



LETNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2007

z revizorjevim poročilom

KAZALO VSEBINE

1. POSLOVNO POROČILO	5
1.1. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	5
1.2. POJASNILA IN RAZLAGE OBRAČUNSKIH PODATKOV	10
1.2.1. SPLOŠNO	10
1.2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	10
1.2.2.1. Prihodki v letu 2007	10
1.2.2.2. Odhodki v letu 2007	12
1.2.2.3. Poslovni izid	15
1.3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	15
1.4. RAČUN FINANCIRANJA	17
1.5. BILANCA STANJA	18
2. POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2007	23
2.1. PRIDOBIVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	23
2.1.1. Rekapitulacija pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2007	23
2.1.2. Poziv soinvestitorstvo 2003	25
2.1.3. Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005	27
2.1.4. Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007	30
2.1.5. Pisma o nameri	32
2.2. GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI V LETU 2007	34
2.2.1. Stanje stanovanj	34
2.2.2. Pridobitve najemnih stanovanj v letu 2007	34
2.2.3. Odtujitve stanovanj	35
2.3. PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG	37
2.3.1. NAKUPI IN INVESTICIJE V TRŽNA STANOVANJA	37
2.3.1.1. Poziv 2001	37
2.3.1.2. Strategija 2002	37
2.3.1.3. Javni poziv 2005	37
2.3.1.4. Prodajne pogodbe za nakup stanovanj v letu 2007	38
2.3.1.5. Stanje projektov	38
2.4. PRODAJA STANOVANJ ZA TRG V LETU 2007	52
2.4.1. Ponudba stanovanj po razpisu 1/2007	52
2.4.2. Predaja stanovanj v letu 2007	54
3. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA	57
3.1. Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih	57
3.2. Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja	58
3.3. Sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb	59
3.4. Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj	60
3.4.1. Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005	60
3.4.2. Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007	61
3.5. Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov	61
3.6. Sofinanciranje projektov izgradnje energetske varčnih večstanovanjskih stavb	62
4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA	67
4.1. Varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi	67
4.2. Novi zakon in varčevalna shema 2007	68
4.3. Stanje varčevalnih pogodb po bankah na dan 31.12.2007	69
4.4. Odstopi varčevalcev v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi	73
4.5. Vplačana sredstva v obdobju od 1. 7. 1999 do 31. 12. 2007	73
Število aktivnih varčevalnih pogodb	74

4.6. Izplačane in vrnjene premije v obdobju od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2007	74
4.7. Predvidena sredstva za izplačilo premij varčevalcem od leta 2008 do leta 2017	75
4.8. Dokončane, prekinjene in aktivne pogodbe na prebivalca po regijah RS	76
4.9. Poročilo o izvajanju ZNSVS – subvencije mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja	77
4.9.1. Namen poziva in obseg razpoložljivih sredstev	78
4.9.2. Upravičenci do subvencij	78
4.9.3. Višina subvencije	79
4.9.4. Podatki o prispelih vlogah in izplačilih subvencij	79
4.9.5. Pregled odobrenih in zavrnjenih vlog za subvencije po regijah	79



POSLOVNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2007

V Ljubljani, april 2008

1. POSLOVNO POROČILO

1.1. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

SPLOŠNI PODATKI

Naziv:	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
Naslov:	Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana
Id. št. za DDV:	SI79034217
Matična številka:	5539153
Direktor:	Primož Pirc
Nadzorni svet:	Janez Podobnik, predsednik in člani/ce: mag. Alenka Bratušek dr. Boris Gaberščik mag. Uršula Jesih Ivan Nerač

PODLAGA ZA DELOVANJE

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

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

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

Pogoje poslovanja Sklada, na podlagi Zakona o javnih skladih (Ur. l. RS 22/2000), določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS 96/2000, 8/2004, 80/2004 in 17/2006), (v nadaljevanju Akt o ustanovitvi), ki je stopil v veljavo 28. 9. 2000 in razširil področje delovanja Sklada tako, da le-ta, kot osrednja državna institucija za financiranje stanovanjske oskrbe, financira nacionalni stanovanjski program oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš, sedaj opravlja predvsem naslednje dejavnosti:

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

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

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

CILJI POSLOVANJA

Letni cilji za leto 2007 so opredeljeni v Finančnem načrtu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2007, ki ga je sprejel nadzorni svet na 32. redni seji dne 28. novembra 2005. Vlada Republike Slovenije je dala soglasje k Finančnemu načrtu s sklepom št. 47602-37/2005/10 z dne 22. 12. 2005 in Rebalansu Finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega za leto 2007, sprejetem na 46. redni seji nadzornega sveta Sklada 1. 10. 2007, h kateremu je dala soglasje Vlada Republike Slovenije s sklepom št. 47602-40/2007/7 dne 12. 12. 2007.

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

POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH V LETU 2007

PRIDOBIVANJE STANOVANJ

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

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

NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

Sklad na osnovi projektov za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj, ki jih izvaja na podlagi posameznih razpisov oziroma programov soinvestiranja v izgradnjo teh stanovanj in pisem o nameri, skupaj z lokalnimi skupnostmi oziroma neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami, sofinancira, soinvestira, kreditira in refinancira že obstoječe kredite. Sklad je v letu 2007 iz naslova dokončanja oziroma predaje v uporabo povečal obseg neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2007; končnim uporabnikom je predal 439 stanovanj, od tega s strani Sklada 191 stanovanj in s strani občin 248 stanovanj.

Sklad je v letu 2007 za namen pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj namenil 11,1 mio EUR oziroma 105 odstotkov od planiranega.

Konec leta 2007 je Sklad razpisal tudi nov Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 z razpisano vsoto 12,519 mio EUR.

STANOVANJA ZA TRG

Sklad je v letu 2007 dokončal oziroma predal končnim kupcem 685 stanovanj, ki so pridobljena v okviru projektov, začelih v prejšnjih letih (2004–2006).

Sklad je v letu 2007 za namen pridobivanja stanovanj za trg namenil 27,8 mio EUR oziroma 69 odstotkov od planiranega.

V letu 2007 je Sklad v decembru objavil najavo razpisa za prodajo 364 stanovanj, ki bodo vseljiva v letu 2008 oziroma 2009.

Konec leta 2007 ima Sklad v teku projekte oziroma investicije za pridobitev 415 stanovanj oziroma projekte v pripravi za zagotovitev preko 1.800 stanovanj.

NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

Sklad je konec avgusta 2007 objavil že sedmi javni poziv varčevalcem za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Zainteresiranim je bilo v 8 izbranih bankah, kar je več kot v preteklem letu, na voljo 12.500 lotov. Sklepanje varčevalnih pogodb v izbranih bankah se je začelo v novembru 2007. Do konca leta 2007 so varčevalci v bankah sklenili varčevalne pogodbe za 3.106 lotov oziroma 25 odstotkov vseh razpisanih lotov.

Po dosedanjih sedmih javnih pozivih za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je ob koncu leta 2007 v nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo vključenih še 27.878 aktivnih varčevalnih pogodb s privarčevanimi sredstvi v višini 132,2 mio EUR brez upoštevanja pripisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev. Sklad je preko 37.000 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2007 izplačal 3,8 mio EUR premij iz sredstev proračuna Republike Slovenije.

V nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo je bilo v vseh sedmih pozivih vključeno 84.289 varčevalnih pogodb za 165.116 lotov.

SUBVENCije MLADIM DRUŽINAM ZA PRVO REŠEVANJE STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA

Na osnovi Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja oziroma njegovih sprememb in dopolnitev (Ur. l. RS 96/2007 – ZNSVS-UPB2) je Sklad v oktobru in novembru 2007 izvedel drugi javni poziv in upravičencem do konca leta 2007 izdal 973 pozitivnih sklepov za dodelitev subvencije. Do konca leta 2007 je tem upravičencem za 3.540 članov teh mladih družin izplačal za 1,062 mio EUR subvencij.

OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA

Sklad je v svojih prizadevanjih za osveščanje populacije na okoljevarstvenem področju oziroma predvsem z namenom osveščanja k višji kakovosti bivanja v okviru svoje dejavnosti sredi leta 2007 objavil tudi Javni razpis za sofinanciranje projektov izgradnje energetske varčnih večstanovanjskih stavb z razpisano vsoto 8 mio EUR in porabo v letih 2007, 2008 in 2009.

Prav tako sta bila v letu 2007 v teku še v letu 2006 objavljena Javni razpis za sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb, ki je bil konec leta 2007 zaradi obsežnosti pridobivanja dokumentacije, sicer pa zanimanja s strani zainteresiranih, podaljšan za leto dni, in pa Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov. Sklad je v letu 2007 za navedene namene odobril 1,839 mio EUR sredstev.

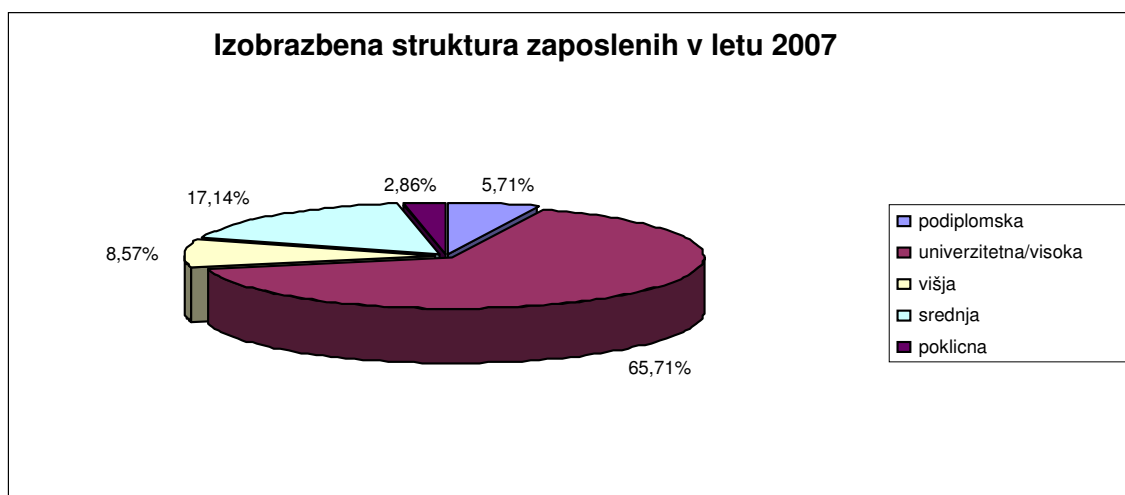
UPRAVLJANJE Z LASTNIM STANOVANJSKIM FONDOM

Sklad je v letu 2007 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in odpravljanjem neprimernih stanovanj. Lastni stanovanjski fond Sklada obsega v letu 2007 skupno 2.491 stanovanj in 2 bivalni enoti, razpršenih po celotnem območju Republike Slovenije, kar je za skoraj 9 odstotkov več kot konec leta 2006. Sklad je v letu 2007 porabil za prenovo in vzdrževanje lastnega stanovanjskega fonda skozi tekoče vzdrževanje 1,4 mio EUR, kar je 111 odstotkov načrtovanih sredstev.

POSLOVANJE SKLADA

Sklad je v letu 2007 uresničeval svoje cilje s 35 zaposlenimi na dan 31. 12. 2007, kar je tudi dosežena kvota glede na Kadrovski načrt Vlade Republike Slovenije. Celotni odhodki poslovanja Sklada, ki vključujejo stroške delovanja Sklada, stroške upravljanja z namenskim premoženjem in nakupa stanovanj, so v letu 2007 znašali 45,9 EUR kar je 79 odstotkov planiranih odhodkov.

Tabela: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu



Sklad je tudi v letu 2007 iz proračuna Republike Slovenije prejel sredstva za dokapitalizacijo v višini 12.518.778 EUR, ki so v celoti in izključno namenjena pridobivanju neprofitnih najemnih stanovanj. Dokapitalizacija je bila izvedena z dvema nakaziloma, in sicer 3. 10. 2007 v višini 6 mio EUR in 23. 11. 2007 v višini 6.518.778 EUR.

GOSPODARSKI, MONETARNI, FISKALNI IN DRUGI VPLIVI NA POSLOVANJE SKLADA

S 1. 1. 2007 je Slovenija vstopila v evropsko monetarno unijo. Uvedena je bila enotna valuta evro (EUR). Vsi izkazi poslovanja so sedaj prikazani v novi valuti. Podatki iz predhodnih obdobj so preračunani po tečaju menjave 1 EUR = 239,64 SIT.

V letu 2007 je bila inflacijska stopnja 5,6 odstotka. Na poslovanje Sklada je vplivala tudi konstantna rast vrednosti nepremičnin v letu 2007.

Na fiskalnem področju je bilo v letu 2007 doseženo podaljšanje obdobja znižane davčne stopnje 8,5 odstotka za gradnjo, obnovo in vzdrževanje stanovanjskih objektov, in sicer do 31. 12. 2010.

Podrobnejša poročila o aktivnostih na posameznih navedenih programih in projektih Sklada so v nadaljevanju tega poročila. Letno poročilo je bilo pripravljeno na stanje na dan 31. 12. 2007 v mesecu februarju, obravnavano in potrjeno pa na 50. seji Nadzornega sveta Sklada, in sicer 5. 5. 2008.

1.2. POJASNILA IN RAZLAGE OBRAČUNSKIH PODATKOV

1.2.1. SPLOŠNO

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

Finančni načrt za leto 2007 je bil sprejet v sklopu Finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2006 in 2007, ki ga je Nadzorni svet Sklada sprejel na 32. seji dne 28. 11. 2005. Vlada Republike Slovenije je dala soglasje k Finančnemu načrtu s sklepom št. 47602-37/2005/10 dne 22. 12. 2005. K Finančnemu načrtu za leto 2007 je bil sprejet Rebalans Finančnega načrta, in sicer na seji Nadzornega sveta dne 1. 10. 2007. Vlada Republike Slovenije je dala soglasje k rebalansu s sklepom št. 47602-40/2007/7 dne 12. 12. 2007.

Rebalans Finančnega načrta za leto 2007 je bil pripravljen zaradi uskladitve prihodkovnih kot tudi odhodkovnih učinkov spremenjene dinamike realizacije projektov pridobivanja tržnih stanovanj in projektov soinvestitorstva, vključno s kreditiranjem neprofitnih stanovanjskih organizacij, občin in drugih investorjev, ki pridobivajo neprofitna najemna stanovanja.

Dodaten razlog za pripravo rebalansa je bil sklep Vlade Republike Slovenije št. 47602-13/2007/9 dne 24. 5. 2007, s katerim je bilo Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu, naloženo, da mora pri izkazovanju oziroma knjiženju programskih sredstev prejemke evidentirati na kontih stanja. Načrtovani prihodki po Finančnem načrtu za leto 2007 so se v rebalansu znižali za prejeta transferna sredstva za namene dokapitalizacije, premije varčevalcem v okviru NSVS in subvencije ter odhodke za izplačane transferje upravičencem.

Izhodišče za primerjavo doseženih rezultatov s planiranimi je Rebalans finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2007.

1.2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

1.2.2.1. Prihodki v letu 2007

V letu 2007 je Sklad realiziral 35.786.302 EUR prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 95 odstotkov, planiranih z rebalansom finančnega načrta, ki je predvideval 37.526.313 EUR prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2006 so letošnji prihodki v višini 64 odstotkov. Na nižjo realizacijo v primerjavi z načrtovanimi so v celoti imeli največji vpliv prihodki, doseženi s prodajo stanovanj.

(v EUR, brez stotinov)

PRIHODKI 2007		REALIZACIJA 2006	FINANČNI NAČRT 2007 (REBALANS)	REALIZACIJA 2007	INDEKS REAL. 07/FN 07
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	56.232.186	37.526.313	35.786.302	95
	(70+71+72+73+74+78)				
	TEKOČI PRIHODKI	54.840.181	37.285.034	35.050.887	94
	(70+71)				
71	NEDAVČNI PRIHODKI	54.840.181	37.285.034	35.050.887	94
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	8.737.289	8.732.888	9.720.195	111

7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	0	0	5.805	-
7102	Prihodki od obresti	5.215.102	4.929.558	5.737.564	116
7103	Prihodki od premoženja	3.522.187	3.803.330	3.976.826	105
712	DENARNE KAZNI	0	83.082	354.072	426
7120	Denarne kazni	0	83.082	354.072	426
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	45.957.486	28.309.064	24.719.044	87
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	45.957.486	28.309.064	24.719.044	87
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	145.406	160.000	257.576	161
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0	0	-
7141	Drugi nedavčni prihodki	145.406	160.000	257.576	161
72	KAPITALSKI PRIHODKI	4.891	241.279	539.319	224
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	4.891	50.127	347.815	694
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	1.415	50.000	347.688	695
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	3.476	0	0	-
7202	Prihodki od prodaje opreme	0	0	0	-
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	0	127	127	100
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEMATERIALNEGA PREMOŽENJA	0	191.152	191.504	100
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	0	191.152	191.504	100
73	PREJETE DONACIJE	0	0	196.096	-
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	0	0	196.096	-
74	TRANSFERNI PRIHODKI	1.387.114	0	0	-
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	1.387.114	0	0	-
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	1.387.114	0	0	-
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	0	0	0	-
7403	Subvencije	0	0	0	-

Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja

V tej kategoriji so zajeti vsi prihodki od udeležbe na dobičku in dividend, prihodki od obresti za dolgoročna posojila, kratkoročno plasirana sredstva in prihodki, doseženi z oddajanjem stanovanj. Prihodki so bili realizirani v višini 9.720.195 EUR, kar je 111 odstotkov v primerjavi z načrtovanimi.

Denarne kazni

Sklad je v letu 2007 realiziral za 354.072 EUR pogodbenih kazni zaradi zamud investitorjev pri zaključevanju projektov, kjer je Sklad nastopal kot kupec stanovanj. V primerjavi z načrtovanimi prihodki v tej kategoriji je indeks 426, saj te kategorije ni mogoče natančno načrtovati, ker je v odvisnosti od poteka in zaključevanja pogodbenih določil.

