



STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

LETNO POROČILO
2008



LETNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2008

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.....	11
1.2.1. SPLOŠNO	11
1.2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV.....	11
1.2.2.1. Prihodki v letu 2008.....	11
1.2.2.2. Odhodki v letu 2008	13
1.2.2.3. Poslovni izid	16
1.3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB.....	16
1.4. RAČUN FINANCIRANJA	18
1.5. BILANCA STANJA	19
2. POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2008	23
2.1. PRIDOBIVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ.....	23
2.1.1. Rekapitulacija pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2008.....	24
2.1.2. Poziv soinvestitorstvo 2003	25
2.1.3. Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007.....	26
2.1.4. Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj.....	29
za leti 2008 in 2009.....	29
2.2. GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI V LETU 2008	33
2.2.1. Stanje stanovanj.....	33
2.2.2. Pridobitve najemnih stanovanj v letu 2008	33
2.2.3. Odtujitve stanovanj.....	34
2.2.4. Najemnine za stanovanja v letu 2008.....	35
2.2.5. Rezervni sklad	43
2.2.6. Vzdrževanje najemnih stanovanj v letu 2008	43
2.2.7. Poslovni prostori in samski domovi.....	46
2.2.8. Plani vzdrževalnih del v najemnih stanovanjih za leto 2009	47
2.3. PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG	50
2.3.1. NAKUPI IN INVESTICIJE V TRŽNA STANOVANJA.....	50
2.3.1.1. Poziv 2001	50
2.3.1.2. Strategija 2002.....	50
2.3.1.3. Javni poziv 2005.....	50
2.3.1.4. Javni poziv 2008.....	51
2.3.1.4. Prodajne pogodbe za nakup stanovanj v letu 2008	51
2.3.1.5. Stanje projektov	51
2.3.2. NAKUPI ZEMLJIŠČA.....	65
2.3.2.1. Javni poziv 2005.....	65
2.3.2.2. Javni poziv 2008.....	65
2.4. PRODAJA STANOVANJ ZA TRG V LETU 2008.....	66
2.4.1. Ponudba stanovanj po razpisu 2008.....	66
2.4.2. Izbor stanovanj	69
2.4.3. Primopredaje stanovanj	69
2.4.4. Prosta stanovanja	69
3. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA.....	73
3.1. Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.....	73
3.2. Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja	74
3.3. Sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb.....	75
3.4. Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj.....	76
3.4.1. Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007.....	76
3.4.2. Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009.....	77
3.5. Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov	77
3.6. Sofinanciranje projektov izgradnje energetske varčnih večstanovanjskih stavb	79

4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA.....	83
4.1. Varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi.....	83
4.2. Varčevalna shema 2008	85
4.3. Stanje varčevalnih pogodb po bankah na dan 31. 12. 2008	85
4.4. Odstopi varčevalcev v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi	89
4.5. Vplačana sredstva v obdobju od 1. 7. 1999 do 31. 12. 2008.....	89
4.6. Izplačane in vrnjene premije v obdobju od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2008.....	90
4.7. Predvidena sredstva za izplačilo premij varčevalcem od leta 2009 do leta 2017.....	91
4.8. Dokončane, prekinjene in aktivne pogodbe na prebivalca po regijah RS	92
4.9. Poročilo o izvajanju ZNSVS – subvencije mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja.....	94
4.9.1. Namen poziva in obseg razpoložljivih sredstev.....	94
4.9.2. Upravičenci do subvencij	94
4.9.3. Višina subvencije	95
4.9.4. Podatki o prispelih vlogah in izplačilih subvencij.....	95
4.9.5. Pregled odobrenih in zavrženih vlog za subvencije po regijah	96
REVIZORJEVA POROČILA	103
5. RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2008	107
5.1. Uvod in vsebina računovodskega poročila.....	107
5.2. Pravne podlage.....	107
5.3. Računovodske usmeritve	107
5.4. Računovodski izkazi	112
5.4.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2008	113
5.4.2. Izkaz prihodkov in odhodkov	114
5.4.3. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb.....	114
5.4.4. Izkaz računa financiranja	114
5.4.5. Pojasnila in druge računovodske informacije	115
5.4.6. Obvezne priloge	136



POSLOVNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2008

V Ljubljani, februar 2009

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
Spletni naslov:	http://www.stanovanjskisklad-rs.si
Id. št. za DDV:	SI79034217
Matična številka:	5539153
Transakcijska računa pri Banki Slovenije:	SI56 01100-6270960211 SI56 01100-6950960281
Logotip:	



Pravnoorganizacijska oblika:	Javni sklad [213]
Standardna klasifikacija dejavnosti:	Drugo kreditiranje [64.920]
Standardna klasifikacija institucionalnih sektorjev:	Državni skladi [13112]
Namensko premoženje:	246.719.140,00 EUR
Direktor:	Primož Pirc
Nadzorni svet:	Janez Podobnik, predsednik do 20.11.2008 Karl Viktor Erjavec, predsednik od 21.11.2008 in člani/ce: mag. Alenka Bratušek dr. Boris Gaberščik mag. Uršula Jesih do 20.11.2008 Marijana Mali od 21.11.2008 do 5.2.2009 Franci Stanonik od 5.2.2009 Ivan Nerad do 5.2.2009

PODLAGA ZA DELOVANJE

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

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

- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj;

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

Pogoje poslovanja Sklada, na podlagi Zakona o javnih skladih (Ur. l. RS 22/2000, 126/2007 in 77/2008), določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS 96/2000, 8/2004, 80/2004 in 17/2006), (v nadaljevanju Akt o ustanovitvi), ki je stopil v veljavo 28. 9. 2000 in razširil področje delovanja Sklada tako, da le-ta, kot osrednja državna institucija za financiranje stanovanjske oskrbe, financira nacionalni stanovanjski program oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo, 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

Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2008 in 2009 je bil sprejet na 47. seji Nadzornega sveta dne 1. 12. 2007. 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.

Podrobnejši podatki o planiranih ciljih poslovanja za leto 2008 in o doseganju le-teh so podrobno predstavljeni v nadaljevanju poročila.

POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH V LETU 2008

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 2008 iz naslova dokončanja oziroma predaje v uporabo povečal obseg neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2008; končnim uporabnikom je predal 44 stanovanj, od tega s strani Sklada 18 stanovanj in s strani občin 26 stanovanj.

Sklad je v letu 2008 za investicijske odhodke, v sklopu katerih pridobiva neprofitna najemna stanovanja, namenil 12 mio EUR oziroma 90 odstotkov od planiranega in 7 odstotkov več kot v letu 2007.

STANOVANJA ZA TRG

Sklad je v letu 2008 dokončal oziroma predal končnim kupcem 35 stanovanj, ki so pridobljena v okviru projekta, začetega v letu 2007.

Sklad je v letu 2008 za namen pridobivanja stanovanj za trg namenil 26,9 mio EUR oziroma 39 odstotkov od planiranega.

V letu 2008 je Sklad v septembru objavil 1. del razpisa in v decembru 2. del razpisa za prodajo 139 stanovanj in 24 stanovanjskih hiš, ki bodo vseljiva v letu 2009.

Konec leta 2008 ima Sklad v teku projekte oziroma investicije za pridobitev 450 stanovanj in 24 stanovanjskih hiš oziroma projekte v pripravi za zagotovitev preko 1.800 stanovanj.

Iz naslova prihodkov od prodaje stanovanj je bilo za leto 2008 planiranih 45 mio EUR prihodkov. Prihodki so bili realizirani le v višini 5,6 mio EUR. Razlogi za manjšo realizacijo so poleg splošnih razmer na nepremičninskem trgu tudi zamiki pri začetkih prodaj zaradi razlogov, ki niso na strani Sklada, na nekaterih ključnih projektih: Koper - Šalara II. faza, Ljubljana – Brdo, Ljubljana – Zelena jama, Domžale – Škotin, Ivančna Gorica, Kranj – Huje, Kozina – Hrpelje, Borovnica. V letu 2008 je Sklad skušal izostanek prihodkov na navedenih projektih nadomestiti z nekaterimi novimi projekti, vendar je na realizacijo vplivalo občutno zmanjšanje transakcij na nepremičninskem trgu in splošne gospodarske razmere v letu 2008.

NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

Sklad je konec novembra 2008 objavil že osmi javni poziv varčevalcem za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Zainteresiranim je bilo v 4 izbranih bankah, na voljo 4.250 lotov. Sklepanje

varčevalnih pogodb v izbranih bankah se je začelo sredi decembra 2008. Do konca leta 2008 so varčevalci v bankah sklenili varčevalne pogodbe za 407 lotov oziroma 9,6 odstotkov vseh razpisanih lotov.

Po dosedanjih osmih javnih pozivih za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je ob koncu leta 2008 v nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo vključenih še 15.584 aktivnih varčevalnih pogodb s privarčevanimi sredstvi v višini 83 mio EUR brez upoštevanja pripisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev. Sklad je preko 26.000 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2008 izplačal 2,59 mio EUR premij iz sredstev proračuna Republike Slovenije.

V nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo je bilo v vseh osmih pozivih vključeno 84.003 varčevalnih pogodb za 164.823 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 aprilu 2008 izvedel tretji javni poziv in upravičencem do konca leta 2008 izdal 2.024 pozitivnih sklepov za dodelitev subvencije. Do konca leta 2008 je tem upravičencem za 7.203 članov teh mladih družin izplačal za 2,158 mio EUR subvencij.

OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA

Sklad ima, v svojih prizadevanjih za osveščanje populacije na okoljevarstvenem področju oziroma predvsem z namenom osveščanja k višji kvaliteti bivanja v okviru svoje dejavnosti, objavljen 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 2008 v teku še v letu 2006 objavljena Javni razpis za sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb in 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 2008 za navedene namene odobril 5,5 mio EUR sredstev.

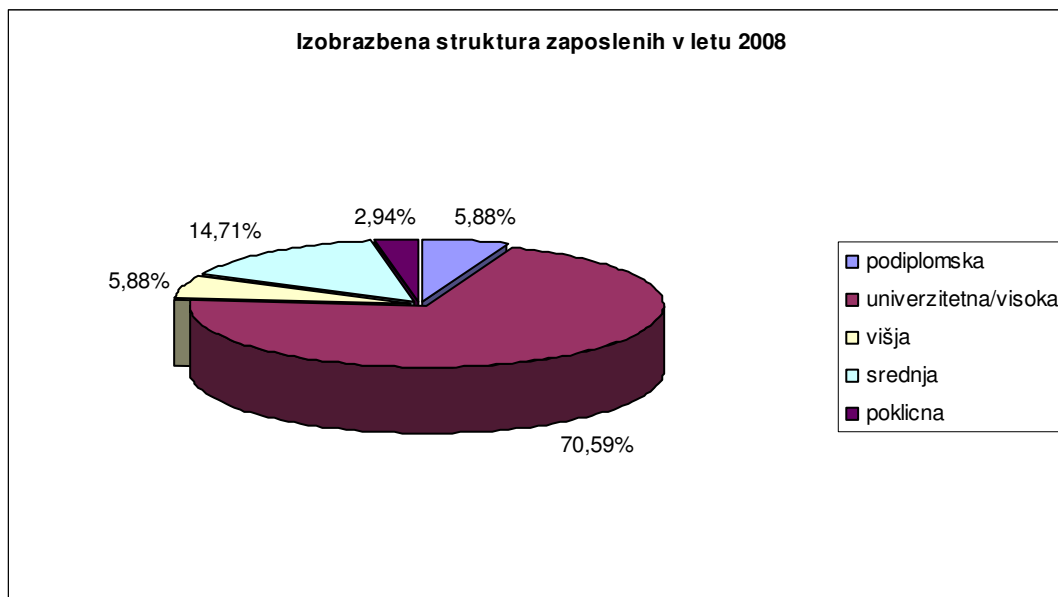
UPRAVLJANJE Z LASTNIM STANOVANJSKIM FONDOM

Sklad je v letu 2008 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in odpravljanjem neprimernih stanovanj. Lastni stanovanjski fond Sklada obsega v letu 2008 skupno 2.480 stanovanj in 2 bivalni enoti, razpršenih po celotnem območju Republike Slovenije. Sklad je v letu 2008 porabil za prenovo in vzdrževanje lastnega stanovanjskega fonda skozi tekoče vzdrževanje 1.140.587,86 EUR, kar je 46 odstotkov načrtovanih sredstev.

POSLOVANJE SKLADA

Sklad je v letu 2008 uresničeval svoje cilje s povprečno 34 zaposlenimi na dan 31. 12. 2008, kar je sicer en zaposleni manj kot je kvota glede na Kadrovski načrt Vlade Republike Slovenije, je pa posledica visoke fluktuacije zaposlenih. Celotni odhodki poslovanja Sklada, ki vključujejo stroške delovanja Sklada, stroške upravljanja z namenskim premoženjem in nakupa stanovanj, so v letu 2008 znašali 45,9 EUR kar je 51 odstotkov planiranih odhodkov.

Tabela: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu



Sklad je tudi v letu 2008 iz proračuna Republike Slovenije prejel sredstva za dokapitalizacijo v višini 5 mio EUR, ki so v celoti in izključno namenjena pridobivanju neprofitnih najemnih stanovanj. Dokapitalizacija je bila izvedena z nakazilom, in sicer 14.10.2008 v višini 5 mio EUR.

GOSPODARSKI, MONETARNI, FISKALNI IN DRUGI VPLIVI NA POSLOVANJE SKLADA

Na poslovanje Sklada v letu 2008 so močno vplivale tudi razmere na nepremičninskem trgu v letu 2008. Povprečna realizirana cena za m² stanovanja v Sloveniji je po Poročilu o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 4. četrletje 2008 Geodetske uprave Republike Slovenije (februar 2008) v 4. četrletju 2008, v primerjavi s 3. četrletjem padla za 2 odstotka oziroma narasla za 5 odstotkov v primerjavi s 4. četrletjem 2007. Enaka primerjava za Ljubljano pokaže 2 odstotni padec cen v zadnjem kvartalu oziroma 2 odstotno letno rast in za Maribor 1 odstotni padec oziroma 1 odstotno rast. Zaradi premajhnega števila evidentiranih transakcij, ki je posledica prepolovljenega prometa na trgu, ne izkazujejo zadostne statistične zanesljivosti za zanesljivo oceno gibanja povprečnih cen. Medletna primerjava števila evidentiranih transakcij za stanovanja in hiše s pripadajočim zemljiščem kaže, da je bilo v letu 2008 realiziranih skoraj za polovico manj transakcij s stanovanji in kar dve tretjini manj transakcij s hišami. V letu 2008 je bilo število evidentiranih transakcij pri stanovanjih v primerjavi z letom 2007 manjše za 46 odstotkov, pri eno in dvostanovanjskih stavbah pa manjše celo za 66 odstotkov.

V letu 2008 je bila povprečna inflacijska stopnja 5,7 odstotka.

Na fiskalnem področju je bila v letu 2008 v veljavi znižana davčna stopnja 8,5 odstotka za gradnjo, obnovo in vzdrževanje stanovanjskih objektov. Prehodno obdobje za znižano davčno stopnjo je do 31. 12. 2010.

IZVAJANJE REVIZIJ S STRANI RAČUNSKEGA SODIŠČA

V času od maja 2007 do septembra 2008 je bila na Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnem skladu s sklepom Računskega sodišča Republike Slovenije izvedena revizija o smotrnosti ravnanja z nezazidanimi stavbnimi zemljišči v letu 2006 in polovici 2007. 15.9.2008 je Računsko sodišče izdalo poročilo Gospodarjenje z nezazidanimi stavbnimi zemljišči št. 1209-1/2007-33 s pozitivnim mnenjem in priporočilom, da naj Stanovanjski sklad Republike Slovenije pri nakupih zemljišč upošteva izhodiščno prodajno ceno

enote stanovanjske površine, ki je navedena v javnem pozivu, in temu prilagodi oziroma izbere zemljišča, katerih nakupne cene bodo zagotavljale prodajne cene iz javnega poziva in ustrezen donos investicije ter da prouči možnost smotrnosti lastnih investicij oziroma gradenj.

V mesecu juniju je Računsko sodišče Republike Slovenije s sklepom št. 1209-1/2008-3 napovedalo, da bodo na Stanovanjskem skladu Republike Slovenije izvedli revizijo s ciljem izreka mnenja o doseganju zastavljenih ciljev Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v času od 1.1.1999 do 31.12.2007 z obrazložitvijo pregleda sredstev namenjenih projektu in spremembe na trgu stanovanjskih posojil. V mesecu juliju je Računsko sodišče Republike Slovenije poslalo dopolnitev sklepa št. 1209-1/2008-6 in sicer se sklep o izvedbi revizije št. 1209-1/2008-3 z dne 20.6.2008 dopolni tako, da se poleg Stanovanjskega sklada Republike Slovenije doda še revidiranca Ministrstvo za okolje in prosto z obrazložitvijo pregleda doseganja zastavljenih ciljev Nacionalnega stanovanjskega programa. Osutek poročila Računskega sodišča Republike Slovenije bo izdan v začetku leta 2009.

PRIPRAVA IN POTRDIČEV LETNEGA POROČILA

Podrobnejša poročila o aktivnostih na posameznih navedenih programih in projektih Sklada so v nadaljevanju tega poročila. Letno poročilo je bilo pripravljeno s strani strokovnih služb Sklada na stanje na dan 31. 12. 2008 v mesecu februarju. Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada Letnega poročila za leto 2008 še ni obravnaval.

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.

Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2008 in 2009 je bil sprejet na 47. seji Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, dne 1. decembra 2007. Soglasje k navedenemu poslovnemu in finančnemu načrtu je Vlada Republike Slovenije podala soglasje s sklepom št. 47602-47/2007/5 dne 21. 2. 2008.

Izhodišče za primerjavo doseženih rezultatov s planiranimi je sprejeti Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2008 in 2009.

1.2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

1.2.2.1. Prihodki v letu 2008

V letu 2008 je Sklad realiziral 21.963.715 EUR prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 41 odstotkov, planiranih s finančnim načrtom, ki je predvideval 53.735.063 EUR prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2007 so letošnji prihodki v višini 61 odstotkov. Na nižjo realizacijo v primerjavi z načrtovanimi so v celoti imeli največji vpliv prihodki, doseženi s prodajo stanovanj (prihodki od prodaje blaga in storitev), ki so bili realizirani le v višini 12 odstotkov planiranih in v višini 23 odstotkov v primerjavi z letom 2007. Razlogi za nižje prihodke od prodaje stanovanj so predvsem zamiki pri realizaciji ključnih projektov pridobivanja stanovanj in s tem tudi zamiki pri začetkih prodaje stanovanj. Dodatni razlog za nižje prihodke od prodaje stanovanj je v slabši prodaji stanovanj, kar je posledica splošnih gospodarskih razmer in finančne krize v letu 2008 in posledično zmanjšanje števila transakcij na nepremičninskem trgu. V nasprotju s prihodki od prodaje stanovanj, so se ostale kategorije prihodkov v letu 2008 okrepile.

(v EUR, brez stotinov)

PRIHODKI 2008		REALIZACIJA 2007	FINANČNI NAČRT 2008	REALIZACIJA 2008	INDEKS REAL. 08/FN 08
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	35.786.302	53.735.063	21.963.716	41
	(70+71+72+73+74+78)				
	TEKOČI PRIHODKI	35.050.887	53.585.063	18.677.253	35
	(70+71)				
71	NEDAVČNI PRIHODKI	35.050.887	53.585.063	18.677.253	35
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	9.720.195	8.018.304	12.306.445	153
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	5.805	0	5.540	-
7102	Prihodki od obresti	5.737.564	3.834.641	7.635.958	199
7103	Prihodki od premoženja	3.976.826	4.183.663	4.664.947	112
712	DENARNE KAZNI	354.072	0	205.619	-
7120	Denarne kazni	354.072	0	205.619	-
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	24.719.044	45.186.759	5.621.420	12
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	24.719.044	45.186.759	5.621.420	12
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	257.576	380.000	543.769	143

7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0	0	-
7141	Drugi nedavčni prihodki	257.576	380.000	543.769	143
72	KAPITALSKI PRIHODKI	539.319	150.000	3.286.463	2191
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	347.815	50.000	56.147	112
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	347.688	50.000	56.147	112
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	0	0	0	-
7202	Prihodki od prodaje opreme	0	0	0	-
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	127	0	0	
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEMATERIALNEGA PREMOŽENJA	191.504	100.000	3.230.316	3230
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	191.504	100.000	3.230.316	3230
73	PREJETE DONACIJE	196.096	0	0	-
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	196.096	0	0	-
74	TRANSFERNI PRIHODKI	0	0	0	-
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	0	0	0	-
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	0	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 12.306.445 EUR, kar je 153 odstotkov v primerjavi z načrtovanimi in za 27 odstotkov več kot v letu 2007.

Denarne kazni

Sklad je v letu 2008 realiziral za 205.619 EUR pogodbenih kazni zaradi zamud investitorjev pri zaključevanju projektov, kjer je Sklad nastopal kot kupec stanovanj. Prihodki v tej kategoriji niso bili planirani, saj pogodbenih kazni 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 84 odstotkov celotnih planiranih prihodkov in v največji meri vplivajo na rezultat poslovanja Sklada. Doseženi prihodki v letu 2008 v tej kategoriji so znašali 5.621.420 EUR. V primerjavi z načrtovanimi so dosegli le 12 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 manjšem številu stanovanj v prodaji, posledično zaradi zamikov pri realizaciji načrtovanih projektov ter zaradi finančne krize, ki je vplivala na manjše število transakcij na nepremičninskem trgu. Prihodki v tej kategoriji so v primerjavi z letom 2007 v višini 23 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 Intereuropa. 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 543.769 EUR oziroma 143 odstotkov načrtovanih. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2007 v tej kategoriji so prihodki višji za 111 odstotkov.

Kapitalski prihodki

V letu 2008 je bilo realiziranih 3.286.463 EUR kapitalskih prihodkov, in sicer 56.147 EUR doseženih s prodajo zgradb in prostorov, kar je 12 odstotkov več, kot je bilo načrtovano za leto 2008. Iz naslova odprodaje stavbnih zemljišč so bili realizirani prihodki v višini 3.230.316 EUR, kar je 32 krat več kot je bilo načrtovano. Gre namreč za odprodajo poslovno nepotrebne premoženja.

Transforni prihodki

Z letom 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 in sredstva, prejeta za dokapitalizacijo Sklada. V letu 2006 so bila sredstva prejeta za te namene evidentirana kot transforni prihodki.

1.2.2.2. Odhodki v letu 2008

V letu 2008 je Sklad realiziral za 45.870.503 EUR odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi z rebalansom finančnega načrta v višini 51 odstotkov, v primerjavi z letom 2007 pa v enaki višini. Največji vpliv na nižjo realizacijo v primerjavi z načrtovanimi odhodki je kategorija odhodkov v sklopu katere Sklad pridobiva stanovanja (posebni material in storitve), ki so v finančnem načrtu predstavljali kar 82 odstotkov vseh načrtovanih odhodkov.

(v EUR, brez stotinov)

ODHODKI 2008		REALIZACIJA 2007	FINANČNI NAČRT 2008	REALIZACIJA 2008	INDEKS DOS. 08/FN 08
4	II. SKUPAJ ODHODKI	45.870.503	90.977.678	45.956.695	51
	(40+41+42+43+45)				
40	TEKOČI ODHODKI	34.567.493	77.654.771	33.908.017	44
	(400+401+402+403+404+409)				
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	926.649	1.030.960	1.047.115	102
4000	Plače in dodatki	834.857	895.361	906.078	101
4001	Regres za letni dopust	23.005	23.800	18.301	77
4002	Povračila in nadomestila	67.163	67.045	72.288	108
4003	Sredstva za delovno uspešnost	0	43.464	49.437	114
4004	Sredstva za nadurno delo	0	0	0	-
4009	Drugi izdatki zaposlenim	1.624	1.290	1.011	78
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	145.021	154.569	163.627	106
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	73.809	78.906	83.858	106
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	59.129	63.210	67.182	106
4012	Prispevek za zaposlovanje	500	536	569	106
4013	Prispevek za porodniško varstvo	834	890	948	107
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja	10.749	11.027	11.070	100
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	32.683.919	74.757.234	31.635.478	42
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	2.031.661	2.163.000	2.073.277	96
4021	Posebni material in storitve	27.797.017	69.726.451	26.911.045	39
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	176.390	200.863	158.928	79
4023	Prevozni stroški in storitve	10.105	12.362	9.472	77
4024	Izdatki za službena potovanja	10.362	9.114	6.905	76
4025	Tekoče vzdrževanje	1.433.053	1.353.564	1.527.841	113
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	48.271	54.440	45.971	84

4027	Kazni in odškodnine	149.032	0	69.650	-
4028	Davek na izplačane plače	41.991	22.440	26.351	117
4029	Drugi operativni odhodki	986.037	1.215.000	806.038	66
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	621.008	1.524.900	426.456	28
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	0	0	0	-
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	0	600.000	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	24	0	523	-
4034	Plačila obresti od vrednost. papirjev izdanih na domač. trgu	620.984	924.900	425.933	46
404	PLAČILA OBRESTI V TUJINO	39.321	37.108	43.561	117
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	39.321	37.108	43.561	117
409	REZERVE	151.575	150.000	591.780	395
4090	Splošna proračunska rezervacija	0	0	0	-
4091	Proračunska rezerva	0	0	0	-
4092	Druge rezerve	151.575	150.000	141.636	94
4093	Sredstva za posebne namene	0	0	0	-
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	0	0	450.144	-
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	11.303.010	13.322.907	12.048.678	90
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	11.303.010	13.322.907	12.048.678	90
4200	Nakup zgradb in prostorov	8.639.990	11.653.034	11.773.756	101
4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	-
4202	Nakup opreme	95.531	215.091	114.256	53
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0	-
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	2.486.805	1.294.782	157.132	12
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	0	0	0	-
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	0	0	0	-
4207	Nakup nematerialnega premoženja	0	0	0	-
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	80.684	160.000	3.534	2
	III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ)	-10.084.201	-37.242.615	-23.992.979	64
	(I-II)				
	(SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)				

Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim

Za plače in druge izdatke je Sklad v letu 2008 namenil 1.047.115 EUR, kar je 2 odstotka več od načrtovanih in za 13 odstotkov več kot v letu 2007. Razlogi so v spremembi plačnega sistema in odprava plačnih nesorazmerij ter splošnega dviga plač zaposlenih v javni upravi v letu 2008.

Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so v letu 2008 znašali 163.627 EUR, kar je 106 odstotkov načrtovanih in 13 odstotkov več, kot so znašali v letu 2007.

Izdatki za blago in storitve

Celotni izdatki za blago in storitve so znašali 31.635.478 EUR, kar je 42 odstotkov načrtovanih in 97 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene v letu 2007.

V sklopu pisarniškega materiala in storitev, potrebnih za nemoteno poslovanje Sklada, so bili odhodki v višini 2.073.277 EUR oziroma v višini 96 odstotkov načrtovanih in 2 odstotka višji kot v letu 2007. 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 upraviteljev skladovih stanovanj, fotokopiranje, stroški sklepanja in vodenja posojilnih pogodb, svetovalne storitve odnosov z javnostjo, spremljanje medijev, stroški varčevalnih shem.

Najpomembnejša kategorija odhodkov, saj dosegajo 59 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 26.911.045 EUR, kar je 39 odstotkov načrtovanih in v višini 97 odstotkov realiziranih v letu 2007. Razlogi za nižjo realizacijo so v zamikih pri izvedbi projektov pridobivanja stanovanj.

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 2008 izplačal 69.650 EUR. Kategorija teh odhodkov je odvisna od razrešitve problematike na posameznih projektih predaje stanovanj končnim kupcem in s finančnim načrtom ni bila predvidena. Za druge operativne 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 806.038 EUR, kar je 66 odstotkov načrtovanih in v višini 82 odstotkov v primerjavi z letom 2007.

Plačila domačih obresti

Za namene izplačila obresti je Sklad v letu 2008 namenil 426.456 EUR, kar je v višini 28 odstotkov načrtovanih. Najpomembnejša kategorija v realizaciji so obresti, izplačane imetnikom kuponov skladovih obveznic. Sklad je za leto 2008 načrtoval zadolžitev, ki pa ni bila realizirana. Iz tega naslova je vsota izplačanih obresti ustrezno nižja.

Plačila obresti v tujino

Za plačila obresti za najete kredite v tujini je Sklad v letu 2008 namenil 43.561 EUR oziroma 117 odstotkov načrtovanih.

Rezerve

Sklad ima v letu 2008 izkazane rezerve v višini 591.780 EUR, in sicer 141.636 iz naslova drugih rezerv, kar je 94 odstotkov načrtovanih. Za rezervacije za kreditna tveganja je za leto 2008 izkazanih 450.144 EUR.

Tekoči transferji

Izplačila premij v okviru NSVS in subvencij mladim družinam Sklad, se skladno s sklepom Vlade RS od leta 2007, ne izkazujejo več kot odhodek.

Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov Sklad pridobiva neprofitna najemna stanovanja. Za te namene je v letu 2008 namenil 12.048.678 EUR, kar je 90 odstotkov načrtovanih in v višini 107 odstotkov v primerjavi z letom 2007. Za nakup zgradb in prostorov je bilo namenjeno 11.773.756 EUR, za nakup opreme 114.256

EUR, za novogradnje, adaptacije in rekonstrukcije 157.132 EUR in za študije o izvedljivosti projektov, projektno dokumentacijo in investicijski inženiring 3.534 EUR.

1.2.2.3. Poslovni izid

S finančnim načrtom za leto 2008 so bili načrtovani odhodki višji od prihodkov. Tako je Sklad v letu 2008 realiziral 23.992.979 EUR več odhodkov v primerjavi s prihodki, kar je 64 odstotkov načrtovanega primanjkljaja. Finančni načrt za leto 2008 je predvideval 37,2 mio presežka odhodkov nad prihodki. Prihodki v letu 2008 so v višini 61 odstotkov v primerjavi z letom 2007. Razlogi za nižje prihodke v primerjavi s preteklim letom so v manjšem številu stanovanj v prodaji in slabši realizacije prodaje stanovanj. Primanjkljaj je bil pokrit iz likvidnostnih presežkov preteklih let. 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 2007	FINANČNI NAČRT 2008	REALIZACIJA 2008	INDEKS DOS. 08/FN 08
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	32.050.469	54.630.499	30.404.614	56
	(750+751+752)				
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	27.849.130	51.301.016	26.575.541	52
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	23.947.249	18.678.647	22.199.587	119
7501	Prejeta vračila danih posojil - od javnih skladov	2.751.346	2.622.369	4.375.954	167
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	1.150.535	30.000.000	0	-
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	4.201.339	3.329.483	3.829.073	115
7520	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	4.201.339	3.329.483	3.829.073	115
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	30.672.809	16.017.452	9.291.923	58
	(440+441+442+443)				
440	DANA POSOJILA	30.672.809	16.017.452	9.291.923	58
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	1.058.481	6.390.975	9.291.923	145
4401	Dana posojila javnim skladom	7.289.523	6.426.477	0	-
4402	Dana posojila javnim podjetjem, ki so v lasti države ali občin	0	3.200.000	0	-
4403	Dana posojila finančnim institucijam	0	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	22.324.805	0	0	-
4415	Druge finančne naložbe	0	0	0	-
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV-V)	1.377.660	38.613.047	21.112.691	55

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 2008 od načrtovanih smo bili soočeni, da so se prosta likvidnostna sredstva, naložena v depozitih v državnem proračunu, ohranila na enaki višini.

Iz naslova prejetih vračil danih posojil posameznikom je Sklad v letu realiziral sredstva v višini 22.199.587 EUR, kar je 119 odstotkov načrtovanih. Iz naslova prejetih vračil s strani javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin, pa v višini 4.375.954 EUR, kar je 167 odstotkov načrtovanih.

Iz naslova prejetih kupnin iz naslova privatizacije je Sklad v letu 2008 prejel 3.829.073 EUR sredstev, kar je 115 odstotkov načrtovanih in 91 odstotkov v primerjavi z realizacijo v letu 2007. Upad je načrtovan, saj se pogodbe, ki so osnova za obračun zakonskih deležev, iztekajo.

