.12.2006 varčevanje uspešno zaključilo **43.817** varčevalcev v skupnem obsegu **92.881** lotov. Ob upoštevanju zgornjih predpostavk znaša ocena skupnih sredstev, s katerimi so varčevalci lahko razpolagali po koncu varčevanja, **1.270 MIO EUR**.

4.2. Novi zakon in varčevalna shema 2006

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

Tako je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad septembra 2006 objavil že 6. razpis za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in na ta način pozval državljane Republike Slovenije in državljane članic Evropske unije, ki imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji, skladno s 160. členom stanovanjskega zakona, da se vključijo v nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo, vendar pod spremenjenimi pogoji.

Najpomembnejša novost te sheme sta namenskost varčevanja ter poudarjena ciljna orientiranost tega instrumenta skupaj s subvencijami in sicer z namenom pomagati mladim družinam in tistim, ki prvič rešujejo stanovanjski problem, da imajo dodatno možnost pravočasnega zagotavljanja ustrezne količine različnih virov financiranja. Zavedajoč se individualnih potreb in težav posameznih varčevalcev, ki se pojavijo v resničnem življenju pri vplačevanju obrokov in z željo, da se ugodno varčevanje kar najbolj približa vsem varčevalcem, je zakonodajalec letno obveznost vplačila zmanjšal iz dvanajst na najmanj deset obrokov, s čimer je posamezniku dopuščena možnost načrtovanja varčevalnega obdobja. Posameznik in njegove želje so upoštevane tudi tako, da je možnost varčevanja v tokratni varčevalni shemi omogočena za obdobje petih let ali več let z možnostjo podaljšanja, če se varčevalci za to odločijo. Najdaljša varčevalna doba je lahko 10 let.

Tabela 3: Število odobrenih in porabljenih lotov za razpis 2006 po bankah na dan 31.12.2006. V tabeli so navedene vse banke, ki sodelujejo v NSVS shemi.

DOBA VARČEVANJA		skupaj*		
BANKE	odobreno	porabljeno	zaključeno	razlika
ABANKA	2.000,00	1.617,00	0,00	383,00
BANKA CELJE	1.200,00	521,00	0,00	679,00
BANKA DOMŽALE	200,00	200,00	0,00	0,00
BANKA KOPER	2.000,00	1.462,00	0,00	538,00
BANKA ZASAVJE	0,00	0,00	0,00	0,00
KOROŠKA BANKA	0,00	0,00	0,00	0,00
NOVA LB	6.000,00	5.981,00	0,00	19,00
SKB BANKA	3.000,00	2.288,00	0,00	712,00
DBS - SZKB	0,00	0,00	0,00	0,00
GORENJSKA BANKA	600,00	594,00	0,00	6,00
PBS	0,00	0,00	0,00	0,00
NKBM	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPAJ	15.000,00	12.663,00	0,00	2.337,00

Tabela 4: Število sklenjenih varčevalnih pogodb v razpisu 2006 glede na dobo varčevanja na stanje 31.12.2006.

DOBA VARČEVANJA	Št. pogodb	Št. lotov
5 let	6.223	12.244
6 let	25	69
7 let	26	63
8 let	12	19
9 let	25	47
10 let	94	221
SKUPAJ	6.405	12.663

4.3. Stanje varčevalnih pogodb po bankah na dan 31.12.2006

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

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

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

Tabela 5: Prikaz števila odobrenih in porabljenih lotov po bankah glede na dobo varčevanja na dan 31.12.2006 (vsi razpisi). V razpisu 2006 so zaradi spremenjenega načina premiranja vsi loti šteti kot 5-letni.

DOBA VARČEVANJA		skupaj*			5 let	10 let
BANKE	odobreno	porabljeno	zaključeno	razlika	porabljeno	porabljeno
ABANKA	20.097,75	9.332,75	7.493,25	3.271,75	7.144	1.751
BANKA CELJE	17.973,75	3.970,75	10.391,00	3.612,00	2.997	779
BANKA DOMŽALE	3.923,75	2.399,75	1.117,00	407,00	2.031	295
BANKA KOPER	21.638,00	5.993,50	11.726,75	3.917,75	4.871	898
BANKA ZASAVJE	2.327,75	948,75	1.016,25	362,75	645	243
KOROŠKA BANKA	2.591,00	860,00	1.457,50	273,50	670	152
NOVA LB	83.065,75	30.375,50	41.616,00	11.074,25	24.778	4.478
SKB BANKA	26.289,75	8.073,00	13.463,50	4.753,25	6.338	1.388
DBS - SZKB	4.491,00	785,00	3.020,50	685,50	430	284
GORENJSKA BANKA	3.525,00	2.430,50	602,00	492,50	1.118	1.050
PBS	2.439,00	986,50	1.016,00	436,50	839	118
NKBM	7.087,50	6.037,75	0,00	1.049,75	5.429	487
SKUPAJ	195.450,00	72.193,75	92.919,75	30.336,50	57.290	11.923

Iz spodnje tabele je razvidno, da je 21.877 varčevalnih pogodb sklenjenih za 1 lot, 10.636 varčevalnih pogodb za 2 lota in 3.843 varčevalnih pogodb za 3 lote, samo 629 varčevalnih pogodb pa je sklenjeno za več kot 5 lotov.

Tabela 6: Prikaz števila varčevalnih pogodb po bankah ob upoštevanju dobe varčevanja in velikosti mesečnega zneska (števila lotov) na dan 31.12.2006 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisa 2006 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštevane v vrstici 5 let.