Prihodki od prodaje blaga in storitev

Najpomembnejša kategorija skladovih prihodkov so prihodki, doseženi s prodajo stanovanj. Ti prihodki dosegajo kar 69 odstotkov celotnih prihodkov in v največji meri vplivajo na rezultat poslovanja Sklada. Doseženi prihodki v letu 2007 v tej kategoriji so znašali 24.719.044 EUR. V primerjavi z načrtovanimi so dosegli 87 odstotkov. Nižja realizacija v tej kategoriji je vplivala na doseženi delež celotnih prihodkov v primerjavi z načrtovanimi. Razlogi za odstopanja v primerjavi z načrtovanimi prihodki v tej kategoriji so v tem, da končni kupci Skladovih stanovanj iz različnih razlogov (reševanje reklamacij, sodni postopki) uveljavljajo znižanje kupnine, odškodnine in še niso v celoti izpolnili pogodbenih obveznosti po kupoprodajnih pogodbah. Prihodki, doseženi s prodajo blaga in storitev, so v primerjavi z letom 2006 v višini 54 odstotkov.

Drugi nedavčni prihodki

Med druge nedavčne prihodke se uvrščajo prihodki, doseženi z izterjavo terjatev v izvršilnih postopkih do posojiljemalcev iz regresnih zahtevkov, prevzetih od Krekove družbe, in po prenesenih terjativah po posojilnih pogodbah, ki jih je odstopila družba Interevropa. Ker gre v večini za dolgotrajne sodne postopke, je to kategorijo zelo težko natančno načrtovati, zato tudi dosežen rezultat odstopa od načrtovanega. Prejeti prihodki so znašali 257.576 EUR oziroma 161 odstotkov načrtovanih. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2006 v tej kategoriji so prihodki višji za 77 odstotkov.

Kapitalski prihodki

V letu 2007 je bilo realiziranih 539.319 EUR kapitalskih prihodkov, in sicer 347.815 EUR doseženih s prodajo zgradb in prostorov, kar je 6,9-krat več, kot je bilo načrtovano za leto 2007. Razkorak je v tem, da Sklad odprodaja izpraznjena stanovanja, ki niso več primerna za nadaljnjo oddajo oziroma je njihova obnova neekonomična, šele z izpraznitvijo stanovanja s strani najemnika. Iz naslova odprodaje stavbnih zemljišč so bili realizirani prihodki v višini 191.504 EUR, kar je bilo v okviru načrtovanega. Gre namreč za odprodajo poslovno nepotrebne premoženja, pridobljenega s privatizacijo stanovanjskih podjetij v predhodni lasti slovenskih železarn.

V okviru te kategorije smo evidentirali tudi donacijo fizične osebe v višini 196.096 EUR. Po odstopu od kupoprodajne pogodbe na projektu Poljansko nabrežje v Ljubljani je kupec kljub volji Sklada ponovno nakazal sredstva, ki so bila razknjižena kot donacija.

Transforni prihodki

V letu 2007, tudi na podlagi sklepa Vlade RS, kot prihodke ne izkazujemo več prejetih sredstev iz državnega proračuna za namene izplačevanja premij v okviru NSVS, subvencij mladim družinam, kot pomoč pri prvem reševanju stanovanjskega vprašanja in sredstva, prejeta za dokapitalizacijo Sklada. V poročilu za leto 2006 so bila sredstva prejeta za te namene evidentirana kot transferni prihodki.

1.2.2.2. Odhodki v letu 2007

V letu 2007 je Sklad realiziral za 45.870.503 EUR odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi z rebalansom finančnega načrta v višini 79 odstotkov, v primerjavi z letom 2006 pa v višini 88 odstotkov.

(v EUR, brez stotinov)

ODHODKI 2007		REALIZACIJA 2006	FINANČNI NAČRT 2007 (REBALANS)	REALIZACIJA 2007	INDEKS DOS. 07/FN 07
4	II. SKUPAJ ODHODKI	52.254.273	57.902.512	45.870.503	79
	(40+41+42+43+45)				
40	TEKOČI ODHODKI	39.735.941	47.131.997	34.567.493	73
	(400+401+402+403+404+409)				
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	808.471	958.754	926.649	97
4000	Plače in dodatki	732.649	869.282	834.857	96
4001	Regres za letni dopust	19.170	22.900	23.005	100
4002	Povračila in nadomestila	55.859	65.092	67.163	103
4003	Sredstva za delovno uspešnost	0	0	0	-
4004	Sredstva za nadurno delo	0	0	0	-
4009	Drugi izdatki zaposlenim	793	1.480	1.624	110
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	127.725	150.068	145.021	97

4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	64.922	76.608	73.809	96
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	52.011	61.370	59.129	96
4012	Prispevek za zaposlovanje	438	520	500	96
4013	Prispevek za porodniško varstvo	734	864	834	97
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja	9.619	10.706	10.749	100
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	37.152.721	44.941.943	32.683.919	73
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	2.163.474	2.070.554	2.031.661	98
4021	Posebni material in storitve	32.571.854	40.141.999	27.797.017	69
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	161.313	191.298	176.390	92
4023	Prevozni stroški in storitve	11.213	11.773	10.105	86
4024	Izdatki za službena potovanja	4.340	8.680	10.362	119
4025	Tekoče vzdrževanje	932.757	1.289.109	1.433.053	111
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	40.653	51.848	48.271	93
4027	Kazni in odškodnine	3.013	30.463	149.032	489
4028	Davek na izplačane plače	47.263	40.882	41.991	103
4029	Drugi operativni odhodki	1.216.842	1.105.337	986.037	89
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	1.485.282	893.190	621.008	70
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	0	0	0	-
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	682.044	0	0	-
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	25	0	24	-
4034	Plačila obresti od vrednost. papirjev izdanih na domač. trgu	803.213	893.190	620.984	70
404	PLAČILA OBRESTI V TUJINO	19.867	38.042	39.321	103
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	19.867	38.042	39.321	103
409	REZERVE	141.875	150.000	151.575	101
4090	Splošna proračunska rezervacija	0	0	0	-
4091	Proračunska rezerva	0	0	0	-
4092	Druge rezerve	141.875	150.000	151.575	101
4093	Sredstva za posebne namene	0	0	0	-
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	0	0	0	-
41	TEKOČI TRANSFERI	0	0	0	-
410	SUBVENCije	0	0	0	-
4100	Subvencije javnim podjetjem	0	0	0	-
4101	Subvencije finančnim institucijam	0	0	0	-
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	0	0	0	-
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	0	0	0	-
4119	Drugi transferi posameznikom	0	0	0	-
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	12.518.332	10.770.515	11.303.010	105
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	12.518.332	10.770.515	11.303.010	105
4200	Nakup zgradb in prostorov	6.158.880	8.128.005	8.639.990	106
4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	-
4202	Nakup opreme	25.171	109.610	95.531	87
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0	-
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	58.788	2.472.900	2.486.805	101
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	0	0	0	-
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	6.222.918	0	0	-
4207	Nakup nematerialnega premoženja	0	0	0	-
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	52.575	60.000	80.684	134
	III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ)	3.977.913	-20.376.199	-10.084.201	49
	(I-II)				
	(SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)				

Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim

Za plače in druge izdatke je Sklad v letu 2007 namenil 926.649 EUR, kar je 97 odstotkov načrtovanih in za 15 odstotkov več kot v letu 2006, saj je Sklad v letu 2007 posloval s polnim številom zaposlenih glede na Kadrovski načrt Vlade Republike Slovenije.

Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so v letu 2007 znašali 145.021 EUR, kar je 97 odstotkov načrtovanih in 14 odstotkov več, kot so znašali v letu 2006.

Izdatki za blago in storitve

Celotni izdatki za blago in storitve so znašali 32.683.919 EUR, kar je 73 odstotkov načrtovanih in 88 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene v letu 2006.

V sklopu pisarniškega materiala in storitev, potrebnih za nemoteno poslovanje Sklada, so bili odhodki v višini 2.031.661 EUR oziroma v višini 98 odstotkov načrtovanih. V to kategorijo odhodkov sodijo: pisarniški material, čistilni material in storitve, storitve varovanja, naročnine na revije, časopise, oglaševalske storitve, računalniške storitve, računovodske, revizorske in svetovalne storitve, izdatki za reprezentanco, storitve upravnikov skladovih stanovanj, fotokopiranje, stroški sklepanja in vodenja posojilnih pogodb, svetovalne storitve odnosov z javnostjo, spremljanje medijev, stroški varčevalnih shem.

Najpomembnejša kategorija odhodkov, saj dosegajo 60 odstotkov celotnih odhodkov Sklada, so izdatki za posebni material in storitve, v okviru katerih poteka pridobivanje stanovanj za nadaljnjo prodajo ciljnim skupinam na trgu. Odhodki za te namene so bili realizirani v višini 27.797.017 EUR, kar je 69 odstotkov načrtovanih in v višini 85 odstotkov realiziranih v letu 2006. Razlogi za nižjo realizacijo so v odstopu prodajalca za prodajo stanovanj v Mariboru, nerealizacija pogodbe za odkup zemljišč na lokaciji Šmartno pri Litiji, nakup stanovanj na lokaciji Borovnica ter zamiki pri realizaciji pogodb Zelena Jama v Ljubljani, Lukovica, Škotin pri Domžalah, Šalara v Kopru, Mislinja in Kamnik – Perovo.

Pri ostalih kategorijah odhodkov (izdatki za energijo, vodo, komunalne storitve, komunikacijo, prevozne stroške in storitve, izdatki za službena potovanja, tekoče vzdrževanje, poslovne najemnine, davek na izplačane plače) ne beležimo bistvenih odstopanj od načrtovanih. Za kazni in odškodnine je Sklad v letu 2007 izplačal 149.032 EUR, kar je 4,9 odstotka več od načrtovanih. Kategorija teh odhodkov je odvisna od razrešitve problematike na posameznih projektih predaje stanovanj končnim kupcem. Za druge operative odhodke, med katere uvrščamo plačila avtorskih honorarjev, plačila po pogodbah o delu, študentsko delo, sejnine, strokovno izobraževanje zaposlenih, sodne stroške, stroške notarjev in odvetnikov, članarine, stroške bančnih storitev, plačilnega prometa, stroške kotacije na borzi, obveznost do Slovenskega odškodninskega sklada, odlive depozitov črnograditeljev, davek na promet z nepremičninami, je Sklad namenil 986.037 EUR, kar je 89 odstotkov načrtovanih in v višini 81 odstotkov v primerjavi z letom 2006.

Plačila domačih obresti

Za namene izplačila obresti je Sklad v letu 2007 namenil 621.008 EUR, kar je v višini 70 odstotkov načrtovanih. Najpomembnejša kategorija so obresti, izplačane imetnikom kuponov skladovih obveznic.

Plačila obresti v tujino

Za plačila obresti za najete kredite v tujini je Sklad v letu 2007 namenil 39.321 EUR oziroma 103 odstotke načrtovanih.

Rezerve

Sklad ima v letu 2007 izkazane rezerve v višini 151.575 EUR, kar je 1 odstotek nad načrtovanimi.

Tekoči transferji

Izplačila premij v okviru NSVS in subvencij mladim družinam Sklad, skladno s sklepom Vlade RS v letu 2007, ne izkazuje več kot odhodek.

Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov Sklad pridobiva neprofitna najemna stanovanja. Za te namene je v letu 2007 namenil 11.303.010 EUR, kar je 105 odstotkov načrtovanih in v višini 90 odstotkov v primerjavi z letom 2006. Za nakup zgradb in prostorov je bilo namenjeno 8.639.990 EUR, za nakup opreme 95.531 EUR, za novogradnje, adaptacije in rekonstrukcije 2.486.805 EUR in za študije o izvedljivosti projektov, projektno dokumentacijo in investicijski inženiring 80.684 EUR. Ta kategorija je bila za 34% odstotkov višja od načrtovane.

1.2.2.3. Poslovni izid

Z rebalansom finančnega načrta za leto 2007 so bili že načrtovani odhodki višji od prihodkov. Tako je Sklad v letu 2007 realiziral 10.084.201 EUR več odhodkov v primerjavi s prihodki, kar je 49 odstotkov načrtovanega primanjkljaja. Prihodki v letu 2007 so v višini 64 odstotkov v primerjavi z letom 2006. Razlogi za nižje prihodke v primerjavi s preteklim letom so v manjšem številu stanovanj v prodaji. Primanjkljaj je bil pokrit iz likvidnostnih presežkov preteklih let. Načrtovan rezultat z rebalansom finančnega načrta je bil sicer primanjkljaj v višini 20.376.199 EUR. Razlogi za manjši primanjkljaj, v primerjavi z načrtovanim, so v nižji realizaciji odhodkov za posebni material in storitve, v sklopu katerih Sklad pridobiva stanovanja za ciljne skupine na trgu.

1.3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

(v EUR, brez stotinov)

		REALIZACIJA 2006	FINANČNI NAČRT 2007 (REBALANS)	REALIZACIJA 2007	INDEKS DOS. 07/FN 07
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	35.599.578	34.501.106	32.050.469	93
	(750+751+752)				
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	30.681.180	30.580.459	27.849.130	91
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	27.488.437	22.082.965	23.947.249	108
7501	Prejeta vračila danih posojil - od javnih skladov	3.192.743	2.497.494	2.751.346	110
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	0	0	0	-
7503	Prejeta vračila danih posojil - od finančnih institucij	0	6.000.000	1.150.535	19
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	4.918.398	3.920.647	4.201.339	107
7520	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	4.918.398	3.920.647	4.201.339	107
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	25.808.399	12.189.171	30.672.809	252
	(440+441+442+443)				
440	DANA POSOJILA	24.657.865	12.189.171	30.672.809	252
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	732.369	2.390.975	1.058.481	44

4401	Dana posojila javnim skladom	1.325.972	8.578.631	7.289.523	85
4402	Dana posojila javnim podjetjem, ki so v lasti države ali občin	0	1.219.565	0	-
4403	Dana posojila finančnim institucijam	738.608	0	0	-
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	0	0	0	-
4405	Dana posojila občinam	0	0	0	-
4406	Dana posojila v tujino	0	0	0	-
4407	Dana posojila državnemu proračunu	21.860.916	0	22.324.805	-
4415	Druge finančne naložbe	1.150.534	0	0	-
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV-V)		9.791.179	22.311.935	1.377.660	-

Prejeta vračila danih posojil

Prejeta vračila danih posojil je Sklad realiziral v okviru načrtovanega, razen posojil, danih državnemu proračunu kot edinemu zakonskemu načinu plasmaja prostih likvidnostnih sredstev Sklada. Zaradi nižjih odhodkov v letu 2007 od načrtovanih smo bili soočeni, da so se prosta likvidnostna sredstva, naložena v depozitih v državnem proračunu, povečala za 22.324.805 EUR. Z rebalansom finančnega načrta za leto 2007 je bilo namreč planirano znižanje teh sredstev za 6.000.000 EUR.

Iz naslova prejetih vračil danih posojil posameznikom je Sklad v letu realiziral sredstva v višini 23.947.249 EUR, kar je 108 odstotkov načrtovanih. Iz naslova prejetih vračil s strani javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin, pa v višini 2.781.346 EUR, kar je 110 odstotkov načrtovanih.

Iz naslova prejetih kupnin iz naslova privatizacije je Sklad v letu 2007 prejel 4.201.339 EUR sredstev, kar je 107 odstotkov načrtovanih in 85 odstotkov v primerjavi z realizacijo v letu 2006. Upad je načrtovan, saj se pogodbe, ki so osnova za obračun zakonskih deležev, iztekajo.

V letu 2007 je Sklad odobril za 1.058.481 EUR novih posojil posameznikom ali 44 odstotkov načrtovanih ter 7.289.523 EUR posojil javnim podjetjem, ki so v lasti države ali občin, kar je 85 odstotkov načrtovanih. Porast tovrstnih posojil je bil v primerjavi z letom 2006 večji za 5,5-krat.

Sklad je v letu 2007 povečal posojila državnemu proračunu za 22.324.805 EUR kot plasma prostih likvidnostnih sredstev. Plasma v tej višini ni bil načrtovan, saj je bila načrtovana večja realizacija v okviru dejavnosti pridobivanja stanovanj za trg. Zaradi nižje realizacije v teh projektih so bila posledično realizirana posojila državnemu proračunu v navedeni višini.

Za 1.377.660 EUR je bilo v letu 2007 več prejetih vračil v primerjavi z danimi posojili.

1.4. RAČUN FINANCIRANJA

(v EUR, brez stotinov)

		REALIZACIJA 2006	FINANČNI NAČRT 2007 (REBALANS)	REALIZACIJA 2007	INDEKS DOS. 07/FN 07
50	VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0	-
	(500+501)				
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	0	0	0	-
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	0	0	0	-
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	0	0	0	-
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	0	0	0	-
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	25.973.051	3.168.837	3.168.224	100
	(550+551)				
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	25.973.051	3.168.837	3.168.224	100
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	0	0	0	-
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	23.005.696	0	0	-
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditorejalcem	2.967.355	0	0	-
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	0	3.168.837	3.168.224	100
551	ODPLAČILO DOLGA V TUJINO	0	0	0	-
	IX. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH	-12.203.959	-1.233.101	-11.874.765	-
	(I+IV+VII-II-V-VIII)				

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. V letu 2007 dodatnega zadolževanja ni bilo. Iz naslova odplačevanja najetih posojil gre za odplačevanje kuponov iz naslova treh izdaj obveznic Sklada. Za te namene je bilo v letu 2007 izplačanih 3.168.224 EUR oziroma 100 odstotkov načrtovanih sredstev. Sklad ima v odplačevanju dve najeti posojili s strani tuje banke. Odplačevanje glavnice se prične izvrševati v letu 2008, v letu 2007 je bil v teku še moratorij.

1.5. BILANCA STANJA

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja na dan 31. 12. 2007 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2006.