V letu 2008 je Sklad odobril za 9.291.923 EUR novih posojil, kar je 145 odstotkov načrtovanih.

Skladno s Pravilnikom o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava se naložbe začasno prostih denarnih sredstev, ne evidentirajo v okviru skupine 44 in ne v okviru splošnega sklada, temveč se evidentirajo le na kontih stanja. Iz tega naslova v okviru računa finančnih terjatev in naložb ne izkazujemo postavk: 7503 oziroma 4407.

V letu 2008 je Sklad prejel 21.112.691 EUR več prejetih vračil posojil v primerjavi z danimi posojili.

1.4. RAČUN FINANCIRANJA

(v EUR, brez stotinov)

		REALIZACIJA 2007	FINANČNI NAČRT 2008	REALIZACIJA 2008	INDEKS DOS. 08/FN 08
50	VII. ZADOLŽEVANJE	0	20.000.000	0	-
	(500+501)				
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	0	20.000.000	0	-
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	0	0	0	-
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	0	20.000.000	0	-
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	0	0	0	-
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	3.168.224	3.501.216	3.647.666	104
	(550+551)				
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	3.168.224	3.303.216	3.647.666	110
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	0	0	0	-
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	0	0	0	-
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditojemalcem	0	0	0	-
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	3.168.224	3.303.216	3.449.666	104
551	ODPLAČILO DOLGA V TUJINO	0	198.000	198.000	100
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	0	198.000	198.000	100
	IX. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH	-11.874.765	17.869.216	-6.527.955	-
	(I+IV+VII-II-V-VIII)				

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. V letu 2008 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 2008 izplačanih 3.647.666 EUR oziroma 100 odstotkov načrtovanih sredstev. Sklad ima v odplačevanju dve najeti posojili s strani tuje banke. Odplačevanje glavnice se je pričelo izvrševati v letu 2008. Za izplačilo glavnice je bilo v letu 2008 namenjenih 198.000 EUR. Zaključek odplačevanja teh dveh posojil je predviden v letu 2012.

Sklad je v letu 2008 evidentiral zmanjšanje sredstev na računih v višini 6.527.955 EUR.

1.5. BILANCA STANJA

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja na dan 31. 12. 2008 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2007.

Bilanca stanja 2008, v primerjavi z letom 2007 (v EUR brez stotinov):

SREDSTVA	2008	2007	Indeks 2008/2007
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	84.992.249	74.657.612	114
Dolgoročne finančne naložbe	6.674.833	2.805.101	238
Dolgoročno dana posojila in depoziti	99.410.825	111.868.881	89
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	11.119.776	14.533.019	77
Skupaj	202.197.683	203.864.613	99
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve			
Druge zaloge - stanovanja v lastni izdelavi	46.812.506	43.371.995	108
Druge zaloge - kupljena stanovanja	34.803.700	7.193.211	484
Denarna sredstva	419.954	404.017	104
Kratkoročne finančne naložbe	105.410.382	104.327.447	101
Kratkoročne terjatve iz financiranja	2.003.578	2.109.167	95
Kratkoročne terjatve do kupcev	6.464.876	7.666.146	84
Druge kratkoročne terjatve	2.125.563	11.899.922	18
Neplačani odhodki	6.248.907	8.110.012	77
Aktivne časovne razmejitve	2.698.128	180.039	1.499
Skupaj	206.987.594	185.261.956	112
SKUPAJ SREDSTVA	409.185.277	389.126.569	105
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve			
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	2.555.492	3.964	64.468
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	4.047.990	6.534.176	62
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	7.080.679	6.963.076	102
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	1.875.854	3.909.103	48
Neplačani prihodki	9.281.140	10.631.668	87
Pasivne časovne razmejitve	60.017	7.246.145	1
Kratk. obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	110.876	191.960	58
Skupaj	25.012.048	35.480.092	70

LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

Sklad namenskega premoženja	246.719.141	240.931.540	102
Splošni sklad	127.388.360	99.924.861	127
Rezervni sklad	2.942.687	2.452.791	120
Dolgoročno razmejeni prihodki	3.502.870	5.090.688	69
Dolgoročni krediti poslovnih bank	594.000	792.000	75
Dolgoročne obveznosti iz financiranja	2.211.074	3.507.488	63
Dolgoročne obveznosti iz poslovanja	815.097	947.109	86

Skupaj	384.173.229	353.646.477	109
---------------	--------------------	--------------------	------------

SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	409.185.277	389.126.569	105
--	--------------------	--------------------	------------

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so se 31. 12. 2008 zmanjšala na vrednost 202.197.683 EUR in so v višini 99 odstotkov v primerjavi s stanjem 31. 12. 2007. Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva so se povečala za 14 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 se na podlagi izvedene cenitve v letu 2008 povečale za 138 odstotkov. Dolgoročno dana posojila in depoziti so v višini 89 odstotkov v primerjavi z letom 2007. Stanje posojil se iz leta v leto zmanjšuje, predvsem iz naslova posojil prebivalstvu, saj je Sklad preusmeril svoje dejavnosti v projekte pridobivanja stanovanj. Dolgoročne terjatve iz poslovanja so v višini 77 odstotkov v primerjavi s predhodnim letom.

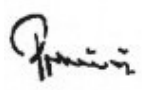
Kratkoročna sredstva so 31. 12. 2008 znašala 206.987.594 EUR in so v višini 112 odstotkov v primerjavi z letom 2007. Povečanje te postavke je predvsem v povečanju zalog, in sicer stanovanj v lastni izdelavi in zaloge kupljenih stanovanj. Denarna sredstva so se v primerjavi z letom 2007 povečala za 4 odstotke. Kratkoročne finančne naložbe so se v primerjavi z letom 2007 povečale za 1 odstotek. Pri kratkoročnih finančnih naložbah gre predvsem za prosta likvidnostna sredstva, naložena v depozitih pri Ministrstvu za finance. Med kratkoročnimi terjatvami iz financiranja izkazujemo obresti, katerih zmanjšanje gre na račun nižjih obrestnih mer pri kratkoročnih finančnih naložb. Kratkoročne terjatve do kupcev so se zmanjšale in so na nivoju 84 odstotkov v primerjavi s stanjem 31. 12. 2007, kar je odraz predvsem manjšega števila prodanih stanovanj. Druge kratkoročne terjatve so se zmanjšale in so v višini 18 odstotkov, glede na stanje 31. 12. 2007.

Med kratkoročnimi obveznostmi izkazujemo na stanje 31. 12. 2008 močno povečanje obveznosti iz naslova prejetih predujmov, obveznosti do dobaviteljev, pa so se zmanjšale in sicer za 38 odstotkov glede na stanje 31. 12. 2007. Kratkoročne obveznosti iz poslovanja so na primerljivem nivoju z letom 2007, medtem ko so se kratkoročne obveznosti iz financiranja znižale za 52 odstotkov. Neplačani prihodki so se znižali za 13 odstotkov, pasivne časovne razmejitve so se znižale na 1 odstotek.

Med lastnimi viri na stanje 31. 12. 2008 izkazujemo povečanje sklada namenskega premoženja iz naslova izvršene dokapitalizacije v letu 2008. Splošni sklad se je na stanje 31. 12. 2008 povečal za 27 odstotkov predvsem zaradi povečanja zaloge stanovanj ter povečanja finančnih naložb. Rezervni sklad je v primerjavi z letom 2007 višji za 20 odstotkov. Dolgoročne finančne obveznosti so se zaradi zapiranja obveznosti in odplačevanja posojil na stanje 31. 12. 2008 še zniževale.

Podrobnejša pojasnila gibanj posameznih postavk so navedena v računovodskem poročilu za leto 2008.

Primož Pirc, direktor



POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2008

2. POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2008

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:

- a) z neposrednim pozivom občinam:
 - Poziv – soinvestitorstvo 2001
 - Poziv – soinvestitorstvo 2003
- b) 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 – tekoče v letu 2008**
 - **Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 – tekoče v letu 2008**
- c) 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 2008

PREGLEDNICA 1: ŠTEVILO NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ tekoči razpisi: soinvestiranje in posojila, odobreni projek

Program	2006	2007	2008	2009	2010
a) Najemna neprofitna - SSRS					
Razpis soinvestitstvo 2003	141	31	10		
Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005	20	32			
Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	52	128			
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	0	0	8	73	
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009			0	87	66
SKUPAJ:	213	191	18	160	66
Program	2006	2007	2008	2009	2010
b) Najemna neprofitna stanovanja - občina					
Razpis soinvestitstvo 2003	158	21	6		
Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005	45	146			
Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	26	75			
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	0	6	20	74	
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009			0	87	66
SKUPAJ:	229	248	26	161	66
Program	2006	2007	2008	2009	2010
a+b) Najemna neprofitna stanovanja					
Razpis soinvestitstvo 2003	299	52	16		
Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005	65	178			
Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	78	203			
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	0	6	28	147	
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009			0	174	132
SKUPAJ:	442	439	44	321	132
Skupaj vsa neprofitna najemna stanovanja:	442	439	44	321	132

leto 2006 leto 2007 leto 2008 leto 2009 leto 2010

PODATKI: Za leto 2008 - realizacija, za leti 2009 in 2010 plani na osnovi odobrenih vlog z dne 31.12.2008

Opomba: Razpis 2003 le soinvestiranje

PREGLEDNICA 2: Realizacija za leto 2008 po tekočih programih in plan za leti 2009 in 2010 - odobreni projekti				
		REALIZACIJA	PLAN SSRS	
		EUR	EUR	
	Program	2008	2009	2010
a)	Sredstva soinvestitorstva			
	Razpis soinvestitstvo 2003	69.564,23		
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	3.130.052,77	1.595.036,25	
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	6.927.174,92	6.780.892,29	4.567.603,68
	SKUPAJ:	10.126.791,92	8.375.928,54	4.567.603,68
b)	Sredstva posojil			
	Razpis soinvestitstvo 2003			
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	2.347.292,17	20.123,04	
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	0,00	680.080,89	1.586.855,40
PODATKI: Za leto 2008 - realizacija, za leti 2009 in 2010 plani na osnovi odobrenih vlog z dne 31.12.2008				

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 najmenih neprofitnih stanovanj v občinah.

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

Preglednica 3: Stanje na projektih dne 31. 12. 2008

št. proj.	št. občin	izbor	št. najmenih stan.	SSRS	občina	sredstva SSRS za projekte v EUR
ZAKLJUČENI PROJEKTI						
2	1	KONČANI V LETU 2004	14	10	4	395.806,00
17	16	KONČANI V LETU 2005	188	108	80	5.304.398,00
13	12	KONČANI V LETU 2006	299	141	158	9.745.927,00
4	4	KONČANI V LETU 2007	52	31	21	1.449.059,00
1	1	KONČANI V LETU 2008	16	10	6	483.508,59
37	34	SKUPAJ	569	300	269	17.378.698,59

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

Način	Vrednost	Primerna cena v EUR/m ² stanovanjske površine
-------	----------	--

zagotavljanja	(z DDV)	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 2008 je zaključen en (1) projekt (stanovanjski blok B2, Šmartno ob Paki) s katerim se je pridobilo 16 neprofitnih najemnih stanovanj (od tega v lasti Sklada 10 stanovanj in v lasti občine 6 stanovanj)

Preglednica 4: Projekti zaključeni v letu 2008 – prevzeta stanovanja in dana v najem

REGIJA	SOINVESTITORSTVO Z OBČINO	ŠTEVILO NAJEMNIH STANOVANJ		SKUPAJ
		SSRS	OBČINE	
SAV.	ŠMARTNO OB PAKI	10	6	16
	SKUPAJ	10	6	16

Slikovni izbor projektov pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj:



Z zaključkom projekta Šmartno ob Paki je zaključen program Soinvestitorstvo 2003 za katerega so bila predvidena sredstva v višini **17.378.698,59 EUR**. V letu 2008 je bila zaključena poraba vseh predvidena sredstva. V letu 2008 je realizirano sredstev v višini **69.564,23 EUR**.

Na osnovi stanja na projektih Soinvestitorstva 2003 na dan 31. 12. 2008 je vseh 37 aktivnih projektov realizirano in zaključeno, 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 **24.264.698,59 EUR** za Soinvestitorstvo 2003 je realizacija **71,6 odstotna**.

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

Sklad je na podlagi sklepa Nadzornega sveta v Uradnem listu 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.

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

1. daje **ugodna dolgoročna stanovanjska posojila** občinam, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam za pridobivanje oziroma zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot z (novo)gradnjo, rekonstrukcijo in obnovo ter komunalnemu opremljanju zemljišč oziroma gradbenih parcel zase ali za oddajanje najugodnejšemu javnemu ali zasebnem (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. 2008 je na Sklad prispelo 10 vlog, od tega 7 vlog, ki so bile popolne in v skladu z zahtevami programa. Na osnovi pregleda in analiz je bilo 7 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 2 projekta za namen soinvestitorstva (Ravne na Koroškem – projekt: Ob Suhi 3 in Ivančna Gorica – projekt: objekta A1 in A2). Pri treh vlogah so zaradi nedoseženih primernih cen, skladno s programom, tri občine odstopile: Ribnica na Pohorju, Celje in Slovenj Gradec.

Preglednica 8: Stanje na projektih in finančna realizacija dne 31. 12. 2008

št. proj.	Št. občin	ODDOBRENI PROJEKTI	št. najemnih stan.	SSRS	občina	sredstva soinvestitorstva SSRS za projekte (EUR)	sredstva posojila SSRS za projekte (EUR)
3	3	KONČANI V LETU 2007	----*	----	----	----	998.726,10
2	2	KONČANI V LETU 2008	28	8	20	388.911,20	326.882,29
		V REALIZACIJI	147	73	74	8.373.366,20	3.945.692,01
		SKUPAJ	175	81	94	8.762.277,40	5.271.300,40

Opomba*: posojila za projekte, realizirani v Programu 2005 in po Pismu o nameri - Koper

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 2008 je finančno zaključen en (1) projekt s posojilom: Občina Jesenice (projekt – Hrušica) s katerim je bilo zgrajenih 12 stanovanj.

V letu 2008 je zaključen en (1) projekt soinvestitorstvo (Objekt A1 in A2, Ivančna Gorica) s katerim se je pridobilo 16 neprofitnih najemnih stanovanj (SSRS – 8 stan., občina – 8 stan.)

Preglednica 9: Projekti zaključeni v letu 2008

REGIJA	OBČINA	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEVILO NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ		SKUPAJ
			SSRS	OBČINA	
GOR	JESENICE	posojilo	----	12	12
OS	IVANČNA GORICA	soinvestitorstvo	8	8	16
	SKUPAJ		8	20	28

Tabela 10: Pridobitve stanovanj

PROJEKTI V REALIZACIJI IN PRIPRAVI – pridobitev stanovanj			
	SSRS	občina	skupaj
leto 2007		6	6
leto 2008	8	20	28
leto 2009	73	74	147
SKUPAJ			181

Preglednica 11: Realizacija programa 2006/2007

Sredstva po Programu 2006/2007	
10.432.315,14 EUR	soinvestitorstvo
10.432.315,14 EUR	posojila
83,99 %	realizacija soinvestitorstvo
50,53 %	realizacija posojila

Slikovni izbor projektov pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj



Mestna občina Ljubljana – Zelena jama



Občina Ravne na Koroškem – Suha, S3

2.1.4. Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) je na podlagi sklepa Nadzornega sveta v Uradnem listu RS št. 118/2007 z dne 21.12.2007 objavil razpis Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009, ki je namenjen vzpodbujanju neprofitne najemne stanovanjske gradnje.

SSRS na podlagi tega programa sofinancira¹ izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj v občinah in podpira občine pri izvajanju njihove pristojnosti na stanovanjskem področju skladno z 12. členom ZUreP-1 in 1. alinejo 2. odstavka 154. členom SZ-1 tako, da:

- a) daje ugodna dolgoročna stanovanjska posojila občinam, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam ter družbam za pridobivanje oziroma zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj katerih so-ustanovitelj je po določbah 96. in 97. člena Zakona o javno zasebnem partnerstvu (Ur.l. RS, št. 127/2006, v nadaljevanju: ZJZP) občina (statusno partnerstvo),
- b) investira skupaj z občinami, javnimi nepremičninskimi skladi, neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami ter družbami za pridobivanje oziroma zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj katerih so-ustanovitelj je po določbah 96. in 97. člena ZJZP, v zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj – soinvestitorstvo,
- c) refinancira obstoječe kredite SSRS občinam, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

V primerih, ko pride do sklenitve pravnega posla med upravičenimi prosilci in SSRS v okviru tega razpisa, na način opisan pod točkama a) in b) glede stvarnega premoženja, se šteje, da je prišlo do razpolaganja po metodi neposredne pogodbe na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur.l. RS, št. 14/2007) in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur.l. RS, št. 84/2007). Upravičeni prosilec sam odgovarja za pravilnost postopkov razpolaganja (npr. sprejeti letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, ..).

Upravičeni prosilci po tem razpisu so:

1. občine ali njihovi proračunski skladi, ustanovljeni za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj,
2. javni nepremičninski skladi,
3. pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1
4. družbe po 96. in 97. členu ZJZP.

Subjekti iz prejšnjih točk so lahko udeleženi v eni ali več načinih sofinanciranja projektov s strani SSRS, pri čemer se sofinanciranje ne sešteva.

Vsi prosilci morajo vlogi obvezno priložiti ustrezen sklep pristojnega organa občine v kateri se bo izvajala investicija, ki izkazuje potrebo po pridobitvi neprofitnih najemnih stanovanj oziroma izjavo - dopis občine o številu neprofitnih stanovanj v občini v kateri bo potekala gradnja, ob času vloge in o morebitnih potrebah – čakalnih listah za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja.

Pri oceni potreb po sredstvih iz naslova sofinanciranja pod točkama 1.a) in 1.b) bo SSRS kot korektiv upošteval tudi javno objavljen indeks razvitosti občine kjer je nameravana gradnja neprofitnih najemnih stanovanj.

Predvidoma je za uresničevanje tega programa iz naslova odobritve posojil namenjenih 6,519 mio EUR in 6 mio EUR za soinvestitorstvo, vse s porabo v letih 2008, 2009 in 2010.

Prerazporeditev preostalih sredstev iz programa 2006/2007 - sklep NS: 6.185.155,48 EUR

Dokapitalizacija: 5 mio EUR

Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2009.

Nadzorni svet SSRS lahko glede na izkazani interes določi tudi drugačno razmerje porabe sredstev za posamezen namen oziroma poveča ali zmanjša delež celotnih razpoložljivih sredstev.

V obdobju od 1.1.2008 do 31. 12. 2008 je SSRS prejel 8 vlog, od tega je ocenjeno, da so 4 vloge popolne v smislu določil objavljenega programa, zato so bile posredovane na Nadzorni svet SSRS, ki je sprejel sklepe za naslednje projekte:

- Občina Loški Potok: projekt – Rekonstrukcija stanovanj nad trgovino Marin (8 stan. enot)

- Občina Slovenske Konjice: projekt –Loče 2. faza (10 stan. enot)
- Občina Ribnica na Pohorju: projekt – Josipdol (6 stan. enot)
- Mestna občina Ljubljana: projekt – Celovski dvori (150 stan. enot)
- Mestna občina Velenje: Gorica (132 stan. enot)

Preglednica 12: Stanje na projektih in finančna realizacija dne 31. 12. 2008

št. proj.	št. občin	PROJEKTI	št. najemnih stan.	SSRS	občina	sredstva soinvestitorstva SSRS za projekte (EUR)	sredstva posojila SSRS za projekte (EUR)
5	5	ODOBRENI: V REALIZACIJI IN PRIPRAVI	306	153	153	17.048.382,37*	2.266.936,29
3	3	V PRIPRAVI: sprejete vloge	34	17	17	1.227.288,52	-----

* za sredstva soinvestitorstva je upoštevana povečana vrednost do 30 %, za uveljavljanje korekcijskih faktorjev (E2 in E3) za projekt Gorica, Velenje, kar znaša 1.360.161,77 EUR

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.

Nakup	Vrednost brez DDV	Primerna cena v EUR/m ² stanovanjske površine* oz. EUR/parkirno mesto***				
		Ljubljana	Okolica Ljubljane	Obalne občine	Ostale mestne občine	Druga naselja
stanovanja	cena	do 1.460	do 1.290	do 1.400	do 1.020	do 960
parkirno mesto	cena	do največ 9.000				

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.

Preglednica13: ODOBRENI PROJEKTI V REALIZACIJI IN PRIPRAVI – pridobitev stanovanj			
	SSRS	občina	skupaj
leto 2009	87 (-75*)	87 (-75)	174 (-150)
leto 2010	66	66	132
SKUPAJ			306

* rezervni rok za končno predajo NNS na projektu »Celovski dvori« je julij 2010

Preglednica 14: Realizacija programa 2008/2009

Sredstva po Programu 2008/2009	
17.185.155,48 EUR	soinvestitorstvo
6.519.000,00 EUR	posojila
106,35 %	realizacija soinvestitorstvo
34,77 %	realizacija posojila

Slikovni izbor projektov pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj:



Mestna občina Ljubljana – Celovški dvori



Občina Slovenske Konjice – Loče, 2. faza



Občina Ribnica na Pohorju – Josipdol

2.2. GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI V LETU 2008

2.2.1. Stanje stanovanj

Sklad je imel na dan 31. 12. 2008 v lasti 2.480 stanovanj po celotni Sloveniji in 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani.

Tabela 1: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. 2007 in na dan 31. 12. 2008

STANJE STANOVANJ NA DAN	31.12.2007	31.12.2008
• najemno stanovanje in bivalni enoti v samskem domu	2.303	2.307
• stanovanja v solastnini z uporabniki (Šenčur – Tržič)	1	1
• izločeno najemno stanovanje - možnost denacionalizacije	58	56
• izločeno najemno stanovanje – ni vložena zahteva za denacionalizacijo	66	66
• izločeno stanovanje – vložena zahteva za denacionalizacijo – postopek še ni končan	53	52
• potrdila upravnih enot, da je vložena zahteva za denacionalizacijo -stanovanja niso bila izločena	12	12
SKUPAJ	2.493	2.482

2.2.2. Pridobitve najemnih stanovanj v letu 2008

Sklad je v letu 2008 pridobil skupaj 19 najemnih stanovanj. Na podlagi soinvestitorskih pogodb z občinami je pridobil skupaj 18 najemnih stanovanj, eno stanovanje, v izmeri 50,92 m² pa je bilo pridobljeno na podlagi menjalne pogodbe.

Tabela 2: Pregled pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj iz naslova soinvestitorstva v letu 2008

Občina/partner	Datum prevzema	Št. stanovanj	Kvadratura v m ² (točkvalni zapisniki)	Upravnik
Občina Šmartno ob Paki	26.1.2008	10	557,49	Stanovanjsko podjetje d.o.o., Ravne na Koroškem
Občina Ivančna gorica	4.12.2008	8	311,67	SPL D.D. LJUBLJANA
SKUPAJ		18	869,16	

Pridobivanje stanovanj od 1991 do vključno 2008:

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 3: 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 2008 je Sklad najemna stanovanja za neprofitni najem pridobival tudi iz naslovov, prikazanih v naslednji tabeli:

Tabela 4: Število stanovanj in način pridobitve v letih 2002 - 2008

PRIDOBITVE STANOVANJ	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
soinvestorstvo z občinami	88	110	39	132	202	202	18
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	-
Menjalna pogodba	-	-	-	-	-	-	1
SKUPAJ:	162	110	60	176	228	215	19

Sklad je od leta 1991 do vključno leto 2007 skupaj pridobil 4.859 najemnih stanovanj in 13 sob v samskih domovih, vključno z letom 2008 pa skupno 4.878 najemnih stanovanj in 13 sob v samskih domovih.

2.2.3. Odtujitve stanovanj

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

Vsa stanovanja v letu 2008 so bila prodana skladno s pravilnikom o prodaji nepremičnin v lasti Sklada, in sicer tri stanovanja najemnikom, tržno je bilo prodanih 26 stanovanj, eno stanovanje je bilo odtujeno na podlagi menjalne pogodbe, dve stanovanji sta bili odtujeni zaradi pomote pri prenosu stanovanj in sicer je bilo potrebno za eno stanovanje plačati odškodnino, za drugo pa smo se izvensodno poravnali. Eno stanovanje je bilo vrnjeno denacionalizacijskemu upravičencu.

Tabela 5: Odtujitve stanovanj v letu 2008

ODTUJENA STANOVANJA V LETU 2008	ŠTEVILO
- tržna prodaja	26
- menjalna pogodba	1
- pomota pri prenosu - odškodnina in izvensodna poravnava	2
- vrnjeno po denacionalizaciji	1
SKUPAJ:	30

Način prodaje stanovanj

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

2.2.4. Najemnine za stanovanja v letu 2008

a. Maksimalna stopnja najemnin

Najemnina za stanovanja, zgrajena ali celovito prenovljena po uveljavitvi stanovanjskega zakona in neprofitna stanovanja dana v najem po uveljavitvi metodologije za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur.l. RS 23/2000, 96/2001 in 29/2003 – odločba US) so se v letu 2008 obračunavale po 4,68 odstotkov od vrednosti stanovanj. Ravno tako so se za vsa na novo oddana najemna stanovanja v letu 2008 najemnine obračunavale po 4,68 odstotkov vrednosti stanovanj oziroma stanovanjskih hiš. Po tej stopnji se je obračunavala najemnina za 2.284 najemnih stanovanj.

Po maksimalni stopnji to je po 4,68 % od vrednosti stanovanj oziroma stanovanjskih hiš so se v letu 2008 obračunavale tudi najemnine neprofitnih stanovanj, ki so se v letu 2008 obračunavale po nižji stopnji in so bila predmet soinvestitorskih pogodb s sledečimi občinami:

1. Z Občino Ruše (X4) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 12 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,68 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 12 najemnih stanovanj.

2. Z Občino Hrastnik (X5) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 23 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,68 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 23 najemnih stanovanj.

3. Z Mestno občino Velenje (X6) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 32 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju

neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,68 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 32 najemnih stanovanj.

4. Z Občino Vipava (X15) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno šest neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 4,68 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za šest najemnih stanovanj.

5. Z Nepremičninami Celje (X16) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 18 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 4,68 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 18 najemnih stanovanj.

6. Z Občino Laško (X17) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno sedem neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,68 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za sedem najemnih stanovanj.

7. Z Občino Radeče (X18) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno tri neprofitna stanovanja, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 4,68 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za tri najemna stanovanja.

b. Posebni izračuni najemnin Tržič in bivalne enote v Ljubljani

Najemnina za stanovanja, pridobljena na podlagi pogodbe sklenjene s Stanovanjsko zadrugo Gorenjske z.o.o. (X13) se je v letu obračunava po 4,02 % vrednosti stanovanj oziroma stanovanjskih hiš. Po tej stopnji se obračunava najemnina za sedem najemnih stanovanj.

Kategorija najemnine X7 se uporablja za eno stanovanje v Tržiču, Mlaka 9.

Uporabnina za dve bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani se obračunava po ležišču.

c. Posebni izračuni najemnin po soinvestitorskih pogodbah

1. Z Občino Kočevje (X1) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 8 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 4,25 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za osem najemnih stanovanj.

2. Z Občino Tolmin (X2) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za tri stanovanja, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 3,2 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za tri najemna stanovanja.

3. Z Občino Zreče (X3) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 14 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 4,22 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 14 najemnih stanovanj.

4. Z Občino Dobrovnik (X8) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za dve neprofitni stanovanji, ki sta bili pridobljeni na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 4,04 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za dve najemni stanovanji.

5. Z Občino Moravske Toplice (X9) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za eno neprofitno stanovanje, ki sta bilo pridobljeno na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanje v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 3,2 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za eno najemno stanovanje.

6. Z Občino Rogaška Slatina (X10) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 15 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 4,25 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 15 najemnih stanovanj.

7. Z Občino Slovenska Bistrica (X11) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 20 neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 3,81 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 20 najemnih stanovanj.

8. Z Občino Turnišče (X12) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za dve neprofitni stanovanji, ki sta bili pridobljeni na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 4,04 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za dve najemni stanovanji.

9. Z Občino Tržič (X13) Na podlagi pogodbe o nakupu starejših neprofitnih stanovanj v Tržiču je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 7 neprofitnih stanovanj, upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,02 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 7 najemnih stanovanj.

10. Z Občino Ormož (X14) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za 10 neprofitnih stanovanj, ki sta bilo pridobljeno na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanje v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 4,25 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za 10 najemnih stanovanj.

11. Z Občino Oplotnica (X19) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno štiri neprofitna stanovanja, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za

stanovanja v letu 2008, upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 3,81 % letno od vrednosti stanovanja. Po tej stopnji se obračunava najemnina za štiri najemna stanovanja.

12. Z Občino Sodražica (X20) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za dve neprofitni stanovanji, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevač elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 4,10 % letno od vrednosti stanovanja. Po teh stopnjah se je obračunava najemnina za obe najemni stanovanji. Eni najemnici pa se razlika zaradi od predpisane kvadrature zaračunava prosto in sicer je 15 % višja od neprofitne najemnine izračunane po stopnji 4,68 % od vrednosti stanovanja.

20. Z Občino Šmarje pri Jelšah (X21) je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za devet neprofitnih stanovanj, ki so bila pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Upoštevač elemente za izračun vrednosti stanovanj se je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2008 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine po 3,85 % od vrednosti stanovanja. Po teh stopnjah se je obračunava najemnina za vseh devet najemnih stanovanj.

Opomba:

X od 1 do 21 pomeni oznako kategorije najemnine zavedene v programu evidence najemnih stanovanj NajS

V letu 2008 je bilo obračunanih za 4.306.307,84 EUR najemnin, upravniki pa so nakazali za 4.254.766,81 EUR.

Konec leta 2008 znaša ostanek sredstev prejetih najemnin, zmanjšanih za stroške upravljanja, redna vzdrževalna dela, stroške obratovanja, vpisa v zemljiško knjigo in zavarovanje in brez upoštevanja amortizacije 2.637.872,83 EUR, z upoštevanjem amortizacije pa 535.414,04 EUR. V letu 2008 so bila s strani sklada izdana soglasja za vzdrževalna dela, za katera pa izvajalci del še niso izdali računov. Glede na navedeno bo znesek ostanka sredstev najemnin za leto 2008 dejansko precej manjši od navedenega.

Ostanek sredstev najemnin iz preteklih let do vključno 31.12.2008 znaša brez upoštevanja amortizacije 11.297.096,66 EUR, z upoštevanjem stroška obračunane amortizacije pa 1.599.353,97 EUR.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o obračunanih najemninah za leto 2008 in plačanih najemninah najemnikov ter število in način izterjave dolgov s strani najemnikov, ki smo jih prejeli s strani posameznih upravnikov.