BANKE / LOTI		skupaj	1	2	3	4	5	nad 5
ABANKA	skupaj	4.727	2.689	1.250	420	163	86	119
	5 let	4.007	2.296	1.065	346	143	66	91
	10 let	720	393	185	74	20	20	28
BANKA CELJE	skupaj	2.169	1.278	539	199	69	54	30
	5 let	1.738	1.042	422	154	57	38	25
	10 let	431	236	117	45	12	16	5
BANKA DOMŽALE	skupaj	1.284	707	350	126	47	29	25
	5 let	1.126	618	314	106	42	24	22
	10 let	158	89	36	20	5	5	3
BANKA KOPER	skupaj	3.627	2.266	919	304	68	36	34
	5 let	3.083	1.950	768	248	62	25	30
	10 let	544	316	151	56	6	11	4
BANKA ZASAVJE	skupaj	595	400	142	33	8	7	5
	5 let	435	295	103	24	6	2	5
	10 let	160	105	39	9	2	5	0
KOROŠKA BANKA	skupaj	530	346	120	49	5	5	5
	5 let	451	295	109	39	4	2	2
	10 let	79	51	11	10	1	3	3
NOVA LB	skupaj	15.913	8.464	4.498	1.729	597	348	277
	5 let	13.564	7.231	3.876	1.410	522	283	242
	10 let	2.349	1.233	622	319	75	65	35
SKB BANKA	skupaj	4.261	2.283	1.206	445	150	111	66
	5 let	3.526	1.900	1.005	352	134	86	49
	10 let	735	383	201	93	16	25	17
DBS - SZKB	skupaj	457	300	102	35	6	11	3
	5 let	293	206	60	16	4	6	1
	10 let	164	94	42	19	2	5	2
GORENJSKA BANKA	skupaj	1.292	742	358	129	33	15	15
	5 let	602	287	198	71	25	11	10
	10 let	690	455	160	58	8	4	5
PBS	skupaj	570	328	160	51	14	8	9
	5 let	489	275	140	44	13	8	9
	10 let	81	53	20	7	1	0	0
NKBM	skupaj	3.567	2.074	992	323	98	39	41
	5 let	3.261	1.878	919	299	94	35	36
	10 let	306	196	73	24	4	4	5
SKUPAJ	skupaj	38.992	21.877	10.636	3.843	1.258	749	629
	5 let	32.575	18.273	8.979	3.109	1.106	586	522
	10 let	6.417	3.604	1.657	734	152	163	107

Izbrane banke za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi so lahko število dodeljenih lotov ustrezno spreminjale glede na dejansko sklenjene varčevalne pogodbe glede na čas trajanja varčevanja, vendar samo z medsebojno zamenljivostjo v razmerju desetletni lot za petletni lot 1 : 1,25 oziroma petletni lot za desetletni lot v razmerju 1 : 0,8. Iz spodnje tabele je razvidno, da je kar 83,5% varčevalnih pogodb v NSVS sklenjenih za dobo 5 let. V okviru novega razpisa v letu 2006, ki je izpeljan na osnovi spremenjenega zakona o NSVS, so pogodbe ne glede na dobo izenačene glede premiranja: premija znaša 1/24 letnega vplačanega zneska. Zato so te pogodbe v tej tabeli uvrščene pod 5-letne pogodbe.

Tabela 7: Prikaz deleža (%) sklenjenih varčevalnih pogodb po bankah na dan 31.12.2006 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisa 2006 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštevane v vrstici 5 let.

BANKE		skupaj	v eni banki	v vseh bankah
ABANKA	skupaj	4727	100,0	12,1
	5 let	4007	84,8	12,3
	10 let	720	15,2	11,2
BANKA CELJE	skupaj	2169	100,0	5,6
	5 let	1738	80,1	5,3
	10 let	431	19,9	6,7
BANKA DOMŽALE	skupaj	1284	100,0	3,3
	5 let	1126	87,7	3,5
	10 let	158	12,3	2,5
BANKA KOPER	skupaj	3627	100,0	9,3
	5 let	3083	85,0	9,5
	10 let	544	15,0	8,5
BANKA ZASAVJE	skupaj	595	100,0	1,5
	5 let	435	73,1	1,3
	10 let	160	26,9	2,5
KOROŠKA BANKA	skupaj	530	100,0	1,4
	5 let	451	85,1	1,4
	10 let	79	14,9	1,2
NOVA LB	skupaj	15913	100,0	40,8
	5 let	13564	85,2	41,6
	10 let	2349	14,8	36,6
SKB BANKA	skupaj	4261	100,0	10,9
	5 let	3526	82,8	10,8
	10 let	735	17,2	11,5
DBS - SZKB	skupaj	457	100,0	1,2
	5 let	293	64,1	0,9
	10 let	164	35,9	2,6
GORENJSKA BANKA	skupaj	1292	100,0	3,3
	5 let	602	46,6	1,8
	10 let	690	53,4	10,8
PBS	skupaj	570	100,0	1,5
	5 let	489	85,8	1,5
	10 let	81	14,2	1,3
NKBM	skupaj	3567	100,0	9,1
	5 let	3261	91,4	10,0
	10 let	306	8,6	4,8
SKUPAJ	skupaj	38992	100,0	100,0
	5 let	32575	83,5	100,0
	10 let	6417	16,5	100,0

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

Tabela 8: Prikaz deleža (%) sklenjenih varčevalnih pogodb po bankah ob upoštevanju dobe varčevanja in velikosti mesečnega zneska (števila lotov) na dan 31.12.2006 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisa 2006 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštevane v vrstici 5 let.

BANKE / LOTI		skupaj	skupaj %	1	2	3	4	5	nad 5
ABANKA	skupaj	4727	100,0	56,9	26,4	8,9	3,4	1,8	2,5
	5 let	4007	100,0	57,3	26,6	8,6	3,6	1,6	2,3
	10 let	720	100,0	54,6	25,7	10,3	2,8	2,8	3,9
BANKA CELJE	skupaj	2169	100,0	58,9	24,9	9,2	3,2	2,5	1,4
	5 let	1738	100,0	60,0	24,3	8,9	3,3	2,2	1,4
	10 let	431	100,0	54,8	27,1	10,4	2,8	3,7	1,2
BANKA DOMŽALE	skupaj	1284	100,0	55,1	27,3	9,8	3,7	2,3	1,9
	5 let	1126	100,0	54,9	27,9	9,4	3,7	2,1	2,0
	10 let	158	100,0	56,3	22,8	12,7	3,2	3,2	1,9
BANKA KOPER	skupaj	3627	100,0	62,5	25,3	8,4	1,9	1,0	0,9
	5 let	3083	100,0	63,3	24,9	8,0	2,0	0,8	1,0
	10 let	544	100,0	58,1	27,8	10,3	1,1	2,0	0,7
BANKA ZASAVJE	skupaj	595	100,0	67,2	23,9	5,5	1,3	1,2	0,8
	5 let	435	100,0	67,8	23,7	5,5	1,4	0,5	1,1
	10 let	160	100,0	65,6	24,4	5,6	1,3	3,1	0,0
KOROŠKA BANKA	skupaj	530	100,0	65,3	22,6	9,2	0,9	0,9	0,9
	5 let	451	100,0	65,4	24,2	8,6	0,9	0,4	0,4
	10 let	79	100,0	64,6	13,9	12,7	1,3	3,8	3,8
NOVA LB	skupaj	15913	100,0	53,2	28,3	10,9	3,8	2,2	1,7
	5 let	13564	100,0	53,3	28,6	10,4	3,8	2,1	1,8
	10 let	2349	100,0	52,5	26,5	13,6	3,2	2,8	1,5
SKB BANKA	skupaj	4261	100,0	53,6	28,3	10,4	3,5	2,6	1,5
	5 let	3526	100,0	53,9	28,5	10,0	3,8	2,4	1,4
	10 let	735	100,0	52,1	27,3	12,7	2,2	3,4	2,3
DBS - SZKB	skupaj	457	100,0	65,6	22,3	7,7	1,3	2,4	0,7
	5 let	293	100,0	70,3	20,5	5,5	1,4	2,0	0,3
	10 let	164	100,0	57,3	25,6	11,6	1,2	3,0	1,2
GORENJSKA BANKA	skupaj	1292	100,0	57,4	27,7	10,0	2,6	1,2	1,2
	5 let	602	100,0	47,7	32,9	11,8	4,2	1,8	1,7
	10 let	690	100,0	65,9	23,2	8,4	1,2	0,6	0,7
PBS	skupaj	570	100,0	57,5	28,1	8,9	2,5	1,4	1,6
	5 let	489	100,0	56,2	28,6	9,0	2,7	1,6	1,8
	10 let	81	100,0	65,4	24,7	8,6	1,2	0,0	0,0
NKBM	skupaj	3567	100,0	58,1	27,8	9,1	2,7	1,1	1,1
	5 let	3261	100,0	57,6	28,2	9,2	2,9	1,1	1,1
	10 let	306	100,0	64,1	23,9	7,8	1,3	1,3	1,6
SKUPAJ	skupaj	38992	100,0	56,1	27,3	9,9	3,2	1,9	1,6
	5 let	32575	100,0	56,1	27,6	9,5	3,4	1,8	1,6
	10 let	6417	100,0	56,2	25,8	11,4	2,4	2,5	1,7