Bilanca stanja 2007, v primerjavi z letom 2006 (v EUR brez stotinov):

SREDSTVA	2007	2006	Indeks 2007/2006
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	74.657.612	66.568.762	112
Dolgoročne finančne naložbe	2.805.101	2.805.101	100
Dolgoročno dana posojila in depoziti	111.868.881	125.493.611	89
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	14.533.019	14.965.144	97
Skupaj	203.864.613	209.832.618	97
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve			
Druge zaloge - stanovanja v lastni izdelavi	43.371.995	34.748.064	125
Druge zaloge - kupljena stanovanja	7.193.211	53.115.744	14
Denarna sredstva	404.017	415.022	97
Kratkoročne finančne naložbe	104.327.447	83.823.744	124
Kratkoročne terjatve iz financiranja	2.109.167	1.148.631	184
Kratkoročne terjatve do kupcev	7.666.146	23.858.717	32
Druge kratkoročne terjatve	11.899.922	7.766.287	153
Neplačani odhodki	8.110.012	12.423.181	65
Aktivne časovne razmejitve	180.039	183.442	98
Skupaj	185.261.956	217.482.832	85
SKUPAJ SREDSTVA	389.126.569	427.315.450	91
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve			
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	3.964	107.150	4
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	6.534.176	10.803.401	60
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	6.963.076	6.805.983	102
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	3.909.103	3.546.875	110
Neplačani prihodki	10.631.668	24.895.449	43
Pasivne časovne razmejitve	7.246.145	94.598	7660
Kratk. obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	191.960	186.030	103
Skupaj	35.480.092	46.439.486	76

LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

Sklad namenskega premoženja	240.931.540	228.412.761	105
Splošni sklad	99.924.861	132.359.802	75
Rezervni sklad	2.452.791	2.453.488	100
Dolgoročno razmejeni prihodki	5.090.688	8.840.676	58
Dolgoročni krediti poslovnih bank	792.000	990.000	80
Dolgoročne obveznosti iz financiranja	3.507.488	6.727.044	52
Dolgoročne obveznosti iz poslovanja	947.109	1.092.193	87
Skupaj	353.646.477	380.875.964	93
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	389.126.569	427.315.450	91

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so se 31. 12. 2007 zmanjšala na vrednost 203.864.613 EUR in so v višini 97 odstotkov v primerjavi s stanjem 31. 12. 2006. Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva so se povečala za 12 odstotkov, kar je odraz realizacije projektov pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj. Dolgoročne finančne naložbe, ki predstavljajo naložbo Sklada v Stanovanjskem podjetju d.o.o. Ravne in delnice v podjetju ZRMK, so na nivoju leta 2006. Dolgoročno dana posojila in depoziti so v višini 89 odstotkov v primerjavi z letom 2006. Stanje posojil se iz leta v leto zmanjšuje, predvsem iz naslova posojil zasebnikom, saj je Sklad preusmeril svoje dejavnosti v projekte pridobivanja stanovanj. Dolgoročne terjatve iz poslovanja so v višini 97 odstotkov v primerjavi s predhodnim letom.

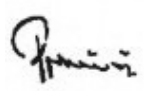
Kratkoročna sredstva so 31. 12. 2007 znašala 185.261.956 EUR in so v višini 85 odstotkov v primerjavi z letom 2006. Zmanjšanje te postavke je predvsem v zmanjšanju zalog, in sicer stanovanj v lastni izdelavi in zaloge kupljenih stanovanj. Denarna sredstva so v enaki višini v primerjavi z letom 2006. Kratkoročne finančne naložbe so se v primerjavi z letom 2006 povečale za 24 odstotkov. Pri kratkoročnih finančnih naložbah gre predvsem za prosta likvidnostna sredstva, naložena v državnem proračunu. Med kratkoročnimi terjatvami iz financiranja izkazujemo obresti, katerih povečanje gre na račun povečanja kratkoročnih finančnih naložb. Kratkoročne terjatve do kupcev so se zmanjšale in so na nivoju 32 odstotkov v primerjavi s stanjem 31. 12. 2006, kar je odraz predvsem manjšega števila stanovanj v prodaji. Druge kratkoročne terjatve so se povečale za 53 odstotkov.

Med kratkoročnimi obveznostmi izkazujemo na stanje 31. 12. 2007 predvsem zmanjšanje obveznosti do dobaviteljev, in sicer na 60 odstotkov glede na stanje 31. 12. 2006. Kratkoročne obveznosti iz poslovanja in iz financiranja so na primerljivem nivoju z letom 2006. Neplačani prihodki so se znižali na 43 odstotkov, pasivne časovne razmejitve so se povečale za 76-krat.

Med lastnimi viri na stanje 31. 12. 2007 izkazujemo povečanje sklada namenskega premoženja iz naslova izvršene dokapitalizacije v letu 2007. Splošni sklad se je na stanje 31. 12. 2007 zmanjšal zaradi rezultata poslovanja v letu 2007 (presežek odhodkov v primerjavi s prihodki). Rezervni sklad je izkazan v enaki višini v primerjavi z letom 2006. Dolgoročne finančne obveznosti so se zaradi zapiranja obveznosti in odplačevanja posojil na stanje 31. 12. 2007 znižale.

Podrobnejša pojasnila gibanj posameznih postavk so navedena v računovodskem poročilu za leto 2007.

Primož Pirc, direktor



POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2007



2. POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2007

2.1. PRIDOBIVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

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

- Z neposrednim pozivom občinam:
 - Poziv – soinvestitorstvo 2001
 - Poziv – soinvestitorstvo 2003
- Z javnimi razpisi:
 - Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005
 - Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007
- Na osnovi sklenjenih pisem o namerah z nekaterimi mestnimi občinami:
 - Mestna občina Maribor
 - Mestna občina Koper

2.1.1. Rekapitulacija pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2007

Tabela 1: Število neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2007 – vsi razpisi.

	Program	2005	2006	2007	2008	2009
a)	Najemna neprofitna - SSRS					
	Razpis soinvestitorstvo 2003	108	141	31	10	0
	Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005		20	32	0	0
	Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	17	52	128	0	0
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007		0	0	0	83
	SKUPAJ:	125	213	191	10	
			OPOMBA:	202	oddana v najem	
	Program		2006	2007	2008	2009
b)	Najemna neprofitna stanovanja - občina					
	Razpis soinvestitorstvo 2003	80	158	21	6	0
	Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005		45	146	0	0
	Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	10	26	75	0	
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007		0	6	12	83
	SKUPAJ:	90	229	248	18	
	Program		2006	2007	2008	2009
a+b)	Najemna neprofitna stanovanja					
	Razpis soinvestitorstvo 2003	188	299	52	16	0
	Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005		65	178	0	0
	Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	27	78	203	0	0
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007		0	6	12	166
	SKUPAJ:	228	442	439	28	166
	+ 13 NSO posojila					
Skupaj vsa neprofitna najemna stanovanja:		228	442	439	28	166
		leto 2005	leto 2006	leto 2007	leto 2008	leto 2009

PODATKI: Za leto 2007 - realizacija, za leti 2008 in 2009 plani na osnovi odobrenih vlog z dne 31.12.2007

Opomba: Razpis 2003 le soinvestiranje

Graf: Število neprofitnih najemnih stanovanj od 2001 do 2007

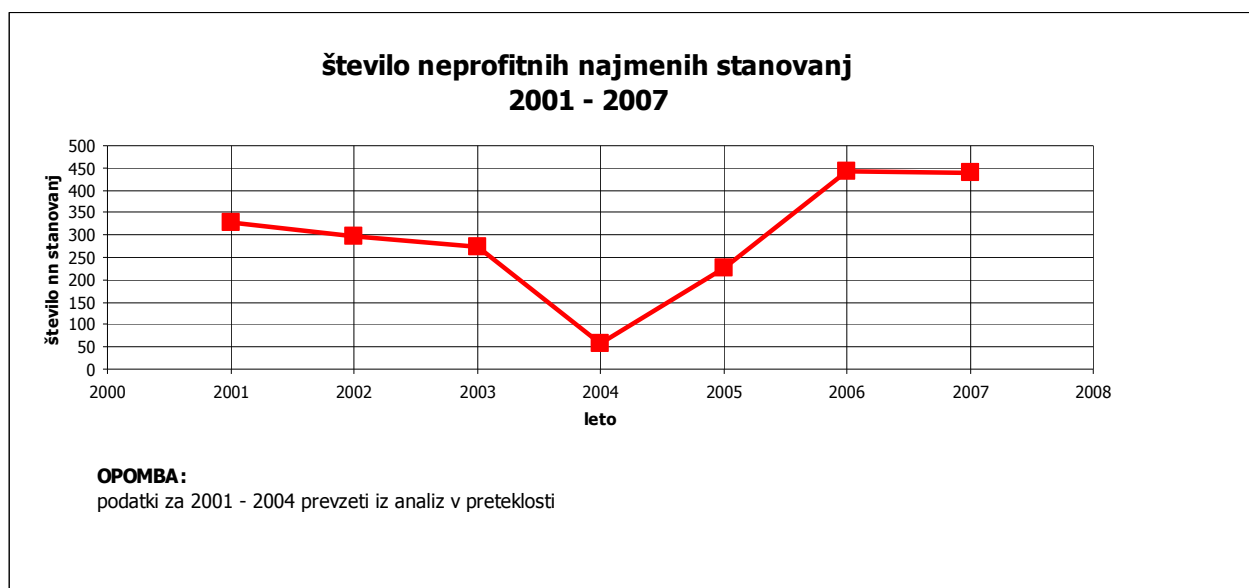


Tabela 2: Realizacija za leto 2007 po programih ter plan za leti 2008 in 2009

		REALIZACIJA SSRS		PLAN SSRS	
		SIT	EUR	EUR	
	Program	2007		2008	2009
a)	Sredstva soinvestitorstva				
	Razpis soinvestitrstvo 2003	258.147.054,51	1.077.228,57	73.243,89	0,00
	Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005	174.039.223,39	726.252,81	112.618,98	0,00
	Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	1.091.975.782,11	4.556.734,19	0,00	0,00
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	967.471.823,38	4.037.188,38	4.610.928,33	346.025,79
SKUPAJ:		2.491.633.883,39	10.397.403,95	4.796.791,20	346.025,79
	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	975.661.196,87	4.071.362,03	0,00	0,00
	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	668.685.751,13	2.790.376,19	2.367.415,21	0,00
		SIT			
PODATKI: Za leto 2007 - realizacija, za leti 2008 in 2009 plani na osnovi odobrenih vlog z dne 31.12.2007					

2.1.2. Poziv soinvestitorstvo 2003

Sklad je na osnovi meril, sprejetih na nadzornem svetu Sklada dne 18. 6. 2003, pozval občine k soinvestitorstvu za zagotavljanje najemnih neprofitnih stanovanj v občinah.

Izmed skupaj odobrenih 58 projektov je ostalo aktivnih 37 projektov v 34 občinah, ki zagotavljajo skupaj **569** neprofitnih najemnih stanovanj. Od tega Sklad pridobiva 300 stanovanj in občine 269 stanovanj.

Tabela 3: Stanje na projektih dne 31. 12. 2007

št. proj.	št. občin	izbor	št. najemnih stanovanj	SSRS	občine	sredstva SSRS za projekte v 000 SIT	sredstva SSRS za projekte EUR
58	52	ODOBRENI PROJEKTI*	873	435	428	5,815,739	24,268,649
37	34	TEKOČI PROJEKTI	569	300	269	4,165,578	17,382,649
2	1	KONČANI V LETU 2004	14	10	4	94,851	395,806
17	16	KONČANI V LETU 2005	188	108	80	1,271,146	5,304,398
13	12	KONČANI V LETU 2006	299	141	158	2,335,514	9,745,927
4	4	KONČANI V LETU 2007	52	31	21	347,253	1,449,059
1	1	V REALIZACIJI	16	10	6	116,814	487,458
19	16	ODSTOPI OBČIN	304	135	159	1,650,161	6,886,000

Sklad je vedno nastopal v vlogi kupca stanovanj ne glede na način zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj (gradnja: novogradnja ali rekonstrukcija, nakup od 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	Okolica 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 2007 je zaključenih 5 projektov ter že prevzetih in danih v najem skupaj 52 neprofitnih najemnih stanovanj (od tega v lasti Sklada 31 stanovanj in v lasti občin 21 stanovanj).

Tabela 4: Projekti zaključeni v letu 2007 – prevzeta stanovanja in dana v najem

REGIJA	SOINVESTITORSTVO Z OBČINO	ŠTEVILO NAJEMNIH STANOVANJ		SKUPAJ
		SKLAD	OBČINE	
PO	DUPLEK	8	5	13
K	ČRNA NA KOROŠKEM	5	2	7
S	DOBRNA	11	5	16
S	LAŠKO	7	9	16
NK	POSTOJNA, DIJAŠKI DOM*	11	7	18
	SKUPAJ	31 + 11	21 + 7	52 + 18

*OPOMBA: Stanovanja v Postojni so bila prevzeta v decembru 2006, štejejo se kot dana v najem v letu 2007. V letu 2007 sta odstopili Občina Vojnik in Občina Muta.

Slikovni izbor projektov pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj:



Duplek



Dobrna



Črna na Koroškem

Vsi projekti so realizirani, razen projekta v Šmartnem ob Paki, ki bo realiziran oziroma predan v najem v januarju 2008. Za dva projekta (Občina Muta in Občina Vojnik) niso bile podpisane prodajne pogodbe, saj občine oziroma investitorji niso zagotovili naslednjih pogojev: komercialne skice, ureditev razmerja občina – investitor, projektne rešitve. Občini sta od projektov odstopili.

Za program Soinvestitorstvo 2003 so bila predvidena sredstva v višini **17.382.649 EUR**. Do konca leta 2007 so bila porabljena vsa sredstva razen **73.244 EUR**, kar bo realizirano v letu 2008. Samo v letu 2007 je bilo za Soinvestitorstvo 2003 porabljeno **1.077.229 EUR**.

Na osnovi stanja na projektih Soinvestitorstva 2003 na dan 31. 12. 2007 ocenjujemo, da bo od 37 aktivnih projektov realizirano predvidoma 36 projektov kar predstavlja **62 odstotkov** glede na skupno število odobrenih projektov v Soinvestitorstvu 2003 (55 odobrenih projektov in 3 projekti preneseni iz soinvestitorstva 2001).

Od predvidenih **24.268.649 EUR** za Soinvestitorstvo 2003 je realizacija (vključno s projektom Šmartno ob Paki) **71,6 odstotna**.

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

Sklad je na podlagi sklepa Nadzornega sveta v letu 2004 zagotovil dodatnih 20.864.630 EUR (5 mlrd SIT) za vzpodbujanje neprofitne najemne gradnje in 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 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 10.432.315 EUR in
- za soinvestitorstvo v enaki višini,

s porabo v letih 2005 in 2006, 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 odobril 48 projektov v 38 občinah za skupaj 117 bivalnih enot ter 721 stanovanj.

Zaradi neaktivnosti posameznih občin pri izvedbi projektov ter dodatno objavljenega **Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007** je Sklad, na podlagi odločitve Nadzornega sveta, povabil prosilce za 15 projektov iz 13 občin k preusmeritvi na nov razpis. S strani 15 občin je bilo skupno 19 odstopov od projektov.

Tabela 5: Stanje na projektih dne 31. 12. 2007

št. proj.	št. občin	TEKOČI PROJEKTI	št. najemnih stanovanj	SSRS	občine	sredstva soinvestitorstva SSRS za projekte SIT	posojila SSRS za projekte SIT
8	7	KONČANI V LETU 2006	65	20	45	251,006,468.80	423,165,509.00
9	9	KONČANI V LETU 2007	178	32	146	342,659,454.37	987,678,883.25
			243	52	191	593,665,923.17	1,410,844,392.25
					EUR	2,477,324.00	5,887,349.33
15	11	ODSTOPI OBČIN	160	25	135	268,200,109.08	584,898,797.11
		po seji NS z dne 03.10.2006			EUR	1,119,179.22	2,440,739.43

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, in sicer največ po primernih cenah, določenih za nakup.

Način zagotavljanja / nakup	Primerna cena v EUR/m ² stanovanjske površine (brez DDV)				
	Ljubljana	Okolica Ljubljane	Obalne občine	Ostale mestne občine	Druga naselja
Neprofitna najemna stanovanja	do 1.300	do 1.150	do 1.250	do 900	do 850
Bivalne enote	projekt izveden najracionalneje v skladu s predpisi				

V letu 2007 je zaključenih 9 projektov, na podlagi katerih je bilo že prevzetih in danih v najem skupaj 178 neprofitnih najemnih stanovanj (od tega v lasti Sklada 32 stanovanj in v lasti občin 146 stanovanj, od tega 7 bivalnih enot v Občini Ljubno ob Savinji).

Tabela 6: Projekti, zaključeni v letu 2007 – prevzeta stanovanja in dana v najem

REGIJA	OBČINA	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEVILO NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ		SKUPAJ
			SKLAD	OBČINE	
PO	RUŠE - ŠPENGOVA	Soinvestitorstvo	6	6	12
PO	ZGORNJA KUNGOTA	Soinvestitorstvo in posojilo	2	2	4
K	DRAVOGRAD	Soinvestitorstvo	2	2	4
K	ČRNA NA KOROŠKEM	Soinvestitorstvo	2	1	3
S	ROGATEC, OBRTNIŠKA 1	Soinvestitorstvo	3	3	6
S	ŠMARJE PRI JELŠAH	Soinvestitorstvo	9	9	18
OS	KAMNIK	Soinvestitorstvo	5	5	10
OS	LJUBLJANA, CESTA V GORICE	Posojilo		114	114
		SKUPAJ	29	142	171

Tabela 7: Projekti, zaključeni v letu 2007 – prevzete bivalne enote

REGIJA	OBČINA	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEVILO BIVALNIH ENOT		SKUPAJ
			SKLAD	OBČINE	
S	LJUBNO OB SAVINJI	Soinvestitorstvo	3	4	7
		SKUPAJ	3	4	7

Slikovni izbor projektov pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj:



Kamnik – Perovo



Dravograd – Ojstrica



Rogatec – Obrtniška 1



Zgornja Kungota



Šmarje pri Jelšah

V **Programu za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005** ni več aktivnih projektov. Skupaj je zaključeno **17 projektov** od 48 odobrenih, kar predstavlja 35 odstotkov realiziranih projektov.

Od predvidenih 10,4 mio EUR za soinvestitorstvo je realizirano **2,47 mio EUR**, kar predstavlja **24 odstotkov** za porabo predvidenih sredstev.

Od predvidenih 10,4 mio EUR za posojilo je realizirano **5,89 mio EUR**, kar predstavlja **57 odstotkov** za porabo predvidenih sredstev.