Tabela 6: Najemnine in izterjava neplačanih najemnin za leto 2008

UPRAVNIK (naziv in naslov)	SKUPNO ŠTEV. STAN.	OBRAČUNAN A NAJEMNINA ZA LETO 2008 (V EUR)	PLAČANA NAJEMNIN A ZA LETO 2008 (V EUR)	PLAČANA NAJEMNIN A PRED 2008 (V EUR)	ŠTEVILO DOLŽNIK OV	SKUPNI DOLG V EUR	IZVRŠBA NA PLAČILO NAJEMNINE		TOŽBA NA IZPRAZNITEV		
							VLOŽENI PREDLO GI V 2008 (število)	IZDANI SKLEPI V 2008 (število)	VLOŽENA TOŽBA V 2008 (število)	IZDANA SODBA V 2008 (število)	REALIZI RANE IZSELITV E V LETU 2008 (število)
Linea, stanovanjsko podjetje, d.o.o.	34	73.461,24	70.604,39	1.431,17	11	3.729,97	3	1	0	0	0
KOMUNALA D.O.O.,Kopališka 2,MURSKA SOBOTA	6	14.720,16	11.403,92	1.787,13	3	3.316,24	1	1	0	0	0
SOP TRBOVLJE D.O.O.,ULICA 1. JUNIJA 36,TRB.	3	4.766,16	4.766,16	0	0	0	0	0	0	0	0
SPL D.D.	113	187.107,16	177.921,07	7.969,70	66	68.507,57	0	0	1	0	0
IBIS D.O.O. SLOV.BISTRICA	15	16.984,68	16.242,70	-	5	3.40,07	0	0	0	0	0
SPEKTER d.o.o., Trg revolucije 7, Trbovlje	10	22.744,91	19.258,00	2.088	-	12.193,63	3	2	-	-	1
OBČINA ORMOŽ, PTUJSKA C.6,2270 ORMOŽ	6	11.188,56	9.333,45	1.390,82	4	640,31	0	0	0	0	0
STAVBENIK SERVISNE STORITEV d.o.o	12	64.005,92	56.118,92	3.286,11	12	8.309,26	0	0	0	0	0
SGI Stanovanjsko gospodarstvo Idrija d.o.o.	6	14.649,69	13.118,45	1.338,76	2	1.531,24	1	1	0	0	0
Stanovanjska zadruga SMREKA z.o.o., Maribor	171	213.979,60	189.668,43	17.611,17	92	53.721,32	12	12	3	-	-
Javno podjetje Komunala Laško d.o.o., Podšmihel 1e, 3270 LAŠKO	12	27.468,00	23.594,00	3.934,00	13	4.677,00	1	1	0	0	0
GRAD d.o.o. TOLMIN	70	74.186,90	73.318,35	1.650,00	7	3.503,89	0	0	1	0	0
SKG-UPRAVNIK d.o.o.,Steletova 23b, Kamnik	20	27.211,09	26.162,98	1.349,10	4	1.127,06	-	-	-	-	-

TERCA d.o.o., Šentrupert 124, 8232 ŠENTRUPERT	16	23.940,75	22.816,28	1.284,78	5	8.174,54	0	0	0	0	0
STANINVEST d.o.o., Maribor	154	436.762,24	252.680,91	157.104,5 ₅	87	96.544,61	24	29	19	7	0
KSP HRASTNIK, d.d., Cesta 3. julija 7, Hrastnik	13	22.285,12	21.057,10	1.261,76	6	1.266,12	0	0	0	0	0
UPRA-STAN d.o.o., Žolgarjeva ulica 17, Maribor	36	72.518,69	68.806,09	6.107,30	12	3.962,77	3	3			
JAVNO PODJETJE DOM NAZARJE d.o.o. SAVINJSKA CESTA 4, 3331 NAZARJE	14	30.054,72	28.985,63		4	1.069,09	0	0	0	0	0
ATRIJ STANOVANJSKA ZADRUGA z.o.o. Celje	238	369.394,39	323.716,42		88	151.038,1 ₁	16	32		2	4
PSS PTUJ	143	130.939,81	124.456,07	--	74	113.723,0 ₀	11	8	3	3	-
KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA d.o.o. AJDOVŠČINA	6	15.810,60	13.976,41	1.470,77	4	1.834,19	0	0	0	0	0
Javno komunalno podjetje Radlje ob Dravi, Mariborska c. 3, 2360 Radlje ob Dravi	9	17.967,00	16.085,51	1.734,44	6	3.263,54	2	2	0	0	0
JAVNO PODJETJE KOMUNALA SLOVENJ GRADEC D.O.O.	19	48.595,87	44.912,72	135.054,3 ₃	12	7.012,99	3	0	0	0	0
JZ KTRC RADEČE ULICA MILANA MAJCNA 1, 1433 RADEČE	3	7.451,41	6.713,94	18.364,75	1	737,46	0	0	0	0	0
KSP Ljutomer d.o.o. Ulica Rada Pušenjaka 9, 9240 Ljutomer	11	27.388,80	25.767,77	2.020,20	6	3.686,97	1	1	0	0	0
MAKO TURNSEK d.o.o., Preserje 1a, 3314 Braslovče	91	162.239,39	143.700,73	23.954,55	50	50.405,41	6	6	2	2	2
NAŠE OKOLJE d.o.o., KEŠETOVO 4, 1420 TRBOVLJE	191	299.185,27	261.786,97	38.446,63	146	110.224,6 ₃	0	0	3	0	1
SIPRO D.O.O. ŽALEC Pečnikova 1, 3310 ŽALEC	36	47.604,66	45.058,75	4.047,53	23	23.937,74	1	-	-	-	/
STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O. OB SUHI 19, RAVNE NA KOROŠKEM	454	833.427,62	784.269,70	72.587,60	338	284.613,5 ₁	10	9	18	9	4
STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O., IZPOSTAVA METING JESENICE (uporabnik)	191+1	291.773,82	290.116,37	19.323,70	65	47.735,50	4	4	4	4	2
DOMPLAN, d.o.o. RIMSKE TOPLICE	1	2.150,52	2.150,00	-	-	-	-	-	-	-	-

Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leto 2008

KOMUNALA d.o.o. SLOVENSKA BISTRICA	24	43.193,43	45.572,22	-	8	4.306,04	0	0	0	0	0
JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER	89	230.273,73	138.172,58	91.246,53	-	26.156,18	1	1	7	6	0
DOMEX D.O.O. HRASTNIK	15	36.392,64	36.992,94	3.403,22	9	5.299,96	0	0	0	0	0
STANOVANJSKO KOMUNALNO PODJETJE GORNJA RADGONA D.O.O.	21	51.424,73	42.797,09	4.675,97	16	10.467,90	2	1	0	0	0
TAMSTAN d.o.o., Ljubljanska 27b, 2000 Maribor	40	64.011,89	56.790,75	5.197,00	23	20.852,07	1	1	0	0	-
Komunalno stanovanjsko podjetje d.d. Sežana Partizanska cesta 2, Sežana	12	14.658,51	13.713,77	944,74	9	4.102,84	0	0	0	1	0
JNZ Slovenske Konjice, Mestni trg 12, Slovenske Konjice	37	87.304,81	75.335,78	17.180,28	36	21.615,82	3	3	-	-	-
DOM KOPER D.O.O., FERRARSKA 17, KOPER	3	3.609,84	1.965,93	464,31	1	1.643,91	0	0	0	0	0
OBČINA DRAVOGRAD-PRORAČUNSKI SKLAD ZA STANOVANJSKE ZADEVE	12	25.384,08	19.456,39	2.660,21	4	9.803,44	1	1	0	0	0
Stanovanjska d.o.o. Tržaška 34a, 6230 Postojna	18	38.950,68	33.261,03	2.815,19	8	6.369,82	3	2	-	-	-
Razvojni javni sklad Lendava, Kranjčeva ulica 22, Lendava	2	5.761,32	4.331,84	0	2	1.429,48	0	0	0	0	0
FISA nepremičnine d.o.o., Murska Sobota	9	18.746,32	10.627,94	5.630,17	9	4.412,19	0	0	0	0	0
SERVOSTAN D.O.O.	19	37.158,36	29.216,16	9.331,30	14	14.454,01	2	2	0	0	0
Domplan d.d., Bleiweisova cesta 14, Kranj	18	38.920,05	29.555,33	886,29	11	22.831,70	2	2	-	-	-
Gruda Martin Piliš s.p., Videm 1, Cerknica	10	23.282,04	22.150,19	1.940,17	5	1.131,85	0	0	0	0	0
Linea, stanovanjsko podjetje, d.o.o.	8	24.070,20	19.809,94	38.861,46	5	4.260,26	0	0	0	0	0
SPO, Škofja Loka D.O.O., BLAŽEVA ULICA 3	7	10.767,51	10.138,65	442,97	5	628,86	0	0	0	0	0
Stanovanjska zadruga Vrhnika z.o.o.	9	17.703,00	15.378,96	1.065,63	4	3.384,11	1	0	0	0	0
Tenit d.o.o. Samski sobi Steletova 10, Ljubljana (*)	2	3.455,06	3.382,24	-	-	-	-	-	-	-	-
DOM UPOKOJENCEV PODBRDO (*)	6	8.523,72	8.523,72	-	-	-	-	-	-	-	-

Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leto 2008

HABIT D.O.O., VELENJE	3	7.501,61	4.952,84	1.495,75	1	4.024,57	1	1	0	0	0
JP OKOLJE PIRAN d.o.o.	11	4.612,66	7.935,59	-	-	-	-	-	-	-	-
Požar Franc s.p.	2	282,60	282,60	482,60	-	-	-	-	-	-	-
Stanovanjsko podjetje Velenje d.o.o.	-	-24.851,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SZ Gorenjske z.o.o.	-	-56.794,45	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SKUPAJ	2.482	4.306.307,84	4.514.235,31								

Opomba: * SSRS izstavlja račune neposrednim uporabnikom

Podatki so pridobljeni s strani upravnikov za obdobje od januarja do decembra 2008. Upravniki so nam v letu 2008 prenakazali skupaj 4.254.766,81 EUR najemnin.

2.2.5. Rezervni sklad

Na podlagi 24. člena akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada kot javnega sklada (Ur.l. RS 96/2000), 119. člena in 272. člena Stvarnopravnega zakonika (Ur.l. RS 87/2002), drugega odstavka 41. člena Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS 69/2003, 18/2004 in 57/2008) in Pravilnika o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Ur.l. RS 11/2004) so bila dne 29.12.2003, 9.2.2004 in 3.5.2006 sprejeta Navodila o oblikovanju rezervnega sklada.

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

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

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

V obdobju od 1.1.2004 do vključno 31.12.2008 je bil oblikovan rezervni sklad v skupni vrednosti 569.795,28 EUR. Sredstva iz rezervnega sklada so se črpala na podlagi računov upravnikov posamezne večstanovanjske stavbe za dela plačana iz rezervnega sklada te stavbe ali za plačila v rezervni sklad posamezne stanovanjske stavbe v primeru prodaje stanovanja. V obdobju od 1.1.2004 do vključno 31.12.2008 je bilo izstavljenih in plačanih računov za 101.883,34 EUR.

2.2.6. Vzdrževanje najemnih stanovanj v letu 2008

Za upravljanje s stanovanji, ki so razpršena po vsej državi, ima Sklad sklenjene pogodbe o opravljanju storitev upravljanja stanovanj z 53 upravniki. Kot je razvidno iz spodnje tabele so stanovanja večinoma stara in v slabem stanju, zato so stroški za njihovo vzdrževanje visoki.

Tabela 7: Pregled števila stanovanj po letnicah gradnje

leto gradnje	1500-1897	1900-1910	1911-1920	1921-1930	1934-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1999	2000	2001	2002	2003-2008
Število	228	64	27	16	12	104	194	255	35	199	143	31	32	145	727

Vzdrževanje stanovanj dograjenih v letu 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 in 2008 ni potrebno, ker se vse morebitne napake in pomanjkljivosti odpravijo iz naslova reklamacij.

Prejete najemnine Sklad v celoti namenja za potrebe najemnih stanovanj. Tako je bila poraba sredstev v letu 2008 naslednja:

– upravljanje skladno s pogodbami	353.838,97 EUR
– redna vzdrževalna dela	1.140.578,86 EUR
– investicijska vzdrževalna dela	0,00 EUR
– zavarovanje stanovanj	57.370,19 EUR
– stroški iz naslova obratovanja	13.087,41 EUR
– stroški vpisa stanovanj v zemljiško knjigo	52.018,55 EUR
SKUPAJ STROŠKI	1.616.893,98 EUR

Pri odločanju o porabi sredstev za prenovo in izboljšave je sklad dajal prednost nalogam, s katerimi je najemnikom omogočil osnovni bivalni standard, na primer napeljava kanalizacije. Z izgradnjo

centralnega ogrevanja s priključitvijo na vročevodno omrežje ali plinifikacijo pa je bila povečana obstoječa uporabna vrednost stanovanj.

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

- krovsko kleparska dela (predvsem zaradi posledic neurja)
- sanacija dimnikov,
- obnova toplotnih postaj,
- napeljave plinske instalacije ogrevanja v stanovanja,
- zamenjava podov,
- zamenjava dotrajanih radiatorjev,
- ukinitve greznic in priključitev objektov na kanalizacijsko omrežje,
- priključitev na javni vodovod,
- popravilo in zamenjava stavbnega pohištva,
- popravila in oplesk fasad,
- zamenjava - sanacija električnih napeljav v stanovanjih in skupnih delih in napravah,
- zamenjava odtokov in sanitarne opreme,
- prenova stanovanj ob izselitvi najemnikov.

Pri tekočem vzdrževanju je sklad izvedel predvsem sledeča dela:

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

Stroške rednega vzdrževanja stanovanj je Sklad kril iz najemnin. V spodnji tabeli je prikazan plan vzdrževalnih del za leto 2008, ki so ga pripravili upravniki, in dejansko porabljen sredstva vzdrževalnih del v letu 2008.

Tabela 8: Realizacija letnega plana vzdrževalnih del za leto 2008 po upravnikih

(datum obdelave: 28.01.2009)

ŠT.	Id	UPRAVNIK	ŠT.ŠT. 31.12. 2008	PREDVIDENA SREDSTVA	PORABLJENA SREDSTVA	RAZLIKA SREDSTEV
1	00009	ATRIJ STANOVANJSKA ZADRUGA Z.O.O., CELJE	238	383.218,99 EUR	109.561,59 EUR	273.657,40 EUR
2	00015	DOM D.O.O., KOPER, KOPER	3	31.288,00 EUR	0,00 EUR	31.888,00 EUR
3	00061	DOM UPOKOJENCEV PODBRDO, PODBRDO	6	0,00 EUR	1.846,93 EUR	-1.846,93 EUR
4	00011	DOMEX D.O.O., HRASTNIK	15	1.080,00 EUR	3.795,43 EUR	-2.715,43 EUR
5	00018	DOMPLAN D.D., KRANJ	18	59.080,00 EUR	2.776,94 EUR	56.303,06 EUR
6	00040	DOMPLAN, D.O.O., RIMSKE TOPLICE	1	2.500,00 EUR	33,74 EUR	2.466,26 EUR
7	00072	FISA NEPREMIČNINE D.O.O., MURSKA SOBOTA	9	0,00 EUR	377,21 EUR	-377,21 EUR
8	00036	GRAD D.O.O., TOLMIN	70	4.720,00 EUR	10.017,59 EUR	-5.297,59 EUR
9	00082	GRUDA PILIH MARTIN S.P., CERKNICA	10	0,00 EUR	124,37 EUR	-124,37 EUR
10	00038	HABIT, D.O.O., VELENJE	3	3.028,00 EUR	7.062,30 EUR	-4.034,30 EUR
11	00025	IBIS D.O.O., SLOVENSKA BISTRICA	15	40.600,00 EUR	13.443,12 EUR	27.156,88 EUR
12	00075	JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER, KOPER	89	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
13	00050	JAVNI STANOVANJSKI SKLAD OBČINE SLOVENSKE KONJICE,	37	9.873,93 EUR	2.989,80 EUR	6.884,13 EUR
14	00069	JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI D.O.O.,	9	0,00 EUR	131,32 EUR	-131,32 EUR
15	00060	JAVNO KOMUNALNO PODJETJE SLOVENJ GRADEČ D.O.O.,	19	0,00 EUR	805,11 EUR	-805,11 EUR
16	00070	JAVNO PODJETJE DOM NAZARJE D.O.O., NAZARJE	14	0,00 EUR	16,80 EUR	-16,80 EUR
17	00007	JP KOMUNALA LAŠKO D.O.O., LAŠKO	12	46.791,00 EUR	1.252,06 EUR	45.538,94 EUR
18	00032	KOMUNALA JAVNO PODJETJE D.O.O., MURSKA SOBOTA	6	133,00 EUR	448,53 EUR	-315,53 EUR
19	00066	KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA, D.O.O., SLOVENSKA BISTRICA	24	0,00 EUR	1.173,43 EUR	-1.173,43 EUR
20	00071	KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA D.O.O., AJDOVŠČINA	6	0,00 EUR	414,81 EUR	-414,81 EUR
21	00022	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE D.D., SEŽANA	12	8.600,00 EUR	2.362,39 EUR	6.237,61 EUR
22	00010	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE HRASTNIK, HRASTNIK	13	5.100,00 EUR	6.927,37 EUR	-1.827,37 EUR
23	00054	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE LJUTOMER D.O.O.,	11	2.830,00 EUR	414,88 EUR	2.415,12 EUR
24	00073	KTRC, KULTURNO TURISTIČNI REKREACIJSKI CENTER RADEČE, RADEČE	3	1.900,00 EUR	2.439,20 EUR	-539,20 EUR
25	00017	LINEA D.O.O., VELENJE	34	421,92 EUR	3.710,94 EUR	-3.289,02 EUR
26	00049	MAKO TURNŠEK D.O.O., BRASLOVČE	91	78.715,00 EUR	61.000,97 EUR	17.714,03 EUR
27	00078	MASTRA D.O.O., LJUBLJANA	8	0,00 EUR	488,96 EUR	-488,96 EUR
28	00043	NAŠE OKOLJE, D.O.O., TRBOVLJE	191	292.761,61 EUR	198.185,98 EUR	94.575,63 EUR
29	00065	OBČINA DRAVOGRAD, DRAVOGRAD	12	0,00 EUR	29,43 EUR	-29,43 EUR
30	00058	OBČINA ORMOŽ, ORMOŽ	6	350,00 EUR	0,00 EUR	350,00 EUR

31	00028	PSS PTUJ D.O.O., PTUJ	143	159.140,00 EUR	137.006,75 EUR	22.133,25 EUR
32	00081	RAZVOJNI SKLAD LENDAVAL, LENDAVAL	0	0,00 EUR	64,53 EUR	-64,53 EUR
33	00055	SERVOSTAN D.O.O., LENART V SLOVENSKIH GORICAH	19	882,52 EUR	1.184,42 EUR	-301,90 EUR
34	00005	SIPRO D.O.O., ŽALEC	36	54.137,30 EUR	30.806,50 EUR	23.330,80 EUR
35	00067	SKG-UPRAVNIK D.O.O., KAMNIK	20	14.077,70 EUR	4.235,76 EUR	9.841,94 EUR
36	00041	SPEKTER, D.O.O., TRBOVLJE	10	0,00 EUR	1.309,73 EUR	-1.309,73 EUR
37	00016	SPL LJUBLJANA D.D., LJUBLJANA	113	100.000,00 EUR	48.477,34 EUR	51.522,66 EUR
38	00033	SPO D.O.O., ŠKOFJA LOKA	7	7.817,44 EUR	6.275,74 EUR	1.541,70 EUR
39	00014	STANINVEST D.O.O., MARIBOR	154	222.000,00 EUR	65.150,91 EUR	156.849,09 EUR
40	00064	STANOVANJSKA D.O.O., POSTOJNA	18	533,00 EUR	1.695,62 EUR	-1.162,62 EUR
41	00029	STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA Z.O.O., MARIBOR	171	478.414,00 EUR	28.921,87 EUR	449.492,13 EUR
42	00027	STANOVANJSKA ZADRUGA VRHNIKA, Z.O.O., VRHNIKA	9	23.090,00 EUR	13.288,62 EUR	9.801,38 EUR
43	00077	STANOVANJSKO GOSPODARSTVO IDRIJA D.O.O., IDRIJA	6	380,00 EUR	1.361,69 EUR	-981,69 EUR
44	00057	STANOVANJSKO KOMUNALNO PODJETJE D.O.O. GORNJA RADGONA,	21	4.200,00 EUR	2.436,80 EUR	1.763,20 EUR
45	00042	STANOVANJSKO OBRTNO PODJETJE TRBOVLJE, D.O.O., TRBOVLJE	3	2.500,00 EUR	344,29 EUR	2.155,71 EUR
46	00052	STANOVANJSKO PODJETJE D.O. - IZPOSTAVA METING, JESENICE	191	79.540,00 EUR	115.440,00 EUR	-35.900,00 EUR
47	00051	STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O., RAVNE NA KOROŠKEM	454	300.365,00 EUR	222.398,23 EUR	77.966,77 EUR
48	00083	STAVBAR LENAVAL, LENDAVAL	2	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
49	00076	STAVBENIK - SERVISNE STORITVE D.O.O., IZOLA	23	0,00 EUR	1.357,58 EUR	-1.357,58 EUR
50	00001	TAMSTAN D.O.O., MARIBOR	42	45.000,00 EUR	7.022,86 EUR	37.977,14 EUR
51	00026	TENIT D.O.O., LJUBLJANA	2	0,00 EUR	1.103,53 EUR	-1.103,53 EUR
52	00037	TERCA D.O.O., ŠENTRUPERT, ŠENTRUPERT	16	16.210,00 EUR	16.482,58 EUR	-272,58 EUR
53	00063	UPRA-STAN D.O.O., MARIBOR	36	8.000,00 EUR	2.391,31 EUR	5.608,69 EUR
54		UPORABNIK TRŽIČ	1	0 EUR	0 EUR	0 EUR
		SKUPAJ:	2482	2.489.278,41 EUR	1.140.587,86 EUR	1.348.690,55 EUR

V planu za leto 2008 je bilo planirano za 2.489.278,41 EUR vzdrževalnih del, porabljenih je bilo 1.140.587,86 EUR. Razlika med planiranimi in porabljenimi sredstvi je 1.348.690,55 EUR. Razlika med porabljenimi sredstvi, oziroma plačanimi sredstvi za vzdrževalna dela, od planiranih odstopajo zato, ker se določena dela niso izvedla ali pa tudi zato, ker so se nekatera vzdrževalna dela začela izvajati konec leta 2008, dela še niso izvedena, zato tudi ni prejetih oziroma plačanih računov in bodo predvidoma porabljena vsa planirana sredstva. V letu 2008 je bilo s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada izdanih soglasij za večja vzdrževalna dela za 698 najemnih neprofitnih stanovanj.

2.2.7. Poslovni prostori in samski domovi

V letu 2008 je bilo za poslovne prostore in samske domove obračunanih za 339.518,43 EUR najemnin, upravniki pa so nakazali za 308.059,21 EUR.

Stroški iz naslova upravljanja (64.300,48 EUR), obratovanja (16.453,44 EUR), vzdrževanja (178.853,75 EUR), vpisa v zemljiško knjigo (11.047,44 EUR) in zavarovanja (1.211,08 EUR) pa so znašali za vse poslovne prostore 271.866,19 EUR.

2.2.8. Plani vzdrževalnih del v najemnih stanovanjih za leto 2009

V spodnji tabeli so navedeni plani vzdrževalnih del za leto 2009, ki so jih podali pooblaščenki upravniki, predvidene obračunane najemnine za leto 2008 zmanjšane za predvidene stroške upravljanja. Predvidene obračunane najemnine za vsa stanovanja, zmanjšane za stroške upravljanja znašajo 3.996.221,31 EUR, plani vzdrževalnih del 2.977.189,68 EUR in tako ostane razlika sredstev v višini 1.019.031,63 EUR. Glede na navedeno služba za gospodarjenje z nepremičninami predlaga nadzornemu svetu, da se sprejme s strani upravnikov predlagan plan vzdrževalnih del v skupni višini 2.977.189,68 EUR.

Ker v planu vzdrževalnih del za leto 2009 niso zajeta investicijska vzdrževalna dela v stanovanjih, za katera ne vemo, da bodo izpraznjena v letu 2009 (deložacije, prostovoljne izpraznitve) in jih brez večjih vzdrževalnih del ne bi bilo moč oddati v nadaljnji najem se predlaga nadzornemu svetu, da se za to lahko odobri predvidena poraba sredstev v višini 80.000,00 EUR, kar bi pomenilo, da se v letu 2009 lahko celovito obnovi pet do šest izpraznjenih stanovanj.

Tabela 9: Plan vzdrževalnih del za leto 2009

ŠT.	UPRAVNIK	ŠT. ST.	LOKACIJE	PREDVIDENA LETNA NAJEMNINA ZMANJŠANA ZA STR. UPR. (Z DDV)	PREDVIDEN ZNESEK NUJNIH DEL	RAZLIKA SREDSTEV
1.	ATRIJ STANOVANJSKA ZADRUGA Z.O.O., CELJE	238	ROGAŠKA SLATINA, CELJE, TEHARJE, ŠENTJUR PRI CELJU, ŠTORE, ROGATEC, DOBRNA, ŠMARJE PRI JELŠAH	333.083,59 EUR	583.910,42 EUR	-250.826,83 EUR
2.	DOM D.O.O., KOPER, KOPER	3	IZOLA, KOPER	3.247,68 EUR	0,00 EUR	3.247,68 EUR
3.	DOM UPOKOJENCEV PODBRDO, PODBRDO	6	PODBRDO	7.867,94 EUR	0,00 EUR	7.867,94 EUR
4.	DOMEX D.O.O., HRASTNIK	15	HRASTNIK	33.593,21 EUR	1.400,00 EUR	32.193,21 EUR
5.	DOMPLAN D.D., KRANJ	18	KRANJ, TRŽIČ	32.966,56 EUR	59.080,00 EUR	-26.113,44 EUR
6.	DOMPLAN, D.O.O., RIMSKE TOPLICE	1	RADEČE	1.982,62 EUR	7.600,00 EUR	-5.617,38 EUR
7.	FISA NEPREMIČNINE D.O.O., MURSKA SOBOTA	9	PROSENJAKOVCI, KUZMA, TURNIŠČE, ORMOŽ, PODGORCI	17.127,40 EUR	490,00 EUR	16.637,40 EUR
8.	GRAD D.O.O., TOLMIN	70	PODBRDO, TOLMIN, MOST NA SOČI, KOBARID, KANAL	64.613,60 EUR	23.560,00 EUR	41.053,60 EUR
9.	GRUDA PILIH MARTIN S.P., CERKNICA	10	RAKEK	21.484,17 EUR	0,00 EUR	21.484,17 EUR
10.	HABIT, D.O.O., VELENJE	3	VELENJE	6.832,90 EUR	0,00 EUR	6.832,90 EUR
11.	IBIS D.O.O., SLOVENSKA BISTRICA	15	SLOVENSKA BISTRICA, OPLOTNICA	15.487,95 EUR	32.766,00 EUR	-17.278,05 EUR
12.	JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER, KOPER	89	KOPER	212.219,70 EUR	0,00 EUR	212.219,70 EUR
13.	JAVNI STANOVANJSKI SKLAD OBČINE SLOVENSKE KONJICE, SLOVENSKE KONJICE	37	ZREČE, SLOVENSKE KONJICE	83.134,00 EUR	13.736,00 EUR	69.398,00 EUR
14.	JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI D.O.O., RADLJE OB DRAVI	9	PODVELKA	16.584,55 EUR	0,00 EUR	16.584,55 EUR
15.	JAVNO KOMUNALNO PODJETJE SLOVENJ GRADEC D.O.O., SLOVENJ GRADEC	19	SLOVENJ GRADEC, MISLINJA	44.819,36 EUR	2.260,00 EUR	42.559,36 EUR
16.	JAVNO PODJETJE DOM NAZARJE D.O.O., NAZARJE	14	MOZIRJE, LJUBNO OB SAVINJI	27.221,44 EUR	0,00 EUR	27.221,44 EUR

Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leto 2008

17.	JP KOMUNALA LAŠKO D.O.O., LAŠKO	12	LAŠKO	25.347,69 EUR	44.270,00 EUR	-18.922,31 EUR
18.	KOMUNALA JAVNO PODJETJE D.O.O., MURSKA SOBOTA	6	MURSKA SOBOTA, BELTINCI	13.377,16 EUR	0,00 EUR	13.377,16 EUR
19.	KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA, D.O.O., SLOVENSKA BISTRICA	24	SLOVENSKA BISTRICA, OPLOTNICA	39.863,28 EUR	0,00 EUR	39.863,28 EUR
20.	KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA D.O.O., AJDOVŠČINA	6	VIPAVA	14.594,33 EUR	0,00 EUR	14.594,33 EUR
21.	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE D.D., SEŽANA	12	NOVA GORICA, KANAL, ŠEMPETER PRI GORICI, SEŽANA, SOLKAN	10.815,39 EUR	12.550,00 EUR	-1.734,61 EUR
22.	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE HRASTNIK, HRASTNIK	13	HRASTNIK	20.614,58 EUR	9.370,00 EUR	11.244,58 EUR
23.	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE LJUTOMER D.O.O., LJUTOMER	11	KRIŽEVCI PRI LJUTOMERU, VERŽEJ	25.343,76 EUR	2.830,00 EUR	22.513,76 EUR
24.	KTRC, KULTURNO TURISTIČNI REKREACIJSKI CENTER RADEČE, RADEČE	3	RADEČE	6.900,61 EUR	3.450,00 EUR	3.450,61 EUR
25.	LINEA D.O.O., VELENJE	34	VELENJE	67.701,34 EUR	8.122,00 EUR	59.579,34 EUR
26.	MAKO TURNŠEK D.O.O., BRASLOVČE	91	VELENJE, ŠOŠTANJ	148.010,16 EUR	107.150,00 EUR	40.860,16 EUR
27.	MASTRA D.O.O., LJUBLJANA	8	LJUBLJANA - DOBRUNJE	22.156,05 EUR	500,00 EUR	21.656,05 EUR
28.	NAŠE OKOLJE, D.O.O., TRBOVLJE	191	ZAGORJE OB SAVI, TRBOVLJE, KRŠKO, SEVNICA	260.158,04 EUR	167.364,00 EUR	92.794,04 EUR
29.	OBČINA DRAVOGRAD, DRAVOGRAD	12	DRAVOGRAD	23.435,83 EUR	0,00 EUR	23.435,83 EUR
30.	OBČINA ORMOŽ, ORMOŽ	6	ORMOŽ	10.240,65 EUR	0,00 EUR	10.240,65 EUR
31.	PSS PTUJ D.O.O., PTUJ	141	PTUJ, DESTRIK, DORNAVA, MARKOVCI PRI PTUJU, PODLEHNIK, VIDEM PRI PTUJU, ZAVRČ PRI PTUJU, KIDRIČEVO, PRAGERSKO, HAJDINA, TRNOVSKA VAS	119.097,33 EUR	125.740,00 EUR	-6.642,67 EUR
32.	SERVOSTAN D.O.O., LENART V SLOVENSkih GORICAH	19	BENEDIKT, LENART V SLOVENSkih GORICAH	34.219,11 EUR	0,00 EUR	34.219,11 EUR
33.	SIPRO D.O.O., ŽALEC	36	ŽALEC, PETROVČE, PREBOLD	43.388,57 EUR	110.273,63 EUR	-66.885,06 EUR
34.	SKG-UPRAVNIK D.O.O., KAMNIK	20	KAMNIK	24.960,96 EUR	13.085,00 EUR	11.875,96 EUR
35.	SPEKTER, D.O.O., TRBOVLJE	10	TRBOVLJE	21.788,41 EUR	0,00 EUR	21.788,41 EUR
36.	SPL LJUBLJANA D.D., LJUBLJANA	113	VODICE, LJUBLJANA, POSTOJNA, TREBNJE, KOČEVJE, MEDVODE, RIBNICA, DRAGA, GROSUPLJE, KRESNICE, SODRAŽICA, IVANČNA GORICA	185.012,63 EUR	153.500,00 EUR	31.512,63 EUR
37.	SPO D.O.O., ŠKOFJA LOKA	7	ŠKOFJA LOKA	9.720,46 EUR	0,00 EUR	9.720,46 EUR
38.	STANINVEST D.O.O., MARIBOR	154	MARIBOR, KAMNICA, OREHOVA VAS, SPODNJI DUPEK	402.278,92 EUR	167.600,00 EUR	234.678,92 EUR
39.	STANOVANJSKA D.O.O., POSTOJNA	18	PIVKA, POSTOJNA	35.877,58 EUR	600,00 EUR	35.277,58 EUR
40.	STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA Z.O.O., MARIBOR	171	KRIŽEVCI PRI LJUTOMERU, ORMOŽ, VELIKA NEDELJA, MARIBOR, LOVRENC NA POHORJU, PODVELKA, LIMBUŠ, RUŠE, SELNICA OB DRAVI, HOČE, ZGORNJA KUNGOTA, STARŠE, FRAM, ŠENTILJ V SLOVENSkih GORICAH, PESNICA, KAMNICA, RIBNICA NA POHORJU, RADLJE OB DRAVI	194.047,39 EUR	470.752,00 EUR	-276.704,61 EUR
41.	STANOVANJSKA ZADRUGA VRHNIKA, Z.O.O., VRHNIKA	9	BOROVNICA, VRHNIKA	16.341,33 EUR	23.257,63 EUR	-6.916,30 EUR
42.	STANOVANJSKO GOSPODARSTVO IDRİJA D.O.O., IDRİJA	6	IDRİJA	13.550,05 EUR	0,00 EUR	13.550,05 EUR

43.	STANOVANJSKO KOMUNALNO PODJETJE D.O.O. GORNJA RADGONA, GORNJA RADGONA	21	GORNJA RADGONA	47.468,44 EUR	2.928,00 EUR	44.540,44 EUR
44.	STANOVANJSKO OBRTNO PODJETJE TRBOVLJE, D.O.O., TRBOVLJE	3	TRBOVLJE	4.399,55 EUR	10.000,00 EUR	-5.600,45 EUR
45.	STANOVANJSKO PODJETJE D.O. - JESENICE	191	JESENICE, BLEJSKA DOBRAVA, HRUŠICA, TRŽIČ, ŠENČUR	258.456,55 EUR	173.320,00 EUR	85.136,55 EUR
46.	STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O., RAVNE NA KOROŠKEM	454	ČRNA, MEŽICA, PREVALJE, RAVNE NA KOROŠKEM, DRAVOGRAD, KOTLJE, VUZENICA, ŠMARTNO OB PAKI	759.861,51 EUR	329.225,00 EUR	430.636,51 EUR
47.	STAVBAR LENADAVA , LENDAVA	2	DOBROVNIK V PREKMURJU	5.248,01 EUR	0,00 EUR	5.248,01 EUR
48.	STAVBENIK - SERVISNE STORITVE D.O.O., IZOLA	23	IZOLA, SEČOVLJE	64.067,85 EUR	0,00 EUR	64.067,85 EUR
49.	TAMSTAN D.O.O., MARIBOR	42	MARIBOR, ZGORNJA KUNGOTA	55.822,96 EUR	287.000,00 EUR	-231.177,04 EUR
50.	TENIT D.O.O., LJUBLJANA	2	LJUBLJANA	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
51.	TERCA D.O.O., ŠENTRUPERT, ŠENTRUPERT	16	ŠMARTNO PRI LITIJI, LITIJA, NOVO MESTO	22.465,12 EUR	21.500,00 EUR	965,12 EUR
52.	UPRA-STAN D.O.O., MARIBOR	36	RUŠE, BISTRICA OB DRAVI	67.323,04 EUR	8.000,00 EUR	59.323,04 EUR
SKUPAJ:		2479		3.996.221,31 EUR	2.977.189,68 EUR	1.019.031,63 EUR

2.3. PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG

2.3.1 NAKUPI IN INVESTICIJE V TRŽNA STANOVANJA

2.3.1.1 Poziv 2001

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

Večina sprejetih ponudb je bila na osnovi sklenjenih pogodb že realiziranih v preteklih letih. Nerealizirana je ostala le pogodba s SCT d.d. za nakup stanovanj v Ljubljani, Zelena Jama.