4.4. Odstopi varčevalcev v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi

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

1. pri odstopu pred enim letom varčevanja - kot za vloge na vpogled;
2. pri odstopu po enem letu varčevanja - v pogodbeni višini.

Varčevalec ni več upravičen do premij, ki jih je v času varčevanja prejel. Zato mu jih banka razknjiži in v revalorizirani višini v roku 15 dni od odstopa od pogodbe vrne Skladu, ki jih je prejela do 31.12.2004

v nadaljnjih 15 dneh nakazal v državni proračun, sredstva prejeta od bank za vračilo premij od v letu 2005 odstopljenih pogodb pa namenil za upravičence do premij v tekočem letu.

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

Tabela 9: Stanja varčevalnih pogodb po razpisih.

Razpis	Število vseh pogodb	Število odstopov	Število zaključenih pogodb	Število aktivnih pogodb
1 – 1999	26.689	4.869	20.061	1.759
2 – 2000	15.463	2.544	11.651	1.268
3 – 2001	16.221	2.859	12.105	1.257
4 – 2002	17.067	3.342	/	13.725
5 – 2003	17.524	2.946	/	14.578
6 – 2006	6.443	38	/	6.405
SKUPAJ	99.407	16.598	43.817	38.992

4.5. Vplačana sredstva v obdobju od 1.7.1999 do 31.12.2006

V okviru NSVS je na dan 31.12.2006 privarčevanih dobrih 41 milijard tolarjev, brez upoštevanja pripisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev. V tem znesku so upoštevane samo aktivne pogodbe; uspešno iztečene pogodbe so izvzete iz tega prikaza, saj so bila sredstva na teh pogodbah že nakazana varčevalcem.

Tabela 10: Prikaz vplačanih sredstev v obdobju od 1.7.1999 do 31.12.2006 za aktivne varčevalne pogodbe na dan 31.12.2006.

RAZPIS	Število aktivnih varčevalnih pogodb		ZNESEK
SKUPAJ	skupaj	38.992	41.527.519.836,92
	5 let	32.393	30.779.296.989,51
	10 let	6.599	10.748.222.847,41
1	skupaj	1.759	4.108.921.303,26
	5 let	0	0,00
	10 let	1.759	4.108.921.303,26
2	skupaj	1.268	2.168.346.558,42
	5 let	15	15.053.622,30
	10 let	1.253	2.153.292.936,12
3	skupaj	1.257	1.784.341.921,97
	5 let	212	248.122.517,99
	10 let	1.045	1.536.219.403,98
4	skupaj	13.725	17.971.538.964,34
	5 let	12.686	16.712.659.205,80
	10 let	1.039	1.258.879.758,54
5	skupaj	14.578	15.078.959.117,63
	5 let	13.257	13.401.393.672,54
	10 let	1.321	1.677.565.445,09
6	skupaj	6.405	415.411.971,30
	5 let	6.223	402.067.970,88
	10 let	182	13.344.000,42

4.6. Izplačane in vrnjene premije v obdobju od 1.1.2006 do 31.12.2006

Sklad je 44.632 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2006 izplačal 1.163.814.725,00 SIT.

Tabela 11: Prikaz izplačanih in vrnjenih premij v obdobju od 1.1.2006 do 31.12.2006 (vsi razpisi).

BANKA		Pogodbe	Pripisano Loti	Pogodbe	Vrnjeno Loti	Pogodbe	Razlika Loti
ABANKA	skupaj	4.992	9.370	229	1.024	4.763	8.346
	5 let	4.273	7.603	198	829	4.075	6.774
	10 let	719	1.767	31	195	688	1.572
BANKA CELJE	skupaj	2.991	5.190	94	393	2.897	4.797
	5 let	2.555	4.405	71	298	2.484	4.107
	10 let	436	785	23	95	413	690
BANKA DOMŽALE	skupaj	1.380	2.490	51	283	1.329	2.207
	5 let	1.223	2.196	51	283	1.172	1.913
	10 let	157	294	0	0	157	294
BANKA KOPER	skupaj	3.899	6.226	141	667	3.758	5.559
	5 let	3.347	5.306	98	381	3.249	4.925
	10 let	552	920	43	286	509	634
BANKA ZASAVJE	skupaj	708	1.047	34	128	674	919
	5 let	546	804	21	63	525	741
	10 let	162	243	13	65	149	178
KOROŠKA BANKA	skupaj	780	1.242	14	83	766	1.159
	5 let	702	1.091	10	42	692	1.049
	10 let	78	151	4	41	74	110
NOVA LB	skupaj	18.736	34.238	484	2.560	18.252	31.678
	5 let	16.413	29.793	374	1.789	16.039	28.004
	10 let	2.323	4.445	110	771	2.213	3.674
SKB BANKA	skupaj	4.911	8.784	114	579	4.797	8.205
	5 let	4.170	7.383	94	452	4.076	6.931
	10 let	741	1.401	20	127	721	1.274
DBS - SZKB	skupaj	684	1.139	25	84	659	1.055
	5 let	514	846	15	51	499	795
	10 let	170	293	10	33	160	260
GORENJSKA BAN.	skupaj	1.126	1.806	43	205	1.083	1.601
	5 let	448	779	20	97	428	682
	10 let	678	1.027	23	108	655	919
PBS	skupaj	832	1.394	29	163	803	1.231
	5 let	753	1.278	24	129	729	1.149
	10 let	79	116	5	34	74	82
NKBM	skupaj	3.593	6.023	155	683	3.438	5.340
	5 let	3.287	5.533	145	625	3.142	4.908
	10 let	306	490	10	58	296	432
SKUPAJ	skupaj	44.632	78.949	1.413	6.852	43.219	72.097
	5 let	38.231	67.017	1.121	5.039	37.110	61.978
	10 let	6.401	11.932	292	1.813	6.109	10.119