V letu 2007 je realiziranih za soinvestitorstvo **726,253 EUR** plačil, za posojila pa **4,071,362 EUR**. V leto 2008 se prenesejo plačila za soinvestitorstvo v višini **112,619 EUR**.

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

Sklad je na podlagi sklepa Nadzornega sveta 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 ZURP-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 **10,4 mio EUR** in za soinvestitorstvo 2,5 milijarde tolarjev oziroma **10,4 mio EUR**, s porabo v letih 2006, 2007 in 2008.

V obdobju od 7. 7. 2006 do 31. 12. 2007 je na Sklad prispelo 10 vlog, od tega 6 vlog, ki so bile popolne in v skladu z zahtevami razpisa. Na osnovi pregleda in analiz je bilo 6 vlog ocenjenih kot ustreznih in so bile s sklepi Nadzornega sveta tudi odobrene. Od odobrenih vlog so bili za namen dolgoročnih stanovanjskih posojil odobreni 4 projekti (Ruše, Kanal ob Soči, Koper – projekt Olmo in Jesenice – projekt Hrušica), 1 projekt za oba namena: soinvestitorstvo in dolgoročno stanovanjsko posojilo (Ljubljana – projekt Zelena Jama) ter 1 projekt za namen soinvestitorstvo (Ravne na Koroškem, blok Ob Suhi). Vloga – projekt Slovenj Gradec je v dopolnjevanju. Pri treh vlogah so zaradi nedoseženih primernih cen, skladno s programom, tri občine odstopile: Ribnica na Pohorju, Celje in Ivančna Gorica.

Tabela 8: Stanje na projektih in finančna realizacija dne 31. 12. 2007

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	0	0	0	0,00	113.509,00
2	2	KONČANI V LETU 2007	6	0	6	0,00	885.217,10
3	3	V REALIZACIJI	160	74	86	8.373.483,98	4.272.574,30
1	1	V PRIPRAVI	18	9	9	620.658,52	0,00
SKUPAJ:			184	83	101	8.994.142,50	5.271.300,40

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, in sicer največ po primernih cenah določenih za nakup.

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

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

V letu 2007 sta finančno zaključena 2 projekta s posojilom: Kanal ob Soči za pridobitev 6 stanovanj ter Koper Olmo za pridobitev 37 stanovanj. Število stanovanj, pridobljenih s posojilom, za Koper je upoštevano v Pismu o nameri z Mestno občino Koper.

Od treh projektov v realizaciji sta za soinvestitorstvo prijavljena 2 projekta: Ljubljana – Zelena jama in Ravne na Koroškem.

Tabela 9: Pridobitve stanovanj

PROJEKTI V REALIZACIJI IN PRIPRAVI RAZDELITEV - pridobitve stanovanj			
	SSRS	občine	skupaj
leto 2007	0	6	6
leto 2008	0	12	12
leto 2009	83	83	166
SKUPAJ:			184

Tabela 10: Realizacija programa 2006/2007

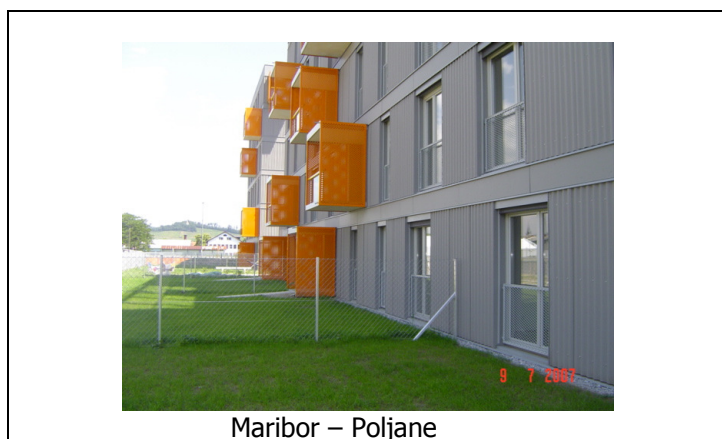
Sredstva po Programu 2006/2007	
10.432.315,14 EUR	soinvestitorstvo
10.432.315,14 EUR	posojila
86,21 %	realizacija soinvestitorstvo
50,53 %	realizacija posojila

V letu 2007 je realiziranih za soinvestitorstvo **4,037,189 EUR** plačil, za posojila **2,790,376 EUR**. V letu 2008 so predvidena plačila za soinvestitorstvo v višini **4,610,928 EUR** ter za posojila **2,367,415 EUR**. V letu 2009 pa še preostalih **346,026 EUR** za soinvestitorstvo.

2.1.5. Pisma o nameri

Mestna občina Maribor

Od projektov, predvidenih v Pismu o nameri dne 2. 4. 2002, se je v letu 2007 zaključila gradnja na projektu Poljane za pridobitev 140 neprofitnih najemnih stanovanj. Gradnja se je začela v juliju 2005.



Maribor – Poljane

Mestna občina Koper

V letu 2007 se je zaključila gradnja na projektu Olmo za pridobitev 73 neprofitnih najemnih stanovanj.

Tabela 11: Projekti, zaključeni v letu 2007 – prevzeta stanovanja in dana v najem

REGIJA	OBČINA	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEVILO NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ		SKUPAJ
			SKLAD	OBČINE	
PO	MARIBOR – Poljane	Soinvestiranje v GOI dela	91	39	140
O	KOPER – Olmo	nakup	37	36	73
		SKUPAJ	128	75	213



Koper – Olmo

2.2. GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI V LETU 2007

2.2.1. Stanje stanovanj

Sklad je imel na dan 31. 12. 2007 v lasti 2.491 stanovanj po celotni Sloveniji in 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani. Število stanovanj se je v primerjavi z letom 2006 povečalo za 8,49 odstotka.

Tabela 1: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. 2006 in na dan 31. 12. 2007

STANJE STANOVANJ NA DAN	31. 12. 2006	31. 12. 2007
• najemno stanovanje in bivalni enoti v samskem domu	2.091	2.303
• stanovanja v solastnini uporabniki Šenčur – Tržič	9	1
• izločeno najemno stanovanje – možnost denacionalizacije	61	58
• izločeno najemno stanovanje – ni vložena zahteva za denacionalizacijo	77	66
• izločeno stanovanje – vložena zahteva za denacionalizacijo, postopek še ni končan	43	53
• potrdila upravnih enot, da je vložena zahteva za denacionalizacijo – stanovanja niso bila izločena	17	12
SKUPAJ	2.298	2.493

2.2.2. Pridobitve najemnih stanovanj v letu 2007

Sklad je v letu 2007 pridobil skupaj 215 najemnih stanovanj. Na podlagi soinvestitorskih pogodb z občinami je pridobil skupaj 202 najemni stanovanji in s pogodbo o neodplačnem prenosu nepremičnin v last in posest z Republiko Slovenijo, Vlado Republike Slovenije, ki jo zastopa minister za okolje in prostor, pa 13 najemnih stanovanj, ki se nahajajo v starejših stanovanjskih stavbah. Tri stanovanja se nahajajo v eni stanovanjski stavbi v Trbovljah, 10 stanovanj pa se nahaja v Trzinu.

Tabela 2: Pregled pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj iz naslova soinvestitorstva v letu 2007

Občina/partner	Datum prevzema	Št. stanovanj	Kvadratura v m ² (točkovalni zapisniki)	Upravnik
Občina Postojna	16. 1. 2007	11	633,49	Stanovanjska d.o.o., Postojna
Občina Laško	12. 2. 2007	7	435,40	JP Komunala d.o.o., Laško
Občina Črna na Koroškem	19. 2. 2007	5	314,71	Stanovanjsko podjetje d.o.o., Ravne na Koroškem
Javni stanovanjski sklad Občine Ruše	1. 2. 2007	6	263,38	UPRA-STAN d.o.o., Ruše
Občina Dravograd	18. 4. 2007	2	90,93	Občina Dravograd
Občina Kungota	16. 5. 2007	2	80,44	Požar Franc s.p., Zg. Kungota
Občina Rogatec	15. 6. 2007	3	148,74	SZ ATRIJ z.o.o., Celje
Občina Dobrna	9. 7. 2007	11	554,19	SZ ATRIJ z.o.o., Celje
Občina Duplek	26. 6. 2007	8	440,83	Staninvest d.o.o.
Občina Kamnik	12. 6. 2007	5	328,03	SKG- Upravnik d.o.o.
Javni stanovanjski sklad Mestne občine Maribor	9. 7. 2007	91	6.843,63	Staninvest d.o.o.
Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper	16. 7. 2007	37	2.271,92	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper

Občina Črna na Koroškem	24. 7. 2007	2	82,56	Stanovanjsko podjetje d.o.o., Ravne na Koroškem
Občina Ljubno ob Savinji	5. 4. 2007	3	97,11	JP Dom Nazarje d.o.o.
Občina Šmarje pri Jelšah	23. 11. 2007	9	484,76	SZ ATRIJ z.o.o., Celje
SKUPAJ		202	13.070,12	

2.2.3. Odtujitve stanovanj

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

V letu 2007 so bila tri stanovanja prodana najemnikom. Izvršilo se je tudi osem prodaj solastniških deležev uporabnikom stanovanj v Trziču in Šenčurju. Na podlagi zapisnika inventurne komisije so se iz evidence najemnih stanovanj črtala tri prazna najemna stanovanja na naslovu Plač 33, Zg. Kungota, in šest stanovanj, ki so bila prodana s strani bivšega lastnika oziroma s strani zemljiškoknjižnega lastnika.

Tabela 3: Odtujitve stanovanj v letu 2007

ODTUJENA STANOVANJA V LETU 2007	ŠTEVILO
– tržna prodaja (prodaja najemnikom)	3
– prodaja – uporabniki Trzič in Šenčur	8
– prodano s strani z. k. lastnika	6
– porušeno – Plač 33, Zg. Kungota	3
SKUPAJ:	20

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) se kot predkupnega upravičenca iz 87. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS 110/2002) o prodaji nepremičnine obvezno obvešča tudi občino, na katerem območju leži nepremičnina. Vsa sredstva, pridobljena s prodajo, se namenjajo za vzdrževanje ali večje sanacije stanovanjskega fonda ali za nakupe novih neprofitnih najemnih stanovanj.

Pridobivanje stanovanj od 1991 do vključno 2007

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 4: 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 2007 je Sklad najemna stanovanja za neprofitni najem pridobival tudi iz naslovov, prikazanih v naslednji tabeli:

Tabela 5: Število stanovanj in način pridobitve v letih 2002–2007

PRIDOBITVE STANOVANJ	2002	2003	2004	2005	2006	2007
soinvestorstvo z občinami	88	110	39	132	202	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	
neodplačni prenos						13
SKUPAJ:	162	110	60	176	228	215

Sklad je od leta 1991 do 2006 pridobil 4.644 najemnih stanovanj in 13 sob v samskih domovih, vključno z letom 2007 pa skupno 4.859 stanovanj in 13 sob v samskih domovih.

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 realiziranih v preteklih letih. Nerealizirana je ostala le pogodba s SCT d.d. za nakup stanovanj v Ljubljani, Zelena Jama.

2.3.1.2. Strategija 2002

Na osnovi sprejete strategije Sklada v letu 2002 in pridobljenih ponudb je bilo prav tako sklenjenih 11 pogodb za skupaj 1195 stanovanj na 10 lokacijah. Od tega je bilo do leta 2007 zaključenih in predanih 865 stanovanj na 8 lokacijah, v letu 2007 pa je bilo zaključenih 312 stanovanj na eni lokaciji. Nedokončana stanovanja – v gradnji so še na lokaciji Šalara v Kopru (18 stanovanj v okviru II. faze).

2.3.1.3. Javni poziv 2005

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

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

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

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

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

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

Za 5 odobrenih projektov so bile pogodbe sklenjene že v letu 2005. Ti projekti so bili v letu 2007 dokončani (Kamnik – Perovo, Cerklje na Gorenjskem, Ljubljana – Poljane I. faza – 2. del, Poljane, blok 2 in Kranj – Breg) in stanovanja predana končnim kupcem. Za tri odobrene projekte v Kungoti, Mislinji in Novem mestu pa je Sklad sklenil pogodbe v letu 2006. Stanovanja v Kungoti so dokončana in predana končnim kupcem v letu 2007, projekt Mislinja je zaradi neprimerne kakovosti izvedbe ustavljen, stanovanja v Novem mestu pa bodo predana končnim kupcem v prvi polovici leta 2008.

V letu 2007 je na javni poziv prispelo 17 ponudb za nakup stanovanj. Ponudbe so bile pregledane. Popolne in primerne ponudbe so bile predstavljene Nadzornemu svetu Sklada v potrditev. Tako so bili v letu 2007 odobreni naslednji nakupi stanovanj: Jesenice in Borovnica.

Posamezne ponudbe so še vedno v dopolnjevanju in pregledovanju in ob zagotovljeni primernosti bodo predstavljene Nadzornemu svetu Sklada v potrditev. Ponudnike, katerih ponudbe ne izpolnjujejo meril razpisa, smo o tem seznanili z dopisom.

Na podlagi javnega poziva je Sklad v letu 2007 prejel tudi 15 ponudb za nakup zemljišč. Popolne in primerne so bile 3 ponudbe, ki so bile predstavljene Nadzornemu svetu Sklada v potrditev.

Na podlagi sklepov Nadzornega sveta sta bila realizirana 2 nakupa, in sicer zemljišče na lokaciji Hrpelje – Kozina v velikosti 18.507 m² in zemljišče na lokaciji Kranj v velikosti 29.581 m².

2.3.1.4 Prodajne pogodbe za nakup stanovanj v letu 2007

V letu 2007 so bile na osnovi javnega poziva (prispele ponudbe v letih 2006 in 2007) sklenjene pogodbe za nakup stanovanj v Postojni – Park pod Javorniki, Mariboru – Pobrežje 6S, Kranju - Sotočje in Jesenicah – Prešernova cesta: objekti 1, 2 in 3 ter predpogodba za nakup stanovanj v Borovnici.

2.3.1.5 Stanje projektov

V tabeli » Projekti za trg v letu 2007 – stanje na dan 31. 12.2007« so prikazani osnovni podatki o projektih, ki so bili v letu 2007 zaključeni, so v gradnji ali so v pripravi, več informacij o teh projektih pa se nahaja v nadaljevanju tega poročila.

Za 2 projekta (Poljane I. faza, 1. del in Tacen II. faza), ki sta bila zaključena v letu 2006 oziroma za 454 stanovanj še velja splošni garancijski rok dve leti in iz tega naslova še potekajo posamezne reklamacije.

Tabela 1: PROJEKTI ZA TRG V LETU 2007 - stanje na dan 31.12.2007

zap.št.	lokacija - ime projekta	št. stan.	*prodajna cena SSRS - končni kupci				rok predaje
		povr. stan.	št. PM	prod.cena	cena PM		
		kom	m2	kom	EUR/m2	EUR/kom	
I. DOKONČANI PROJEKTI pridobljeno uporabno dovoljenje, dokončana in prevzeta stanovanja							
	1 Kamnik, Perovo	190	12742	364	1,150	8,500	februar 2007
	2 Cerklje	48	3165	59	960	7,900	oktober 2007
	3 Breg, Kranj	6	814	12	950	/	februar 2007
	4 Poljane I faza, 2. del*	312	23713	484	1300	9,750	2/1/2007
	5 Poljane II. faza	62	3085	93	1,400		september 2007
	6 Magdalena, Maribor	60	3538	68	1,100	7,000	avgust 2007
	7 Kungota	8	382	8	900	6,000	maj 2007
	SKUPAJ I.	686	47,438	1088			
II. PROJEKTI V GRADNJI podpisana pogodba , pridobljeno gradbeno dovoljenje							
	1 Mislinja	10	684.4	/	850	/	ustavljeno
	2 Salara II. faza	18	917.66	2			
	3 Podbreznik Novo mesto	35	2,388.90	44	1,200	7,000	julij 2008
	4 6S Pobrežje, Maribor	88	4,735.50	136	1,200	6,000	maj 2009
	5 Sotočje, Kranj	142	11,004.37	142 in 72	1,560	9.900 in 5.200	oktober 2009
	6 Park pod Javorniki, Postojna	53	3553.14	53	1,270	7,900	februar 2009
	7 Prešernova, Jesenice	69	1448.57	105	1,400	3,600	avgust 2009,
	SKUPAJ II.	415	24,732.54	340			januar 2010
II. PROJEKTI V PRIPRAVI - ocena							
	skupno 12 projektov	1823					

*dokončana in prevzeta s strani SSRS v letu 2006, predana končnim kupcem v letu 2007

Sklad ima na dan 31. 12. 2007 v gradnji 7 projektov za skupno 415 stanovanj, v pripravi pa 12 projektov, v sklopu katerih bo po oceni mogoče zagotoviti 1823 stanovanj.

Pregled zaključenih projektov v letu 2007

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

Ljubljana - Poljansko nabrežje I. faza, 2. del



Število stanovanj in PM	Projekt 603 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, objekta sta bila predana 15. 3. 2006 Skladu, končnim kupcem je bilo predanih 290 stanovanj do 15. 7. 2006. Objekta 7 in 8 s 312 stanovanji sta pridobila pravnomočno uporabno dovoljenje 14. 11. 2006, Skladu so bila stanovanja predana 6. 12. 2006. Predaja stanovanj končnim kupcem 15. 3. 2007. Končni obračun narejen 18. 12. 2007.	
Predaja	Na lokaciji je prodanih vseh 603 stanovanj, dve stanovanji še nista predani končnim kupcem.	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Borut Hafner, u.d.i.a.
	Supernadzor	IN-CO invest, Marko Ahlin
	Pregled dokumentacije	Groleger Samo, u.d.i.a. Groleger Gorazd, u.d.i.a.
	Tehnični svetovalci	Romb, d.o.o.