2.2.1.2. Strategija 2002

Na osnovi sprejete strategije Sklada v letu 2002 in pridobljenih ponudb je bilo prav tako sklenjenih 11 pogodb za skupaj 1195 stanovanj na 10 lokacijah. Od tega je bilo do leta 2008 zaključenih in predanih 1.177 stanovanj na 9 lokacijah. Nedokončana stanovanja – v gradnji oziroma pridobivanju uporabnega dovoljenja so še na lokaciji Šalara v Kopru (18 stanovanj v okviru II. faze).

2.2.1.3. Javni poziv 2005

Sklad je v aprilu 2005 na podlagi sklepa Nadzornega sveta 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.

V letu 2008 sta dokončana 2 projekta: Novo mesto, Podbreznik, objekt B4, stanovanja predana končnim kupcem in Šmarje ob Jelšah, objekt B2 stanovanja prevzeta s strani SSRS in so trenutno v prodaji.

V letu 2008 je na Javni poziv 2005 (do sprejetja novega Javnega poziva 2008 – 23.05.2008) prispelo 8 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 2008 odobreni nakupi stanovanj na naslednjih lokacijah: Vipava, Rače pri Mariboru, Koper – Nad Dolinsko II. Faza, Škibini Lipica in Pivka, Petelinji hrib. Odobreni nakupi so v različnih fazah realizacije: popisane prodajne

pogodbe, predpogodbe ali pa pridobitev gradbenega dovoljenja. Za lokacijo Mislinja (odobreno v letu 2006) je podpisana prodajna pogodba za lokacijo Šmarje ob Jelšah.

Ponudnike, katerih ponudbe ne izpolnjujejo meril razpisa, smo o tem ustrezno seznanili.

2.2.1.4. Javni poziv 2008

Sklad je v maju 2008 na podlagi sklepa Nadzornega sveta objavil Javni poziv za nakup stavbnih zemljišč ter skupin stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 51/2008) v obdobju treh let in sicer od 2008 do 2012.

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

- stavbnih zemljišč, 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 stavbna 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 Skladu, ob upoštevanju stroškov njihovo realizacijo in nadaljnjo prodajo v cenovnih okvirih, skladno s sprejeto produktno strategijo Sklada iz leta 2006/2007.

V letu 2008 je na Javni poziv 2008 prispelo 22 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 2008 odobreni nakupi stanovanj na naslednjih lokacijah: Novo mesto - Podbreznik, objekt B2 in Ajdovščina – Kresnice. Posamezne ponudbe so še vedno v dopolnjevanju in pregledovanju in ob zagotovljeni primernosti bodo predstavljene Nadzornemu svetu Sklada v potrditev. Odobreni nakupi so v različnih fazah realizacije: popisane prodajne pogodbe, predpogodbe ali pa pridobitev gradbenega dovoljenja.

Ponudnike, katerih ponudbe ne izpolnjujejo meril razpisa, smo o tem ustrezno seznanili.

2.3.1.4 Prodajne pogodbe za nakup stanovanj v letu 2008

V letu 2008 so bile na osnovi javnih pozivov 2005 in 2008 (prispele ponudbe v letu 2008) sklenjene pogodbe za nakup stanovanj v Šmarje pri Jelšah (povezava Mislinja), Vipavi - Domina, Ajdovščina – Kresnice, Rače pri Mariboru in Pivki – Petelinjski hrib ter predpogodbi za nakup stanovanj v Kopru – Nad Dolinsko – 2. faza in Novem mestu – Podbreznik, objekt B2.

2.3.1.5 Stanje projektov

V tabeli » Projekti za trg v letu 2008 – stanje na dan 31.12.2008« so prikazani osnovni podatki o projektih, ki so bili v letu 2008 zaključeni, so v gradnji ali so v pripravi, več informacij o teh projektih pa se nahaja v nadaljevanju tega poročila.

Za večje število projektov (8 projektov), ki sta bila zaključena v letih 2006 in 2007 oziroma za 828 stanovanj je veljal oziroma velja splošni garancijski rok dve leti in iz tega naslova še potekajo posamezne reklamacije.

PROJEKTI ZA TRG V LETU 2008 - stanje na dan 31.12.2008

	zap.št.	lokacija - ime projekta	št. stan. kom	*prodajna cena SSRS - končni kupci z DDV				rok predaje
				povr. stan. m2	št. PM kom	prod.cena EUR/m2	cena PM EUR/kom	
I. DOKONČANI PROJEKTI pridobljeno uporabno dovoljenje, dokončana in prevzeta stanovanja								
	1	Podbreznik Novo mesto B4	35	2.388,90	44	1.200	7.000	julij 2008
	2	Blok 2, Smarje pri Jelšah	6	372	-	1.360	-	januar 2009
		SKUPAJ I.	41	2761,12	44			
II. PROJEKTI V GRADNJI podpisana pogodba , pridobljeno gradbeno dovoljenje, gradnja								
	1	Salara II. faza	18	917,66	18	-	-	-
	2	6S Pobrežje, Maribor	88	4.735,50	136	1.200	7.000	maj 2009
	3	Sotočje, Kranj	142	11.004,37	142 in 72	1.560	9.900 in 5.200	oktober 2009
	4	Park pod Javorniki, Postojna	53	3553,14	53	1.270	7.900	februar 2009
	5	Prešernova, Jesenice	69	4.339,59	105	1.400	3.600	junij/dec2009
	6	Domina, Vipava	55	3.174,08	67	1.490	3.300	december 2009
	7	Kresnice, Ajdovščina	33	1866,83	13 in 20	1.620	8.200 in 3.300	januar /maj 2009
	8	Rače, Maribor	16	1.028,05	21	1.185	2.950	januar 2009
	9	Petelinjski hrib, Pivka	30	3.883,71	54	cena na hišo, za stanovanja 1.430		maj 2009
		SKUPAJ II.	504					
III. PROJEKTI V PRIPRAVI - ocena								
		SKUPAJ - 13 projektov	1492					

Sklad ima na dan 31. 12. 2008 v gradnji 9 projektov za skupno 504 stanovanj, v pripravi pa 13 projektov, v sklopu katerih bo po oceni mogoče zagotoviti približno 1.492 stanovanj ter dodatnih 6 projektov, ki so v začetnih fazah priprave ali zamikov, v sklopu katerih bo po oceni mogoče zagotoviti 1.033 stanovanj.

Pregled zaključenih projektov v letu 2008

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

Novo mesto – Podbreznik



Nakup - število stanovanj in PM	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	- Pravnomočno uporabno dovoljenje – 08.03.2008, - Upravnik prevzel skupne prostore dne 25.03.2008, - Dne 01.04.2008 in 07.05.2008 – opravljeni kvalitetni pregledi objekta in stanovanj, - V času od 28.05.2008 do 09.07.2008 predogledi s kupci in prevzemi stanovanj, stanovanje NMP002 prevzem 10.10.2008,	
Stanje projekta	- Dne 13.11.2008 je bil med prodajalcem stanovanj IMOS d.d. in vmesnim kupcem SSRS izdelan in podpisan končni obračun in v skladu s tem izvršeno plačilo zadnje tranše po pogodbi. - Izvajalcu je bil zadržan znesek zaradi napake ugotovljene na prevzemu – čiščenje madežev laka na hodnikih in po stopniščih, dne 22.12.2008 je bila napaka odpravljena in odobreno izplačilo zadržanega zneska.	
Prodaja	Stanovanja so bila prodana in predana končnim kupcem.	
Predaja	28.05.2008 do 09.07.2008 (oz. 10.10.2008)	
Problemi na lokaciji	Reklamacijski rok	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Terezija Raj, u.d.i.a.
	Supernadzor - SSRS	Region/ M. Ogorevc
	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

Šmarje pri Jelšah – Blok 2



Nakup - število stanovanj in PM	Nakup 6 stanovanj	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 373,22 m ²	
Investitor	Vegrad d.d.	
Termini	Gradbeno dovoljenje – maj 2006, Uporabno – marec 2008	
Stanje projekta	Izveden interni prevzem stanovanj	
Prodaja	Razpis 12/2008	
Predvidena predaja	Izvedena objava prodaje	
Problemi na lokaciji		
	VODJA PROJEKTA SSRS	Zoran Veljković, univ.dipl.inž.gradb.
	Supernadzor - SSRS	Toming Consulting
	Projektna dokumentacija	IGRE d.o.o.
	Investitor	Vegrad d.d.
	Izvajalec	Vegrad d.d.
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS

Pregled projektov v gradnji

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 – december 2007, Uporabno – januar 2009 Predviden rok predaje stanovanj – najkasneje do 15. februarja 2009	
Stanje projekta	Objekt v večji meri zaključen, izvaja se finalizacija skupnih prostorov in zunanja ureditev	
Prodaja	Razpis 1/2007	
Predvidena predaja	najkasneje do 15. februarja 2009	
Problemi na lokaciji		
	VODJA PROJEKTA SSRS	Borut Hafner, univ.dipl.inž.arh.
	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

Maribor – Pobrežje, 6S



Nakup - število stanovanj in PM	Nakup 88 stanovanj 136 parkirišč v kletni garaži	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 4.735,50 m ²	
Investitor	Stavbar gradnje Maribor d.o.o.	
Termini	Gradbeno dovoljenje – avgust 2007, Uporabno dovoljenje – januar 2009 Rok predaje stanovanj – najkasneje do 1. maja 2009	
Stanje projekta	Predaja dokončanih stanovanj	
Prodaja	Razpis 12/2007	
Predvidena predaja	najkasneje do 1. maj 2009	
Problemi na lokaciji		
	VODJA PROJEKTA SSRS	Zoran Veljković, univ.dipl.inž.gradb.
	Supernadzor - SSRS	Go Ing d.o.o.
	Projektna dokumentacija	Styria d.o.o.
	Investitor	Stavbar gradnje Maribor d.o.o
	Izvajalec	Stavbar gradnje Maribor d.o.o
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO, recenzija PB Velenje

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 – december 2007, Predviden rok predaje stanovanj – najkasneje do 1. oktobra 2009	
Stanje projekta	Dokončana streha na vseh treh objektih, dokončana fasada razen zaključnega sloja, izvedeni estrihi	
Prodaja	Razpis 1/2007	
Predvidena predaja	najkasneje do 1. oktobra 2009	
Problemi na lokaciji		
	VODJA PROJEKTA SSRS	Borut Hafner, univ.dipl.inž.arh.
	Supernadzor - SSRS	DEB ing d.o.o.
	Projektna dokumentacija	Bevk Perovič arhitekti
	Investitor	SAVA IP
	Izvajalec	GIC GRADNJE
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO, supernadzor

Jesenice - Prešernova cesta



Nakup - število stanovanj in PM	69 stanovanj v 2. sklopih; 1. sklop 46 stanovanj in 2. sklop 23 stanovanj, skupaj 105 lastniških parkirnih mest na zunanjem parkirišču ob objektu	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 4.345,71 m ²	
Investitor	Gradis skupina G d.d. , Ljubljana	
Termini	Gradbeno dovoljenje – maj 2008 Uporabno dovoljenje – 1. sklop junij 2009; 2. sklop november 2009 Predaja stanovanj- 1. sklop junij 2009; 2. sklop december 2009	
Stanje projekta	1. sklop; objekta sta gradbeno zaprta in pokrita, izvajajo se fasaderska dela in finalizacija 2. sklop; gradbena in instalcijska dela so v izvajanju (2. AB plošča)	
Prodaja	Razpis 1/2007 ,Razpis 1/2008; oba razpisa za prodajo potekata	
Predvidena predaja	1. sklop junij 2009; 2. sklop december 2009	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Barbara Brinovčar, univ.dipl.inž.arh.
	Supernadzor - SSRS	Geaconsult d.o.o.
	Projektna dokumentacija	Atelje Prizma d.o.o.
	Investitor	Gradis skupina G d.d.
	Izvajalec	Gradis skupina G d.d.
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO, recenzija Geaconsult d.o.o.

Ajdovščina - Kresnice



Nakup - število stanovanj in PM	Nakup 33 stanovanj v dveh sklopih; 1. sklop 17 stanovanj, 2. sklop 16 stanovanj; Lastniška parkirišča v kletni garaži -13 kom in zunanja lastniška parkirna mesta -20 kom	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 1.866,83 m ²	
Investitor	Primorje d. d.	
Termini	Gradbeno dovoljenje – april 2007, Uporabno dovoljenje – za 1. sklop avgust 2008, za 2. sklop januar 2009 Predviden rok predaje stanovanj –Stanovanja iz 1. sklopa so bila predana januarja 2009 , stanovanja iz 2. sklopa bodo predana maja 2009	
Stanje projekta	Vsi objekti so dokončani in imajo pridobljeno uporabno dovoljenje. Stanovanja iz 1. sklopa so bila predana januarja 2009, stanovanja iz 2. sklopa bodo predana maja 2009.	
Prodaja	Razpis 1/2008	
Predvidena predaja	Razpis poteka	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Barbara Brinovčar, univ.dipl.inž.arh.
	Supernadzor - SSRS	Slovenska cestna podjetja d.o.o.
	Projektna dokumentacija	Arhikon d.o.o.
	Investitor	Primorje d.o.o.
	Izvajalec	Primorje d.o.o.
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO, recenzija SCP d.o.o.

Vipava - Domina



Nakup - število stanovanj in PM	Rekonstrukcija obstoječega objekta Nakup 55 stanovanj in 67 lastniških parkirnih mest na parkirišču ob objektu	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 3.174,08 m ²	
Investitor	Duka Capitol d.o.o , Ljubljana	
Termini	Gradbeno dovoljenje – julij 2008 Uporabno dovoljenje – november 2009 Predaja stanovanj- december 2009	
Stanje projekta	Rušitvena dela na obstoječem objektu in pričetek gradnje	
Prodaja	Razpis 1/2008; razpis za prodajo poteka	
Predvidena predaja	December 2009	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Barbara Brinovčar, univ.dipl.inž.arh.
	Supernadzor - SSRS	Projekt d.d.
	Projektna dokumentacija	Slamič V d.o.o.
	Investitor	Duka Capitol d.o.o.
	Izvajalec	Gradišče d.o.o.
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO, recenzija Projekt d.d.

Rače pri Mariboru - Objekt A3



Nakup - število stanovanj in PM	Nakup 16 stanovanj 21 parkirišč pred objektom	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 1.028,05 m ²	
Investitor	GP Radlje d.d.	
Termini	Gradbeno dovoljenje – julij 2007, Uporabno – predvidoma december 2008 Predviden rok predaje stanovanj – najkasneje do 27. februarja 2009	
Stanje projekta	Izvedena interna predaja stanovanj	
Prodaja	Razpis 12/2008	
Predvidena predaja	najkasneje do 27. februarja 2009	
Problemi na lokaciji		
	VODJA PROJEKTA SSRS	Zoran Veljković, univ.dipl.inž.gradb.
	Supernadzor - SSRS	Toming Consulting d.o.o.
	Projektna dokumentacija	OSA Arhitekti d.o.o.
	Investitor	GP Radlje d.d.
	Izvajalec	GP Radlje d.d.
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS

Pivka - Petelinjski hrib



Nakup - število stanovanj in PM	Nakup 30 stanovanj v dvojčkih, trojčkih in večstanovanjskem objektu parkirišča pred objekti	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	24 stanovanjskih enot v dvojčkih in trojčkih ter 6 stanovanj v večstanovanjskem objektu in 54 parkirnih mest na terenu	
Investitor	Galop d.o.o.	
Termini	Gradbeno dovoljenje – september 2007, Uporabno – predvidoma marec 2009 Predviden rok predaje stanovanj – najkasneje do 1. maj 2009	
Stanje projekta	Izvedba finalizacije objektov	
Prodaja	Razpis 12/2008	
Predvidena predaja	najkasneje do 1. maja 2009	
Problemi na lokaciji		
	VODJA PROJEKTA SSRS	Zoran Veljković, univ.dipl.inž.gradb.
	Supernadzor - SSRS	INKA Inženiring s.p.
	Projektna dokumentacija	Cupola d.o.o.
	Investitor	Galop d.o.o.
	Izvajalec	Novi GP dom d.o.o.
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, recenzija PB Velenje

Koper - Šalara II. Faza



Nakup - število stanovanj in PM	Nakup 18 stanovanj in pripadajoča parkirišča v kleti objekta	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 3.553,14 m ²	
Investitor	Vegrad d.d.	
Termini	Gradbeno dovoljenje – september 2005, Uporabno dovoljenje za 2. fazo še ni pridobljeno	
Stanje projekta	Stanovanja v 2. fazi dokončana	
Problemi na lokaciji	izvedba tehničnega pregleda oz. pridobitev uporabnega dovoljenja	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Zoran Veljković, univ.dipl.inž.gradb.
	Supernadzor - SSRS	Debing s.p.
	Projektna dokumentacija	Ravnikar Potokar d.o.o.
	Investitor	GROUPINVEST d.o.o.
	Izvajalec	Vegrad d.d.
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO

Koper – Nad Dolinsko 2



Nakup - število stanovanj in PM	Nakup 24 stanovanj v večstanovanjskem objektu; Lastniška parkirišča v kletni garaži -41 parkirnih mest	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 1.526,98 m ²	
Investitor	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper	
Termini	Gradbeno dovoljenje – november 2008, Uporabno dovoljenje – julij 2010 Predviden rok predaje stanovanj – avgust 2010	
Stanje projekta	Pravnomočno gradbeno dovoljenje pridobljeno 21.11.2008. Trenutno poteka izbira izvajalca za izvedbo GOI del (javno naročilo).	
Prodaja		
Predvidena predaja	Jesen 2009	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Damjana Varšek, univ.dipl.inž.grad.
	Supernadzor - SSRS	GTS d.o.o.
	Projektna dokumentacija	STUDIO ARHITEKTURA d.o.o.
	Investitor	JSS MOK
	Izvajalec	
	Pregled dokumentacije	Revizija po ZGO-1, pregled GTS d.o.o.

2.3.2 NAKUPI ZEMLJIŠČA

2.3.2.1. 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). S pozivom je Sklad povabil zainteresirane ponudnike (fizične in pravne osebe ter lokalne skupnosti) k oddaji ponudb za prodajo tudi gradbenih parcel, drugih urbanih zemljišč in nepremičnin, primernih za gradnjo različnih vrst stanovanjskih sosesk oziroma stanovanjskih stavb.

Sklad je v obdobju treh let od objave tega razpisa kupoval 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 so imele 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.

V letu 2008 je na Javni poziv 2005 (do sprejetja novega Javnega poziva 2008 – 23.05.2008) prispelo pet ponudb za nakup zemljišč. Vse ponudbe so bile vezane na zaokrožitev zemljišč, ki so že v lasti Sklada in sicer za lokacije: Domžale - Škotin, Hrpelje – Kozina, Ljubljana - Brdo ter kot ustrezne potrjene in realizirane. V primeru zemljišč Brdo, Ljubljana so razen nakupov, realizirane in določene zamenjave dela zemljišč z Mestno občino Ljubljana za potrebe izgradnje prometne in komunalne infrastrukture.

2.3.2.2. Javni poziv 2008

Sklad je v maju 2008 na podlagi sklepa Nadzornega sveta objavil Javni poziv za nakup stavbnih zemljišč ter skupin stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 51/2008) v obdobju treh let in sicer od 2008 do 2012. Z javnim pozivom je Sklad povabil zainteresirane ponudnike (fizične in pravne osebe ter lokalne skupnosti) k oddaji ponudb tudi za prodajo stavbnih zemljišč, primernih za gradnjo različnih vrst stanovanjskih sosesk oziroma stanovanjskih stavb.

V letu 2008 je na Javni poziv 2008 prispelo 12 ponudb za nakup zemljišč. Od navedenega števila ponudb so bile 4 ponudbe vezane za zaokrožitev stavbnih zemljišč, ki so že v lasti Sklada in sicer za lokacije: Ankaran, Ljubljana - Brdo in Lukovica in so kot primerne potrjene in realizirane.

Preostale ponudbe so bile pregledane in kot neustrezne zavrnjene posamezne pa so še vedno v fazah dopolnjevanje in pregledovanja.

Ponudnike, katerih ponudbe ne izpolnjujejo meril razpisa, smo o tem ustrezno seznanili.

2.4. PRODAJA STANOVANJ ZA TRG V LETU 2008

2.4.1. Ponudba stanovanj po razpisu 2008

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je po razpisu 2008, objavljenem dne 19.09.2008 v časopisih Delo, Dnevnik in Večer ter svojih spletnih straneh, najavil v javno prodajo 157 stanovanj. Razpis je bil razdeljen na dva dela, v drugi del razpisa, objavljenem 31.12.2008 je bilo v prodajo ponujenih dodatnih 6 stanovanj na lokaciji Šmarje pri Jelšah. Sklad je tako po razpisu 2008 v javno prodajo skupaj ponudil 163 stanovanj in sicer:

Lokacija	
	AJDOVŠČINA - KRESNICE Število stanovanj: 33 stanovanj Cena z DDV za m ² stanovanjske površine: 1.620,00 EUR Vseljivost predvidoma: 15.01.2009 in 15.05.2009
	VIPAVA - DOMINA Število stanovanj: 55 stanovanj Cena z DDV za m ² stanovanjske površine: 1.490,00 EUR Vseljivost predvidoma: 30.12.2009
	PIVKA – PETELINJSKI HRIB Število stanovanj: 24 stanovanjskih hiš in 6 stanovanj Cena z DDV za m ² stanovanjske površine: 1.430,00 EUR Cena z DDV na enoto stanovanjske hiše: 162.350,61 EUR Vseljivost predvidoma: 01.05.2009
	RAČE PRI MARIBORU Število stanovanj: 16 stanovanj Cena z DDV za m ² stanovanjske površine: 1.185,00 EUR Vseljivost predvidoma: 30.03.2009
	JESENICE – PREŠERNOVA CESTA 2 Število stanovanj: 23 stanovanj Cena z DDV za m ² stanovanjske površine: 1.400,00 EUR Vseljivost predvidoma: 20.11.2009
	ŠMARJE PRI JELŠAH – BLOK 2 Število stanovanj: 6 stanovanj Cena z DDV za m ² stanovanjske površine: 1.360 EUR Vseljivost predvidoma: 16.02.2009

Kupci stanovanja po razpisu 2008 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 kupovalko oziroma na družino oziroma njene družinske člane, če je zainteresirani kupec uveljavljal prednost (mlade) družine. Tako lahko vsak kandidat odda samo eno prijavo, s katero pa lahko kandidira za eno ali več stanovanj. V primeru uveljavljanja prednosti (mlade) družine ali mladega para lahko prijavo za nakup odda le eden od staršev oziroma partnerjev. Kupci stanovanj po tem razpisu ne morejo biti tisti, ki so že (so)lastniki stanovanja na podlagi razpisov Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za prodajo stanovanj z dne 17.01.2002, 13.03.2002, 06.12.2002, 25.10.2003, 15.09.2004, 13.05.2006, 16.12.2006 in 29.12.2007.

Tabela 1: Porazdelitev ponujenih stanovanj po lokacijah in tipih stanovanja

Lokacija	Vrsta stanovanja	Število stanovanj	Delež stanovanj %
AJDOVŠČINA - KRESNICE	Enosobno	2	6,06
	Enoinpolsobno	3	9,09
	Dvosobno	24	72,73
	Dvoinpolsobno	2	6,06
	Trisobno	2	6,06
	SKUPAJ	33	100,00
VIPAVA - DOMINA	Enosobno	17	30,91
	Enosobno + kabinet	26	47,27
	Dvosobno + 2 kabineta	6	10,91
	Trisobno + kabinet	6	10,91
	SKUPAJ	55	100,00
PIVKA – PETELINJSKI HRIB	Enosobno	6	20,00
	Stanovanjske hiše	24	80,00
	SKUPAJ	30	100,00
RAČE PRI MARIBORU	Garsonjera	3	18,75
	Dvosobno	8	50,00
	Dvoinpolsobno	5	31,25
	SKUPAJ	16	100,00
JESENICE – PREŠERNOVA CESTA 2	Garsonjera	6	26,09
	Dvosobno	4	17,39
	Trisobno	7	30,43
	Trisobno + kabinet	5	21,74
	Štirisobno	1	4,35
	SKUPAJ	23	100,0
ŠMARJE PRI JELŠAH	Enosobno	2	33,33
	Dvosobno	1	16,67
	Dvoinpolsobno	3	50,00
	SKUPAJ	6	100,00

Prednost pri izboru imajo, skladno z določili razpisa 2008 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. 2003. Naslednja prednostna kategorija so družine, ki niso mlade družine, vendar z vsaj enim otrokom, ki ga je dolžna družina preživljati, med njimi pa tiste z več otroki, s tem da se trije otroci ali več otrok upoštevajo enako. Šteje se, da so starši dolžni preživljati svoje otroke do polnoletnosti oziroma če se otrok redno šola, pa tudi če se otrok redno šola kot vpisan na izredni študij, do dopolnjenega šestindvajsetega leta starosti. Sledila prednostna kategorija gibalno ovirane osebe in ostali invalidi – gibalno ovirane osebe so osebe, ki imajo potrdilo zdravnika specialista, iz katerega je razvidna potrebnost trajne uporabe invalidskega vozička ali drugega tehničnega pripomočka za hojo in slepe osebe (izvid zdravnika specialista, iz katerega je razvidna potrebnost trajne uporabe invalidskega vozička ali drugega tehničnega pripomočka za hojo ali odločba ZPIZ, iz katere je razvidna najmanj 70 odstotna zmanjšana zmožnost premikanja; izvid »Očesno stanje« o razvrstitvi slepe osebe v 3., 4. ali 5. stopnjo slepote). Za invalidnost prosilca ali ožjega družinskega člana njegove družine se upošteva invalidnost s 100% telesno okvaro, ugotovljena s sklepom ali odločbo Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje. Za invalidnost otroka se šteje tudi motnja v duševnem in telesnem razvoju ali trajna nesposobnost za delo (sklep ali odločba ZPIZ o 100% telesni okvari oz. odločba o statusu duševno oz. telesno prizadete osebe, odločba o podaljšanju pravic čez polnoletnost otroka). V primeru, da družina z invalidnim članom ustreza tudi kateri izmed višjih prednostnih kategorij, obvelja višja kategorija, pri čemer ima mlada družina z invalidnim članom prednost pred mlado družino brez invalidnega člana. Naslednja prednostna kategorija so mladi pari (30, 35) – za mlad par se šteje, če sta prosilec in njegov partner mlajša od 30 let oziroma če sta mlajša od 35 let, in če ima vsaj eden od njiju status mladega raziskovalca ali asistenta stažista za doseganje doktorata znanosti (ustrezna pogodba z Ministrstvom za šolstvo in šport, Ministrstvom za visoko šolstvo, znanost in tehnologijo oz. visokošolskim zavodom).

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

V primeru, da bo za isto stanovanje zainteresiranih več kupcev iz iste prednostne kategorije, bodo imeli med njimi prednost varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, ki so redno varčevali v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi iz leta 2002, oziroma redno varčujejo v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v sledečem vrstnem redu iz leta 2002, 2003, 2006, 2007, 2001, 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.

Tudi v razpisu 2008 je vključena prepoved odtujitve in obremenitve na razpisu kupljenih stanovanj za dobo 10-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. Dodatno je novost v razpisu 2008 omejitev oddajanja stanovanja v najem.

Omejitev nadaljnje prodaje stanovanj in oddajanja v najem je določena za dobo 10 let od dneva sklenitve prodajne pogodbe. 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. Izbor stanovanj

Glavni izbor kupcev stanovanj je bil dne 13.11.2008. Do izbora je Sklad prejel dve vlogi za nakup stanovanja po razpisu 2008, za izbor pa je bila upoštevana le ena vloga, za katero je zainteresirani kupec plačal tudi znesek za resnost prijave. Tako je bil po glavnem izboru kupcev stanovanj po razpisu 2008 za nakup izbran en kupec. Stanovanja, ki niso prodana, Sklad prodaja od 24.11.2008 sproti po pogojih iz razpisa vsem prosilcem do prodaje vseh stanovanj.

2.4.3. Primopredaje stanovanj

V letu 2008 je Sklad kupcem iz preteklega razpisa predal 35 stanovanj na lokaciji Novo mesto - Podbreznik.

Tabela 2: Nepredana stanovanja iz preteklih razpisov na dan 31.12. 2008 po lokacijah

Nepredana stanovanj	Opomba
Poljansko nabrežje - LPN299	Tožba
Poljansko nabrežje - LPN411	Tožba
Koper – Šalara - KOP029	Tožba

2.4.4. Prosta stanovanja

V letu 2008 je Sklad prodajal kupcem prosta stanovanja iz razpisa 2007 in razpisa 2008.

Tabela 3: Neprodana stanovanja na dan 31.12.2008

Lokacija	Št. neprodanih stanovanj
Postojna - Park pod Javorniki	3
Maribor - Pobrežje	38
Kranj - Sotočje	93
Jesenice – Prešernova cesta 1	30
Ajdovščina - Kresnice	33
Vipava – Domina	54
Rače pri Mariboru	16
Jesenice – Prešernova cesta 2	23
Pivka – Petelinjski hrib	30
Šmarje pri Jelšah	6
SKUPAJ	326



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 2008 je Sklad za ta posojila namenil 1,1 milijona evrov.