Tabela 11a: Izplačane premije varčevalcem in vračila premij bank z revalorizacijo po mesecih leta 2006 (v SIT).

mesec	nakazano	vrnjeno z revalorizacijo	neto nakazilo
januar	7.791.125,00	8.232.654,69	-441.529,69
februar	3.582.875,00	8.653.320,99	-5.070.445,99
marec	249.688.000,00	9.132.141,27	240.555.858,73
april	712.683.175,00	8.800.973,29	703.882.201,71
maj	30.713.650,00	12.929.187,86	17.784.462,14
junij	11.288.175,00	9.204.639,07	2.083.535,93
julij	75.467.650,00	11.400.290,21	64.067.359,79
avgust	6.916.450,00	7.020.106,78	-103.656,78
september	7.007.525,00	7.502.454,96	-494.929,96
oktober	6.484.175,00	6.314.232,07	169.942,93
november	41.377.950,00	6.622.426,38	34.755.523,62
december	10.813.975,00	8.918.809,23	1.895.165,77
skupaj	1.163.814.725,00	104.731.236,80	1.059.083.488,20

4.7. Predvidena sredstva za izplačilo premij varčevalcem od leta 2007 do leta 2016

Pričakovani znesek sredstev, ki ga bo moral državni proračun nameniti za premije varčevalcem NSVS v prihodnjih letih od 2007 do 2016, je prikazan v tabeli 12. Narejen je ob predpostavki, da bodo vsi aktivni varčevalci na stanje 31.12.2006 nadaljevali z varčevanjem in uspešno izpolnili vse pogoje za pridobitev vseh premij. Teoretični in dejanski zneski izplačil premij v letih 2000 do 2006 so dodani zaradi celovitega pregleda nad izplačili državnih premij. Opozoriti velja še, da se bodo glede na pričakovane odstopne zneski zmanjšali za okrog 2%.

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

Leto	Teoretično število varčevalnih pogodb	Teoretični znesek za izplačilo premij	Višina dejanskih izplačil premij	Teoretični znesek za izplačilo premij v EUR*	Višina dejanskih izplačil premij v EUR*
2000 *	24.453	580.517.500 SIT	580.317.500 SIT	2.422.457 €	2.421.622 €
2001 *	38.701	937.536.300 SIT	937.316.150 SIT	3.912.270 €	3.911.351 €
2002 *	52.472	1.297.056.950 SIT	1.296.452.125 SIT	5.412.523 €	5.409.999 €
2003 *	66.601	1.693.051.750 SIT	1.692.502.575 SIT	7.064.980 €	7.062.688 €
2004 *	79.930	2.102.930.600 SIT	2.101.838.350 SIT	8.775.374 €	8.770.816 €
2005 *	58.800	1.513.289.775 SIT	1.512.381.025 SIT	6.314.846 €	6.311.054 €
2006 *	44.580	1.160.239.575 SIT	1.163.814.725 SIT	4.841.594 €	4.856.513 €
SKUPAJ		9.284.622.450 SIT	9.284.622.450 SIT	38.744.043 €	38.744.043 €
2007	38.921	3.939.185,82 €		3.939.185,82 €	
2008	26.179	2.597.173,44 €		2.597.173,44 €	
2009	13.600	1.324.659,92 €		1.324.659,92 €	
2010	11.085	961.332,42 €		961.332,42 €	
2011	9.820	785.413,51 €		785.413,51 €	
2012	2.546	346.242,86 €		346.242,86 €	
2013	1.481	218.706,47 €		218.706,47 €	
2014	234	46.099,06 €		46.099,06 €	
2015	119	6.710,72 €		6.710,72 €	
2016	94	5.533,84 €		5.533,84 €	

* Preračunano po tečaju zamenjave 239,64 SIT/EUR

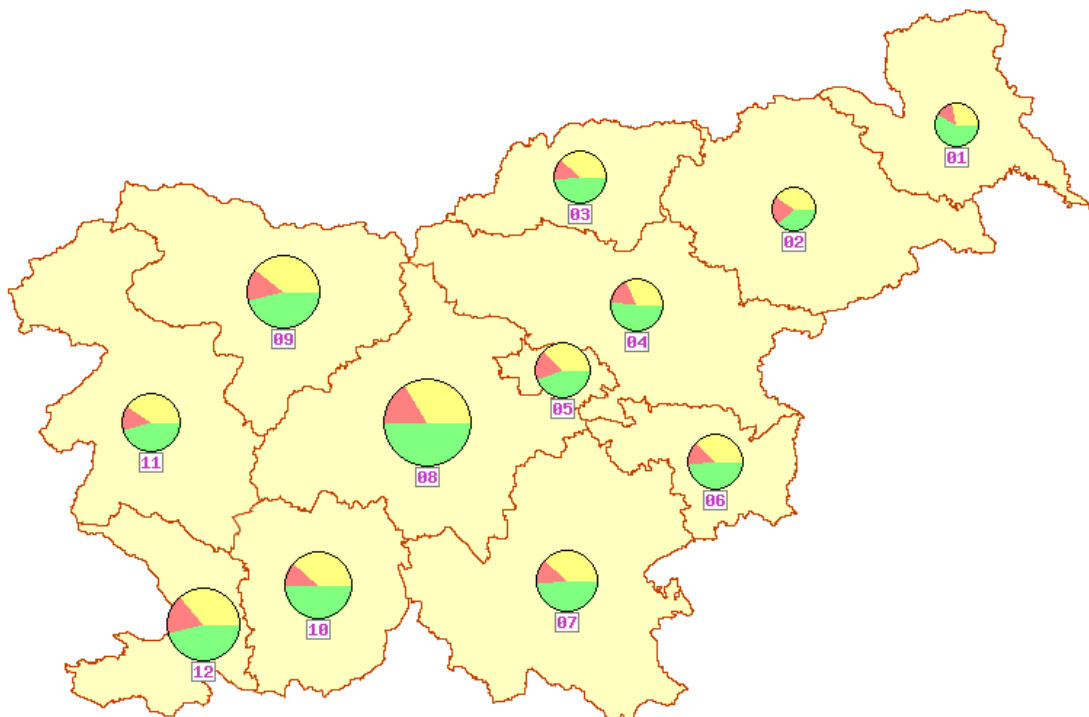
V stolpcu »Teoretični znesek za izplačilo premij« so upoštevani zneski v taki dinamiki, kot da bi vsi varčevalci prejeli varčevalne premije v prvem mesecu po uspešnem zaključku vsakega varčevalnega leta. Dejanska izplačila v veliki meri ustrezajo teoretični dinamiki izplačil, do razlik pa prihaja zaradi usklajevanja stanj na varčevalnih pogodbah med varčevalci in bankami. V takih primerih, ko varčevalec dokaže ustreznost plačil v preteklih letih, je potrebno na osnovi dopolnjenih podatkov banke premijo za uspešno zaključeno varčevalno leto nakazati v tekočem letu za predhodna leta. Takih nakazil premij je bilo v letu 2006 za **3.575.150,00 SIT**, kar v skupni masi nakazanih premij znaša 0,4 promila.