Ljubljana – Poljansko nabrežje, blok 2



Število stanovanj in PM	Projekt 62 stanovanj, 93 parkirnih mest	
Investitor	GRADIS SKUPINA G, d.d.	
Termini	2006–september 2007	
Stanje projekta	Prodajna pogodba je bila podpisana dne 5. 8. 2005. Pravnomočno gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno 29. 3. 2006. Tehnični pregled objektov je bil opravljen 10. 7. 2007, uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno 1. 8. 2007. Predaja končnim kupcem je bila izvedena 18. –28. 9. 2007.	
Prodaja	Razpis 2/2006	
Predaja	September 2007	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Borut Hafner, u.d.i.a.
	Supernadzor	Vladimir Bavdaž, IN-CO invest
	Pregled dokumentacije	Interno Sklad
	Tehnični svetovalci	

Ljubljana, okolica - Kamnik – Perovo



Število stanovanj in PM	190 stanovanj in 364 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. Pravnomočno uporabno dovoljenje za objekt je bilo pridobljeno 15. 12. 2006. Predaja končnim kupcem je bila izvedena v februarju 2007. V teku je končni obračun.	
Prodaja	Razpis 1/2006	
Predvidena predaja	Predaja stanovanj izvedena v februarju in marcu 2007, predana so vsa stanovanja.	
Problemi na lokaciji	Usklajevanje končnega obračuna in odprava očitnih napak.	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Sanja Burnazović, u.d.i.g.
	SUPERNADZOR	Boštjan Debevc (supernadzor od septembra 2006)
	Pregled dokumentacije	Pregled PZI dokumentacije (Sklad)
	TEHNIČNI SVETOVALCI	

Gorenjska – Breg ob Savi



Število stanovanj in PM	Projekt 6 stanovanj in 12 parkirnih mest	
Investitor	GRADIS SKUPINA G, d.d.	
Termini	Julij 2005–januar 2007	
Stanje projekta	Prodajna pogodba je bila podpisana 5. 8. 2005. Pravnomočno gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno v decembru 2005. Opravljen je bil tehnični pregled objektov 27. 11. 2006. Pridobljeno je bilo uporabno dovoljenje 13. 12. 2006. Prezem stanovanj s strani Sklada je bil izveden 15. 1. 2007 in predaja končnim kupcem 24. 4. 2007	
Prodaja	Razpis 2/2006	
Predaja	April 2007	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Borut Hafner, u.d.i.a.
	Supernadzor	Marko Ahlin, IN-CO invest
	Pregled dokumentacije	Interno Sklad
	Tehnični svetovalci	

Gorenjska – Cerklje na Gorenjskem, Vila blok 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 1. 10. 2007	
Stanje projekta	Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno v roku, določenim v osnovni prodajni pogodbi – 1. 4. 2006. Prodaja stanovanj je stekla v razpisu za prodajo stanovanj 2/2006. Pridobljeno je bilo uporabno dovoljenje 3. 8. 2007. Predaja stanovanj končnim kupcem je bila izvedena. Končni obračun realiziran v decembru 2007.	
Prodaja	Razpis 2/2006	
Predaja	1. 10. 2007, vsa stanovanja so predana v roku.	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Sanja Burnazović, u.d.i.g.
	Supernadzor	Jože Misson, Gea Consult, d.o.o.
	Pregled dokumentacije	Jože Misson, Gea Consult, d.o.o.
	Tehnični svetovalci	

Maribor – Magdalena



Število stanovanj in PM	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–julij 2007	
Stanje projekta	11. 5. 2007 je bil opravljen tehnični pregled, primopredaja stanovanj je bila izvršena do prve polovice septembra 2007.	
Prodaja	Razpis 1/2006	
Predaja	Na lokaciji je bilo prodanih vseh 60 stanovanj in pripadajočih parkirnih mest.	
Problemi na lokaciji	Realizacija končnega obračuna	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Zoran Veljković, u.d.i.g.
	Supernadzor	CEVOL, d.o.o., Maribor
	Pregled dokumentacije	Sklad
	Tehnični svetovalci	-

Maribor, okolica – Zgornja Kungota



Število stanovanj in PM	Projekt 8 stanovanj in 8 parkirišč v nadkriteh objektu na dvorišču objekta	
Investitor	Podjetje za gozdne gradnje in hortikulturo, d.o.o., Maribor	
Termini	December 2005–junij 2007	
Stanje projekta	20. 2. 2007 je bil opravljen tehnični pregled, objekta sta bila Skladu predana 20. 3. 2007, končnim kupcem je bilo predanih 8 stanovanj 8. 5. 2007.	
Prodaja	Razpis 1/2006	
Predaja	Na lokaciji je predanih vseh 8 stanovanj.	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Zoran Veljković, u.d.i.g.
	Supernadzor	GOing, d.o.o., Celje
	Pregled dokumentacije	Sklad
	Tehnični svetovalci	-

Pregled projektov v gradnji

Novo mesto – Podbreznik



Nakup - število stanovanj in PM	Predviden nakup 35 stanovanj Parkirišča v kletnih garažah 44 kom Parkirna mesta na prostem 9 kom (za obiskovalce) Skupaj nakup 44 parkirnih mest	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Nad koto 0.00–2.388,90 m ²	
Investitor	IMOS, d.d., Ljubljana	
Termini	Uporabno dovoljenje bo pridobljeno v marcu 2008. Predviden rok predaje stanovanj je najkasneje do 15. 7. 2008	
Stanje projekta	Predviden termin tehničnega pregleda objekta B4 Podbreznik je 11. 2. 2008, sledi odprava napak po pripombah ob TP. Investitor predvideva do 15. 2. 2008 izvesti še TP za komunalno infrastrukturo. Uporabno dovoljenje bo predvidoma pridobljeno do konca februarja 2008, nato bo sledil pregled objekta in stanovanj s strani Sklada, odprava napak ter predogledi in predaja stanovanj kupcem.	
Prodaja	V teku je prodaja po razpisu 2007.	
Predvidena predaja	Najkasneje do 15. julija 2008	
Problemi na lokaciji		
	VODJA PROJEKTA SSRS	Terezija Raj, u.d.i.a.
	Supernadzor - SSRS	Region/ M. Ogoravc
	Projektna dokumentacija	Apis biro, d.o.o., Ljubljana
	Investitor	IMOS, d.d., Ljubljana
	Izvajalec	Begrad, d.d., Novo mesto
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO

Maribor – Pobrežje, 6S



Število stanovanj in PM	Projekt nakupa 88 stanovanj in 136 parkirišč v kleti objekta	
Investitor	STAVBAR GRADNJE, d.o.o., Maribor	
Termini	Začetek – podpis pogodbe: december 2007	
Stanje projekta	Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno 16. 8. 2007, pravnomočno je postalo 29. 8. 2007. Izvajajo se groba gradbena dela v kleti objekta. Predaja stanovanj za končne kupce je predvidena za 1. 5. 2009.	
Prodaja	V teku je prodaja po razpisu 2007.	
Predvidena predaja stanovanj na SSRS	Z začetkom 10. 2. 2009	
Problemi na lokaciji		
	VODJA PROJEKTA SSRS	Zoran Veljković, u.d.i.g.
	Supernadzor	GO Ing, d.o.o.
	Pregled dokumentacije	Recenzija PZI – Projektivni biro Velenje
	Tehnični svetovalci	-

Postojna – Park pod Javorniki



Nakup - število stanovanj in PM	Nakup 53 stanovanj Parkirišča v kletnih garažah 53 kom in zunanja parkirna mesta	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 3.553,14 m ²	
Investitor	Dolenjgrad, d.o.o.	
Termini	Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno v juniju 2007. Uporabno dovoljenje bo pridobljeno decembra 2008. Predviden rok predaje stanovanj je najkasneje do 15. 2. 2009.	
Stanje projekta	Izdelana konstrukcija obeh kletnih etaž.	
Prodaja	V teku je prodaja po razpisu 2007.	
Predvidena predaja	Najkasneje do 15. 2. 2009.	
Problemi na lokaciji		
	VODJA PROJEKTA SSRS	Borut Hafner, u.d.i.a.
	Supernadzor – SSRS	IPL, d.o.o.
	Projektna dokumentacija	Misel, d.o.o.
	Investitor	Dolenjgrad, d.o.o.
	Izvajalec	Dolenjgrad, d.o.o.
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO, recenzija IPL

Koper – Šalara II. faza

		
Število stanovanj in PM	Projekt 18 stanovanj, 2 garažnih mest v kleti objekta	
Investitor	GROUPINVEST, d.o.o.	
Termini	Začetek – nakup 2006, predaja stanovanj 30. 4. 2007	
Stanje projekta	SSRS je po prodajni pogodbi 30. 3. 2006 kupil 18 stanovanj, 2 garažni mesti v kleti objekta ter poslovni prostor v pritličju objekta. Objekt je dokončan. Izvajalec je vložil vlogo za uporabno dovoljenje.	
Prodaja	-	
Predvidena predaja	-	
Problemi na lokaciji	Pogodbena zamuda Pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja mora investitor zagotoviti dodatnih 133 zunanjih parkirnih mest.	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Damjana Varšek, u.d.i.g.
	SUPERNADZOR	DEB-ING Boštjan Debev, s.p.
	Pregled dokumentacije	/
	TEHNIČNI SVETOVALCI	/

Jesenice – Prešernova cesta



Število stanovanj in PM	Projekt 69 stanovanj v 3 objektih in 105 lastniških parkirnih mest na terenu ob objektih	
Investitor /Prodajalec	GRADIS SKUPINA G, d.d.	
Termini	Začetek gradnje objektov 2 in 3 v februarju 2008. Stanovanja bodo zgrajena predvidoma do 2. 6. 2009 in predana kupcem najkasneje do 1. 8. 2009. Začetek gradnje objekta 1 v juliju 2008, stanovanja bodo zgrajena predvidoma do 20. 11. 2009, nepremičnine bodo kupcem izročene najkasneje do 29. 1. 2010.	
Stanje projekta	Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno in je postalo pravnomočno 20. 11. 2007. Sklenjena je prodajna pogodba za nakup stanovanj. Zaradi spremembe zunanje ureditve pri parkirnih mestih je v teku postopek za spremembo gradbenega dovoljenja. Zaradi te spremembe je sklenjen Dodatek k prodajni pogodbi. Prodaja stanovanj je stekla v okviru razpisa za prodajo stanovanj 1/2007.	
Prodaja	V teku je prodaja po razpisu 2007 – objekta 2 in 3.	
Predvidena predaja	Objekta 2 in 3 najkasneje do 1. 8. 2009 Objekt 1 najkasneje 29.1. 2010	
Problemi na lokaciji		
	VODJA PROJEKTA SSRS	Barbara Brinovčar, u.d.i.a.
	Supernadzor	Gea-Consult, d.o.o., Škofja Loka
	Pregled dokumentacije	Gea-Consult, d.o.o., Škofja Loka
	Tehnični svetovalci	

Kranj – Sotočje



Nakup - število stanovanj in PM	Nakup: 142 stanovanj Parkirišča v kletnih garažah: 142 kom in 72 parkirnih naprav	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 11.004,37 m ²	
Investitor	SAVA IP	
Termini	Gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno v decembru 2007. Predviden rok predaje stanovanj je najkasneje do 1. 10. 2009.	
Stanje projekta	Izvedena rušitvena dela na parcelah ter delno izkop gradbene jame.	
Prodaja	V teku je prodaja po razpisu 2007.	
Predvidena predaja	Najkasneje do 1. oktobra 2009	
Problemi na lokaciji		
	VODJA PROJEKTA SSRS	Borut Hafner, u.d.i.a.
	Supernadzor - SSRS	
	Projektna dokumentacija	Bevk Perovič arhitekti
	Investitor	SAVA IP
	Izvajalec	
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO

2.4. PRODAJA STANOVANJ ZA TRG V LETU 2007

2.4.1. Ponudba stanovanj po razpisu 1/2007

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, je po razpisu 2007, objavljenem 29. 12. 2007 v časopisih Delo, Dnevnik in Večer ter na svojih spletnih straneh, najavil v javno prodajo 364 stanovanj, in sicer:

Lokacija	
	NOVO MESTO – PODBREZNIK Število stanovanj: 35 stanovanj Cena z DDV za m2 stanovanjske površine: 1.200,00 EUR Vseljivost predvidoma: 15. 2. 2008
	POSTOJNA – PARK POD JAVORNIKI Število stanovanj: 53 stanovanj Cena z DDV za m2 stanovanjske površine: 1.270,00 EUR Vseljivost predvidoma: 15. 2. 2009
	MARIBOR – POBREŽJE Število stanovanj: 88 stanovanj Cena z DDV za m2 stanovanjske površine: 1.200,00 EUR Vseljivost predvidoma: 1. 5. 2009
	KRANJ – SOTOČJE Število stanovanj: 142 stanovanj Cena z DDV za m2 stanovanjske površine: 1.560,00 EUR Vseljivost predvidoma: 1. 10. 2009
	JESENICE – PREŠERNOVA CESTA Število stanovanj: 46 stanovanj Cena z DDV za m2 stanovanjske površine: 1.400,00 EUR Vseljivost predvidoma: 1. 8. 2009

Kupci stanovanja po razpisu 2007 so 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 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. 1. 2002, 13. 3. 2002, 6. 12. 2002, 25. 10. 2003, 15. 9. 2004, 13. 5. 2006 in 16. 12. 2006.

Tabela 1: Porazdelitev ponujenih stanovanj po lokacijah in tipih stanovanja

Lokacija	Tipi stanovanja	Število stanovanj	Delež stanovanj v %
Novo mesto - Podbreznik	Garsonjera	3	9
	Enosobno + kabinet	8	23
	Dvosobno	12	34
	Dvosobno + kabinet	4	11
	Trisobno	8	23
	SKUPAJ	35	100
Postojna – Park pod Javorniki	Enosobno	2	4
	Enosobno + kabinet	2	4
	Dvosobno	20	38
	Dvosobno + kabinet	14	26
	Dvosobno + 2 kabineta	15	28
	SKUPAJ	53	100
Maribor -Pobrežje	Enosobno	32	36
	Dvosobno	56	64
	SKUPAJ	88	100
Kranj - Sotočje	Enosobno	17	12
	Dvosobno	75	53
	Dvosobno + 2 kabineta	4	3
	Dvoinpolsobno	21	15
	Trisobno	25	17
	SKUPAJ	142	100
Jesenice – Prešernova cesta	Garsonjera	12	26
	Dvosobno	8	17,5
	Trisobno	14	30
	Trisobno + kabinet	10	22
	Štirisobno	2	4,5
	SKUPAJ	46	100

Prednost pri izboru imajo, skladno z določili razpisa 2007, 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 otroka, ki še ni šoloobvezen, se šteje otrok, rojen po 1. 1. 2002. 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 upošteva enako. Naslednja prednostna kategorija so gibalno ovirane osebe in ostali invalidi. 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. 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 2001 oziroma redno varčujejo v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v sledečem vrstnem redu iz leta 2001, 2002, 2003, 2006, 2007, 2000 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.

V razpisu je vključena prepoved odtujitve in obremenitve na razpisu kupljenih stanovanj za dobo 10-ih 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. V primeru kršitve prepovedi odtujitve in obremenitve brez izrecnega pisnega soglasja prodajalca v obdobju 10-ih let, bo Sklad upravičen do izterjave pogodbene kazni.

Kupec tako nepremičnine v obdobju 10-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.

2.4.2. Predaja stanovanj v letu 2007

V letu 2007 je Sklad kupcem iz preteklih razpisov predal skupno 685 stanovanj.

Tabela 2: Primopredaje stanovanj v letu 2007 po lokacijah

LOKACIJA	ŠT. PRIMOPREDAJ
Dragomelj	3
Koper	1
Tacenski dvori II. faza	2
Poljansko nabrežje I. faza	311
Kamnik	190
Maribor Magdalena	60
Kungota	8
Poljansko nabrežje II. faza	62
Cerklje	48
SKUPAJ	685

Tabela 3: Nepredana stanovanja iz preteklih razpisov v letu 2007 po lokacijah

Poljansko nabrežje – LPN299	pravda
Poljansko nabrežje – LPN411	pravda
Koper – Šalara – KOP029	nasilno vseljen – pravda
SKUPAJ	3

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



DOLGOROČNA POSOJILA

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

3. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA

3.1. Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih

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

Po preoblikovanju Sklada v javni sklad je ta možnost določena tudi v 7.a členu splošnih pogojev 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) Sklad tovrstna posojila odobrava na podlagi 173. člena.

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

Za izračun višine posojila upravičencem je od 31. 3. 2004 za vrednost stanovanja upoštevana cena 1.500,00 EUR pri nakupu oziroma 750,00 EUR pri gradnji za na kvadratni meter primerne stanovanja, zmanjšana za nadomestila, ki ga dobi upravičenec skladno z zakonom, vendar ne več kot je razlika do dejanske kupnine.

Kot primerno stanovanje se upošteva naslednja stanovanjska površina v m²:

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

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se prizna 6 m².

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

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

V letu 2007 je Sklad za ta posojila namenil 1,3 milijona evrov.

Doslej so bile najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih:

	ŠTEVILO	ODOBRENO EUR	KORIŠČENO V EUR
– izdane odločbe MOP (vse)	1489		
– izdani sklepi o odobritvi posojila (vsi)	709	20.107.307,40	
– sklenjene posojilne pogodbe (vse)	613		13.381.516,71
– izdani sklepi o odobritvi posojila v letu 2007	48	2.119.610,06	
– sklenjene posojilne pogodbe v letu 2007	38		1.342.422,61

3.2. Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja

Za odpravo posledic potresa v Posočju 12. 4. 1998 je bil sprejet zakon o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur. l. RS 45/98, 67/98), 110/99 in 59/2001, v nadaljevanju zakon). Med ukrepi popotresne obnove po 1. členu zakona šteje tudi dodeljevanje stanovanjskih posojil iz sredstev Stanovanjskega sklada, namenjenih popotresni obnovi objektov in zagotavljanje njihove namenske uporabe in izgradnjo varovanih stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada.

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

Na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije št. 47602-23/2006/5 z dne 24. 8. 2006 in skladno z določili 38. korespondenčne seje nadzornega sveta Stanovanjskega Sklada Republike Slovenije, javnega sklada, z dne 4. 8. 2006 je Sklad za namen odobritve posojil in odprave posledic nesreč po potresu v Posočju 12. 7. 2004 skladno z določbami Zakona o odpravi posledic naravnih nesreč /ZOPNN-UPB1/ (Ur. l. RS, št. 114/2005) omogočil odobritve ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil.