Doslej so bile najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih:

	ŠTEVILO	ODOBRENO EUR	KORIŠČENO V EUR
– izdane odločbe MOP (vse)	1670		
– izdani sklepi o odobritvi posojila (vsi)	734	21.545.388,06	
– sklenjene posojilne pogodbe (vse)	637		14.504.184,93
– izdani sklepi o odobritvi posojila v letu 2008	25	1.438.080,66	
– sklenjene posojilne pogodbe v letu 2008	24		1.122.668,22

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.

Za odpravo posledic potresa iz leta 2004 je bilo v letu 2008 upravičencem izdanih 19 delnih sklepov. Zneske izdanih sklepov v letu 2008 znaša 655.933,16 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 674.815,98 EUR. Kumulativna vsota vseh izdanih sklepov znaša 1.299.797,98 EUR, z upoštevanje zavarovalne premije pa 1.337.199,46 EUR.

Vsota odobrenih posojil v letu 2008 po sklenjenih posojilnih pogodbah znaša 195.932,84 EUR, kumulativna vsota vseh sklenjenih pogodb pa znaša 517.709,85 EUR. V znesku so upoštevani tudi zneski zavarovalnih premij v breme posojil.

Za obnovo objektov po potresu iz leta 1998 je bil v letu 2008 izdan en sklep, in sicer v višini 102.940,83 EUR. Posojilna pogodba je bila sklenjena v enaki višini.

V letu 2008 ni bil izdan noben dokončen sklep. Do 31.12.2008 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
Končni sklepi	1.341	10.638.824,09	1.280	7.426.545,09

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 ustrezno 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 pogoje 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 je bilo prosilcu odobreno posojilo **v višini 80.612,00 EUR**, z odplačilno dobo 20 let. V objektu sta bili tako pridobljeni 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 sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007**
- **Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009**

Podatki, kot so pridobljeno število stanovanj, realizacija v letu 2008 in drugo, vezano za omenjena posojila, so podani v poglavju pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj.

V nadaljevanju podajamo povzetek realizacije v letu 2008.

Tabela: Realizacija posojil za leto 2008 po programih ter plan za leti 2009 in 2010

		REALIZACIJA	PLAN SSRS	
		EUR	EUR	
Program		2008	2009	2010
Sredstva posojil				
Razpis soinvestitstvo 2003				
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007		2.347.292,17	20.123,04	
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009		0,00	680.080,89	1.586.855,40
PODATKI: Za leto 2008 - realizacija, za leti 2009 in 2010 plani na osnovi odobrenih vlog z dne 31.12.2008				

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

Tabela : Projekti, zaključeni v letu 2008 – prevzeta stanovanja in dana v najem
OPOMBA: število stanovanj upoštevano v točki 2.1.

REGIJA	OBČINA projekt	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEVILO NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ	
			SKLAD	OBČINE
GOR	JESENICE HRUŠICA 56	posojilo		12

Tabela: Projekti v realizaciji v letu 2008

REGIJA	OBČINA projekt	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEVILO NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ	
			SKLAD	OBČINE
OS	MO LJUBLJANA ZELENA JAMA	soinvestitorstvo		63
		posojilo		

Podatki o pridobljenem številu stanovanj, realizaciji v letu 2008 in drugo so podani v poglavju pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj.

3.4.2. Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009

Tabela: Projekti v pripravi in realizaciji v letu 2008

REGIJA	OBČINA projekt	NAČIN PRIDOBITVE	ŠTEVILO NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ	
			SKLAD	OBČINE
SAV	MO VELENJE GORICA	soinvestitorstvo		66
		posojilo		

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,
- 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.

Višina posojila, ki ga lahko dobi upravičenec, je odvisna od obračunske vrednosti GOI del prijavljene investicije. Višina posojila lahko znese do največ 50% obračunske vrednosti GOI del investicije ali lastnega dela GOI del investicije, če je v projektu Sklad udeležen kot soinvestitor - v primerih oskrbovanih stanovanj.

Obrestna mera za odobreno posojilo je letna v višini 12 mesečnega EURIBOR + 0% in se obračunava na stanje glavnice.

Na opisani program je Sklad prejel skupno deset vlog. Sedem vlog je prejel v letu 2007 in tri vloge v letu 2008.

V letu 2007 je Sklad prejel vloge za gradnjo naslednjih domov za ostarele:

1. Dom za stare Janeza Krstnika (prosilec: Župnija Ljubljana – Trnovo, Kolezijska ul. 1, Ljubljana);
2. Dom za ostarele Gornja Radgona (prosilec: Dom starejših občanov Gornja Radgona, d.o.o., Partizanska c. 13, Gornja Radgona);
3. Dom upokojencev Brda (prosilec: Gorica Leasing, d.o.o., Cesta 25. junija 1, Kromberg);
4. Dom za starejše občanov Radlje ob Dravi (prosilci: INSULA, d.o.o., Gačnikova pot 5, Radlje ob Dravi; Hypo Leasing, d.o.o., Dunajska 117, Ljubljana; Dom starejših občanov Radlje ob Dravi, d.o.o., Mariborska c. 7, Radlje ob Dravi);
5. Dom Lipa-institucionalno varstvo starejših v Štorah (prosilec: DOM LIPA, d.o.o., Lava 11, Celje);
6. Dom starejših Moravče (prosilec: COMETT DOMOVI, d.o.o., Tbilisijska ul. 57 b, Ljubljana);
7. Dom starejših Kranjska gora z oskrbovanimi stanovanji (prosilec: COMETT DOMOVI, d.o.o., Tbilisijska ul. 57 b, Ljubljana).

Vse vloge se nanašajo na pridobitev dolgoročnega posojila za gradnjo domov za ostarele, razen ene vloge, kjer investitor (COMETT DOMOVI, d.o.o.) predvideva kombinacijo doma za ostarele z oskrbovanimi stanovanji in sicer na lokaciji: Kranjska gora.

V letu 2008 je Sklad prejel vloge za gradnjo naslednjih domov za ostarele:

1. Dom za starejše v Srednji vasi v Bohinju (prosilec: Zavod Sv. Martina, Srednja vas v Bohinju)
2. Dom starejših občanov Velika Polana (prosilec: Pogača, d.o.o., Gregorčičeva ul. 4, Murska Sobota)
3. Medgeneracijski center v Logatcu (prosilec: Zavod Dom Marije in Marte – Karitas Logatec)

Vse vloge so bile strokovno pregledane in analizirane, in 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 NS SSRS. Prav tako je strokovna služba Sklada nekatere prosilce povabila na sestanek, kjer jim je bilo obrazložena tematika programa javnega razpisa in pogoji sodelovanja s Skladom, glede odobritve dolgoročnega posojila.

Nadzorni svet Sklada je odobril sredstva posojila za investicije, prikazane v tabeli:

št.	investicija	regija	štev. postelj	odobrena sredstva posojila (EUR)
1	Dom starejših občanov Gornja Radgona	pomurska	150	1.839.130,00
2	Dom za stare Janeza Krstnika	osrednjeslovenska	62	1.126.650,00
3	Dom za starejše občane Lipa	savinjska	136	2.723.090,36
	skupaj		348	5.688.870,36

Razpoložljiva sredstva posojila oz. soinvestitorstva po programu na stanje 31.12.2008 so v višini 6.311.129,64 EUR.

Za sofinanciranje projektov študentskih domov je v letu 2008 evidentirana ena vloga, in sicer za gradnjo doma v Novi Gorici s kapaciteto 180 postelj. Investitorja gradnje sta Ministrstvo za šolstvo, znanost in tehnologijo RS in Mestna občina Nova Gorica.

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 od objave razpisa do konca leta 2008 ni prispela nobena vloga za predmetni razpis.



**POROČILO O IZVAJANJU
NACIONALNE STANOVANJSKE
VARČEVALNE SHEME
V LETU 2008**

4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

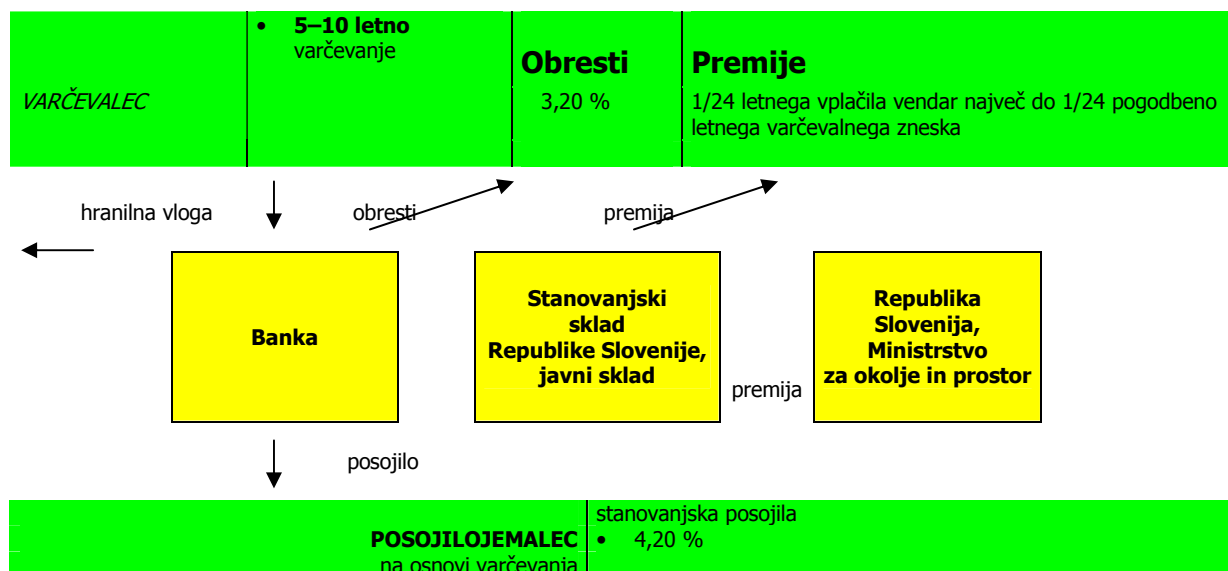
Vlada Republike Slovenije je na 102. in 103. seji dne 25. 3. in 6. 4. 1999 sprejela nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo (v nadaljevanju NSVS) kot sistemsko podlago za vzpodbujanje dolgoročnega varčevanja s premiranjem, z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja. 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 16. 10. 2008 objavil razpis za izbor bank za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi za leto 2008.

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. 2008 je v NSVS vključenih 15.584 aktivnih varčevalnih pogodb (9.339 5-letnih in 6.245 10-letnih oziroma več kot 5-letnih za razpisov 2006, 2007 in 2008) v skupnem obsegu 29.983 lotov (18.236 5-letnih in 11.747 lotov na več kot 5-letnih pogodbah). Število varčevalcev, ki so do 31. 12.

2008 uspešno zaključili varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (prejeli vseh pet letnih premij in pridobili pravico do posojila), je 68.419 v skupnem obsegu 134.840 lotov. Med njimi je tudi 239 takih, ki so po sedmih letih izkoristili možnost skrajšanja varčevalne dobe na 5 let. Skupni obseg varčevanja teh varčevalcev je 471 lotov. Čistih 5-letnih zaključenih varčevalnih pogodb je 68.180 v skupnem obsegu 134.369 lotov.

Povprečna aktivna varčevalna pogodba v NSVS na dan 31. 12. 2008 je sklenjena za 1,9 lota. Za zaključene varčevalne pogodbe (vse so iz NSVS 1999, 2000, 2001, 2002 in 2003) 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 v primeru nezmožnosti plačevanja celotnega zneska varčevanja lahko zmanjšajo mesečno obveznost varčevanja tako, da prekinejo samo eno izmed pogodb, na ostalih pa nadaljujejo z varčevanjem. Kasneje, v letih 2006 in 2007, se povprečno število lotov na varčevalno pogodbo umiri pri številki 2,0 lota, kar je tudi povprečna vrednost za vse razpise. Opazimo lahko še povečanje povprečnega števila lotov na 2,7 na pogodbo pri razpisu 2008, ki pa je zaradi relativno majhnega števila sklenjenih pogodb neznačilno.

Tabela 1: Pogodbe in loti po shemah na stanje na 31. 12. 2008. (*) Tabela vsebuje tudi že zaključene pogodbe iz sheme 1999, 2000, 2001, 2002 in 2003.

Shema	Število pogodb	Število lotov	Povprečno število lotov na pogodbo
1999 (*)	21.813	50.946	2,3
2000 (*)	12.869	25.328	2,0
2001 (*)	13.248	24.160	1,8
2002 (*)	13.409	23.232	1,7
2003 (*)	13.833	23.708	1,7
2006	6.727	13.085	1,9
2007	1.951	3.957	2,0
2008	153	407	2,7
Skupaj (*)	84.003	164.823	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, 552 MIO EUR, oziroma 1.710 MIO EUR skupaj s potencialno pridobljenim stanovanjskim posojilom.

4.2. Varčevalna shema 2008

Sklad je 29. 11. 2008 objavil že 8. 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. V nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo 2008 so vključene štiri banke: Abanka Vipra, Banke Celje, Gorenjska banka in Nova ljubljanska banka, kar je razvidno tudi v spodnjih tabelah.

Tabela 3: Število odobrenih in porabljenih lotov za razpis 2008 po bankah na dan 31.12.2008. V tabeli so navedene vse banke, ki sodelujejo v NSVS shemi.

DOBA VARČEVANJA		skupaj*		
BANKE	odobreno	porabljeno	zaključeno	razlika
ABANKA	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
BANKA CELJE	200,00	36,00	0,00	164,00
BANKA KOPER	0,00	0,00	0,00	0,00
NOVA LB	3.000,00	347,00	0,00	2.653,00
SKB BANKA	0,00	0,00	0,00	0,00
DBS - SZKB	0,00	0,00	0,00	0,00
GORENJSKA BANKA	50,00	24,00	0,00	26,00
PBS	0,00	0,00	0,00	0,00
NKBM	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPAJ	4.250,00	407,00	0,00	3.843,00

Iz spodnje tabele je razvidno, da je na dan 31. 12. 2008 v okviru 8. varčevalne sheme sklenjenih 153 varčevalnih pogodb, pri čemer je potrebno omeniti, da se je sklepanje varčevalnih pogodb v izbranih bankah pričelo 15. 12. 2008.

Tabela 4: Število sklenjenih varčevalnih pogodb v razpisu 2008 glede na dobo varčevanja na stanje 31. 12. 2008.

DOBA VARČEVANJA	Št. pogodb	Št. lotov
5 let	148	390
6 let	2	4
7 let	0	0
8 let	0	0
9 let	0	0
10 let	3	13
SKUPAJ	153	407

4.3. Stanje varčevalnih pogodb po bankah na dan 31. 12. 2008

Na javne razpise za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi se lahko prijavijo 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. 2008 (vsi razpisi). V razpisih 2006, 2007 in 2008 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	23.097,75	5.166,25	12.170,00	5.761,50	3.070	1.677
BANKA CELJE	18.873,75	1.674,00	12.657,50	4.542,25	744	744
BANKA DOMŽALE	4.323,75	0,00	1.117,00	3.206,75	0	0
BANKA KOPER	22.638,00	3.067,25	15.051,25	4.519,50	2.021	837
BANKA ZASAVJE	2.527,75	0,00	1.015,00	1.512,75	0	0
KOROŠKA BANKA	2.591,00	0,00	1.454,50	1.136,50	0	0
NOVA LB	92.065,75	14.989,00	62.524,25	14.552,50	9.014	4.780
SKB BANKA	28.289,75	4.760,50	17.442,25	6.087,00	3.113	1.318
DBS - SZKB	4.491,00	351,50	3.441,50	698,00	4	278
GORENJSKA BANKA	3.625,00	1.795,25	1.178,75	651,00	604	953
PBS	2.439,00	168,00	1.807,75	463,25	38	104
NKBM	7.087,50	798,50	5.098,00	1.191,00	226	458
SKUPAJ	212.050,00	32.770,25	134.957,75	44.322,00	18.834	11.149

Iz spodnje tabele je razvidno, da je 8.436 varčevalnih pogodb sklenjenih za 1 lot, 4.146 varčevalnih pogodb za 2 lota in 1.498 varčevalnih pogodb za 3 lote, samo 443 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. 2008 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006, 2007 in 2008 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštevane v vrstici 5 let.

BANKE / LOTI		skupaj	1	2	3	4	5	nad 5
ABANKA	skupaj	2.226	1.217	562	193	99	60	95
	5 let	1.549	847	389	125	80	41	67
	10 let	677	370	173	68	19	19	28
BANKA CELJE	skupaj	815	442	222	79	31	31	10
	5 let	406	220	110	35	21	15	5
	10 let	409	222	112	44	10	16	5
BANKA DOMŽALE	skupaj	0	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0	0
BANKA KOPER	skupaj	1.662	990	431	124	62	29	26
	5 let	1.159	702	288	72	56	19	22
	10 let	503	288	143	52	6	10	4
BANKA ZASAVJE	skupaj	0	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0	0
KOROŠKA BANKA	skupaj	0	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0	0
NOVA LB	skupaj	6.921	3.558	1.885	733	328	189	228
	5 let	4.384	2.197	1.222	402	255	119	189
	10 let	2.537	1.361	663	331	73	70	39

SKB BANKA	skupaj	2.353	1.268	635	213	111	63	63
	5 let	1.651	902	441	126	96	38	48
	10 let	702	366	194	87	15	25	15
DBS - SZKB	skupaj	161	91	42	18	3	5	2
	5 let	1	0	0	0	1	0	0
	10 let	160	91	42	18	2	5	2
GORENJSKA BANKA	skupaj	936	556	241	92	25	10	12
	5 let	302	134	94	41	18	7	8
	10 let	634	422	147	51	7	3	4
PBS	skupaj	94	59	25	8	1	1	0
	5 let	20	9	7	2	1	1	0
	10 let	74	50	18	6	0	0	0
NKBM	skupaj	416	255	103	38	8	5	7
	5 let	128	71	34	15	4	1	3
	10 let	288	184	69	23	4	4	4
SKUPAJ	skupaj	15.584	8.436	4.146	1.498	668	393	443
	5 let	9.600	5.082	2.585	818	532	241	342
	10 let	5.984	3.354	1.561	680	136	152	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 61,5 odstotka varčevalnih pogodb v NSVS sklenjenih za dobo 5-ih let. V okviru novih razpisov od leta 2006 dalje, ki so izpeljani na osnovi spremenjenega zakona o NSVS, so pogodbe ne glede na dobo izenačene glede premiranja: premija znaša 1/24 letnega vplačanega zneska, zato so te pogodbe v tej tabeli uvrščene pod 5-letne pogodbe.

Tabela 7: Prikaz deleža (%) sklenjenih varčevalnih pogodb po bankah na dan 31. 12. 2008 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006, 2007 in 2008 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštevane v vrstici 5 let.

BANKE		skupaj	v eni banki	v vseh bankah
ABANKA	skupaj	2.226	100,0	14,3
	5 let	1.549	69,6	16,1
	10 let	677	30,4	11,3
BANKA CELJE	skupaj	815	100,0	5,2
	5 let	406	49,8	4,2
	10 let	409	50,2	6,8
BANKA DOMŽALE	skupaj	0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0
BANKA KOPER	skupaj	1.662	100,0	10,7
	5 let	1.159	69,7	12,1
	10 let	503	30,3	8,4
BANKA ZASAVJE	skupaj	0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0
KOROŠKA BANKA	skupaj	0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0
NOVA LB	skupaj	6.921	100,0	44,4
	5 let	4.384	63,3	45,7
	10 let	2.537	36,7	42,4
SKB BANKA	skupaj	2.353	100,0	15,1
	5 let	1.651	70,2	17,2
	10 let	702	29,8	11,7
DBS - SZKB	skupaj	161	100,0	1,0
	5 let	1	0,6	0,0
	10 let	160	99,4	2,7

GORENJSKA BANKA	skupaj	936	100,0	6,0
	5 let	302	32,3	3,1
	10 let	634	67,7	10,6
PBS	skupaj	94	100,0	0,6
	5 let	20	21,3	0,2
	10 let	74	78,7	1,2
NKBM	skupaj	416	100,0	2,7
	5 let	128	30,8	1,3
	10 let	288	69,2	4,8
SKUPAJ	skupaj	15.584	100,0	100,0
	5 let	9.600	61,6	100,0
	10 let	5.984	38,4	100,0

Več kot polovica varčevalnih pogodb je sklenjenih za 1 lot, le dober poldrugi odstotek varčevalnih pogodb je sklenjenih za več kot 5 lotov.

Tabela 8: Prikaz deleža (%) sklenjenih varčevalnih pogodb po bankah ob upoštevanju dobe varčevanja in velikosti mesečnega zneska (števila lotov) na dan 31. 12. 2008 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006, 2007 in 2008 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštewane v vrstici 5 let.

BANKE / LOTI		skupaj	skupaj %	1	2	3	4	5	nad 5
ABANKA	skupaj	2.226	100,0	54,7	25,2	8,7	4,4	2,7	4,3
	5 let	1.549	100,0	54,7	25,1	8,1	5,2	2,6	4,3
	10 let	677	100,0	54,7	25,6	10,0	2,8	2,8	4,1
BANKA CELJE	skupaj	815	100,0	54,2	27,2	9,7	3,8	3,8	1,2
	5 let	406	100,0	54,2	27,1	8,6	5,2	3,7	1,2
	10 let	409	100,0	54,3	27,4	10,8	2,4	3,9	1,2
BANKA DOMŽALE	skupaj	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
BANKA KOPER	skupaj	1.662	100,0	59,6	25,9	7,5	3,7	1,7	1,6
	5 let	1.159	100,0	60,6	24,8	6,2	4,8	1,6	1,9
	10 let	503	100,0	57,3	28,4	10,3	1,2	2,0	0,8
BANKA ZASAVJE	skupaj	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
KOROŠKA BANKA	skupaj	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
NOVA LB	skupaj	6.921	100,0	51,4	27,2	10,6	4,7	2,7	3,3
	5 let	4.384	100,0	50,1	27,9	9,2	5,8	2,7	4,3
	10 let	2.537	100,0	53,6	26,1	13,0	2,9	2,8	1,5
SKB BANKA	skupaj	2.353	100,0	53,9	27,0	9,1	4,7	2,7	2,7
	5 let	1.651	100,0	54,6	26,7	7,6	5,8	2,3	2,9
	10 let	702	100,0	52,1	27,6	12,4	2,1	3,6	2,1
DBS - SZKB	skupaj	161	100,0	56,5	26,1	11,2	1,9	3,1	1,2
	5 let	1	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
	10 let	160	100,0	56,9	26,3	11,3	1,3	3,1	1,3
GORENJSKA BANKA	skupaj	936	100,0	59,4	25,7	9,8	2,7	1,1	1,3
	5 let	302	100,0	44,4	31,1	13,6	6,0	2,3	2,6
	10 let	634	100,0	66,6	23,2	8,0	1,1	0,5	0,6
PBS	skupaj	94	100,0	62,8	26,6	8,5	1,1	1,1	0,0
	5 let	20	100,0	45,0	35,0	10,0	5,0	5,0	0,0
	10 let	74	100,0	67,6	24,3	8,1	0,0	0,0	0,0
NKBM	skupaj	416	100,0	61,3	24,8	9,1	1,9	1,2	1,7
	5 let	128	100,0	55,5	26,6	11,7	3,1	0,8	2,3
	10 let	288	100,0	63,9	24,0	8,0	1,4	1,4	1,4

SKUPAJ	skupaj	15.584	100,0	54,1	26,6	9,6	4,3	2,5	2,8
	5 let	9.600	100,0	52,9	26,9	8,5	5,5	2,5	3,6
	10 let	5.984	100,0	56,0	26,1	11,4	2,3	2,5	1,7

4.4. Odstopi varčevalcev v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi

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

- pri odstopu pred enim letom varčevanja – kot za vloge na vpogled,
- 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 poročuna obresti v tekočem mesecu, Sklad v 15 dneh nakaže v integralni proračun Republike Slovenije.

Sklad je za leto 2008 v proračun Republike Slovenije tako izvršil nakazila v skupni višini 164.941,50 EUR (151.109,25 EUR iz naslova premij in 13.832,25 EUR iz naslova revalorizacije). Zadnje nakazilo za odstopne v mesecu decembru 2008 je bilo izvršeno v januarju 2009 in sicer 13.961,21 EUR (12.161,98 EUR iz naslova premij in 1.799,23 EUR iz naslova revalorizacije).

Na podlagi 18. člena zakona je bilo iz naslova varčevalnih pogodb, pri katerih varčevalci niso izkoristili posojila, prejeto s strani bank in s strani Sklada vrnjeno v proračun skupno 5.233.912,56 EUR sredstev. Vračilo je bilo izvedeno v višini 3.294.247,00 EUR dne 16.7.2008, 204.034,65 EUR dne 17.7.2008, 1.244.887,88 EUR dne 1.8.2008 in 490.743,03 EUR dne 7.8.2008.

V tabeli je prikazana dinamika odstopov od varčevalnih pogodb v NSVS po razpisih in letih varčevanja.

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	20.121	1.692
2 – 2000	15.463	2.594	11.728	1.141
3 – 2001	16.221	2.973	12.288	960
4 – 2002	17.067	3.658	12.437	972
5 – 2003	17.524	3.691	11.845	1.988
6 – 2006	7.674	947	/	6.727
7 - 2007	2.052	101	/	1.951
8 - 2008	147	4	/	153
SKUPAJ	102.847	18.844	68.419	15.584

4.5. Vplačana sredstva v obdobju od 1. 7. 1999 do 31. 12. 2008

V okviru NSVS je na dan 31. 12. 2008 privarčevanih nekaj manj kot 83 milijonov EUR, brez upoštevanja pripisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev. V tem znesku so upoštewane samo aktivne pogodbe; uspešno iztečene pogodbe so izvzete iz tega prikaza, saj so bila sredstva na teh pogodbah že nakazana varčevalcem.

Tabela 10: Prikaz vplačanih sredstev v obdobju od 1. 7. 1999 do 31. 12. 2008 za aktivne varčevalne pogodbe na dan 31. 12. 2008.

RAZPIS	Doba varčevanja	Št. Pogodb	Št. lotov	Vplačani znesek
SKUPAJ	skupaj	15.584	29.983	82.981.894,37
	5 let	9.339	18.236	23.030.430,86
	10 let	6.245	11.747	59.951.463,51
1	skupaj	1.692	3.420	22.054.269,50
	5 let	0	0	0,00
	10 let	1.692	3.420	22.054.269,50
2	skupaj	1.141	1.984	11.154.810,42
	5 let	0	0	0,00
	10 let	1.141	1.984	11.154.810,42
3	skupaj	960	1.558	8.180.714,27
	5 let	0	0	0,00
	10 let	960	1.558	8.180.714,27
4	skupaj	972	1.563	7.345.636,86
	5 let	1	1	4.122,41
	10 let	971	1.562	7.341.514,45
5	skupaj	1.988	4.009	15.075.004,23
	5 let	768	1.384	4.522.828,92
	10 let	1.220	2.625	10.552.175,31
6	skupaj	6.727	13.085	16.700.160,23
	5 let	6.535	12.645	16.122.431,16
	10 let	192	440	577.729,07
7	skupaj	1.951	3.957	2.450.848,86
	5 let	1.887	3.816	2.361.448,37
	10 let	64	141	89.400,49
8	skupaj	153	407	20.450,00
	5 let	148	390	19.600,00
	10 let	5	17	850,00

4.6. Izplačane in vrnjene premije v obdobju od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2008

Sklad je 26.661 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2008 izplačal 2.593.585,42.

Tabela 11: Prikaz izplačanih in vrnjenih premij v obdobju od 1.1.2008 do 31.12.2008 (vsi razpisi).

BANKA		Pogodbe	Pripisano Loti	Pogodbe	Vrnjeno Loti	Pogodbe	Razlika Loti
ABANKA	skupaj	3.629	7.080	114	366	3.515	6.714
	5 let	2.912	5.326	95	274	2.817	5.052
	10 let	717	1.754	19	92	698	1.662
BANKA CELJE	skupaj	1.423	2.543	45	205	1.378	2.338
	5 let	1.008	1.786	39	176	969	1.610
	10 let	415	757	6	29	409	728
BANKA DOMŽALE	skupaj	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0
BANKA KOPER	skupaj	2.685	4.295	86	215	2.599	4.080
	5 let	2.165	3.422	70	149	2.095	3.273
	10 let	520	873	16	66	504	807

BANKA ZASAVJE	skupaj	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0
KOROŠKA BANKA	skupaj	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0
NOVA LB	skupaj	12.291	22.783	408	1.467	11.883	21.316
	5 let	9.673	17.760	327	1.044	9.346	16.716
	10 let	2.618	5.023	81	423	2.537	4.600
SKB BANKA	skupaj	2.887	5.368	124	412	2.763	4.956
	5 let	2.134	3.928	108	332	2.026	3.596
	10 let	753	1.440	16	80	737	1.360
DBS - SZKB	skupaj	306	497	2	9	304	488
	5 let	145	215	1	4	144	211
	10 let	161	282	1	5	160	277
GORENJSKA BANKA	skupaj	1.080	1.793	39	147	1.041	1.646
	5 let	443	822	19	60	424	762
	10 let	637	971	20	87	617	884
PBS	skupaj	304	494	4	13	300	481
	5 let	232	393	3	11	229	382
	10 let	72	101	1	2	71	99
NKBM	skupaj	2.056	3.404	14	54	2.042	3.350
	5 let	1.764	2.938	7	18	1.757	2.920
	10 let	292	466	7	36	285	430
SKUPAJ	skupaj	26.661	48.257	836	2.888	25.825	45.369
	5 let	20.476	36.590	669	2.068	19.807	34.522
	10 let	6.185	11.667	167	820	6.018	10.847

Tabela 11a: Izplačane premije varčevalcem in vračila premij bank po mesecih leta 2008.

V EUR

mesec	nakazano	vračila premij bank	vrnjena revalorizacija	neto nakazilo
januar	29.720,53	12.344,02	1.092,03	16.284,48
februar	18.088,00	7.721,87	466,41	9.899,72
marec	912.020,34	13.036,49	914,85	898.069,00
april	587.558,35	20.839,63	1.714,65	565.004,07
maj	97.931,68	20.298,73	1.692,12	75.940,83
junij	30.002,55	9.273,03	831,10	19.898,42
julij	311.480,64	13.421,86	1.291,71	296.767,07
avgust	29.427,90	9.211,06	893,32	19.323,52
september	23.465,94	8.544,53	800,86	14.120,55
oktober	266.771,23	7.830,29	793,57	258.147,37
november	245.190,38	16.425,76	1.542,40	227.222,22
december	41.927,88	12.161,98	1.799,23	27.966,67
skupaj	2.593.585,42	151.109,25	13.832,25	2.428.643,92

4.7. Predvidena sredstva za izplačilo premij varčevalcem od leta 2009 do leta 2017

Pričakovani znesek sredstev, ki ga bo moral državni proračun nameniti za premije varčevalcem NSVS v prihodnjih letih od 2009 do 2018, je prikazan v tabeli 12. Narejen je ob predpostavki, da bodo vsi aktivni varčevalci na dan 31. 12. 2008 nadaljevali z varčevanjem in uspešno izpolnili vse pogoje za

pridobitev vseh premij. Teoretični in dejanski zneski izplačil premij v letih od 2000 do 2008 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 premijs	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*	37.541	913.375.785 SIT	912.984.663,30 SIT	3.811.449,61 €	3.809.817,49 €
2008*	26.631	618.831.076 SIT	621.526.810,05 SIT	2.582.336,32 €	2.593.585,42 €
SKUPAJ		10.819.133.854 SIT	10.819.133.923,35 SIT	45.147.445,91 €	45.147.445,91 €
2009	15.540	346.886.005,33 SIT		1.447.529,65 €	
2010	13.148	257.501.962,81 SIT		1.074.536,65 €	
2011	11.989	216.315.455,38 SIT		902.668,40 €	
2012	5.556	121.866.851,51 SIT		508.541,36 €	
2013	2.113	62.607.428,58 SIT		261.256,17 €	
2014	313	12.753.588,08 SIT		53.219,78 €	
2015	179	2.357.127,80 SIT		9.836,12 €	
2016	158	2.075.320,74 SIT		8.660,16 €	
2017	61	647.277,23 SIT		2.701,04 €	
2018	14	173.739,00 SIT		725,00 €	

* 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.