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

Tabela 13: Deleži dokončanih, prekinjenih in aktivnih lotov na 1000 prebivalcev po regijah na dan 31. 12. 2006.

REGIJA	zaključeni	prekinjeni	aktivni
01 Pomurska	26,5	6,5	13,1
02 Podravska	17,6	9,2	18,7
03 Koroška	31,8	9,3	25,7
04 Savinjska	33,3	10,7	20,2
05 Zasavska	30,2	12,2	25,4
06 Spodnjeposavska	32,0	10,7	25,7
07 Jugovzhodna Slovenija	41,6	12,0	32,2
08 Osrednjeslovenska	80,5	28,6	55,1
09 Gorenjska	53,0	17,8	45,1
10 Notranjsko-kraška	50,2	13,0	39,7
11 Goriška	36,7	11,5	32,1
12 Obalno-kraška	55,8	21,7	43,7
SKUPAJ	46,3	16,1	34,5

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



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

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je po sklepu Nadzornega sveta Sklada z dne 3.10.2006, na podlagi 23. in 26. b člena Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur. l. RS, št. 44/2006 - ZNSVS-UPB1, dalje: ZNSVS), 148. in 160. člena Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS 63/2003, 18/2004 – ZVKSES, 47/2006- ZEN; dalje: SZ-1) in 14. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Ur.l. RS 119/00 in 28/2001) objavil javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja za leto 2006.

4.9.1 Namen poziva

Namen javnega poziva Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju Sklad) je bila dodelitev letnih subvencij upravičenim prosilcem - mladim družinam kot spodbuda za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja z nakupom ali gradnjo za bivanje primernih nepremičnin, pri čemer se je primernost ugotavljala glede na veljavno zakonodajo v Republiki Sloveniji.

4.9.2. Obseg razpoložljivih sredstev

Obseg razpoložljivih sredstev za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja v letu 2006 je znašala 181.713.000,00 SIT.

4.9.3. Upravičenci do subvencij

Za dodelitev subvencije so lahko zaprosili državljani Republike Slovenije in državljani držav članic Evropske unije, ki so imeli dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji, skladno s 160. členom SZ-1, ki na dan uveljavitve Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Ur. l. RS št. 14/2006, ZNSVS-A), to je 1. marca 2006 ali kasneje v letu 2006, vse do objave javnega poziva v Uradnem listu RS, in so izpolnjevali naslednje pogoje:

- imajo status mlade družine,
- imajo sklenjeno prodajno pogodbo za nakup stanovanja ali izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo individualne stanovanjske hiše in
- v kateri dohodek na družinskega člana ne presega polovice povprečne plače v Republiki Sloveniji v preteklem letu.

4.9.4. Višina subvencije

Subvencija pripada mladi družini, če njeni dohodki ne presegajo polovice povprečne plače v Republiki Sloveniji v letu 2005 na družinskega člana (določbe 26. c člena v povezavi z določbami 26. a člena ZNSVS). Povprečna bruto mesečna plača je za leto 2005 znašala 277.279,00 SIT, kar preračunano po tečaju zamenjave 239,640 SIT za 1 EUR predstavlja bruto 1.157,06 EUR.

Skladno z določili 26. c člena ZNSVS znaša subvencija 160 EUR v tolarski protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na družinskega člana na dan izračuna subvencije za leto 2006.

Tabela 14: Podatki o prispelih vlogah in izplačanih subvencijah mladim družinam

PODATKI O PRISPELIH VLOGAH (celoten razpis)

Število prejetih vlog	321
Število prepoznanih vlog	2
Število negativnih sklepov (možnost pritožbe)	143
Število pozitivnih sklepov	176

IZPLAČILA SUBVENCIJ PO PRAVNOMOČNIH IZDANIH SKLEPIH

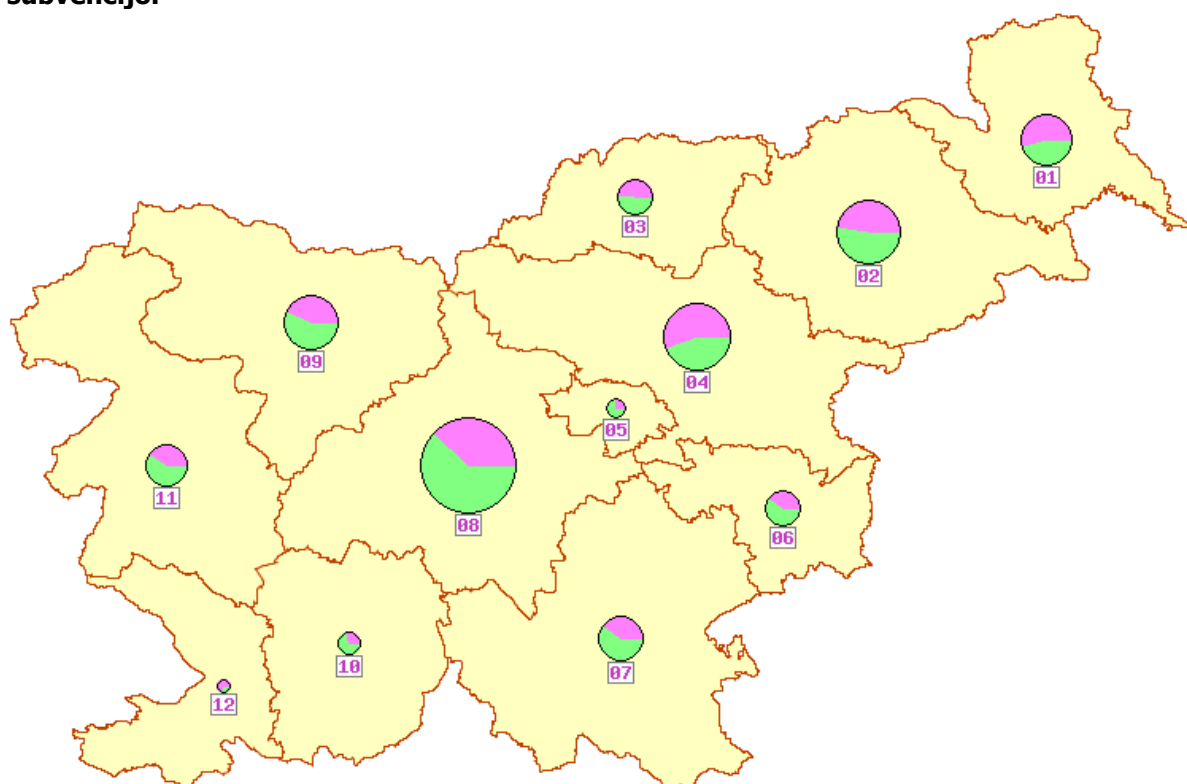
Datum	Opomba	SIT	EUR	Upravičenci	Št. subv.
22.12.2006	izplačilo subvencij	11.771.116,80	49.120,00	79	307
28.12.2006	izplačilo subvencij	3.450.816,00	14.400,00	24	90
	IZPLAČANO DO 31.12.2006	15.221.932,80	63.520,00	103	397
3.1.2007	izplačilo subvencij	7.975.219,20	33.280,00	57	208
10.1.2007	izplačilo subvencij	1.533.696,00	6.400,00	10	40
po 10.1.07	izplačilo subvencije	843.532,80	3.520,00	6	22
		25.574.380,80	106.720,00	176	667