V letu 2007 je bil izdan samo en dokončni sklep o posojilu v višini 12.047,24 EUR in hipoteko v višini 1.939,60 EUR. Do 31. 12. 2007 so bila odobrena naslednja posojila za popotresno obnovo stanovanjskih objektov v Posočju:

Izdani sklepi Stanovanjskega sklada	Število upravičencev	Odobreni znesek v EUR	Število sklenjenih posojilnih pogodb	Pogodbeni znesek za črpanje v EUR
Delni sklepi	1.167	8.980.296,77	143	1.380.426,06
Končni sklepi	1.340	10.626.776,85	1.280	7.426.545,09
Delni sklepi v 2007	0	0,00		0,0
Končni sklepi v 2007	1	12.047,24		0,0
Skupaj		19.607.073,62	1.423	8.806.971,15

V letu 2007 je bilo sklenjenih 15 posojilnih pogodb za popotresno obnovo Posočja. Po teh pogodbah je bil črpani znesek 120.674,93 EUR, skupni črpani znesek v letu 2007 z vključenimi pogodbami, sklenjenimi pred letom 2007, pa je bil 203.560,78 EUR.

3.3. Sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb

Sklad je po sklepu Nadzornega sveta z dne 5. 7. 2006 v Ur. l. RS 85-86/2006, z dne 11. 8. 2006, in 106/2006, z dne 13. 10. 2006, objavil **Javni razpis za sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb**. Navedeni javni razpis je bil spremenjen. Sprememba se nanaša na podaljšanje razpisnega roka, in sicer do 31. 12. 2008 in porabo sredstev v letih 2008 in 2009, ki je bila objavljena v Ur. l. RS 118/2007, z dne 21. 12. 2007.

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 stanovanji. V primeru sofinanciranja **rekonstrukcij** stanovanjsko-poslovnih stavb mora biti delež stanovanjskih uporabnih površin večstanovanjske stavbe večji od 75 odstotkov.

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.

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 Stanovanjskega zakona.

Posojilo lahko pridobijo občani, ki imajo zadostne redne mesečne dohodke in so nanje 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 **8.345.852,11 EUR**, s porabo v letih 2008 in 2009. Razpis je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta Sklada odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31. 12. 2008.

Na osnovi objavljenega programa je Sklada v letu 2007 obravnaval dve vlogi prosilcev. Obe prejeti vlogi sta se nanašali na rekonstrukciji večstanovanjskih objektov v Ljubljani. Ena vloga je bila zavrnjena, ker prosilec ni izpolnjeval pogojev za pridobitev posojila v delu ki se nanaša na vzpostavitev etažne lastnine stanovanjskega objekta in zaradi neustreznega zavarovanja posojila. Druga vloga pa je bila primerna in je bila obravnavana na seji Nadzornega sveta v letu 2008, tako da se je prosilcu odobreno posojilo v višini 80.612,00 EUR z odplačilno dobo 20 let. V skladu s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem se bosta v mansardi objekta pridobili dve novi stanovanji.

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 2007 in drugo, vezano za omenjena posojila, so podani v poglavju pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj.

V nadaljevanju podajamo povzetek realizacije v letu 2007.

Tabela: Realizacija posojil za leto 2007 po programih ter plan za leti 2008 in 2009

	Program	REALIZACIJA SSRS		PLAN SSRS	
		SIT	EUR	EUR	
		2007		2008	2009
b)	Sredstva posojil				
	Razpis soinvestitorstvo 2003	Posojila NSO, že realizirana v letu 2005			
	Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005	975.661.196,87	4.071.362,03	0,00	0,00
	Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	Sredstva za posojilo v programu soinvestitorstva 2005 ter 2006 in 2007			
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007	668.685.751,13	2.790.376,19	2.367.415,21	0,00
SIT					
PODATKI: Za leto 2007 - realizacija, za leti 2008 in 2009 plani na osnovi odobrenih vlog z dne 31.12.2007					

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

Tabela: Projekti, zaključeni v letu 2007 – prevzeta stanovanja in dana v najem
OPOMBA: število stanovanj upoštevano v točki 2.1.

REGIJA	OBČINA	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEVILO NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ	
			SKLAD	OBČINE
S	ROGATEC, OBRTNIŠKA 1	Soinvestitorstvo + posojilo		3
OS	LJUBLJANA, CESTA V GORICE	Posojilo		114
		SKUPAJ	-	-

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

Tabela: Projekti, zaključeni v letu 2007 – prevzeta stanovanja in dana v najem
OPOMBA: število stanovanj upoštevano v točki 2.1.

REGIJA	OBČINA	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEVILO NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ	
			SKLAD	OBČINE
G	KANAL OB SOČI, DESKLE	Posojilo		6
O	KOPER, OLMO	Posojilo		36
		SKUPAJ	-	-

Tabela: Projekti v realizaciji v letu 2007

REGIJA	OBČINA	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEVILO NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ	
			SKLAD	OBČINE
GOR	JESENICE, HRUŠICA 56	Posojilo		12
OS	LJUBLJANA, ZELENA JAMA	Soinvestitorstvo + posojilo		63
		SKUPAJ	-	-

Podatki o pridobljenem številu stanovanj, realizaciji v letu 2007 in drugo so podani v poglavju pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj.

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

Sklad je po sklepu Nadzornega sveta z dne 11. 12. 2006 objavil v Ur. l. RS 137-139, z dne 29. 12. 2006, javni razpis: **Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov.**

Sklad na podlagi tega programa sofinancira pridobivanje:

- oskrbovanih stanovanj za starejše (v nadaljevanju: oskrbovanih stanovanj),
- domov za ostarele,
- študentskih domov,

in sicer tako, da:

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

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

Upravičeni prosilci so:

- občine ali njihovi proračunski skladi,
- javni nepremičninski skladi,
- 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 Sklada 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 **12.000.000,00 EUR**, s porabo v letih 2007, 2008 in 2009, od tega je predvideno za posojila **6.000.000,00 EUR** in za soinvestitorstvo **6.000.000,00 EUR**. Razpis je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta Sklada odobrena vsa predvidena sredstva oziroma do preklica.

Na osnovi objavljenega programa je Sklad v letu 2007 prejeli sedem vlog. Vlogo so posredovali:

- Župnija Ljubljana – Trnovo, Kolezijska ul. 1, Ljubljana,
- Dom starejših občanov Gornja Radgona, d.o.o., Partizanska c. 13, Gornja Radgona,
- Gorica Leasing, d.o.o., Cesta 25. junija 1, Kromberg,
- INSULA, d.o.o., Gačnikova pot 5, Radlje ob Dravi,
- DOM LIPA, d.o.o., Lava 11, Celje,
- COMETT DOMOVI, d.o.o., Tbilisijska ul. 57 b, Ljubljana.

V letu 2007 nismo prejeli nobene vloge na področju sofinanciranja pridobivanja študentskih domov.

Vse vloge so bile strokovno pregledane in analizirane. Prosilci so bili pisno obveščeni o dopolnitvah, ki jih morajo posredovati, da bo lahko strokovna služba pripravila predlog za obravnavo in odobritev dolgoročnega posojila na Nadzornem svetu Sklada. Na osnovi prejete dokumentacije ocenjena vrednost zaprošenih posojil znaša 12.700.00,00 EUR, kar po programu presega odobrena namenska sredstva posojila.

V letu 2007 Nadzorni svet Sklada, po objavljenem programu odobril le posojilo investitorju: Dom starejših občanov Gornja Radgona, d.o.o., v višini 1.839.130,00 EUR. Investitor ureja ustrezno zavarovanje posojila.

3.6. Sofinanciranje projektov izgradnje energetske varčnih večstanovanjskih stavb

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

Predmet javnega razpisa je finančno spodbujanje oziroma sofinanciranje projektov novogradenj energetske varčnih večstanovanjskih stavb, pri čemer gre lahko za samostojno stoječe stavbe, stanovanjske bloke, stolpiče ali stolpnice.

V primeru sofinanciranja rekonstrukcij stanovanjsko-poslovnih stavb, mora biti delež stanovanjskih uporabnih površin večstanovanjske stavbe večji od 75 odstotkov.

Sklad na podlagi tega razpisa sofinancira izgradnjo energetske varčnih večstanovanjskih stavb tako, da daje ugodna dolgoročna stanovanjska posojila v višini do 50 EUR/m² uporabne površine, kot jo v nadaljevanju opredeljuje ta poziv.

Do pridobitve posojila po tem razpisu so upravičene občine, vključno z mestnimi, njihovi proračunski skladi, ustanovljeni za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj, javni nepremičninski skladi in pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1, ter gospodarske družbe in druge pravne osebe s sedežem v Republiki Sloveniji.

Osebe iz prejšnjega odstavka morajo biti lastniki nepremičnin, na katerih poteka izgradnja energetske varčnih objektov, ali imeti sklenjeno ustrezno pogodbo o stavbni pravici.

Višina razpisanih sredstev po tem razpisu znaša 8 mio EUR, s porabo v letih 2007, 2008 in 2009. Razpis je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31. 12. 2008.

V času objave razpisa (junij 2007) pa do konca leta 2007 ni prispela nobena vloga za predmetni razpis.



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

4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

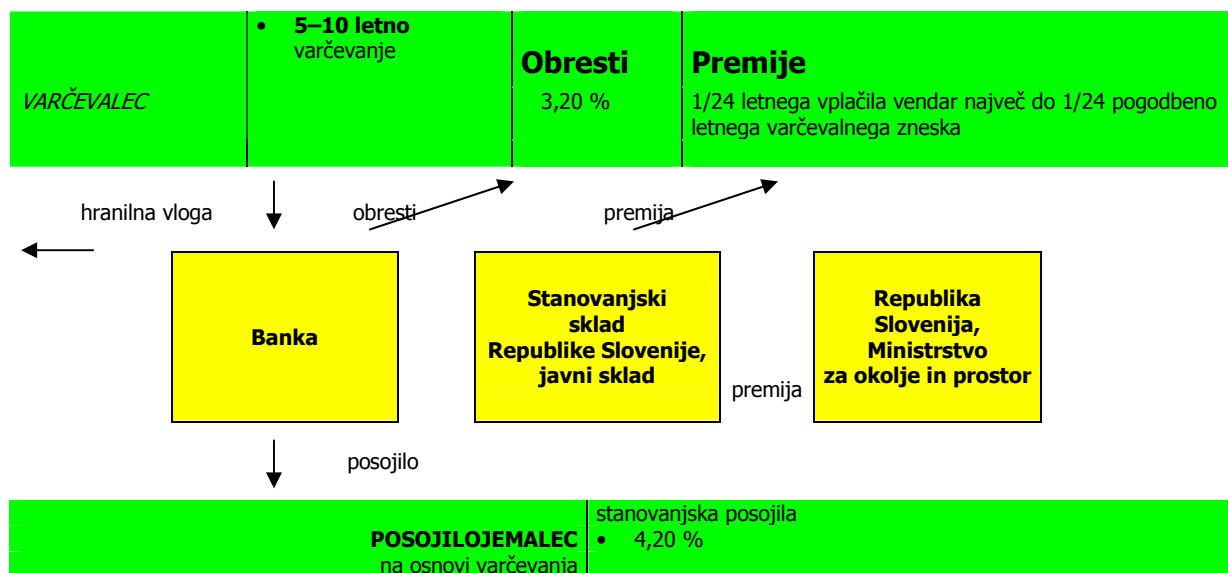
Vlada Republike Slovenije je na 102. in 103. seji dne 25. 3. in 6. 4. 1999 sprejela nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo (v nadaljevanju NSVS) kot sistemsko podlago za vzpodbujanje dolgoročnega varčevanja s premiranjem, z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja.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

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

Sklad je 31. 8. 2007 objavil razpis za izbor bank za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi za leto 2007.

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

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



4.1. Varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi

Na dan 31. 12. 2007 je bilo v NSVS vključenih **27.878** aktivnih varčevalnih pogodb (21.464 5-letnih in 6.414 10-letnih oziroma več kot 5-letnih iz razpisov 2006 in 2007) v skupnem obsegu **50.255** lotov (38.242 5-letnih in 12.013 lotov na več kot 5-letnih pogodbah, pri čemer je 11.770 pravih 10-letnih

lotov iz prvih petih razpisov NSVS). Število varčevalcev, ki so do 31. 12. 2007 uspešno zaključili varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (prejeli vseh pet letnih premij in pridobili pravico do posojila), je **56.411** v skupnem obsegu **114.861** lotov. Med njimi je tudi 146 takih, ki so po sedmih letih izkoristili možnost skrajšanja varčevalne dobe na 5 let. Skupni obseg varčevanja teh varčevalcev je 296 lotov.

Povprečna aktivna varčevalna pogodba v NSVS na dan 31. 12. 2007 je sklenjena za 1,8 lota. Za zaključene varčevalne pogodbe (to so NSVS 1999, 2000, 2001 in 2002) je povprečje nekaj več kot 2,0 lota. Povprečna velikost varčevanja za posamezne razpise NSVS je prikazana v tabeli 1, kjer je do leta 2003 razviden trend upadanja povprečnega števila lotov na pogodbo po razpisih. Varčevalci se obnašajo racionalno in raje kot eno pogodbo z večjim varčevalnim zneskom sklenejo več varčevalnih pogodb z manjšimi zneski, saj lahko v primeru nezmožnosti plačevanja celotnega zneska varčevanja zmanjšajo mesečno obveznost varčevanja tako, da prekinajo samo eno izmed pogodb, na ostalih pa nadaljujejo z varčevanjem. Kasneje, v letih 2006 in 2007, se povprečno število lotov na varčevalno pogodbo ustavi pri številki 2,0 lota, kar je tudi povprečna vrednost vseh razpisov.

Tabela 1: Pogodbe in loti po shemah na stanje na 31. 12. 2007. (*) Tabela vsebuje tudi že zaključene pogodbe iz shem 1999, 2000, 2001 in 2002.

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

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

Tabela 2: Velikost stanovanja, ki jo lahko s privarčevanimi sredstvi in posojilom iz naslova NSVS kupi povprečni varčevalec, ki je že zaključil varčevanje v NSVS in izpolnil pogoje za pridobitev posojila. Lokacije in cene so povzete iz razpisa 2007, ki ga je Sklad najavil 29. 12. 2007.

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

Ob upoštevanju zgornjih predpostavk znaša ocena skupnih sredstev, s katerimi so varčevalci lahko razpolagali po koncu varčevanja, **1.367 MIO EUR** oziroma **2.872 MIO EUR** skupaj s potencialno pridobljenim stanovanjskim posojilom.

4.2. Novi zakon in varčevalna shema 2007

Sklad je 31. 8. 2007 objavil že 7. razpis za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in na ta način pozval državljane Republike Slovenije in državljane članic Evropske unije, ki imajo dovoljenje

za stalno bivanje v Republiki Sloveniji, skladno s 160. členom stanovanjskega zakona, da se vključijo v nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo.

Tabela 3: Število odobrenih in porabljenih lotov za razpis 2007 po bankah na dan 31. 12. 2007. V tabeli so navedene vse banke, ki sodelujejo v NSVS shemi.

DOBA VARČEVANJA	skupaj*			
BANKE	odobreno	porabljeno	zaključeno	razlika
ABANKA	2.000,00	233,00	0,00	1.767,00
BANKA CELJE	700,00	125,00	0,00	575,00
BANKA DOMŽALE	400,00	225,00	0,00	175,00
BANKA KOPER	1.000,00	227,00	0,00	773,00
BANKA ZASAVJE	200,00	42,00	0,00	158,00
KOROŠKA BANKA	0,00	0,00	0,00	0,00
NOVA LB	6.000,00	1.651,00	0,00	4.349,00
SKB BANKA	2.000,00	565,00	0,00	1.435,00
DBS - SZKB	0,00	0,00	0,00	0,00
GORENJSKA BANKA	50,00	38,00	0,00	12,00
PBS	0,00	0,00	0,00	0,00
NKBM	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPAJ	12.350,00	3.106,00	0,00	9.244,00

Tabela 4: Število sklenjenih varčevalnih pogodb po razpisu 2007 glede na dobo varčevanja na dan 31. 12. 2007.

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

4.3. Stanje varčevalnih pogodb po bankah na dan 31.12.2007

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

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

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

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

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

Iz spodnje tabele je razvidno, da je 15.787 varčevalnih pogodb sklenjenih za 1 lot, 7.395 varčevalnih pogodb za 2 lota in 2.539 varčevalnih pogodb za 3 lote, samo 568 varčevalnih pogodb pa je sklenjeno za več kot 5 lotov.

Tabela 6: Prikaz števila varčevalnih pogodb po bankah ob upoštevanju dobe varčevanja in velikosti mesečnega zneska (števila lotov) na dan 31. 12. 2007 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006 in 2007 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštewane v vrstici 5 let.

BANKE / LOTI		skupaj	1	2	3	4	5	nad 5
ABANKA	skupaj	3.831	2.193	967	330	144	79	118
	5 let	3.139	1.817	787	260	125	60	90
	10 let	692	376	180	70	19	19	28
BANKA CELJE	skupaj	1.489	881	369	122	45	48	24
	5 let	1.073	655	254	78	35	32	19
	10 let	416	226	115	44	10	16	5
BANKA DOMŽALE	skupaj	1.105	607	292	109	45	23	29
	5 let	952	522	257	89	40	18	26
	10 let	153	85	35	20	5	5	3
BANKA KOPER	skupaj	2.820	1.752	730	199	78	34	27
	5 let	2.297	1.449	583	147	72	23	23
	10 let	523	303	147	52	6	11	4
BANKA ZASAVJE	skupaj	466	311	112	27	6	5	5
	5 let	317	212	75	20	4	1	5
	10 let	149	99	37	7	2	4	0
KOROŠKA BANKA	skupaj	278	192	49	28	2	3	4
	5 let	200	141	38	19	1	0	1
	10 let	78	51	11	9	1	3	3
NOVA LB	skupaj	10.997	5.878	3.055	1.105	460	252	247
	5 let	8.759	4.708	2.455	802	389	191	214
	10 let	2.238	1.170	600	303	71	61	33
SKB BANKA	skupaj	3.078	1.681	818	289	136	89	65

	5 let	2.360	1.304	624	198	120	64	50
	10 let	718	377	194	91	16	25	15
DBS – SZKB	skupaj	307	197	70	24	5	8	3
	5 let	146	105	28	6	3	3	1
	10 let	161	92	42	18	2	5	2
GORENJSKA BANKA	skupaj	1.143	674	304	112	27	13	13
	5 let	473	231	148	55	20	10	9
	10 let	670	443	156	57	7	3	4
PBS	skupaj	310	192	81	24	5	2	6
	5 let	235	141	63	18	5	2	6
	10 let	75	51	18	6	0	0	0
NKBM	skupaj	2.054	1.229	548	170	58	22	27
	5 let	1.759	1.038	479	147	54	18	23
	10 let	295	191	69	23	4	4	4
SKUPAJ	skupaj	27.878	15.787	7.395	2.539	1.011	578	568
	5 let	21.710	12.323	5.791	1.839	868	422	467
	10 let	6.168	3.464	1.604	700	143	156	101

Izbrane banke za sodelovanje v NSVS so lahko število dodeljenih lotov ustrezno spreminjale glede na dejansko sklenjene varčevalne pogodbe glede na čas trajanja varčevanja, vendar samo z medsebojno zamenljivostjo v razmerju desetletni lot za petletni lot 1 : 1,25 oziroma petletni lot za desetletni lot v razmerju 1 : 0,8. Iz spodnje tabele je razvidno, da je kar 83,5 odstotka varčevalnih pogodb v NSVS sklenjenih za dobo 5-ih let. V okviru novih razpisov v letih 2006 in 2007, ki sta bila izpeljana na osnovi spremenjenega zakona o NSVS, so pogodbe ne glede na dobo izenačene glede premiranja: premija znaša 1/24 letnega vplačanega zneska, zato so te pogodbe v tej tabeli uvrščene pod 5-letne pogodbe.