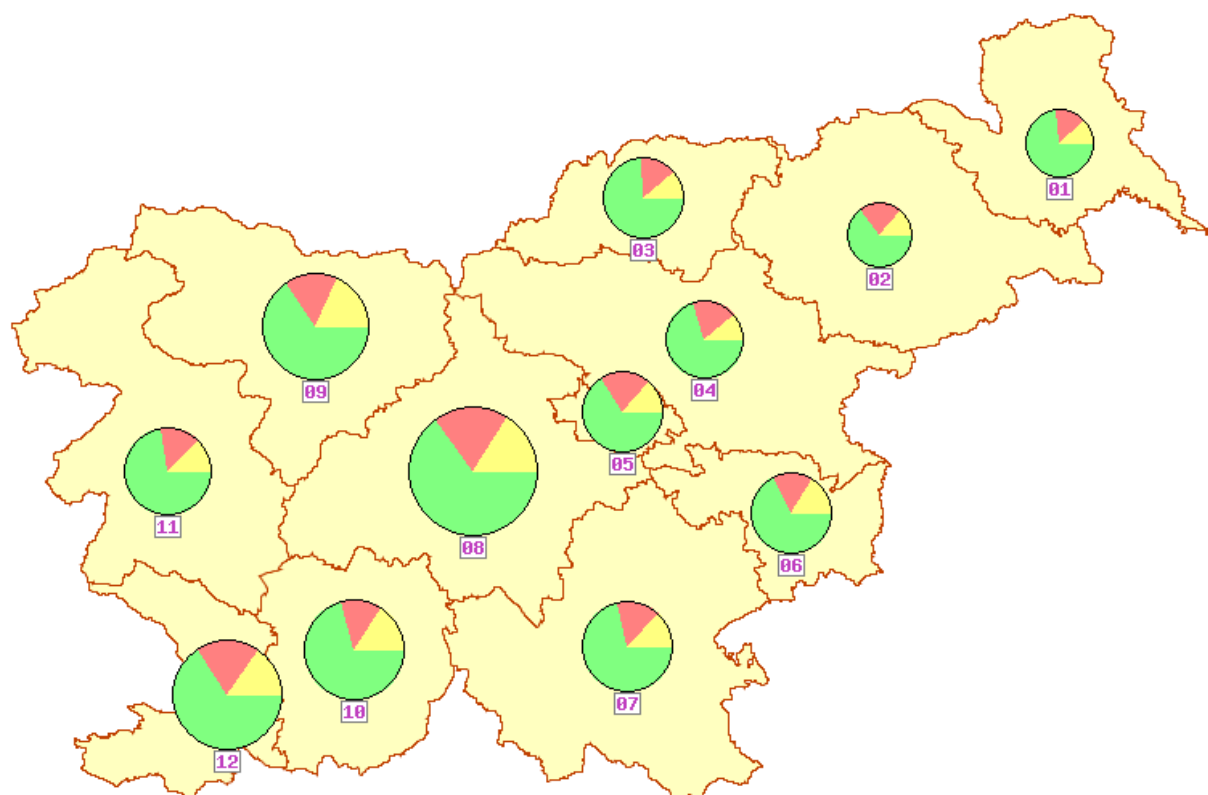
4.8. Dokončane, prekinjene in aktivne pogodbe na prebivalca po regijah RS

Tabela 13: Deleži dokončanih, prekinjenih in aktivnih lotov na 1000 prebivalcev po regijah na dan 31. 12. 2008.

REGIJA	zaključeni	prekinjeni	aktivni
01 Pomurska	34,8	7,1	5,5
02 Podravska	30,1	10,1	6,4
03 Koroška	50,6	10,3	7,6
04 Savinjska	46,2	12,3	7,4
05 Zasavska	46,0	14,0	9,5
06 Spodnjeposavska	47,4	12,0	11,2

07 Jugovzhodna Slovenija	62,5	13,9	11,1
08 Osrednjeslovenska	111,7	32,5	27,3
09 Gorenjska	78,3	20,0	21,6
10 Notranjsko-kraška	75,7	15,1	16,7
11 Goriška	59,2	12,5	10,1
12 Obalno-kraška	83,0	24,0	19,0
SKUPAJ	67,2	18,2	14,9

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 05. 02. 2008, 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 2008.

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 2008 v proračunu je znašal 3.653.756 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. marcu 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 letih 2006 in/ali 2007 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 2008 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 1.1.1981, za mlajšo od 30 let pa oseba rojena po 1.1.1979.

Prosilci, ki so prvič oddali vloge za dodelitev subvencije za leto 2008, so morali izpolnjevati vse tri v nadaljevanju naštetе 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 2008 šteje otrok, rojen po (vključno) 1.1.2003.

b) Dohodkovni kriterij

Subvencija pripada mladi družini, katere neto dohodki za predpreteklo koledarsko leto (to je 2006) ne presegajo v spodnji tabeli navedenih odstotkov od povprečne neto plače, ki je v Republiki Sloveniji v letu 2006 znašala 9.281,04 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.: 35201-4/2007/4, z dne 19. 7. 2007, znaša subvencija za leto 2008 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 priznано 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 in/ali v letu 2007 že pridobila pravico do subvencije, ji za leto 2008 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

Sklad je za namene izplačil subvencij po pozivu iz leta 2008 iz proračuna Republike Slovenije prejel 2.158.896 EUR sredstev, in sicer z nakazilom z dne 20. 8. 2008 1.943.400 EUR, dne 18. 9. 2008 170.500 EUR, dne 5. 11. 2008 41.300 EUR in dne 24. 12. 2008 3.696 EUR.

Za namene izplačila subvencij po vseh razpisih je Sklad izplačal sredstva, kot so prikazana v naslednji preglednici:

Tabela 1: Pregled izplačevanja subvencij po vseh pozivih

poziv 2006	nepopolni	popolni	skupaj
št. vlog	145	177	322
št. družinskih članov	538	671	1.209
odobrene subvencije EUR	-	107.360,00	107.360,00
Skupaj izplačano po pozivu 2006			107.360,00

poziv 2007 a	nepopolni	popolni	skupaj
št. vlog	373	988	1.361
št. družinskih članov	1.283	3.592	4.875
odobrene subvencije EUR	-	1.077.954,00	1.077.954,00

Izplačane subvencije – prvo reševanje			1.076.700,00
Izplačane subvencije – tržni najem			938,50
Skupaj po pozivu 2007			1.077.638,50

poziv 2008 za leto 2007 b	nepopolni	popolni	skupaj
št. vlog	7	116	123
št. družinskih članov	24	356	380
odobrene subvencije EUR	-	106.800,00	106.800,00

Izplačane subvencije – prvo reševanje			106.800,00
---------------------------------------	--	--	------------

poziv 2008	nepopolni	popolni	skupaj
št. vlog	447	1.908	2.355
št. družinskih članov	1.554	6.847	8.370
odobrene subvencije EUR	-	2.055.426,00	2.055.426,00

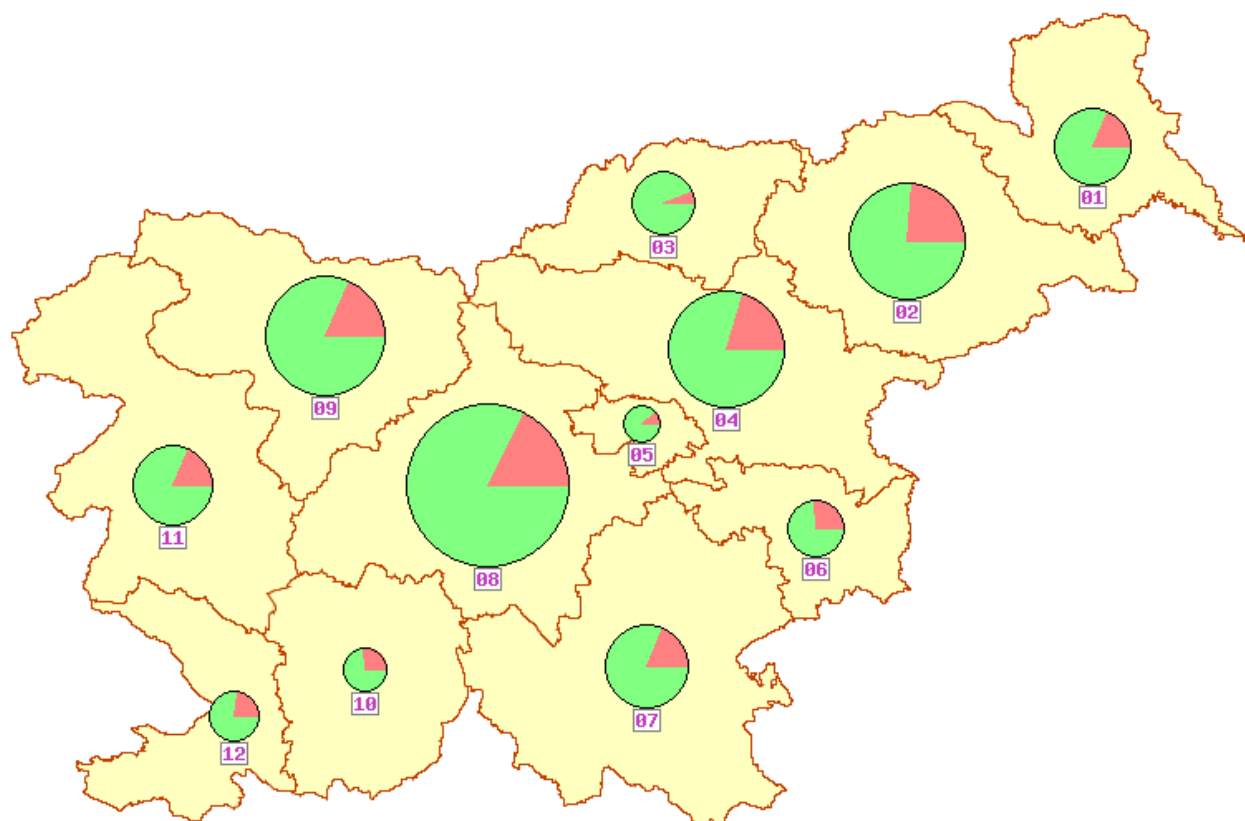
Izplačane subvencije – prvo reševanje			2.051.400,00
Izplačane subvencije – tržni najem			696,00

Skupaj po pozivu 2008			2.158.896,00
------------------------------	--	--	---------------------

Razlike med odobrenimi in izplačanimi subvencijami po pozivih 2007 in 2008 se nanašajo na subvencije za tržni najem, saj sta dva upravičenca predčasno prekinila najemni pogodbe in s tem izgubila pravico do subvencij za celotno koledarsko leto. Iz namena neizplačanih subvencij za tržni najem je Sklad 8. 12. 2008 vrnil v proračun 1.215,50 EUR in iz namena neupravičenosti do subvencije, po razpisu iz leta 2006, skladno z sodbo Upravnega sodišča, 640,00 EUR.

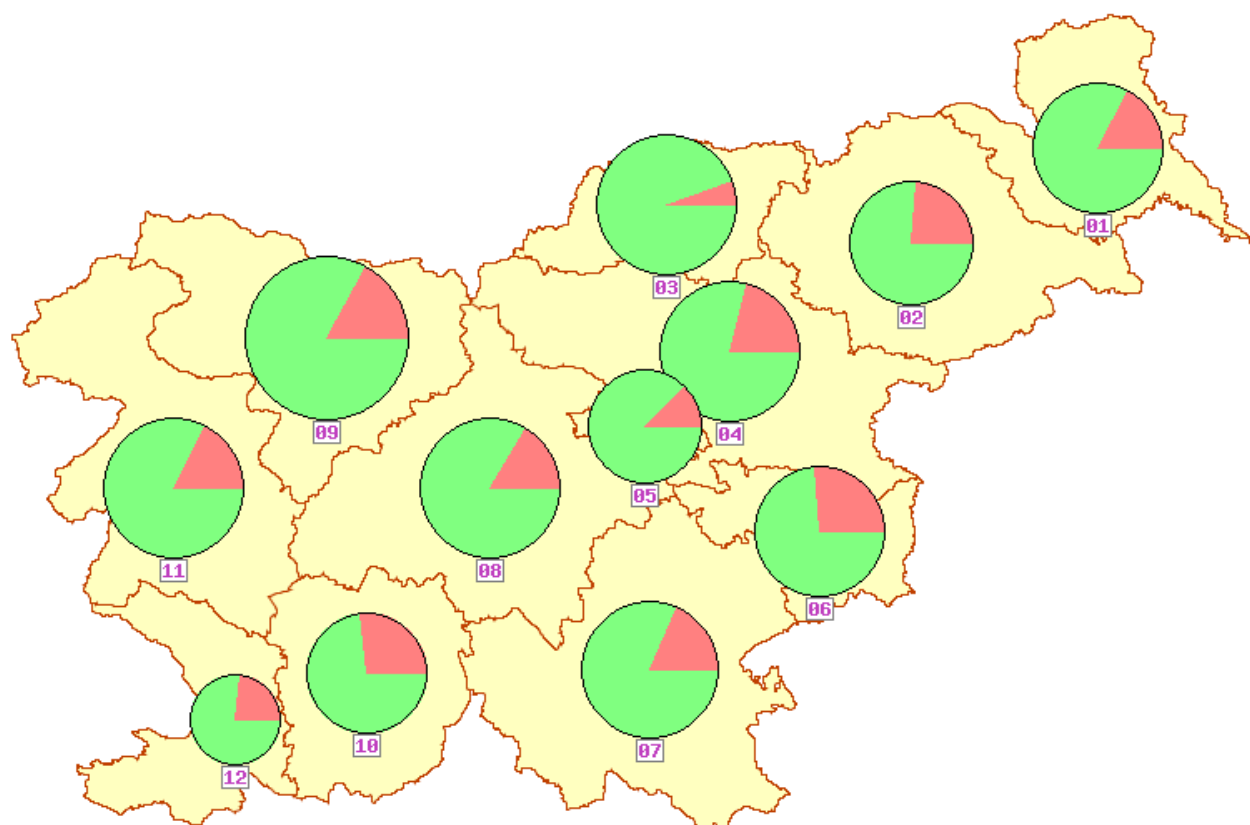
4.9.5. Pregled odobrenih in zavrženih vlog za subvencije po regijah

Na sliki 1 je prikazano število odobrenih in neodobrenih vlog po slovenskih regijah. Na sliki 2 smo namesto števila vlog upoštevali število navedenih družinskih članov na vlogah za subvencije na 100.000 prebivalcev. Skupaj je bilo odobrenih 1.908 vlog (6.847 članov), zavrženih pa 447 vlog (1.554 članov). Na sliki 3 je podana primerjava števila družinskih članov med leti 2006, 2007 in 2008, kakor tudi deleža odobrenih med njimi. Podrobnejša razčlenitev podatkov je predstavljena v razdelku 5.



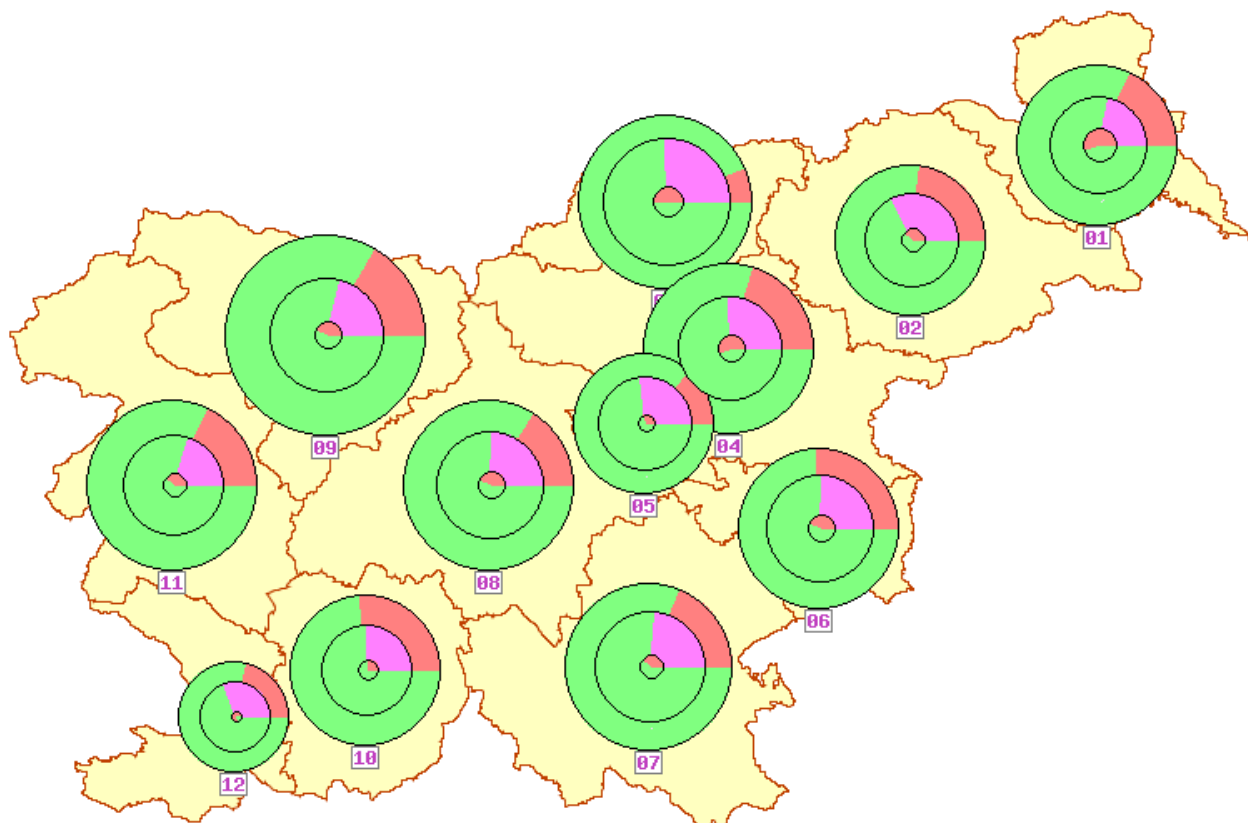
Regija	Odobrene vloge	Neodobrene vloge	Vsota	Delež
01 Pomurska	112	25	137	5.82%
02 Podravska	250	76	326	13.84%
03 Koroška	90	6	96	4.08%
04 Savinjska	260	66	326	13.84%
05 Zasavska	32	4	36	1.53%
06 Spodnjeposavska	56	20	76	3.23%
07 Jugovzhodna Slovenija	130	30	160	6.79%
08 Osrednjeslovenska	504	106	610	25.90%
09 Gorenjska	273	61	334	14.18%
10 Notranjsko-kraška	36	13	49	2.08%
11 Goriška	120	27	147	6.24%
12 Obalno-kraška	45	13	58	2.46%
SKUPAJ	1.908	447	2.355	

Slika 1: Število odobrenih (zeleno) in neodobrenih (rdeče) vlog za subvencijo za leto 2008 po slovenskih regijah.



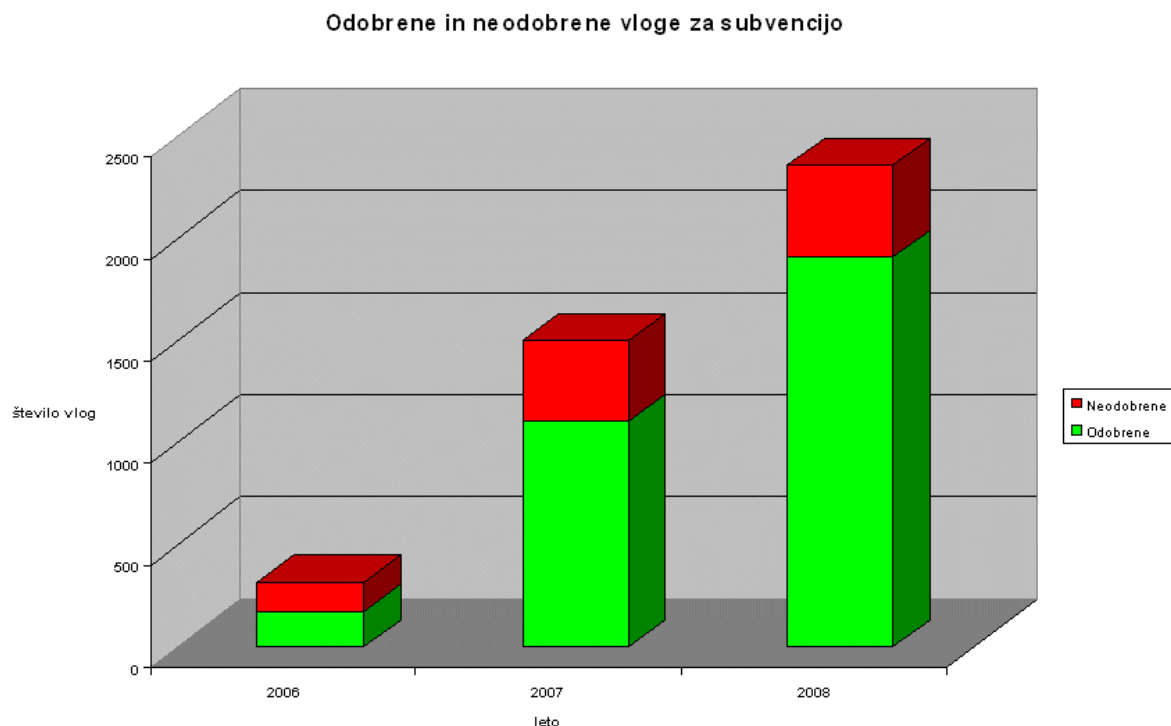
Regija	Odobreni člani	Neodobreni člani	Vsota	Delež
01 Pomurska	320	67	387	8.10%
02 Podravska	270	84	354	7.41%
03 Koroška	434	26	460	9.63%
04 Savinjska	356	94	450	9.42%
05 Zasavska	257	37	294	6.15%
06 Spodnjeposavska	289	104	393	8.23%
07 Jugovzhodna Slovenija	346	77	423	8.85%
08 Osrednjeslovenska	369	72	441	9.23%
09 Gorenjska	499	101	600	12.56%
10 Notranjsko-kraška	248	92	340	7.12%
11 Goriška	366	78	444	9.29%
12 Obalno-kraška	147	44	191	4.00%
SKUPAJ	3.901	876	4.777	

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

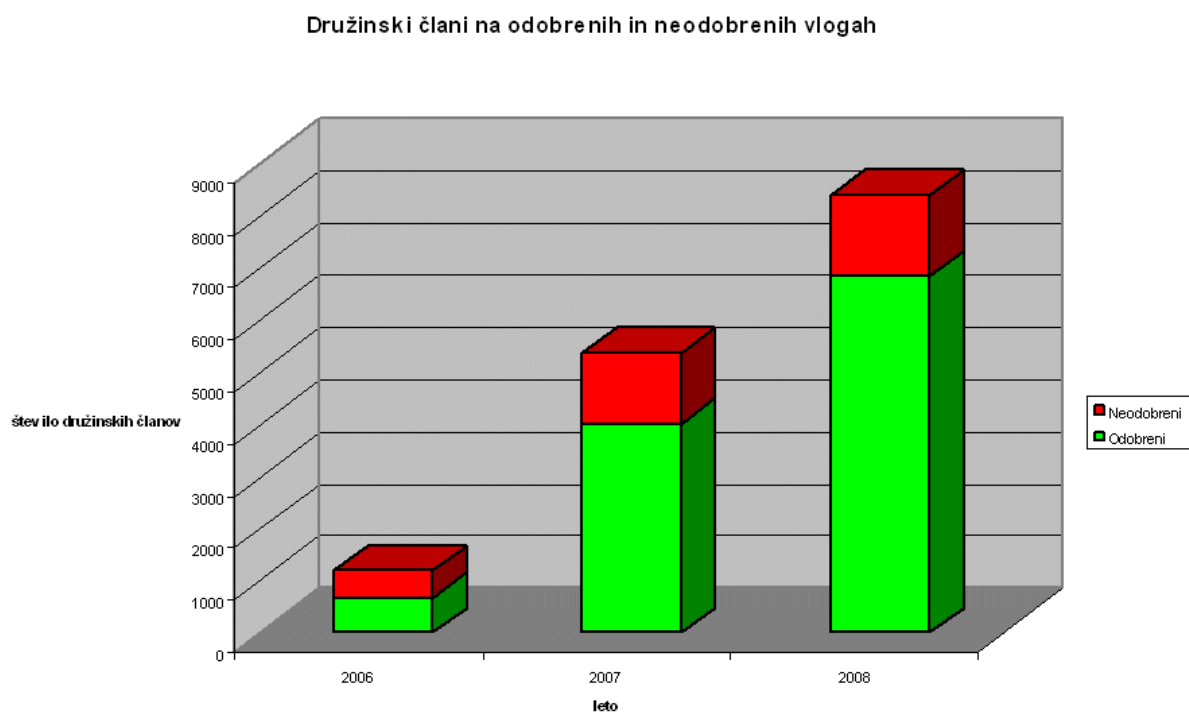


Slika 3: Primerjava relativnega števila družinskih članov na odobrenih (zeleno) in neodobrenih (rdeče) vlogah za subvencije po slovenskih regijah na 100.000 prebivalcev. Večji krog predstavlja podatke iz poziva za dodelitev subvencij v letu 2008, srednji podatke iz poziva 2007 in manjši podatke iz poziva za dodelitev subvencij v letu 2006. Velikost kroga je sorazmerna s številom odobrenih družinskih članov na 100.000 prebivalcev v regiji.

Iz slike 3. je razvidno, da se je od leta 2006 do leta 2008 bistveno povečalo število vlog, v večini pa tudi delež odobrenih vlog. Število prispelih vlog leta 2006 je bilo 322, leta 2007 jih je bilo 1.484 (prištete so tudi vloge, oddane leta 2008 za 2007), in leta 2008 kar 2.355. Delež odobrenih vlog v letu 2006 je bil 55%, v letu 2007 72% in v letu 2008 81%. Omenjena časovna dinamika števila vlog je prikazana na sliki 4. Slika 5 prikazuje podobno časovno dinamiko, s tem da namesto števila vlog upošteva število družinskih članov. 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).



Slika 4: Primerjava števila vlog za subvencije in deleža odobrenih vlog po letih.



Slika 5: Primerjava števila družinskih članov na vlogah za subvencije in deleža odobrenih po letih.



RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2008

Ljubljana, februar 2009

REVIZORJEVA POROČILA IN IZJAVA PO 110. ČLENU ZTFI



VALUTA družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor, tel.: (02) 234 24 80, fax: (02) 234 24 81, e-mail: info@valuta.si

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

**Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu
Poljanska cesta 31, Ljubljana**

Revidirali smo priložene računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2008, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb in izkaz računa financiranja s prilogami za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne opombe. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Odgovornost posloводства za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in zakonodajo, ki opredeljuje delovanje sklada. Ta odgovornost vključuje: vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pripravo in pošteno predstavitvijo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, izbiro in uporabo ustreznih računovodskih usmeritev ter pripravo računovodskih ocen, ki so utemeljene v danih okoliščinah.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembno napačne navedbe.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanjem in poštenim predstavljanjem računovodskih izkazov sklada, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja sklada. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen posloводства kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Poročilo neodvisnega revizorja 1/3

Mnenje

Po našem mnenju so računovodski izkazi s prilogami resničen in pošten prikaz finančnega stanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana na dan 31. decembra 2008, izkaza prihodkov in odhodkov, izkaza računa finančnih terjatev in naložb ter izkaza financiranja za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in v skladu z zakonodajo, ki opredeljuje delovanje sklada. Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.

V Mariboru, dne 27. 2. 2009

VALUTA d.o.o.
Slovenska ulica 39, Maribor

Franc Kolenc spec. rev.
Pooblaščen revizor
Direktor





VALUTA družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor, tel.: (02) 234 24 80, fax: (02) 234 24 81, e-mail: info@valuta.si

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu Poljanska cesta 31, Ljubljana

Revidirali smo skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 35. in 36. členom in skladnost obveznosti s 37. členom Zakona o javnih skladih ter izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj z dne 31. decembra 2008.

Odgovornost posloводства

Posloводство je odgovorno za skladnost v skladu z Zakonom o javnih skladih in drugo zakonodajo, ki opredeljuje delovanje sklada. Ta odgovornost vključuje: vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s skladnostjo in pošteno predstavitvijo, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, izbiro in uporabo ustreznih računovodskih usmeritev, ki so utemeljene v danih okoliščinah.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o skladnosti in izpolnjevanju pravil na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da so naložbe prostega namenskega premoženja skladne s 35. in 36. členom in obveznosti skladne s 37. členom Zakona o javnih skladih ter da so izpolnjena pravila o obvladovanju kreditnih tveganj.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Mnenje

Po našem mnenju so naložbe prostega namenskega premoženja, obveznosti sklada in pravila o obvladovanju kreditnih tveganj v Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnemu skladu, Ljubljana, na dan 31. decembra 2008 skladne z določili Zakona o javnih skladih.

V Mariboru, dne 27. 2. 2009

VALUTA d.o.o.
Slovenska ulica 39, Maribor

Franc Kolenc spec. rev.
Pooblaščen revizor
Direktor

VALUTA d.o.o.
2000 MARIBOR

poročilo neodvisnega revizorja 3/3

IZJAVA

Skladno z določbami 110. člena Zakona o trgu finančnih instrumentov (ZTFI) – Ur.l. RS, št. 67/2007, 100/2007, 69/2008, izjavljamo da:

- je računovodsko poročilo za leto 2008 sestavljeno v skladu z ustreznim okvirom računovodskega poročanja ter daje resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja in poslovnega izida družbe.
- poslovno poročilo za leto 2008 vključuje pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe ter njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganja.

Ljubljana, 27. 2. 2009

Mag. Dušan Gorenčič,
Vodja finančnega sektorja



Primož Pirc,
Direktor



5. RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2008

5.1. Uvod in vsebina računovodskega poročila

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: Sklad), posluje na podlagi akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS 96/2000, 8/2004 in 80/2004) od 1. 1. 2001 kot javni finančni in nepremičninski sklad.

Računovodsko poročilo je pripravljeno v skladu s pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava. Pri vodenju poslovnih knjig, vrednotenju računovodskih postavk in kontroliranju se uporabljajo predpisi navedeni v nadaljevanju.

Računovodsko poročilo Sklada obsega:

Bilanco stanja s prilogama o:

- a) stanju in gibanju neopremetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev,
- b) stanju in gibanju dolgoročnih finančnih naložb in posojil.

Izkaze:

- a) prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov,
- b) računa finančnih terjatev in naložb,
- c) računa financiranja.

Pojasnila k računovodskih izkazom.

5.2. Pravne podlage

Pri poslovanju in sestavljanju računovodskih izkazov oziroma tega računovodskega poročila so bili upoštevani naslednji zakonski okviri:

- Zakon o računovodstvu (Ur. l. RS 23/99 in 30/2002),
- Zakon o javnih financah (Ur. l. RS 79/99, 124/2000, 79/2001, 30/2002, 56/2002, 110/2002, 127/2006 in 14/2007),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS 115/2002, 21/2003, 134/2003, 126/2004 in 120/2007),
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov (Ur. l. RS 12/2001, 10/2006 in 8/2007),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS 54/2002, 117/2002, 58/2003, 134/2003, 34/2004, 75/2004, 117/2004, 141/2004, 117/2005, 138/2006 in 120/2007),
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Ur. l. RS 134/2003, 34/2004, 13/2005, 138/2006 in 120/2007),
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. RS 45/2005 in 120/2007),
- Zakon o javnih skladih (Ur. l. RS 22/2000, 126/2007 in 77/2008).