V letu 2006 so bile po 103-h sklepih izplačane subvencije v skupni vrednosti 63.520 Evrov ali 15.222 tisoč SIT. Za ostale izdane pozitivne sklepe, ki do 31.12.2006 še niso bili pravnomočni, je bilo potrebno v začetku leta 2007 zagotoviti še 9.509 tisoč SIT ali 39.680 evrov in za vloge, ki so jih prosilci še dopolnjevali ter so bile v preverjanju, še 843.532,80 SIT ali 3.520,00 evrov.

4.9.5. Pregled odobrenih in zavrnjenih vlog za subvencije po regijah

Namesto števila vlog smo upoštevali število navedenih družinskih članov na vlogah za subvencije, saj je to število osnova za višino prejete subvencije. Skupaj je bilo odobrenih 176 vlog (667 članov), zavrnjenih pa 143 vlog (534 članov).

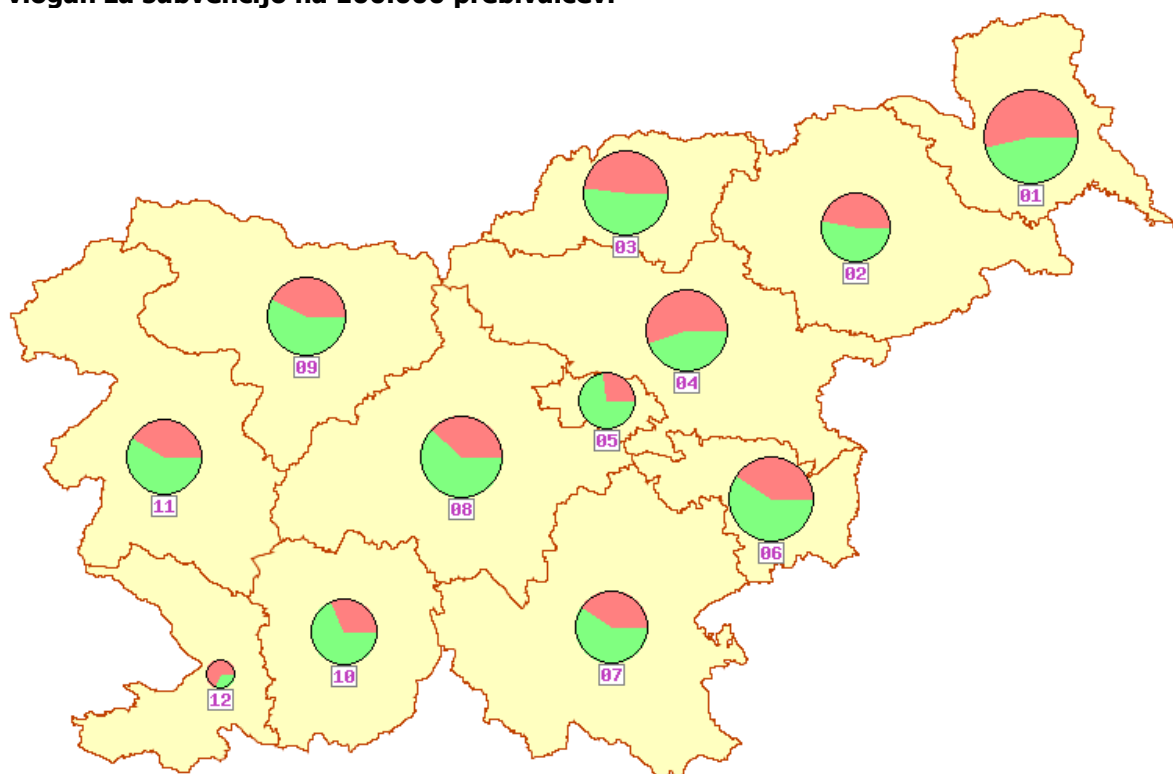
Slika 1: Število družinskih članov na odobrenih (zeleno) in zavrženih (vijolično) vlogah za subvencijo.



Regija	odobreni	zavrneni	Vsota	Delež
01 Pomurska	49	58	107	8.91%
02 Podravska	86	78	164	13.66%
03 Koroška	28	26	54	4.50%
04 Savinjska	76	96	172	14.32%
05 Zasavska	11	4	15	1.25%
06 Spodnjeposavska	30	20	50	4.16%
07 Jugovzhodna Slovenija	46	30	76	6.33%
08 Osrednjeslovenska	212	130	342	28.48%
09 Gorenjska	70	52	122	10.16%
10 Notranjsko-kraška	16	7	23	1.92%
11 Goriška	40	27	67	5.58%
12 Obalno-kraška	3	6	9	0.75%
SKUPAJ	667	534	1201	

Podatke smo normalizirali glede na število prebivalcev iz posameznih regij.