Tabela 7: Prikaz deleža (v odstotkih) sklenjenih varčevalnih pogodb po bankah na dan 31. 12. 2007 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006 in 2007 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštevane v vrstici 5 let.

BANKE		skupaj	v eni banki	v vseh bankah
ABANKA	skupaj	3831	100,0	13,7
	5 let	3139	81,9	14,5
	10 let	692	18,1	11,2
BANKA CELJE	skupaj	1489	100,0	5,3
	5 let	1073	72,1	4,9
	10 let	416	27,9	6,7
BANKA DOMŽALE	skupaj	1105	100,0	4,0
	5 let	952	86,2	4,4
	10 let	153	13,8	2,5
BANKA KOPER	skupaj	2820	100,0	10,1
	5 let	2297	81,5	10,6
	10 let	523	18,5	8,5
BANKA ZASAVJE	skupaj	466	100,0	1,7
	5 let	317	68,0	1,5
	10 let	149	32,0	2,4
KOROŠKA BANKA	skupaj	278	100,0	1,0
	5 let	200	71,9	0,9
	10 let	78	28,1	1,3
NOVA LB	skupaj	10997	100,0	39,4
	5 let	8759	79,6	40,3
	10 let	2238	20,4	36,3
SKB BANKA	skupaj	3078	100,0	11,0
	5 let	2360	76,7	10,9
	10 let	718	23,3	11,6
DBS - SZKB	skupaj	307	100,0	1,1
	5 let	146	47,6	0,7
	10 let	161	52,4	2,6
GORENJSKA BANKA	skupaj	1143	100,0	4,1
	5 let	473	41,4	2,2

	10 let	670	58,6	10,9
PBS	skupaj	310	100,0	1,1
	5 let	235	75,8	1,1
	10 let	75	24,2	1,2
NKBM	skupaj	2054	100,0	7,4
	5 let	1759	85,6	8,1
	10 let	295	14,4	4,8
SKUPAJ	skupaj	27878	100,0	100,0
	5 let	21710	77,9	100,0
	10 let	6168	22,1	100,0

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

Tabela 8: Prikaz deleža (v odstotkih) sklenjenih varčevalnih pogodb po bankah ob upoštevanju dobe varčevanja in velikosti mesečnega zneska (števila lotov) na dan 31. 12. 2007 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006 in 2007 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštewane v vrstici 5 let.

BANKE / LOTI		skupaj	skupaj %	1	2	3	4	5	nad 5
ABANKA	skupaj	3831	100,0	57,2	25,2	8,6	3,8	2,1	3,1
	5 let	3139	100,0	57,9	25,1	8,3	4,0	1,9	2,9
	10 let	692	100,0	54,3	26,0	10,1	2,7	2,7	4,0
BANKA CELJE	skupaj	1489	100,0	59,2	24,8	8,2	3,0	3,2	1,6
	5 let	1073	100,0	61,0	23,7	7,3	3,3	3,0	1,8
	10 let	416	100,0	54,3	27,6	10,6	2,4	3,8	1,2
BANKA DOMŽALE	skupaj	1105	100,0	54,9	26,4	9,9	4,1	2,1	2,6
	5 let	952	100,0	54,8	27,0	9,3	4,2	1,9	2,7
	10 let	153	100,0	55,6	22,9	13,1	3,3	3,3	2,0
BANKA KOPER	skupaj	2820	100,0	62,1	25,9	7,1	2,8	1,2	1,0
	5 let	2297	100,0	63,1	25,4	6,4	3,1	1,0	1,0
	10 let	523	100,0	57,9	28,1	9,9	1,1	2,1	0,8
BANKA ZASAVJE	skupaj	466	100,0	66,7	24,0	5,8	1,3	1,1	1,1
	5 let	317	100,0	66,9	23,7	6,3	1,3	0,3	1,6
	10 let	149	100,0	66,4	24,8	4,7	1,3	2,7	0,0
KOROŠKA BANKA	skupaj	278	100,0	69,1	17,6	10,1	0,7	1,1	1,4
	5 let	200	100,0	70,5	19,0	9,5	0,5	0,0	0,5
	10 let	78	100,0	65,4	14,1	11,5	1,3	3,8	3,8
NOVA LB	skupaj	10997	100,0	53,5	27,8	10,0	4,2	2,3	2,2
	5 let	8759	100,0	53,8	28,0	9,2	4,4	2,2	2,4
	10 let	2238	100,0	52,3	26,8	13,5	3,2	2,7	1,5
SKB BANKA	skupaj	3078	100,0	54,6	26,6	9,4	4,4	2,9	2,1
	5 let	2360	100,0	55,3	26,4	8,4	5,1	2,7	2,1
	10 let	718	100,0	52,5	27,0	12,7	2,2	3,5	2,1
DBS - SZKB	skupaj	307	100,0	64,2	22,8	7,8	1,6	2,6	1,0
	5 let	146	100,0	71,9	19,2	4,1	2,1	2,1	0,7
	10 let	161	100,0	57,1	26,1	11,2	1,2	3,1	1,2
GORENJSKA BANKA	skupaj	1143	100,0	59,0	26,6	9,8	2,4	1,1	1,1
	5 let	473	100,0	48,8	31,3	11,6	4,2	2,1	1,9
	10 let	670	100,0	66,1	23,3	8,5	1,0	0,4	0,6
PBS	skupaj	310	100,0	61,9	26,1	7,7	1,6	0,6	1,9
	5 let	235	100,0	60,0	26,8	7,7	2,1	0,9	2,6
	10 let	75	100,0	68,0	24,0	8,0	0,0	0,0	0,0
NKBM	skupaj	2054	100,0	59,8	26,7	8,3	2,8	1,1	1,3
	5 let	1759	100,0	59,0	27,2	8,4	3,1	1,0	1,3
	10 let	295	100,0	64,7	23,4	7,8	1,4	1,4	1,4
SKUPAJ	skupaj	27878	100,0	56,6	26,5	9,1	3,6	2,1	2,0
	5 let	21710	100,0	56,8	26,7	8,5	4,0	1,9	2,2
	10 let	6168	100,0	56,2	26,0	11,3	2,3	2,5	1,6

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. Skladno z 21. členom zakona vsa sredstva, ki so jih banke vrnile Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije iz naslova premij in poračuna obresti v tekočem mesecu, Sklad v 15 dneh nakaže v integralni proračun Republike Slovenije.

Sklad je za leto 2007 v proračun Republike Slovenije tako izvršil nakazila v skupni višini 247.772,20 EUR (247.772,20 EUR iz naslova premij in 17.981,54 EUR iz naslova revalorizacije). Zadnje nakazilo za odstop v mesecu decembru 2007 je bilo izvršeno v januarju 2008, in sicer 23.779,53 EUR (22.371.62 EUR iz naslova premij in 1.407,91 EUR iz naslova revalorizacije).

Na podlagi 18. člena zakona je bilo iz naslova varčevalnih pogodb, pri katerih varčevalci niso izkoristili posojila, prejeta s strani bank in s strani Sklada vrnjeno v proračun skupno 5.487.063,17 EUR sredstev. Vračilo je bilo izvedeno v višini 4.227.797,93 EUR dne 17. 12. 2007 in 1.259.265,24 EUR dne 20. 12. 2007.

V tabeli je prikazana dinamika odstopov od varčevalnih pogodb v NSVS po razpisih in letih varčevanja. V prvem razpisu iz leta 1999 je do 31. 12. 2005 skupaj odstopilo 17,8 odstotka varčevalcev, 74,9 odstotka 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 odstotka varčevalcev.

Tabela 9: Stanja varčevalnih pogodb po razpisih.

Razpis	Število vseh pogodb	Število odstopov	Število zaključenih pogodb	Število aktivnih pogodb
1 – 1999	26.689	4.876	20.102	1.711
2 – 2000	15.463	2.583	11.686	1.194
3 – 2001	16.221	2.921	12.256	1.044
4 – 2002	17.067	3.581	12.367	1.119
5 – 2003	17.524	3.484	/	14.040
6 – 2006	7.674	438	/	7.236
7 – 2007	1.535	1	/	1.534
SKUPAJ	102.173	17.884	56.411	27.878

4.5. Vplačana sredstva v obdobju od 1. 7. 1999 do 31. 12. 2007

V okviru NSVS je na dan 31. 12. 2007 privarčevanih dobrih 132 milijonov EUR, brez upoštevanja pripisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev. V tem znesku so upoštevane samo aktivne pogodbe; uspešno iztečene pogodbe so izvzete iz tega prikaza, saj so bila sredstva na teh pogodbah že nakazana varčevalcem.

Tabela 10: Prikaz vplačanih sredstev v obdobju od 1. 7. 1999 do 31. 12. 2007 za aktivne varčevalne pogodbe na dan 31. 12. 2007.

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

4.6. Izplačane in vrnjene premije v obdobju od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2007

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

Tabela 11: Prikaz izplačanih in vrnjenih premij v obdobju od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2007 (vsi razpisi).

BANKA		Pogodbe	Pripisano Loti	Pogodbe	Vrnjeno Loti	Pogodbe	Razlika Loti
ABANKA	skupaj	4.544	8.589	102	533	4.442	8.056
	5 let	3.810	6.800	74	339	3.736	6.461
	10 let	734	1.789	28	194	706	1.595
BANKA CELJE	skupaj	2.044	3.577	58	324	1.986	3.253
	5 let	1.623	2.811	48	245	1.575	2.566
	10 let	421	766	10	79	411	687
BANKA DOMŽALE	skupaj	1.239	2.237	15	62	1.224	2.175
	5 let	1.083	1.942	10	46	1.073	1.896
	10 let	156	295	5	16	151	279
BANKA KOPER	skupaj	3.499	5.583	63	245	3.436	5.338
	5 let	2.965	4.688	42	129	2.923	4.559
	10 let	534	895	21	116	513	779
BANKA ZASAVJE	skupaj	563	839	14	85	549	754
	5 let	413	616	6	27	407	589

	10 let	150	223	8	58	142	165
KOROŠKA BANKA	skupaj	525	819	9	50	516	769
	5 let	447	666	8	44	439	622
	10 let	78	153	1	6	77	147
NOVA LB	skupaj	15.194	28.062	328	1.667	14.866	26.395
	5 let	12.879	23.555	246	1.145	12.633	22.410
	10 let	2.315	4.507	82	522	2.233	3.985
SKB BANKA	skupaj	4.095	7.453	71	448	4.024	7.005
	5 let	3.342	6.029	56	296	3.286	5.733
	10 let	753	1.424	15	152	738	1.272
DBS - SZKB	skupaj	445	697	10	32	435	665
	5 let	286	425	7	18	279	407
	10 let	159	272	3	14	156	258
GORENJSKA BANKA	skupaj	1.256	2.115	38	212	1.218	1.903
	5 let	581	1.081	4	8	577	1.073
	10 let	675	1.034	34	204	641	830
PBS	skupaj	554	940	13	78	541	862
	5 let	477	830	7	36	470	794
	10 let	77	110	6	42	71	68
NKBM	skupaj	3.505	5.841	62	332	3.443	5.509
	5 let	3.207	5.364	53	261	3.154	5.103
	10 let	298	477	9	71	289	406
SKUPAJ	skupaj	37.463	66.752	783	4.068	36.680	62.684
	5 let	31.113	54.807	561	2.594	30.552	52.213
	10 let	6.350	11.945	222	1.474	6.128	10.471

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

V EUR

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

4.7. Predvidena sredstva za izplačilo premij varčevalcem od leta 2008 do leta 2017

Pričakovani znesek sredstev, ki ga bo moral državni proračun nameniti za premije varčevalcem NSVS v prihodnjih letih od 2008 do 2017, je prikazan v tabeli 12. Narejen je ob predpostavki, da bodo vsi aktivni varčevalci na dan 31. 12. 2007 nadaljevali z varčevanjem in uspešno izpolnili vse pogoje za pridobitev vseh premij. Teoretični in dejanski zneski izplačil premij v letih od 2000 do 2007 so dodani zaradi celovitega pregleda nad izplačili državnih premij. Opozoriti velja še, da se bodo glede na pričakovane odstopne zneski zmanjšali za okrog 2 odstotka.

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

Leto	Teoretično število varčevalnih pogodb	Teoretični znesek za izplačilo premij	Višina dejanskih izplačil premij	Teoretični znesek za izplačilo premij v EUR*	Višina dejanskih izplačil premij v EUR*
2000*	24.453	580.525.180 SIT	580.317.500 SIT	2.422.489 €	2.421.622 €
2001*	38.701	937.560.620 SIT	937.316.150 SIT	3.912.371,14 €	3.911.351 €
2002*	52.472	1.297.081.103 SIT	1.296.452.125 SIT	5.412.623,53 €	5.409.999 €
2003*	66.603	1.693.154.002 SIT	1.692.502.575 SIT	7.065.406,45 €	7.062.688 €
2004*	79.937	2.103.183.021 SIT	2.101.838.350 SIT	8.776.427,23 €	8.770.816 €
2005*	58.816	1.513.642.623 SIT	1.512.381.025 SIT	6.316.318,74 €	6.311.054 €
2006*	44.662	1.161.780.445 SIT	1.163.814.725 SIT	4.848.023,89 €	4.856.513 €
2007*	37.463	910.680.134 SIT	912.984.663,30 SIT	3.800.200,86 €	3.809.817,49 €
SKUPAJ		10.197.607.128	10.197.607.113,30 SIT	42.553.860,49 €	42.553.860,49 €
2008	27.736	620.491.217,77 SIT		2.589.263,97 €	
2009	15.694	323.053.225,00 SIT		1.348.077,22 €	
2010	13.250	235.783.646,02 SIT		983.907,72 €	
2011	12.042	194.644.587,31 SIT		812.237,47 €	
2012	5.142	94.623.009,06 SIT		394.854,82 €	
2013	1.511	51.635.158,91 SIT		215.469,70 €	
2014	290	11.460.761,43 SIT		47.824,91 €	
2015	167	1.694.353,05 SIT		7.070,41 €	
2016	147	1.543.890,29 SIT		6.442,54 €	
2017	49	157.596,85 SIT		657,64 €	

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

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

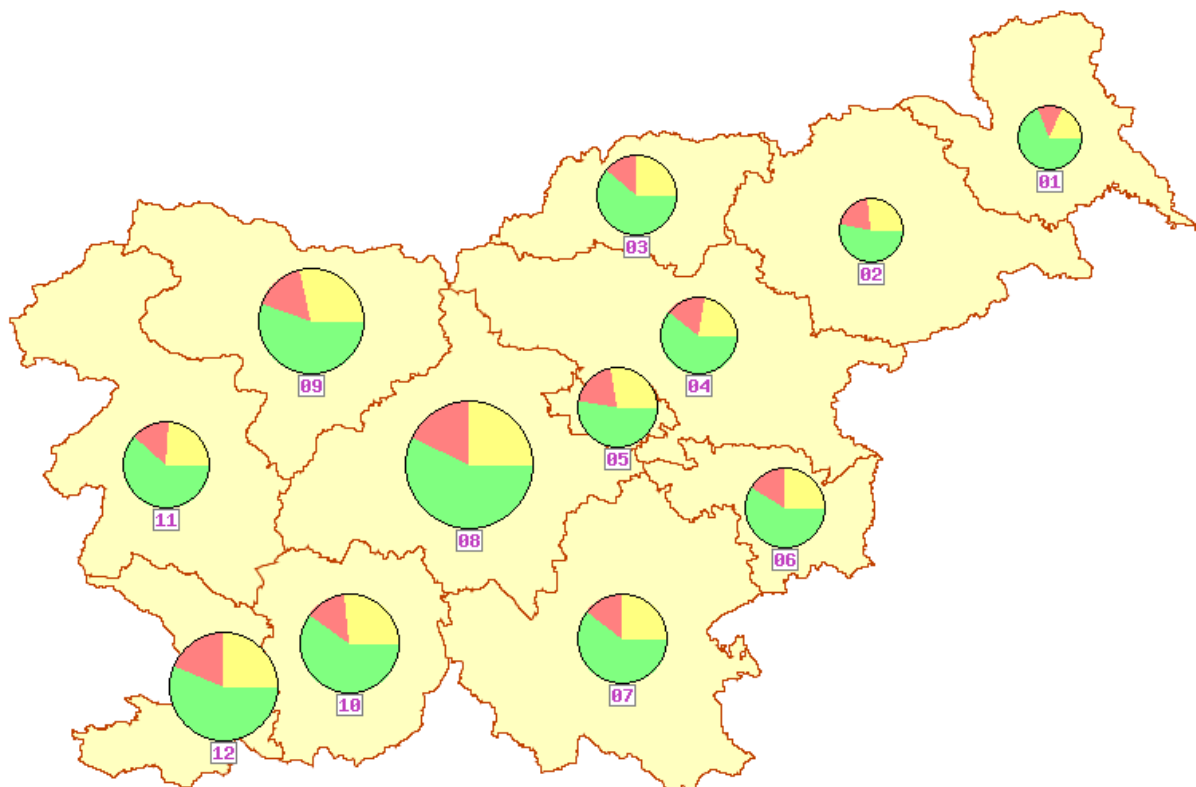
4.8. Dokončane, prekinjene in aktivne pogodbe na prebivalca po regijah RS

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

REGIJA	zaključeni	prekinjeni	aktivni
01 Pomurska	31,5	6,8	8,9
02 Podravska	24,0	9,8	12,5
03 Koroška	41,0	9,9	17,1
04 Savinjska	39,6	11,7	14,3
05 Zasavska	36,7	13,1	19,3
06 Spodnjeposavska	40,5	11,6	17,4
07 Jugovzhodna Slovenija	52,9	13,2	21,2
08 Osrednjeslovenska	96,7	30,7	42,5
09 Gorenjska	66,1	19,0	34,0

10 Notranjsko-kraška	63,8	14,0	28,2
11 Goriška	49,9	12,1	19,6
12 Obalno-kraška	70,0	23,2	31,9
SKUPAJ	57,3	17,3	25,1

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



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 24. 8. 2007 in 30. 8. 2007, na podlagi 23. in 26. č) člena Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur. l. RS, št. 44/2006 - ZNSVS-UPB1 in 60/2007, dalje: ZNSVS), pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (Ur. l. RS, št. 66/2007, dalje: Pravilnik), sklepa Vlade Republike Slovenije št. 35201-4/2007/6 z dne 19. 7. 2007, 148. in 160. člena Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS 63/2003, 18/2004 – ZVKSES, 47/2006- ZEN; dalje: SZ-1) in 14. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, (Ur. l. RS 119/00 in 28/2001) objavil javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj za leto 2007.