5.3. Računovodske usmeritve

Pri izdelavi računovodskih izkazov predstavljamo pomembnejše računovodske usmeritve:

Prihodki in odhodki

Zakon o računovodstvu ter nanj vezani spremljajoči predpisi urejajo vodenje poslovnih knjig in izdelavo letnih poročil za pravne osebe javnega prava. Slednje zakonodaja deli na določene uporabnike enotnega kontnega načrta in na druge uporabnike enotnega kontnega načrta. Med druge uporabnike je uvrščen tudi Sklad.

Ločevanje med določenimi in drugimi uporabniki enotnega kontnega načrta je pomembno predvsem zaradi različnega sistema prikazovanja prihodkov in odhodkov.

Načelo denarnega toka

Po tretjem odstavku 15. člena Zakona o računovodstvu se prihodki in odhodki drugih uporabnikov priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka (plačane realizacije). Načelo denarnega toka pomeni, da se prihodek oziroma odhodek prizna, ko sta izpolnjena dva pogoja:

- poslovni dogodek, katerega posledica je izkazovanje prihodkov oziroma odhodkov, je nastal,
- denar oziroma njegov ustreznik je prejet oziroma izplačan.

Pogoj za priznavanje prihodkov in odhodkov glede prejema ali izplačila denarja je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, poravnane drugače; prihodek ali odhodek se prizna tudi v primeru poravnave terjatev oziroma obveznosti s pobotom. Za znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodki oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu denarja.

Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva

Neopredmetena sredstva so dolgoročno odloženi stroški razvijanj, usredstveni stroški naložb v tuja opredmetena osnovna sredstva, naložbe v pridobljene pravice do industrijske lastnine (premoženjske pravice) in druge pravice.

Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, zgradbe in oprema.

Opredmeteno osnovno sredstvo, katerega posamična nabavna vrednost po dobaviteljevem obračunu ne presega 500 EUR, se lahko izkazuje skupinsko kot drobní inventar. Stvari drobnega inventarja, katerih posamične nabavne vrednosti ne presegajo 500 EUR, se lahko razporedijo med material.

Za nove nabave po 1. 1. 2007 so zemljišča in zgradbe ločljiva sredstva ter se obravnavajo vsak posebej, tudi če so pridobljeni skupaj, razen vrednosti pridobitve solastniškega deleža na pripadajočem zemljišču, kjer stoji zgradba, katere del je poslovni prostor (etažna lastnina).

Opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njegova nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo, zlasti stroški dovoza in namestitve. Med nevračljive nakupne dajatve se vštevata tudi tisti davek na dodano vrednost, ki se ne povrne.

Opredmetena osnovna sredstva postanejo predmet amortiziranja prvi dan v naslednjem mesecu po tistem, ko je amortizirano sredstvo razpoložljivo za uporabo, torej usposobljeno za opravljanje dejavnosti.

Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po proporcionalni metodi z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj. S Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. 120/2007) je prišlo do sprememb nekaterih stopenj.

	2008	2007
Gradbeni objekti	3	3
Stanovanja	3	3
Računalniška oprema	50	50
Druga računalniška oprema	25	25
Neopredmetena sredstva	10-20	10-20

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

Sklad izkazuje med svojimi opredmetenimi osnovnimi sredstvi stanovanja, ki se oddajajo v najem. Stanovanja evidentiramo kot opredmetena osnovna sredstva in ne kot naložbene nepremičnine, saj so to sredstva Sklada, ki se uporabljajo za dajanje v poslovni najem in se bodo po pričakovanjih uporabljala v več kot enem obračunskem obdobju.

Da gre za poslovni najem, je razvidno iz vrste določil najemnih pogodb in predpisov. Po SRS 1.46.k je finančni najem opredeljen kot najem, pri katerem se pomembna tveganja in pomembne koristi, povezane z lastništvom nad najetim osnovnim sredstvom, prenesejo na najemnika.

Iz najemnih pogodb, ki jih Sklad sklepa z najemniki, je razvidno, da pomembna tveganja in koristi, povezane z lastništvom, ne prehajajo na najemnika. Najemnik nosi le omejena tveganja in stroške, pogoji najema so ozko opredeljeni, za vsa odstopanja je potrebno pisno soglasje Sklada, ki ima tudi pravico preverjanja izpolnjevanja vseh pogodbenih pogojev. Sklad tako ohranja lastninsko pravico in večino nanjo vezanih pomembnih tveganj in pravic.

Prevrednotenje opredmetenih osnovnih sredstev zaradi oslavitve se lahko opravi, če se knjigovodska vrednost pomembno razlikuje od nadomestljive vrednosti sredstva. Takšno zmanjšanje je izguba zaradi oslavitve. Za znesek spremembe knjigovodske vrednosti se zmanjša obveznost do vira sredstev.

V zvezi s prevrednotenjem opredmetenih osnovnih sredstev je v pravilniku o razčlenjevanju prihodkov in odhodkov določeno, da se lahko prevrednotijo na podlagi ocenitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

Dolgoročne finančne naložbe

To so naložbe v delnice in druge naložbe na rok, daljši od enega leta.

Sklad ima v lasti Stanovanjsko podjetje, d.o.o., Ravne. Poslovanje podjetja je letno revidirano, v letu 2008 pa je bila opravljena cenitev podjetja za namene računovodskega poročanja.

Dolgoročno dani depoziti in posojila

Dolgoročno dani depoziti in posojila so dolgoročna posojila, dana na podlagi posojilnih pogodb. Dolgoročne finančne naložbe se v začetku izkazujejo po nabavni vrednosti, ki ji ustrezajo naložena denarna ali drugačna sredstva. Dolgoročne finančne naložbe v obliki dolgoročno danih posojil se povečujejo za pripisano revalorizacijo, zmanjšujejo pa se za unovčene zneske.

Revalorizacija dolgoročno danih posojil je predmet dogovora pogodbenih strank. Sklad izkaže za znesek terjatve za dano posojilo splošni sklad za finančne naložbe. Za znesek revalorizacije izkaže povečanje dolgoročno danega posojila in hkrati povečanje splošnega sklada za finančne naložbe. Znesek obračunanih realnih obresti knjiži v breme kratkoročne terjatve iz financiranja in v dobro neplačanih prihodkov. Za znesek odplačila revalorizirane glavnice se zmanjša splošni sklad za finančne naložbe.

Dani depoziti začasno prostih denarnih sredstev so depoziti na vpogled in tudi depoziti, vezani za določen čas. Dani depoziti začasno prostih denarnih sredstev se pri Skladu ne izkazujejo kot izdatki iz

naslova naložb, temveč se izkazujejo le na kontih stanja. Razlika med zneskom danega depozita ter zneskom vrnjenega depozita iz naslova obračunanih dogovorjenih obresti se izkaže na kontu prihodkov.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja

Dolgoročne terjatve iz poslovanja so terjatve, ki zapadejo v plačilo v roku, daljšem od enega leta. Sklad izkazuje med dolgoročnimi terjatvami tudi terjatve iz prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu. Terjatve se izkazujejo v vrednosti, ki izhajajo iz listine. Za znesek izkazane terjatve se poveča splošni sklad oziroma dolgoročni razmejenih prihodki. Za znesek odplačila pa se splošni sklad oziroma dolgoročni razmejeni prihodki zmanjšajo. Sklad ne oblikuje popravkov dolgoročnih terjatev iz poslovanja.

Zaloga

V letu 2008 Sklad izkazuje med zalogami stanovanja, kupljena za trg (zaloga stanovanj), ter zemljišča, kupljena za namen izgradnje stanovanj (stanovanja v lastni izdelavi).

Glede na to, da je to ena od osnovnih dejavnosti Sklada ter da se stanovanja praviloma postopno pridobivajo z izgradnjo le-teh, se je Sklad odločil, da stanovanja, namenjena prodaji, izkazuje kot zalogo stanovanj.

Sredstva v opredmeteni obliki, ki bodo prodana v okviru rednega poslovanja, se računovodsko evidentirajo kot zaloga. Evidentirajo se na ustrezne skupine v okviru razreda zalog, odvisno od tega, ali jih Sklad kot investitor gradi ali kupi že narejena stanovanja. Vrednotenje zalog je evidentirano na osnovi stopnje dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem. Stopnje dokončanja na dan 31. 12. 2008 so potrdili vodje projektov in (ali) podjetje, ki vrši nadzor.

Denarna sredstva in dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah

Denarna sredstva vsebujejo gotovino v blagajnah, na računu, ki ga vodi uprava za javna plačila in visokolikvidne naložbe z majhnim rizikom pretvorbe v gotovino z rokom zapadlosti do največ treh mesecev.

Kratkoročne finančne naložbe

Med kratkoročnimi finančnimi naložbami so evidentirana kratkoročno dana posojila in naložbe v kratkoročne vrednostne papirje. V začetku se izkazujejo v nabavni vrednosti, ki ji ustrezajo naložena denarna ali druga sredstva.

Kratkoročne terjatve iz financiranja

Kratkoročne terjatve iz financiranja so terjatve za obresti, terjatve za dividende in deleže v dobičku ter druge kratkoročne terjatve iz financiranja.

Kratkoročne terjatve do kupcev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačani. Za znesek kratkoročnih terjatev do kupcev se izkažejo neplačani prihodki. Terjatve, za katere ni realno pričakovati poplačila, se na podlagi zapisnika inventurne komisije in sklepa predsednika uprave Sklada ob sprejemu zaključnega računa, izbrišejo iz evidenc.

Druge kratkoročne terjatve

Med druge kratkoročne terjatve uvrščamo terjatve do državnih in drugih institucij, ki izhajajo iz ustreznih predpisov o davkih, prispevkih in podobnih dajatvah, zavarovanjih, nadomestilih, ter ostale kratkoročne terjatve iz poslovanja.

Neplačani odhodki

Odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju, za katerega se sestavlja bilanca stanja, so neplačani odhodki. Ob poravnavi obveznosti, ki se nanaša na izkazan neplačan odhodek, se za znesek poravnane obveznosti zmanjšajo izkazani neplačani odhodki in obremenijo stroški.

Aktivne časovne razmejitve

Sklad oblikuje na kontih aktivnih časovnih razmejitev zneske prehodno nezaračunanih prihodkov za prejete predujme. Zneski prehodno nezaračunanih prihodkov za prejete predujme se zaprejo ob nastanku terjatve do kupca.

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine

Prejeti predujmi so dobljeni predujmi, ki jih plačajo kupci za prihodnjo dobavo in še niso poračunani z vrednostmi dobavljenih stvari ali opravljenih storitev. Za zneske izkazanih obveznosti za predujme obremeni Sklad tudi aktivne časovne razmejitve in prizna ustrezen konto izkaza uspeha.

Varščine se izkazujejo na kontih stanja, ne pa tudi na kontih prihodkov.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da upniki zahtevajo njih plačilo. Za znesek kratkoročnih obveznosti do dobaviteljev se izkažejo neplačani odhodki.

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Med druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja se uvrščajo kratkoročne obveznosti iz poslovanja do državnih in drugih institucij, kratkoročne obveznosti na podlagi izdanih čekov, menic in drugih plačilnih instrumentov, obveznosti za davek na dodano vrednost in druge kratkoročne obveznosti (obveznosti za čista izplačila po pogodbah o delu in avtorskih pogodbah, obveznosti na podlagi odtegljajev od plač in podobno).

Kratkoročne obveznosti iz financiranja

Kratkoročne obveznosti iz financiranja so opredeljene kot obveznosti za obresti in druge obveznosti iz financiranja. Za znesek obračunanih obveznosti se priznajo kot odhodki.

Neplačani prihodki

Prihodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju, za katerega se sestavlja bilanca stanja, so neplačani prihodki. Ob poravnavi terjatve, ki se nanaša na izkazan neplačan prihodek, se za znesek poravnane terjatve zmanjšajo izkazani neplačani prihodki in priznajo prihodki.

Pasivne časovne razmejitve

Sklad oblikuje na kontih pasivnih časovnih razmejitev zneske prehodno nezaračunanih odhodkov za dane predujme.

Sklad namenskega premoženja in splošni sklad

Sklad namenskega premoženja sestavljajo namensko oblikovani deli tega sklada, in sicer sklad za neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva, sklad za finančne naložbe in drugo.

Splošni sklad pa je opredeljen kot razlika med celotnim zneskom aktive ter zneskom obveznosti (dolgov), povečanim za znesek pasivnih časovnih razmejitev in obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje in ga sestavljajo:

- Sklad za neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva, ki je enak neodpisani vrednosti teh sredstev, zato se povečuje ob nabavah oziroma pridobitvah teh sredstev, zmanjšuje pa ob oblikovanju popravkov nabavne vrednosti ali ob izločitvi (odpisu) teh sredstev.
- Sklad za finančne naložbe, ki ga povečujejo in zmanjšujejo spremembe pri dolgoročnih kapitalskih naložbah, dolgoročno danih posojilih in depozitih (razen depozitov začasno prostih denarnih sredstev) ter kratkoročnih finančnih naložbah.
- Sklad za drugo – je popravek seštevka zneskov drugih delov splošnega sklada. To pomeni, da je lahko znesek splošnega sklada za drugo izkazan kot kreditni ali debetni saldo. Razlika iz izkaza uspeha se prenese v dobro ali v breme splošnega sklada za druge namene.

Dolgoročne finančne obveznosti in druge dolgoročne obveznosti

Izdane obveznice so bile do leta 2006 izkazane v poslovnih knjigah kot Druge dolgoročne obveznosti. Sistem vodenja izdanih obveznic smo prilagodili Pravilniku o enotnem kontnem načrtu, zato se izdane obveznice od 1. 1. 2007 dalje vodijo kot Dolgoročne obveznosti iz financiranja.

Nedavčni prihodki

Med nedavčne prihodke so uvrščeni deleži v dobičku, prihodki od obresti, prihodki od premoženja, takse in pristojbine, denarne kazni, tisti del prihodkov, ki je ustvarjen s prodajo blaga in storitev na trgu.

Kapitalski prihodki

V okviru kapitalskih prihodkov so evidentirani prihodki, pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja (zgradb in prostorov, drugih osnovnih sredstev), nematerialnega premoženja. Kot prihodek se izkaže celotna prejeta kupnina, za neodpisano vrednost stvarnega premoženja pa se zmanjša namenski vir (splošni sklad).

Transforni prihodki in odhodki

V preteklih letih so se kot transforni prihodki prikazovala vsa sredstva, ki smo jih dobili iz proračuna in kot transforni odhodki, vsa nakazila iz tega naslova končnemu uporabniku. Na osnovi mnenja RS Ministrstva za finance (št. 476-44/200712 z dne 22. 3. 2007) smo v letu 2007 spremenili spremljanje transfnih prihodkov in odhodkov. Od 1. 1. 2008 dalje se prejeta sredstva iz proračuna evidentirajo v poslovnih knjigah na kontih stanja.

Tekoči odhodki

Tu se izkazujejo plačila stroškov dela, storitev in materiala.

Investicijski odhodki

Med investicijske odhodke se štejejo plačila, namenjena pridobitvi ali nakupu opredmetenih in neopredmetenih sredstev. Sem sodijo tudi stroški investicijskega vzdrževanja.

5.4. Računovodski izkazi

5.4.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2008

SREDSTVA	Pojasnila	2008	2007
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	Pojasnilo 1	84.992.249	74.657.612
Dolgoročne finančne naložbe	Pojasnilo 2	6.674.833	2.805.101
Dolgoročno dana posojila in depoziti	Pojasnilo 3	99.410.825	111.868.881
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	Pojasnilo 4	11.119.776	14.533.019
Skupaj		202.197.683	203.864.613
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve			
Druge zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	Pojasnilo 5	46.812.506	43.371.995
Druge zaloge – kupljena stanovanja	Pojasnilo 6	34.803.700	7.193.211
Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih fin. ust.	Pojasnilo 7	419.954	404.017
Kratkoročne finančne naložbe	Pojasnilo 8	105.410.382	104.327.447
Kratkoročne terjatve iz financiranja	Pojasnilo 9	2.003.578	2.109.167
Kratkoročne terjatve do kupcev	Pojasnilo 10	6.464.876	7.666.146
Druge kratkoročne terjatve	Pojasnilo 11	2.125.563	11.899.922
Neplačani odhodki	Pojasnilo 12	6.248.907	8.110.012
Aktivne časovne razmejitve	Pojasnilo 13	2.698.128	180.039
Skupaj		206.987.594	185.261.956
SKUPAJ SREDSTVA		409.185.277	389.126.569
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve			
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	Pojasnilo 14	2.555.492	3.964
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	Pojasnilo 15	4.047.990	6.534.176
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	Pojasnilo 16	7.080.679	6.963.076
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	Pojasnilo 18	1.875.854	3.909.103
Neplačani prihodki	Pojasnilo 19	9.281.140	10.631.668
Pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 20	60.017	7.246.145
Kratk. obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	Pojasnilo 21	110.876	191.960
Skupaj		25.012.048	35.480.092
LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI			

Sklad namenskega premoženja	Pojasnilo 22,23	246.719.141	240.931.540
Splošni sklad	Pojasnilo 24	127.388.360	99.924.861
Rezervni sklad	Pojasnilo 25	2.942.687	2.452.791
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 28	3.502.870	5.090.688
Dolgoročne finančne obveznosti – dolg. krediti poslovnih bank	Pojasnilo 29	594.000	792.000
Dolgoročne finančne obveznosti – obveznice	Pojasnilo 30	2.211.074	3.507.488
Druge dolgoročne obveznosti	Pojasnilo 31	815.097	947.109
Skupaj		384.173.229	353.646.477

SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		409.185.277	389.126.569
--	--	--------------------	--------------------

5.4.2. Izkaz prihodkov in odhodkov

	Pojasnila	2008	2007
Nedavčni prihodki	Pojasnilo 32	18.677.253	35.050.887
Kapitalski prihodki	Pojasnilo 33	3.286.462	539.319
Prejete donacije	Pojasnilo 34		196.096
Transforni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij	Pojasnilo 35	0	0
Skupaj prihodki		21.963.715	35.786.302
Tekoči odhodki	Pojasnilo 36	33.316.237	34.415.918
Investicijski odhodki	Pojasnilo 37	12.048.678	11.303.010
Druge rezerve – rezervni sklad za stanovanja	Pojasnilo 25	591.780	151.575
Skupaj odhodki		45.956.695	45.870.503
PRESEŽEK/PRIMANJKLJAJ PRIHODKOV NAD ODHODKI		-23.992.980	-10.084.201

5.4.3. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

	Pojasnila	2008	2007
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev ter kupnine iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu		30.404.614	32.050.469
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev		9.291.923	30.672.809
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	Pojasnilo 38	21.112.691	1.377.660

5.4.4. Izkaz računa financiranja

	Pojasnila	2008	2007
Zadolževanje		0	0
Odplačila dolga		3.647.666	3.168.224
Neto odplačilo dolga		3.647.666	3.168.224
Presežek prihodkov nad odhodki			
Presežek odhodkov nad prihodki		-23.992.980	10.084.201
- Prejeta minus dana posojila		21.112.691	1.377.660
Neto odplačilo dolga		-3.647.666	
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	Pojasnilo 39	- 6.527.955	- 11.874.765

Odplačilo dolga predstavlja izplačilo glavnice in revalorizacijskih obresti po I., II. in III. emisiji obveznic Sklada.

5.4.5. Pojasnila in druge računovodske informacije

BILANCA STANJA

Med pomembnejšimi spremembami v bilanci stanja so spremembe na postavki druge zaloge - kupljena stanovanja, saj je v tej postavki evidentirano celotno povečanje vrednosti, ki odraža realizacijo tržnih projektov. Naslednja pomembna postavka so kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine. Tu se evidentirajo prejeta plačila končnih kupcev tržnih stanovanj.

1. OSNOVNA SREDSTVA – PRIKAZ GIBANJA

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

Nabavna vrednost	Zemljišča	Zgradbe	Zgradbe - stanovanja	Oprema.	Investicije v teku - soinvestiranje	Investicije v teku - varov. stanov in ostalo	Neopredmetena sredstva	Drobni inventar	Skupaj
Stanje 31.decembra 2007	1.927.867	6.543.660	69.397.091	938.470	4.924.175	405.121	573.771	47.913	84.758.068
Neposredna povečanja-investicije	691.988	1.349.468	57.147	47.291	10.548.582	232.878	105.524	2.898	13.035.776
Prenos iz inv. V teku	0	0	1.305.369	0	-1.305.369	0	0	0	0
Zmanjšanja med letom	-20.365	-197.899	-123.871	-47.112	0	0	0	-443	-389.690
Stanje 31.decembra 2008	2.599.490	7.695.229	70.635.736	938.649	14.167.388	637.999	679.295	50.368	97.404.154
Popravek vrednosti									
Stanje 31.decembra 2007	0	1.307.666	7.499.448	811.206	0	0	434.222	47.913	10.100.455
Amortizacija v letu	0	204.915	2.105.513	30.015	0	0	66.196	2.898	2.409.537
Zmanjšanja med letom	0	-32.725	-26.483	-38.437	0	0	0	-443	-98.088
Stanje 31. decembra 2008	0	1.479.857	9.578.478	802.783	0	0	500.418	50.368	12.411.904
Sedanja vrednost 31.decembra 2008	2.599.490	6.215.372	61.057.258	135.865	14.167.388	637.999	178.877	0	84.992.249

2. DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE

Kapitalske naložbe - v neodvisne stranke	2007	2006
Delnice GI ZRMK	189.833	189.833
Skupaj naložbe v delnice v druga podjetja	189.833	189.833
Naložbe v deleže v druga podjetja		
SŽ – stanovanjska podjetja	6.485.000	2.615.268
Skupaj naložbe v deleže v druga podjetja	6.485.000	2.615.268
Skupaj dolgoročne finančne naložbe	6.674.833	2.805.101

Sklad ima v lasti Stanovanjsko podjetje, d.o.o., Ravne. Poslovanje podjetja je letno revidirano, v letu 2008 pa je bila izvedena cenitev podjetja.

3. DOLGOROČNO DANA POSOJILA

		2008	2007
Prebivalstvo	Pojasnilo 32	50.266.313	66.646.857
Kreditni za plačilo odstopnine Krekova zavarovalnica		643.875	633.637
Neprofitne stanovanjske organizacije (NSO)	Pojasnilo 32	59.916.423	54.617.633
Posočje		3.941.240	4.379.110
Tržna prodaja stanovanj		1.586.820	2.261.407
Tržna prodaja stanovanj – devizna klavzula		5.758.534	5.265.972
Železarska stanovanja	Pojasnilo 23	1.323.011	1.617.625
Ostalo		334.547	397.237
Prenos na kratkoročni del		-24.359.938	-23.956.259
Skupaj dolgoročna dana posojila		99.410.825	111.868.881

Gibanje dolgoročnih posojil v letu 2008

	2008	2007
Stanje posojil 1. 1. 2008	111.868.880	125.493.611
Povečanja:		
Nova posojila	18.777.164	14.203.715
Pripisana revalorizacija	4.956.092	4.246.712
Znesek povečanja danih posojil	23.733.256	18.450.427
Zmanjšanja:		
Znesek zmanjšanja danih posojil	-36.191.311	-32.075.158
Stanje 31. 12. 2008	99.410.825	111.868.880

4. DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

	2008	2007
Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke	6.028.320	7.903.311
Terjatve iz naslova kupnin za stan. tujih pravnih oseb	13.096	19.902
Terjatve iz naslova kupnin za pravne osebe	3.502.869	4.888.936
Dolgoročne terjatev iz naslova odšk. terj.	1.304.549	1.443.758
Dolg. terj. po pog. s Stan. zadr. Gor.	314.872	319.788
Prenos na kratkoročni del	-43.930	-42.677
Skupaj dolgoročne terjatve iz poslovanja	11.119.776	14.533.019

Gibanje na dolgoročnih terjativah je bilo v letu 2008 naslednje:

Stanje 1. 1. 2008	14.533.019	14.965.144
Povečanja	6.047	
Odkup terj. Stan. zadr. Gor.	883	0
Kreditni Velesovska	5.164	
Zmanjšanja		
Odplačila in prenos na regres – devizni	-116.023	-4.145.050
Tekoča zapadlost dolgoročne terjatev	-3.226.069	3.729.605
Odpisi	-37.994	-16.680
Prenos zaht. Na regres	4.726	
Prenos na kratkoročni del	-43.930	
Stanje 31. 12. 2008	11.119.776	14.533.019

Sklad je po vrstah posameznih pogodb izvedel izračun vseh na dan 31. 12. 2008 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 1. 1. 2009 do izteka zadnjih pogodb leta 2028.

5. DRUGE ZALOGE – STANOVANJA V LASTNI IZDELAVI

	2008	2007
Stanovanja v lastni izdelavi	46.812.506	43.371.995
Skupaj stanovanja v lastni izdelavi	46.812.506	43.371.995

V letu 2008 Sklad izkazuje med zalogami zemljišča, kupljena za namen izgradnje stanovanj (stanovanja v lastni izdelavi), ki še niso v fazi gradnje, in projekte, ki so v fazi gradnje, in sicer po stopnji dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem.

Zemljišča so izkazana po plačani vrednosti, pogodbene vrednosti pa so v celoti poravnane.

V okviru konta stanovanj v lastni izdelavi ima Sklad evidentirana naslednja zemljišča, kupljena za namen izgradnje stanovanj:

- zemljišče	str. mesto	6000345	v višini	2.047.433 €
- zemljišče	str. mesto	6000344	v višini	5.156.807 €
- zemljišče	str. mesto	6000341	v višini	450.469 €
- zemljišče	str. mesto	6000339	v višini	2.413.571 €

- zemljišče	str. mesto	6000336	v višini	1.683.394 €
- zemljišče	str. mesto	6000333	v višini	1.275.988 €
- zemljišče	str. mesto	6000328	v višini	3.016.020 €
- zemljišče	str. mesto	6000321	v višini	25.863.873 €
- zemljišče	str. mesto	6000319	v višini	4.671.555 €
- zemljišče	str. mesto	6000318	v višini	233.396 €

Stanovanja v lastni izdelavi so evidentirana na kontu 3791. Ostale zaloge namenjene prodaji – Zaloge stanovanj – lastna gradnja pa na kontu 3792.

6. DRUGE ZALOGE – KUPLJENA STANOVANJA

ZALOGA STANOVANJ		2008	2007
Kupljena stanovanja	Pojasnilo 12	34.803.700	7.193.211
Skupaj zaloga stanovanj		34.803.700	7.193.211

V okviru konta zaloga stanovanj ima Sklad evidentirane naslednje lokacije stanovanj, kupljena za namen prodaje:

str. mesto	6000357	PIVKA – PETELINJSKI HRIB	v višini	2.933.802 €
str. mesto	6000355	MARIBOR RAČE	v višini	1.091.476 €
str. mesto	6000352	AJDOVŠČINA - KRESNICE	v višini	2.812.448 €
str. mesto	6000351	VIPAVA - DOMINA	v višini	1.298.191 €
str. mesto	6000350	ŠMARJE PRI JELŠAH	v višini	452.456 €
str. mesto	6000349	JESENICE - PREŠERNOVA CESTA	v višini	4.110.710 €
str. mesto	6000348	KRANJ - SOTOČJE	v višini	10.587.690 €
str. mesto	6000347	MARIBOR - 6S POBREŽJE	v višini	4.762.360 €
str. mesto	6000346	POSTOJNA - PARK POD JAVORNIKI	v višini	4.229.651 €
str. mesto	6000340	KOPER - ŠALARA 2. FAZA	v višini	1.150.955 €
str. mesto	6000326	LJUBLJANA - POLJANE 1.FAZA - 2.DEL	v višini	312.891 €
str. mesto	6000322	KOPER - ŠALARA 1. FAZA	v višini	81.315 €
str. mesto	6000307	LJUBLJANA - ZELENA JAMA	v višini	979.755 €

V letu 2008 Sklad izkazuje med zalogami stanovanja, kupljena za trg (zaloga stanovanj). Zaloga je vrednotena po stopnji dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem.

7. DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH

	2008	2007
Gotovina v blagajni in prejeti čeki	465	647
Denarna sredstva v banki – redni račun	381.876	324.432
Denarna sredstva v banki – sredstva za delo	17.701	52.131
Druge denarna sredstva – prehodni račun	-467.912	-428.159

Prenos den. sred. na rezervni sklad za stanovanja	19.912	26.807
Denarna sredstva na rezervnem skladu za stanovanja	467.912	428.159
Skupaj denarna sredstva	419.954	404.017

8. KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE

	2008	2007
Naložbe v vrednostne papirje:		
- zakladne menice RS	0	0
- kratk. finančne naložbe v vrednostne papirje	0	0
Kratk. depoziti v državnem proračunu	78.900.000	79.700.000
Depoziti pri Banki Koper	1.940.207	485.234
Kratkoročni krediti prebivalstvu	3	780
Obračunane anuitete NSO, želez. stan., ostalo	210.234	185.174
Kratkoročni del dolgoročnih finančnih naložb	24.359.938	23.956.259
Skupaj kratkoročne finančne naložbe	105.410.382	83.823.744

Dne 31. 12. 2008 ima Sklad prosta denarna sredstva plasirana v zakladnici države v višini 78.900.000 EUR.

9. KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA

		2008	2007
Terjatve za obresti do drugih komitentov		42.353	99.522
Terjatve za obresti iz dolgoročnih kreditov	Pojasnilo 32	703.944	725.749
Terjatve za obresti – ostalo		1.877	3.014
Terjatve za obresti – železarska stanovanja		12.429	10.502
Terjatve za obresti zakladnih menic in ostalih vrednostnih papirjev		0	0
Terjatve za obresti od depozitov		1.184.588	1.211.685
Terjatve za obresti iz 23. razpisa		58.387	58.695
Skupaj kratkoročne terjatve iz financiranja		2.003.578	2.109.167

10. KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV

	Pojasnilo	2008	2007
Zavezanci:			
- kupnine	Pojasnilo 19	1.054.402	1.366.495
- obresti iz kupnin	Pojasnilo 19	115.283	154.377
Fizične osebe: skladova stanovanja	Pojasnilo 19	1.812.055	2.187.035
Terjatve do upravnikov stanovanj – najemnikov	Pojasnilo 19	1.929.040	1.878.499
Kupci za tržno prodajo stanovanj		984.316	1.495.313
Ostalo		569.780	584.427
Skupaj kratkoročne terjatve		6.464.876	7.666.146

Skupni znesek obračunanih in neplačanih terjatev iz naslova kupnin in obresti iz kupnin do zavezancev in fizičnih oseb znaša po stanju 31. 12. 2008 2.981.740 EUR in je do njihovega poplačila evidentiran v okviru neplačanih prihodkov (Pojasnilo 19).

Zapadle neplačane terjatve so predmet izterjave. Dolžnikom se najprej pošlje opomin, nato pa so predmet izvršilnega postopka. Razlogi za neizterjavo so v nesolventnosti pri pravnih osebah in težak socialni položaj pri fizičnih osebah, ki onemogoča uspešen izvršilen postopek. Po izčrpanju vseh pravnih možnosti je neplačana terjatev predmet odpisa.

11. DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	Pojasnilo	2008	2007
Odkup terjatev		0	55.740
Terjatve za vstopni DDV		724.576	845.663
Tekoča zapadlost dolgoročnih terjatev		43.930	42.677
Dani predujmi	Pojasnilo 20	22.361	7.674.981
Odstop terj. Groupinvest - Vegrad		1.317.259	3.260.876
Ostalo		17.437	19.985
Skupaj druge kratkoročne terjatve		2.125.563	11.899.922

Sklad ima možnost začasne porabe sredstev depozitov črnograditeljev za plasiranje kreditov fizičnim osebam v primeru, da nima lastnih virov. Enak znesek je istočasno evidentiran kot obveznost Sklada v okviru kratkoročnih obveznosti iz poslovanja, ki pa niso izkazane po bruto principu.