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



Regija	odobreni	zavrnuti	Vsota	Delež
01 Pomurska	40	47	87	12.83%
02 Podravska	27	24	51	7.52%
03 Koroška	38	35	73	10.77%
04 Savinjska	30	37	67	9.88%
05 Zasavska	24	9	33	4.87%
06 Spodnjeposavska	43	29	72	10.62%
07 Jugovzhodna Slovenija	33	22	55	8.11%
08 Osrednjeslovenska	43	26	69	10.18%
09 Gorenjska	35	26	61	9.00%
10 Notranjsko-kraška	31	14	45	6.64%
11 Goriška	33	23	56	8.26%
12 Obalno-kraška	3	6	9	1.33%
SKUPAJ	380	298	678	



POROČILO O IZVAJANJU JAVNIH NAROČIL V LETU 2006

5. IZVAJANJE JAVNIH NAROČIL V LETU 2006

5.1. Pregled postopkov javnih naročil velikih vrednosti v letu 2006

V letu 2006 smo imeli evidentiranih 10 začetih postopkov javnih naročil velikih vrednosti:

- 6 postopkov oddaje storitev (3 oddaje storitev po odprtem postopku in 3 oddaje storitev po postopkih s pogajanjem brez predhodne objave);
- 1 začet javni natečaj in en zaključen postopek javnega natečaja, začetega v letu 2005;
- 3 postopki oddaje gradenj po postopkih s pogajanjem brez predhodne objave;
- 1 postopek oddaje storitev po 101. členu ZJN-1-UPB1

V letu 2006 noben postopek javnega naročila ni bil predmet nadzora nad zakonitostjo postopka oddaje javnega naročila pri Državni revizijski komisiji za revizijo postopkov oddaje javnih naročil.

V nadaljevanju tabela 1 prikazuje pregled postopka, začetega v letu 2005 in zaključenega v letu 2006. Tabela 2 prikazuje postopke, začete v letu 2006.

TABELA1: PREGLED ZAKLJUČENEGA POSTOPKA JAVNEGA NAROČILA IZ LETA 2005 V LETU 2006

Oznaka JN*	Predmet naročila	Vrsta postopka	Ocenjena vrednost naročila (brez DDV)	Izbrani ponudnik(i)	Pogodbena cena (brez DDV)	Pogodbena cena (z DDV)
JN-11-Na/2005	Javni projektni natečaj za izbiro najprimernejše natečajne rešitve z izbiro izvajalca projektne dokumentacije, namenjene za gradnjo stanovanjske soseske na lokaciji Novi Dragomelj v Dragomlju	Odprti postopek – javni natečaj	65.000.000,00 SIT	DEKLEVA GREGORIČ arhitekti, projektiranje, d.o.o., Ljubljana	65.661.360,00 SIT	78.793.632,00 SIT

TABELA 2: PREGLED ZAČETIH POSTOPKOV JAVNIH NAROČIL V LETU 2005

Oznaka JN*	Predmet naročila	Vrsta postopka	Ocenjena vrednost naročila (brez DDV)	Izbrani ponudnik(i)	Pogodbena cena (brez DDV)	Pogodbena cena (z DDV)
JN-01-Sb/2006	Oddaja storitev pravnega zastopanja	s pogajanjem po 101. členu ZJN-1-UPB1	10.000.000,00 SIT	Odvetniška družba Dobravc Tatalovič	4.312.445,40 SIT	5.174.934,50 SIT
JN-1-S/2006	Oddaja storitev za inženiring v pripravi in izvedbi pri gradnji stanovanjske soseske Novi Dragomelj 1 ter izvedba gradbenega nadzora po ZGO-1	odprti postopek	30.000.000,00 SIT	DDC svetovanje inženiring, d.o.o.	36.000.000,00 SIT	43.200.000,00 SIT
JN-04-S/2006	Dodatne storitve gradbenega inženiringa ter strokovnega nadzora pri gradnji II. faze stanovanjske soseske »Pod Šmarno goro« v Ljubljani	s pogajanjem brez predhodne objave	6.000.000,00 SIT	MCM inženiring, d.o.o.	5.874.000,00 SIT	7.048.800,00 SIT
JN-05-S/2006	Javno naročilo za izvedbo prevzemov in izročitev stanovanj kupcem na lokacijah Poljane I, II. faza, Tacen, Kamnik in Maribor	odprti postopek	20.000.000,00 SIT	Zavrnitev vseh ponudb	-	-

JN-07-S/2006	Javno naročilo za izvedbo prevzemov in izročitev stanovanj kupcem na lokacijah Poljane I, II. faza, Tacen, Kamnik in Maribor	s pogajanjem brez predhodne objave	20.000.000,00 SIT	Metropola d.o.o., Ljubljana	21.009.095,00 SIT	25.210.914,00 SIT
JN-12-S/2006	Izbira izvajalca za izvedbo storitev razvojno raziskovalnega projekta izdelave tehničnih pogojev za zagotavljanje kakovosti pri izvajanju objektov stanovanjske gradnje - TPSG	odprti postopek	35.500.000,00 SIT	Zavod za gradbeništvo Slovenije in IMOS, d.d.	35.000.000,00 SIT	42.000.000,00 SIT
JN-15-S/2005	Dodaten obseg storitev tehničnega spremljanja investicije s prevzemi in predajami stanovanj na objektih naselja Poljane I v Ljubljani	s pogajanjem brez predhodne objave	4.100.000,00 SIT	IN .CO INVEST d.o.o.	2.560.000,00 SIT	3.072.000,00 SIT
JN-1-G/2006	Dodatna gradbena dela pri izgradnji večstanovanjskega naselja »Črnuška gmajna« v Ljubljani s pripadajočo prometno in komunalno ureditvijo	s pogajanjem brez predhodne objave	7.000.000,00 SIT	GD d.o.o., Hrastnik	6.051.680,00 SIT	6.566.072,80 SIT
JN-09-G/2006	Dodatna dela pri odpravi napak iz naslova reklamacij na stanovanjskih objektih naselja »Novi Dragomelj«	s pogajanjem brez predhodne objave	55.000.000,00 SIT	GRATING d.o.o., Ljubljana	56.837.256,34 SIT	61.668.423,13 SIT
JN-10-G/2006	Dodatna gradbena dela pri izgradnji večstanovanjskega naselja »Pod Šmarno goro« v Ljubljani	s pogajanjem brez predhodne objave	175.000.000,00 SIT	ENERGOPLAN d.d.	173.530.517,59 SIT	188.280.611,50 SIT

***S-storitve, Na-natečaj, G-gradnja**

5.2. Poročilo o izvedenih javnih naročilih malih vrednosti za leto 2006

5.2.1. Izvedena nova javna naročila malih vrednosti v letu 2006

V obdobju od 01.01.2006 do 31.12.2006 so bila, glede na način izvedbe, izvedena naročila v naslednjih vrednostih:

Predmet naročila	Znesek	Delež
Blago	12.280.339,80 SIT	8%
Gradnje	27.534.968,80 SIT	19%
Storitve	108.068.164,70 SIT	73%
SKUPAJ:	147.883.473,30 SIT	100%

5.2.2. Število naročil glede na izvedbo

Blago

Pod to vrsto naročil smo v letu 2006 na novo izvedli **66** naročil, od tega **64** z naročilnico, ostali **2** po pogodbi.