4.9.1. Namen poziva in obseg razpoložljivih sredstev

Namen javnega poziva je bila dodelitev letnih subvencij upravičenim prosilcem – mladim družinam kot spodbuda za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja z nakupom ali gradnjo za bivanje primernih nepremičnin in subvencioniranja najemnin mladim družinam, ki najemajo stanovanje na trgu. Obseg razpoložljivih sredstev za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja v letu 2007 je znašal 2.377.854 EUR.

4.9.2. Upravičenci do subvencij

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

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

- tisti mladi družini, ki ima sklenjeno prodajno pogodbo ali pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje po 1. 3. 2006 in izpolnjuje preostale pogoje ZNSVS in tega poziva;
- mladi družini največ osem let, pri čemer se status mlade družine ugotavlja le ob prvi dodelitvi subvencije, število članov mlade družine in zgornja meja dohodka mlade družine pa enkrat letno pred dodelitvijo vsakokratne subvencije.

V primeru, da je mlada družina s sklepom v letu 2006 že pridobila pravico do subvencije, mora izpolnjevati le dohodkovni kriterij.

Do subvencioniranja tržnega najema stanovanja je upravičena mlada družina, ki si po uspešno zaključenem študiju vsaj enega od staršev rešuje stanovanjsko vprašanje z najemom tržnega stanovanja, pri čemer ta roditelj v letu 2007 ne dopolni starosti 28 let; v primeru uspešno zaključenega doktorskega študijskega programa se starostna meja podaljša za dve leti. Za mlajšo od 28 let se šteje oseba, ki je rojena po 1. 1. 1980, za mlajšo od 30 let pa oseba, rojena po 1. 1. 1978.

Prosilci, ki so prvič oddali vloge za dodelitev subvencije za leto 2007, so morali izpolnjevati kriterije za upravičenost do subvencij:

a) Kriterij mlade družine

Mlada družina je življenjska skupnost obeh ali enega izmed staršev z enim ali več otroki, posvojenci oziroma pastorki, pri čemer vsaj en otrok v koledarskem letu javnega poziva Sklada še ni šoloobvezen. Za otroka, ki še ni šoloobvezen, se za dodelitev subvencij za leto 2007 šteje otrok, rojen po (vključno) 1. 1. 2002.

b) Dohodkovni kriterij

Subvencija pripada mladi družini, katere neto dohodki za predpreteklo koledarsko leto (to je 2005) ne presegajo v spodnji tabeli navedenih odstotkov od povprečne neto plače, ki je v Republiki Sloveniji v letu 2005 znašala 2.115.439,00 SIT oziroma 8.827,57 EUR:

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

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

4.9.3. Višina subvencije

Skladno z določili 26.f člena ZNSVS in sklepa Vlade Republike Slovenije št. 35201-4/2007/6, z dne 19. 7. 2007, znaša subvencija za leto 2007 na družinskega člana 300,00 EUR.

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

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

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

4.9.4. Podatki o prispelih vlogah in izplačilih subvencij

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

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

Datumi sklepov	Zneski v EUR	Upravičenci	Število subvencij
19. 11. 2007	589.800	530	1.966
26. 11. 2007	320.700	302	1.069
6. 12. 2007	137.400	128	458
12. 12. 2007	7.500	7	25
21. 12. 2007	6.600	6	22
Skupaj do 31. 12. 2007	1.062.000	973	3.540
7. 1. 2008	6.600	6	22
SKUPAJ	1.068.600	979	3.562

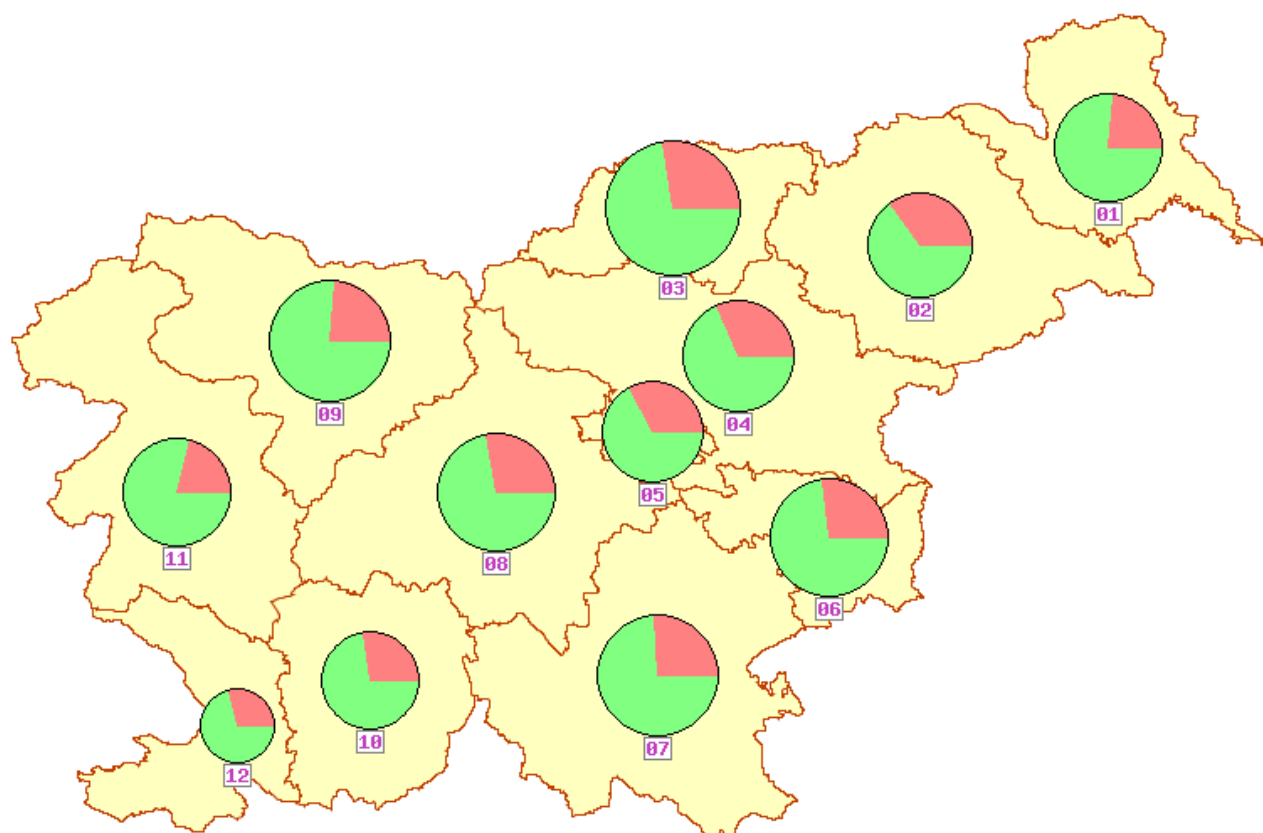
Upravičencu, ki mu je bila odobrena subvencija na osnovi tržnega najema, pripada subvencija za čas 24 mesecev v višini 104,50 EUR mesečno. Prvo nakazilo bo skladno z določili zakona upravičenec prejel letu 2008.

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

4.9.5. Pregled odobrenih in zavrnjenih vlog za subvencije po regijah

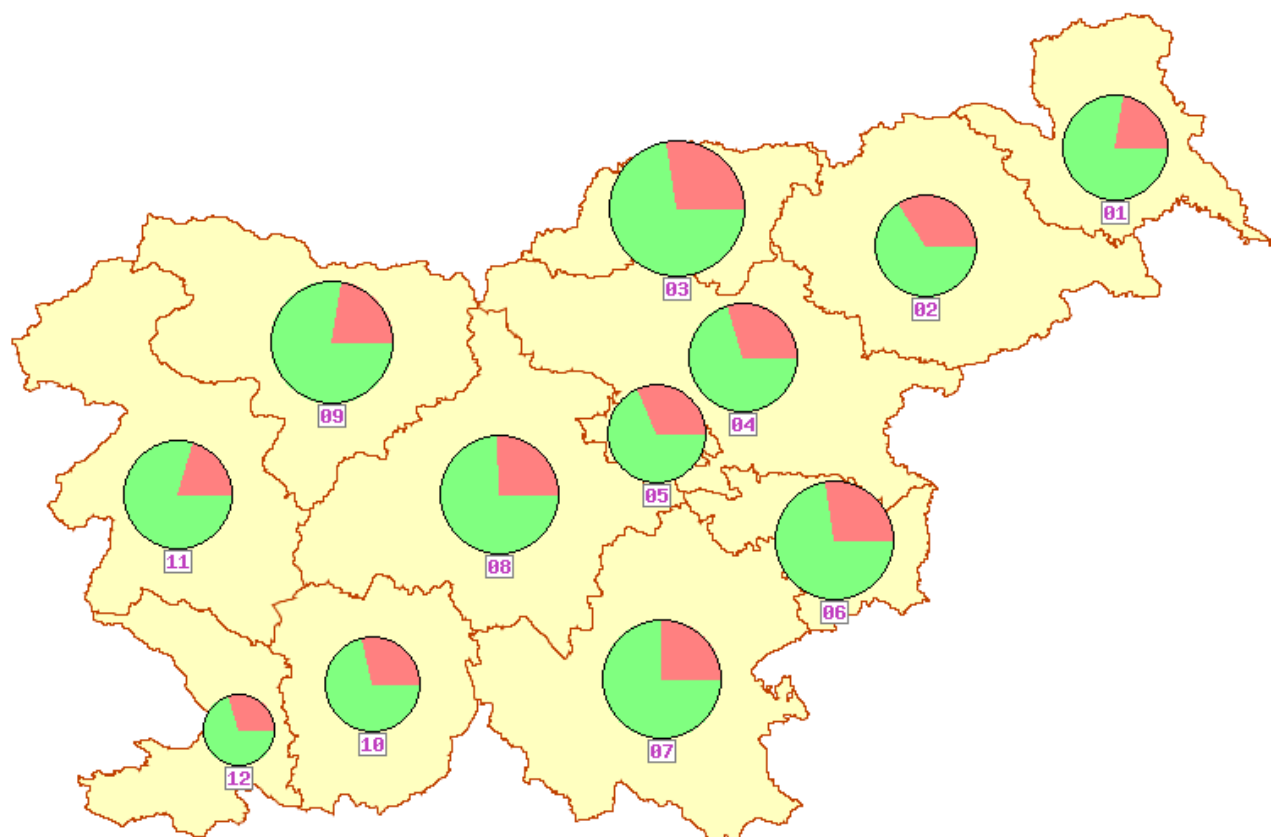
Na sliki 1 je prikazano število odobrenih in neodobrenih vlog na 100.000 prebivalcev po slovenskih regijah. Na sliki 2 smo namesto števila vlog upoštevali število navedenih družinskih članov na vlogah

za subvencije, saj je to število osnova za višino prejete subvencije. Skupaj je bilo odobrenih 980 vlog (3.565 članov), zavrženih pa 380 vlog (1.306 članov). Na sliki 3 je podana primerjava števila in deleža družinskih članov med leti 2006 in 2007.



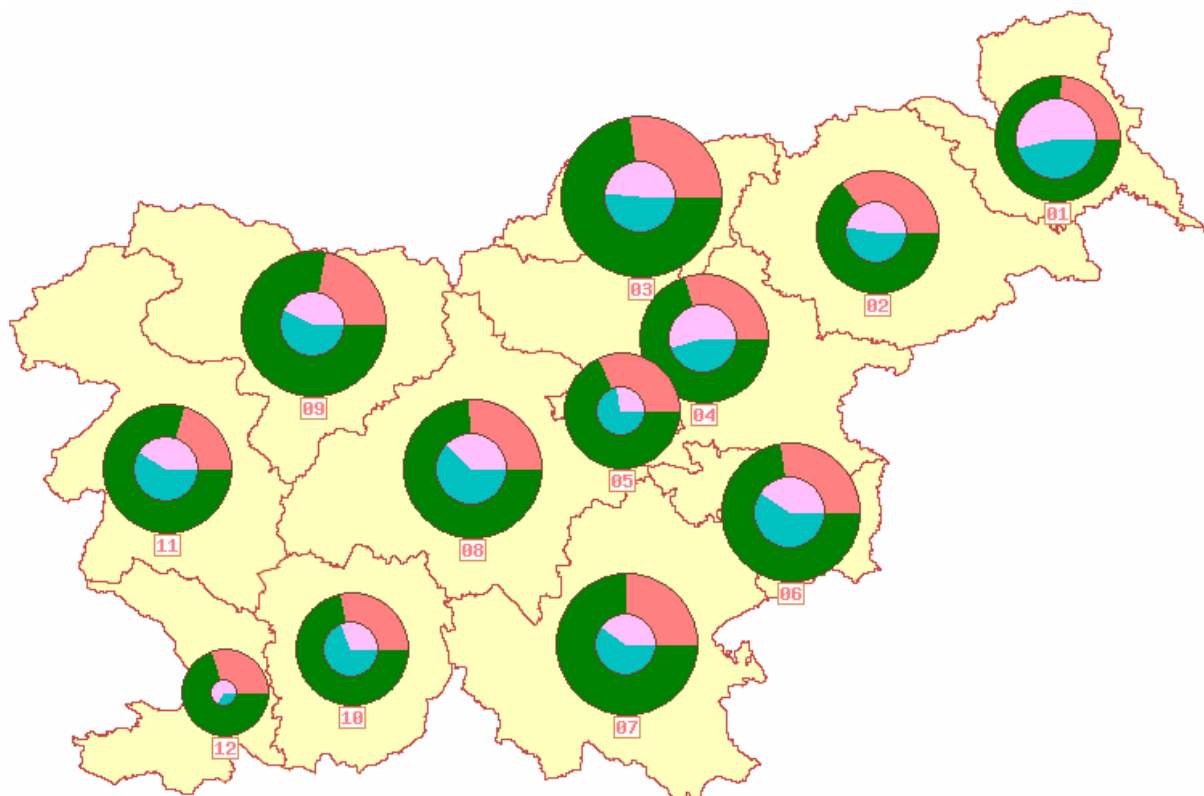
Regija	POZ-vloge	NEG-vloge	Vsota	Delež
01 Pomurska	47	14	61	7.72%
02 Podravska	39	21	60	7.59%
03 Koroška	69	26	95	12.03%
04 Savinjska	46	21	67	8.48%
05 Zasavska	37	18	55	6.96%
06 Spodnjeposavska	54	20	74	9.37%
07 Jugovzhodna Slovenija	57	20	77	9.75%
08 Osrednjeslovenska	54	21	75	9.49%
09 Gorenjska	62	19	81	10.25%
10 Notranjsko-kraška	37	14	51	6.46%
11 Goriška	50	13	63	7.97%
12 Obalno-kraška	22	9	31	3.92%

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



Regija	POZ-člani	NEG-člani	Vsota	Delež
01 Pomurska	167	48	215	7.62%
02 Podravska	138	71	209	7.41%
03 Koroška	254	97	351	12.44%
04 Savinjska	166	70	236	8.36%
05 Zasavska	128	59	187	6.63%
06 Spodnjeposavska	196	74	270	9.57%
07 Jugovzhodna Slovenija	210	69	279	9.89%
08 Osrednjeslovenska	201	70	271	9.60%
09 Gorenjska	230	65	295	10.45%
10 Notranjsko-kraška	127	51	178	6.31%
11 Goriška	182	46	228	8.08%
12 Obalno-kraška	72	31	103	3.65%

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



Slika 3: Primerjava relativnega števila družinskih članov na odobrenih (zeleno) in neodobrenih (rdeče) vlogah za subvencije po slovenskih regijah na 100.000 prebivalcev. Večji krog predstavlja podatke iz poziva za dodelitev subvencij v letu 2007, manjši pa podatke iz poziva za dodelitev subvencij v letu 2006.

Iz slike 3 je razvidno, da se je od leta 2006 do leta 2007 bistveno povečalo število vlog kot tudi delež števila odobrenih vlog. Število prispelih vlog leta 2006 je bilo 321, število prispelih vlog v letu 2007 pa je bilo 1.360, kar pomeni povečanje za 4,2-krat. Delež odobrenih vlog v letu 2006 je bil 55 odstotkov, v letu 2007 pa kar 72 odstotkov. Glavna dejavnika povečanja števila vlog in deleža odobrenih vlog sta v večji osveščenosti javnosti in spremembah zakonskih kriterijev, ki so razširili krog upravičencev do subvencije (npr. dohodkovni kriterij).