Z naročilnicami smo tako porabili za **7.940.344 SIT**, s pogodbami pa **4.339.995 SIT** sredstev.

Gradnje

Pod to vrsto naročil smo v letu 2006 na novo izvedli **2** naročila s pogodbo v skupni vrednosti **27.534.969 SIT**.

Storitve

Na podlagi storitev smo v letu 2006 na novo izvedli **173** naročil, od tega **145** z naročilnico in **28** s pogodbami. Tri (**3**) naročila se nanašajo na pogodbe, ki so bile temelj poizvedbe za sukcesivne dobave. Z naročilnicami smo tako porabili **19.146.994 SIT**, s pogodbami pa **88.921.171 SIT** sredstev.

5.2.3. Načini izvedbe

Naročilnica

V letu 2006 je bilo napisanih **206** naročilnic, od tega **5** naročil na podlagi letnih naročilnic.

Pogodba

V letu 2006 je bilo sklenjenih **33** naročil s pogodbo.

5.2.4. Podatki o stalnih dobavah

Vzdrževanje- letno

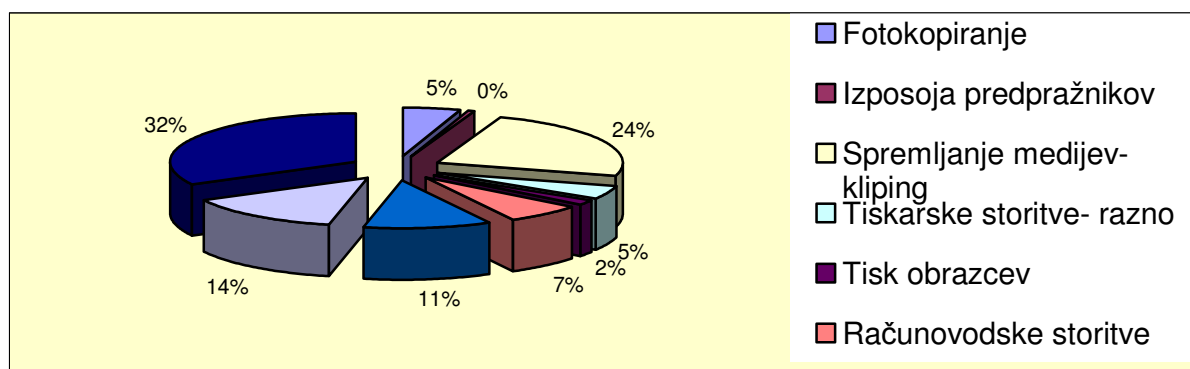
Vzdrževanje računalniške opreme	3.211.933 SIT
Vzdrževanje opreme za požarno varnost	57.523 SIT
Vzdrževanje elektro opreme in telefonov	438.277 SIT
Vzdrževanje fotokopirnih in fax aparatov	578.870 SIT
Vzdrževanje kavnega aparata	10.850 SIT
Vzdrževanje programske opreme (IntKred, StanCro, Depozit, StanWin, ProWin, NajS, SklaDex, Nsvs)	63.311.642 SIT
Vzdrževanje računalniškega programa Saldakonti	1.176.342 SIT
Vzdrževanje računalniškega programa za računovodstvo- Probit	2.533.699 SIT
Vzdrževanje in popravilo dvigala	215.922 SIT
Vzdrževanje toplotne postaje	110.805 SIT
Vzdrževanje avtomobilov- pranje, vulkanizerske storitve	154.170 SIT
Vzdrževanje klimatskih naprav in klimatov	939.827 SIT
SKUPAJ:	72.739.860 SIT

Nakup nove opreme

Pisarniški in računalniški potrošni material- razno	7.247.847 SIT
Računalniški drobni material	39.890 SIT
SKUPAJ:	7.287.737 SIT

Storitve

Fotokopiranje	1.758.792 SIT
Izposoja predpražnikov v avli sklada	167.048 SIT
Spremljanje medijev+ kliping	8.352.523 SIT
Tiskarske storitve- razno	1.581.336 SIT
Tisk obrazcev	580.693 SIT
Računovodske storitve	2.400.004 SIT
Varovanje objekta	3.894.030 SIT
Čiščenje objekta	4.792.788 SIT
Pravne in odvetniške storitve	11.528.376 SIT
SKUPAJ:	35.055.590 SIT



Reprezentanca

Cvetličarna	1.205.832 SIT
Voda- cooler	67.600 SIT
Razno- čajna kuhinja	1.331.083 SIT
SKUPAJ:	2.604.515 SIT

5.2.5. Sukcesivna dobava

Sukcesivna dobava materiala in storitev se nanaša predvsem na stalne dobavitelje, serviserje in vzdrževalce, ki imajo s skladom sklenjeno pogodbo za daljše obdobje.

Mesečna dobava zajema naslednje postavke:

- Vzdrževanje računalniške opreme
- Vzdrževanje opreme za požarno varnost
- Vzdrževanje programske opreme (IntKred, StanCro, Depozit, StanWin, ProWin, NajS, SklaDex, Nsvs)
- Vzdrževanje računalniškega programa Saldakonti
- Vzdrževanje računalniškega programa za računovodstvo- Probit
- Vzdrževanje in popravilo dvigala
- Vzdrževanje toplotne postaje
- Izposoja predpražnikov
- Spremljanje medijev- kliping
- Računovodske storitve
- Varovanje
- Čiščenje
- Pravne storitve

Občasna dobava zajema naslednje postavke:

- Vzdrževanje aparata za kavo
- Vzdrževanje elektro opreme
- Vzdrževanje fotokopirnih in fax aparatov
- Vzdrževanje klimatskih naprav in klimatov
- Računalniška oprema- razno
- Pisarniški material- razno
- Fotokopiranje
- Tiskarske storitve- razno
- Tisk obrazcev
- Vzdrževanje avtomobilov

5.2.6. Skupna poraba sredstev v letu 2006

Poraba na novo (blago, gradnje, storitev)	147.883.473,30 SIT
Poraba po stalnih dobaviteljih s pogodbo ali letno naročilnico	117.687.702,00 SIT
SKUPAJ:	265.571.175,30 SIT

Vsi navedeni zneski so brez DDV!