12. NEPLAČANI ODHODKI

	Pojasnilo	2008	2007
Revalorizacija depozitov črnograditeljev	Pojasnilo 17	2.423.632	2.244.644
Obresti od izdanih obveznic	Pojasnilo 18	98.078	215.944
Nakup stanovanj za trg	Pojasnilo 6	2.452.822	4.379.201
Tekoči odhodki in transferi		720.118	1.071.591
Novogradnje		19.901	19.901
Investicijski odhodki in transferi		534.356	178.731
Skupaj neplačani odhodki		6.248.907	8.110.012

Neplačani odhodki se nanašajo na pasivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2008.

Tekoči in investicijski transferi predstavljajo neplačano obveznost do dobaviteljev iz naslova tekočih in investicijskih odhodkov iz naslova nakupa stanovanj za trg in obveznosti do Slovenske odškodninske družbe.

13. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	2008	2007
Realne obresti neprofitnih stanovanjskih organizacij	40.176	43.615
Terjatve Reality za DDV po pogodbi	136.424	136.424
Aktivne časovne razmejitve	197.539	
Prejeti predujmi za tržno prodajo stanovanj	2.323.989	
Skupaj aktivne časovne razmejitve	2.698.128	180.039

14. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE

	2008	2007
Prejete are	0	0
Prejeti varščine za stanovanja	3.964	3.964
Prejete varščine za stanovanja	25.000	39.593
Prejete varščine za stanovanja	5.000	
Avansi za tržno prodajo stanovanj	2.521.528	
Skupaj kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	2.555.492	107.150

V letu 2008 smo zaradi spremenjenega načina obračunavanja DDV-ja do končnih kupcev, prejete kupnine vodili kot avanse za tržno prodajo stanovanj in ne več kot terjatev do končnih kupcev.

15. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV

Pojasnilo	2008	2007
Dobavitelji v državi	3.714.740	6.227.125
Obveznosti za nefakturirano blago	319.288	307.051
Obveznosti za dobavitelje NSVS	13.962	
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	4.047.990	6.534.176

Obveznosti do dobaviteljev v državi se nanašajo na dobavitelje za izgradnjo stanovanj po razpisih za gradbena podjetja in obveznosti po pogodbah o nakupu stanovanj in zemlje za trg in obveznosti po soinvestitorskih projektih z občinami ter do dobaviteljev blaga in storitev, ki so povezane s poslovanjem Sklada in izvajanjem njegovih osnovnih dejavnosti.

Sklad obveznosti poravnava v pogodbenih rokih, razen v primerih, ko zaračunana storitev na računu ni bila opravljena v celoti oziroma ni bila opravljena v skladu s pogodbo.

16. DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

	2008	2007
Depoziti črnograditeljev	6.104.631	5.974.726
Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb	944.220	940.616
Kratkoročni del dolg. obveznosti iz naslova obveznosti iz poslovanja	0	3.604
Ostalo + varščine najemnikov SZ Gorenjske	31.828	44.130
Skupaj druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	7.080.679	6.963.076

Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb v višini 944.220 EUR so 31. 12. 2008 izkazane obveznosti do tujih pravnih oseb.

17. DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA – GIBANJE DEPOZITOV ČRNOGRADITELJEV

Gibanje depozitov črnograditeljev:	Pojasnilo	2008	2007
Stanje 1. 1. 2008		5.974.726	5.834.359
Povečanja:			
• Revalorizacija v letu	Pojasnilo 12	180.501	291.790
Zmanjšanja:			
• Izplačila črnograditeljem (glavnica)		-49.084	-131.181
• Revalorizacija vrnjenih depozitov, ki pripada občinam	Pojasnilo 12	-1.512	-20.242
Stanje 31. 12. 2008		6.104.631	5.974.726

V letu 2008 Sklad ni prejel nobenih vplačil črnograditeljev. Vračila v višini 49.084 EUR so bila izvršena na podlagi prejetih odločb Ministrstva za okolje in prostor. Revalorizacija občinskih sredstev se usmerja v sredstva Sklada.

Sklad je imel tekom leta 2008 angažirana sredstva črnograditeljev v obliki likvidnostnih posojil, pri tem pa je bila vzpostavljena knjigovodska evidenca v taki obliki, ki omogoča tekoče izkazovanje internih obveznosti rednega računa do sredstev podračuna za depozite črnograditeljev. Podbilanca sredstev črnograditeljev po posameznih mesecih je prikazana na naslednji strani.

PODBILANCA SREDSTEV ČRNOGRADITELJEV V LETU 2008 PO MESECIH

	31.12.2007	31.1.2008	28.2.2008	31.3.2008	30.4.2008	31.5.2008	30.6.2008	31.7.2008	31.8.2008	30.9.2008	31.10.2008	30.11.2008	31.12.2008
SREDSTVA	5.974.726	5.995.023	5.986.865	5.984.435	6.055.275	6.094.443	6.154.074	6.201.662	6.197.527	6.159.596	6.158.000	6.156.717	6.104.631
TER. DO RED. RAČ.	5.974.726	5.995.023	5.986.865	5.984.435	6.055.275	6.094.443	6.154.074	6.201.662	6.197.527	6.159.596	6.158.000	6.156.717	6.104.631
VIRI SREDSTEV-kto 2300	5.974.726	5.995.023	5.986.865	5.984.435	6.055.275	6.094.443	6.154.074	6.201.662	6.197.527	6.159.596	6.158.000	6.156.717	6.104.631

18. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA

	Pojasnilo	2008	2007
Krat. del dolg. obveznosti iz naslova dolgoročnih kreditov	Pojasnilo 29	198.000	198.000
Krat. del dolg. obveznosti iz naslova izdanih obveznic	Pojasnilo 30	1.573.899	3.483.551
Obresti iz izdanih obveznic	Pojasnilo 12	98.078	215.944
Obresti iz dolgoročnih kreditov pri bankah	Pojasnilo 12	5.877	11.608
Skupaj kratkoročne obveznosti iz financiranja		1.875.854	3.909.103

19. NEPLAČANI PRIHODKI

	Pojasnilo	2008	2007
Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona	Pojasnilo 10	2.985.321	3.711.770
Najemnine	Pojasnilo 10	2.023.623	1.965.718
Odstopljene terjatve Krekove zavarovalnice		1.304.549	1.443.758
Tržna prodaja stanovanj		422.587	845.705
Ostalo		482.415	458.422
Realne obresti:			
• Prebivalstvo	Pojasnilo 9	763.518	785.631
• Neprofitne stanovanjske organizacije		73.016	134.662
• Ostalo		1.226.111	1.286.002
Skupaj neplačani prihodki		9.281.140	10.631.668

Neplačani prihodki se nanašajo na aktivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2008.

20. PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	Pojasnilo	2008	2007
Razmejeni vstopni DDV iz preplačil	Pojasnilo 11	3.560	673.720
Prehodno obračunani odhodki	Pojasnilo 11	56.457	6.572.425
Ostalo			
Skupaj pasivne časovne razmejitve		60.017	7.246.145

21. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA

	Pojasnilo	2008	2007
Kratkoročne obv. do proračuna – NSVS		9.640	23.780
Obveznosti do Slovenske odškodninske družbe		13.446	17.572
Kratkoročni del dolg. bodočih obveznosti do SOD	Pojasnilo 31	87.790	150.608
Skupaj kratk. obvez. do uporabnikov EKN		110.876	191.960

Znesek 13.466 EUR predstavlja obveznost Sklada do Slovenske odškodninske družbe (SOD) iz naslova prejetih kupnin in obrokov po stanovanjskem zakonu, kjer 10 odstotkov kupnine pripada SOD in 20 odstotkov Skladu.

Med kratkoročnimi obveznostmi do uporabnikov EKN je izkazan tudi kratkoročni del dolgoročnih obveznosti iz naslova obveznosti do SOD, ki jih je Sklad vzpostavil v višini 10 odstotkov terjatev, v okviru izračuna vseh na dan 31. 12. 2008 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 31. 12. 2008 do izteka zadnjih pogodb leta 2028 (Pojasnilo 4).

Obveznost v višini 9.640 EUR, ki izhaja iz prekinjenih varčevalnih pogodb v okviru NSVS v obdobju od 1. 12. 2008 do 31.12.2008 in je bila poravnana dne 15.1.2009 z nakazili v državni proračun.

22. SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA

Namensko premoženje je premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena Sklada. Sklad upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem samo v skladu z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen. Sklad za lastno poslovanje ne prejema sredstev iz državnega proračuna. Sklad z vpisom v sodni register postane lastnik tega premoženja.

V letu 2008 je Sklad iz Proračuna Republike Slovenije za povečanje namenskega premoženja prejel 5.000.000 EUR.

Sklad namenskega premoženja je bil registriran na sodišču v višini 246.719.140 EUR, v skladu z aktom o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada.

23. SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA

	2008	2007
Akt o ustanovitvi Stan. sklada Republike Slovenije, javnega sklada	240.931.540	240.931.540
Brezplačen prenos- stanovanja Tržič, Trbovlje	787.601	0
Dokapitalizacija	5.000.000	0
Sklad namenskega premoženja	246.719.141	240.931.540

24. SPLOŠNI SKLAD

	2008	2007
- za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva (NP)	80.389.787	66.226.269
- za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva (SD)	3.814.862	3.916.260
- za finančne naložbe	-6.025.067	-10.312.456
- za druge namene	79.170.826	22.631.943

- rezultat finančnih tokov	-29.962.048	31.682.606
	127.388.360	99.924.861

- NP pomeni namensko premoženje.
- SD pomenijo sredstva za delo.

Sredstva za delo sklada so:

- denarna sredstva za izplačilo plač zaposlenih ter drugih materialnih stroškov, povezanih z delom zaposlenih,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega materiala in drugega drobnega inventarja,
- oprema in poslovni prostori.

Rezultat finančnih tokov je ugotovljen rezultat poslovanja Sklada.

25. REZERVNI SKLAD

	Pojasnilo	2008	2007
Rezervni sklad za kreditna tveganja	Pojasnilo 45	2.474.775	2.024.632
Rezervni sklad za stanovanja		467.912	428.159
		2.942.687	2.452.791

V skladu z veljavnimi zakonskimi okviri je Sklad v letu 2001 izdelal Metodologijo za oceno kreditnih tveganj in na tej podlagi je bila izdelana ocena potrebnih rezervacij za pokrivanje morebitnih neplačil obveznosti kreditnojemalcev. Ocenjevalno podlago sestavljajo: razpoložljivi bilančni podatki kreditnojemalcev, kvaliteta obstoječega zavarovanja, dejanske zamude pri odplačevanju zapadlih obveznosti ter subjektivni kriteriji. Na tej podlagi so bili kreditnojemalci razvrščeni v kategorije z naslednjimi odstotki rezervacij na njihovo celotno kreditno izpostavljenost:

BONITETNI RAZRED	REZERVACIJE NSO	REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE	SKUPAJ
A	420.679	580.956	1.001.635
B	491.601	54.512	546.113
C	169.314	591.186	760.500
D	166.527	0	166.527
SKUPAJ	1.248.121	1.226.654	2.474.775

26. GIBANJE SKLADOV

	Sklad namenskega premoženja	Splošni sklad za neopredmete na dolgoročna in opredmetena osnovna sredstva	Splošni sklad za dolg. finančne naložbe	Splošni sklad za druge namene	Splošni sklad za kratkoročne fin. naložbe	Splošni sklad za rezultat finančnih tokov	Rezervni sklad	SKUPAJ
Stanje 1. januarja 2008	240.931.540	74.657.612	-71.225.644	50.966.395	68.632.351	-23.105.854	2.452.791	343.309.191
Brezplačen prenos- stanovanja Tržič, Trbovlje	787.601							787.601
Rezervacije za kredit. tveganja							450.144	450.144
Povečanje osnovnih sredstev		9.547.037						9.547.037
Zmanjšanje dolgoročnih kreditov			-3.431.773					-3.431.773
Stanovanja kupljena za trg								0
Zmanjšanje oz. povečanje kratkor. naložb				28.204.430	0			28.204.430
Rezervni sklad							39.753	39.753
Presežek / primanjkljaj 2006,2007						-328.240		-328.240
Presežek / primanjkljaj 2008						-6.527.955		-6.527.955
Dokapitalizacija	5.000.000							5.000.000
								0
Stanje 31. decembra 2008	246.719.141	84.204.649	-74.657.418	79.170.826	68.632.351	-29.962.049	2.942.687	377.050.188

Pojasnila:

- Povečanje osnovnih sredstev pomeni razliko med sedanjo vrednostjo osnovnih sredstev na dan 31. 12. 2008 in sedanjo vrednostjo osnovnih sredstev na dan 31. 12. 2007.
- Od 1. 1. 2008 dalje so prejeta sredstva iz proračuna evidentirana v poslovnih knjigah na kontih stanja.

27. REZULTAT POSLOVANJA IZ NASLOVA UPRAVLJANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

	SKUPAJ SKLAD	NAMENSKO PREMOŽENJE	SREDSTVA ZA DELO
Nedavčni prihodki (skupina 71)	18.677.253	15.809.235	2.868.018
Kapitalski prihodki (skupina 72)	3.286.462	3.286.462	0
Prejete donacije (skupina 73)	0	0	0
Skupaj prihodki	21.963.715	19.095.697	2.868.018
Tekoči odhodki (skupina 40)	33.316.237	30.562.475	2.753.762
Investicijski odhodki (skupina 42)	12.048.678	11.934.422	114.256
Druge rezerve in rezervni sklad za stan.	591.780	591.780	0
Skupaj odhodki	45.956.695	43.088.677	2.868.018
Razlika med prihodki in odhodki	-23.992.980	-23.992.980	0

IZKAZ BILANCA STANJA

	SKUPAJ SKLAD	NAMENSKO PREMOŽENJE	SREDSTVA ZA DELO
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju (razred 0)	202.197.683	198.382.821	3.814.862
Kratkoročna sredstva, razen zalog (razred 1)	125.371.388	124.934.795	436.593
Zaloge (razred 3)	81.616.206	81.616.206	0
Skupaj aktiva	409.185.277	404.933.822	4.251.455
Kratkoročne obveznosti (razred 2)	25.012.047	24.815.172	196.875
Lastni viri in dolgoročne obveznosti (razred 9)	384.173.230	380.118.650	4.054.580
Skupaj pasiva	409.185.277	404.933.822	4.251.455
Razlika	0	0	0

28. DOLGOROČNO PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	Pojasnilo	2008	2007
Dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin	Pojasnilo 4	3.502.870	5.090.688

3.502.870 5.090.688

Znesek 3.502.870 so dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin, ki pripadajo skladu do leta 2028.

29. DOLGOROČNI FINANČNE OBVEZNOSTI – DOLGOROČNI KREDITI POSLOVNIH BANK

	Pojasnilo	2008	2007
Dolgoročni krediti bank		792.000	990.000
Kratkoročni del dolgoročnih obveznosti	Pojasnilo 18	-198.000	-198.000
		594.000	792.000

30. DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI – OBVEZNICE

	Pojasnilo	2008	2007
Obveznice Sklada I. emisije	Pojasnilo 18	681.973	995.639
Obveznice Sklada II. emisije	Pojasnilo 18	0	1.903.000
Obveznice Sklada III. emisije	Pojasnilo 18	3.103.000	4.092.400
Krat. del dolg. obvez. iz naslova izdanih obveznic	Pojasnilo 18	-1.573.899	-3.483.551

Skupaj dolgoročne obveznosti

2.211.074 3.507.488

Izdane obveznice so bile do leta 2006 izkazane v poslovnih knjigah kot Druge dolgoročne obveznosti. Sistem vodenja izdanih obveznic smo prilagodili Pravilniku o enotnem kontnem načrtu, zato se izdane obveznice od 1. 1. 2007 dalje vodijo kot Dolgoročne obveznosti iz financiranja.

Sklad je v dosedanjem poslovanju izdal tri emisije obveznic z značilnostmi, ki so bile navedene v prospektih.

I. emisija:

Sklad je 1. 11. 1995 na podlagi javne ponudbe ponudil obveznice I. emisije v skupni nominalni vrednosti DEM 7.985.700. Vpisanih in vplačanih je bilo za DEM 7.096.500 obveznic, ki se obrestujejo dekurzivno po 6-odstotni letni obrestni meri, na konformni način. Obveznice bodo z obrestmi izplačane v 30 polletnih obrokih, zadnji obrok zapade 31. 10. 2010.

II. emisija:

Sklad je 15. 5. 1998 objavil javni poziv k vpisovanju in vplačevanju obveznic Stanovanjskega sklada Republike Slovenije 2. izdaje v skupni vrednosti 2 milijarde SIT. Vse obveznice II. emisije so bile prodane 15. 5. 1998. Odplačilna doba obveznic je 10 let, obrestuje se dekurzivno po letni obrestni meri T + 7,20 odstotka, zadnji obrok je zapadel 15. 5. 2008.

III. emisija:

Sklad je 5. 1. 2001 objavil javni poziv k vpisovanju in vplačevanju obveznic Stanovanjskega sklada Republike Slovenije 3. izdaje v skupni vrednosti 2 milijardi SIT. Odplačilna doba obveznic je 10 let, obrestuje se konformno po letni obrestni meri T + 6,10 odstotka, zadnji obrok zapade 5. 1. 2011.

31. DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

	Pojasnilo	2008	2007
Dolgoročne obveznosti iz naslova tujih stanovanj		13.096	19.902
Dolgoročne obveznosti do SOD		373.294	512.539
Kratkoročni del dolg. obveznosti iz poslovanja		0	-3.604
Dolgoročne obveznosti – vplačila lastne udeležbe		312.271	310.598
Dolgoročne obveznosti – obresti od vplačil lastne udeležbe		17.078	11.260
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine		99.358	96.414
Skupaj dolgoročne obveznosti iz poslovanja		815.097	947.109

Izveden je bil izračun vseh obveznosti do SOD-a iz naslova še nezapadlih kupnin.

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Prikazani presežek odhodkov nad prihodki je rezultat intenzivnejšega investiranja v projekte pridobivanja stanovanj in manjši prodaji stanovanj na trgu v letu 2008.

32. NEDAVČNI PRIHODKI

	Pojasnilo	2008	2007
Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja:			
Udeležba na dobičku:			
Prejete dividende		5.539	5.805
Prihodki od obresti:			
- iz danih posojil občanom	Pojasnilo 3	2.159.843	2.424.436
- od poslovnih bank		3.681.509	1.119.296
- ostalo	Pojasnilo 3	1.794.606	2.193.832
Prihodki od premoženja:			
Prihodki od najemnin za stanovanja		4.263.025	3.483.321
Prihodki od najemnin za poslovne prostore		401.922	493.506
Globe in druge denarne kazni			
Druge denarne kazni – odprava napak		205.619	354.072
Drugi nedavčni prihodki:			
Prihodki od prodaje blaga in storitev (stanovanja)		5.369.236	24.431.898
Odškodnine iz naslova Krekove zavarovalnice		74.642	130.102
Ostalo (Intereuropa, degradacija, ostalo)		721.312	414.619
Skupaj nedavčni prihodki		18.677.253	35.050.887

33. KAPITALSKI PRIHODKI

	2008	2007
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	56.146	347.689
Prihodki od prodaje cestnih vozil	0	0
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	3.230.316	191.504
Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	0	126
Skupaj kapitalski prihodki	3.286.462	539.319

34. PREJETE DONACIJE

	2008	2007
Prejete donacije	0	196.096
Skupaj kapitalski prihodki	0	196.096

35. TRANSFERNI PRIHODKI

V preteklih letih so se kot transferni prihodki prikazovala vsa sredstva, ki smo jih dobili iz proračuna in kot transferni odhodki, vsa nakazila iz tega naslova končnemu uporabniku. Na osnovi mnenja RS Ministrstva za finance (št. 476-44/200712 z dne 22. 3. 2007) smo v letu 2007 spremenili spremljanje transfernih prihodkov in odhodkov. V letu 2007 smo za vsa izplačana sredstva končnim uporabnikom, ki se še nanašajo na leto 2006, knjižili na kto 900507 (Presežek prihodkov 2006) in vsa prejeta plačila in izplačila v letu 2007 smo knjižili na kto 900508 (Presežek prihodkov 2007). Od 1. 1. 2008 dalje se prejeta sredstva iz proračuna evidenitirajo v poslovnih knjigah na kontih stanja.

36. TEKOČI ODHODKI

	Pojasnilo	2008	2007
Plače in drugi izdatki zaposlenim		1.047.115	926.649
Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje		163.627	145.022
Izdatki za blago in storitve:			
- pisarniški material in storitve		2.073.276	2.031.661
- tekoče vzdrževanje		1.527.841	1.433.052
- stanovanja za prodajo		26.911.045	27.797.017
- energija		158.928	176.390
- najemnine		45.971	48.271
- plačila Slovenskemu odškodninskemu skladu		188.768	218.696
- ostalo		729.649	978.831
Plačila obresti od izdanih obveznic in posojil		470.017	660.329
Nepokrite premije NSVS			
Skupaj tekoči odhodki brez rezervnega sklada		33.316.237	34.415.918

Rezervni sklad za stanovanja	141.636	151.575
Rezerve za kreditna tveganja	450.144	
Skupaj tekoči odhodki	33.908.017	34.567.493

V letu 2008 se največji del tekočih odhodkov nanaša na plačilo dobaviteljem za stanovanja, kupljena za nadaljnjo prodajo. V ta namen je bilo izplačano za 26.911.045 EUR. Iz naslova plačil obresti od izdanih treh emisij vrednostnih papirjev je bilo v letu 2008 izplačano za 471.017 EUR.

37. INVESTICIJSKI ODHODKI

	2008	2007
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	11.930.888	11.126.795
Nakup opreme	114.256	95.531
Nakup prevoznih sredstev	0	0
Nakup zgradb in prostorov ter študije o izvedljivosti projektov	3.534	80.684
Skupaj nakup in gradnja osnovnih sredstev	12.048.678	11.303.010

Znesek 11.930.888 EUR se nanaša na nakup stanovanj v okviru soinvestitorskih projektov.

38. VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV/DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV

	Pojasnilo	2008	2007
Prejeta vračila danih posojil:			
- Od posameznikov	Pojasnilo 3	22.199.587	23.872.793
- Od javnih skladov NSO	Pojasnilo 3	4.375.954	2.742.787
- Od drugih finančnih naložb		0	1.150.535
Kreditna tveganja		0	83.015
Prodaja kapitalskih deležev			
Kupnine iz naslova privatizacije podjetij:			
- Zavezanci	Pojasnilo 4	1.635.128	1.774.602
- Obresti	Pojasnilo 4	95.677	55.661
- Skladova stanovanja – obroki	Pojasnilo 4	2.094.312	2.369.432
- Ostalo		3.956	1.644
Dana posojila	Pojasnilo 3	26.575.541	30.672.809
Skupaj		30.404.614	1.377.660

Od skupnega zneska danih posojil v višini 30.404.614 se znesek 22.199.587 EUR nanaša na dana dolgoročna posojila fizičnim osebam, znesek v višini 4.375.954 EUR pa neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

Tekom leta 2008 je Sklad prejel za 26.575.541 EUR vračil danih posojil in prejel kupnine iz naslova privatizacije stanovanj v višini 3.829.073 EUR.

39. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

	Pojasnilo	2008	2007
Zadolževanje		0	0
Odplačila glavnice vred. papirjev in glavnice dolga	Pojasnilo 30	3.647.666	3.168.224
Neto odplačilo dolga		3.647.666	3.168.224
Presežek prihodkov nad odhodki			
Presežek odhodkov nad prihodki		-23.992.980	10.084.201
Prejeta minus dana posojila		21.112.691	1.377.660
Neto odplačilo dolga		-3.647.666	
Povečanje/(zmanjšanje) sredstev na računih		-6.527.955	11.874.765

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. V letu 2008 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 2008 izplačanih 3.449.666 EUR. Sklad ima v odplačevanju najeto posojilo s strani tuje banke. Odplačevanje glavnice se je pričelo izvrševati v letu 2008, in sicer v višini 198.000 EUR.

40. ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI

Po stanju na dan 31. 12. 2008 Sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

41. DOGODKI PO BILANCI STANJA

Obveznost v višini 13.961,21 EUR, ki izhaja iz prekinjenih varčevalnih pogodb v okviru NSVS v obdobju od 1. 12. 2008 do 31. 12. 2008 je bila poravnana v zakonskem roku januarja 2008 z nakazilom v državni proračun.

42. SODNI POSTOPKI

Sklad kot tožeča stran vodi večje število sporov po naslednjih osnovah:

- nenamenska poraba kreditov zoper posojilojemalce, uvedenih v letih 1996–2007,
- izterjava terjatev na podlagi 130. člena Stanovanjskega zakona, uvedenih v letih 1995–2007,
- izterjava terjatev po posojilnih pogodbah, uvedenih v letih 1998–2007,
- izterjava neplačanih obrokov po kupoprodajnih pogodbah, uvedenih v letih 2000–2007,
- izterjava terjatev do kupcev stanovanj NEO – DOM.

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

- izplačilo odškodnin in zamudnih obresti kupcem stanovanj,
- tožbeni zahtevki za uskladitev pogodbenih razmerij s kupci stanovanj,
- tožbeni zahtevki za uskladitev pogodbenih razmerij s prodajalci stanovanj.

43. SKLADNOST NALOŽB PROSTEGA NAMENSKEGA PREMOŽENJA S 35. IN 36. ČLENOM ZAKONA O JAVNIH SKLADIH

Skladno z metodologijo ugotavljanja višine namenskega premoženja je višina namenskega premoženja Sklada enaka višini aktive, zmanjšane za vrednost sredstev za delo. Za leto 2008 je njegova višina 404.933.822.

Aktiva	409.185.277
Sredstva za delo (Dolgoročna sredstva)	3.814.862
Sredstva za delo (Kratkoročna sredstva)	436.593
Namensko premoženje	404.933.822

Sklad je imel na dan 31. 12. 2008 kratkoročno plasirana naslednja sredstva:

- 1.940.211 EUR kot depozit pri poslovni banki, namenjenih za pokrivanje obveznosti iz naslova izplačila kupona obveznice SSRS 3,
- 419.489 EUR na vpoglednih računih (za iste namene),
- 78.900.000 EUR kot kratkoročne depozite pri zakladnici MF.

Tako je Sklad izkazoval na dan 31. 12. 2008 skupaj 81.259.700 EUR prostega namenskega premoženja, od tega ga je bilo 0,52 odstotka na vpoglednih računih, 2,39 odstotka kot depozit pri poslovni banki in 97,09 odstotka pa v kratkoročnih depozitih državi.

Omenjeni zakon v 34. členu opredeljuje, da lahko Sklad prosto namensko premoženje (to je tisti del namenskega premoženja, ki v določenem obdobju ni potrebno za zagotavljanje namena, zaradi katerega je bil Sklad ustanovljen) vlaga samo v določene oblike.

44. SKLADNOST OBVEZNOSTI S 37. ČLENOM ZAKONA O JAVNIH SKLADIH

Omenjeni zakon opredeljuje, da se sme Sklad zadolževati samo zaradi zagotavljanja sredstev za doseganje namena, zaradi katerega je bil ustanovljen in se ne sme zadolževati zaradi zagotavljanja sredstev za delo. Skupni obseg zadolženosti pa ne sme presegati nobene od naslednjih omejitev:

- 10-odstotne vrednosti namenskega premoženja,
- skupnih prihodkov namenskega premoženja v posameznem poslovnem letu.

Zgoraj navedeno pa ne velja za posojila in druge oblike zadolževanja po posebnih zakonih in odločitvi ustanovitelja, vendar skupni obseg ne sme presegati višine namenskega premoženja. Sklad se v letu 2008 ni dodatno zadolžil.

45. IZPOLNJEVANJE PRAVIL O OBVLADOVANJU KREDITNIH TVEGANJ

V skladu z veljavnimi zakonskimi okviri je Sklad v letu 2001 izdelal Metodologijo za oceno kreditnih tveganj in na tej podlagi je bila izdelana ocena potrebnih rezervacij za pokrivanje morebitnih neplačil obveznosti kreditnojemalcev. Ocenjevalno podlago sestavljajo: razpoložljivi bilančni podatki kreditnojemalcev, kvaliteta obstoječega zavarovanja, dejanske zamude pri odplačevanju zapadlih obveznosti ter subjektivni kriteriji. Na tej podlagi so bili kreditnojemalci razvrščeni v kategorije z naslednjimi odstotki rezervacij na njihovo celotno kreditno izpostavljenost:

BONITETNI RAZRED	REZERVACIJE NSO	REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE	SKUPAJ
A	420.679	580.956	1.001.635
B	491.601	54.512	546.113
C	169.314	591.186	760.500
D	166.527	0	166.527
SKUPAJ	1.248.121	1.226.654	2.474.775

46. IZVENBILANČNE EVIDENCE

Sklad ima v izvenbilančni evidenci izkazane prejete bančne garancije v višini 18.951.960 EUR in dane bančne garancije v višini 1.114.545 EUR.

5.4.6. Obvezne priloge

Seznam prilog:

- a) Bilanca stanja na dan 31. 12. 2008,
- b) Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2008,
- c) Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2008,
- d) izkaz računa financiranja od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2008,
- e) Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev,
- f) Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil,
- g) Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov za obdobje od 01. 01. 2008 do 31. 12. 2008,
- h) Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ.

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Bilanca stanja

1. stran od 3

MD5: 95ff154bdeca436d79c3f03b564d7db2

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
MATIČNA STEVILKA: 5539153000

BILANCA STANJA na dan 31.12.2008

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (001 = 002 + 003 + 004 + 005 + 006 + 007 + 008 + 009 + 010 + 011)	001	202.197.683	203.864.613
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	679.295	573.770
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	500.418	434.222
02	NEPREMIČNINE	004	95.735.842	83.197.913
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	11.058.335	8.807.114
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	989.016	986.384
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	853.151	859.119
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	6.674.833	2.805.101
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	99.410.825	111.868.881
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	11.119.776	14.533.019
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (012 = 013 + 014 + 015 + 016 + 017 + 018 + 019 + 020 + 021 + 022)	012	125.371.388	134.696.750
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	465	647
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	419.489	403.370
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	6.464.876	7.666.146
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	22.361	7.674.981
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	0	0
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	105.410.382	104.327.447
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	2.003.578	2.109.167
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	2.103.202	4.224.941
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	6.248.907	8.110.012
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	2.698.128	180.039
	C) ZALOGE (023 = 024 + 025 + 026 + 027 + 028 + 029 + 030 + 031)	023	81.616.206	50.565.206
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1&maticna=5539153000&prorup=96... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Bilanca stanja

2. stran od 3

33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	81.616.206	50.565.206
	I. AKTIVA SKUPAJ (032 = 001 + 012 + 023)	032	409.185.277	389.126.569
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	20.066.505	9.440.736
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (034 = 035 + 036 + 037 + 038 + 039 + 040 + 041 + 042 + 043)	034	25.012.048	35.480.092
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	2.555.492	3.964
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	0	0
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	4.047.990	6.534.176
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	7.080.679	6.963.076
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	110.876	191.960
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	1.875.854	3.909.103
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	9.281.140	10.631.668
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	60.017	7.246.145
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (044 = 045 + 046 + 047 + 048 + 049 + 050 + 051 + 052 + 053 + 054 + 055 + 056 + 057 + 058 + 059)	044	384.173.229	353.646.477
90	SPLOŠNI SKLAD	045	127.388.360	99.924.861
91	REZERVNI SKLAD	046	2.942.687	2.452.791
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	3.502.870	5.090.688
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	246.719.141	240.931.540
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	2.805.074	4.299.488
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	815.097	947.109
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	0	0
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ	060	409.185.277	389.126.569

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1&matcna=5539153000&prorup=96... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Bilanca stanja

3. stran od 3

	060 = 034 + 044)			
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	20.066.505	9.440.736

Kraj in datum:
Ljubljana, 23.02.2009

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

DUŠAN GORENCIČ



Primož Pirc

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1 k temu zakonu o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 95ff154bdeca436d79c3f03b564d7db2

datum in ura: 26.02.2009 08:24
uporabnik: SSRS
telefon: 01 4710 559
IO: 184207186177168256202186176209197171

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1&maticna=5539153000&prorup=96... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov in odhodkov – ... 1. stran od 8

MD5: 9f89ebff9ae53eb43548a88e90f60f92

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – DRUGIH UPORABNIKOV

Od 01.01.2008 do 31.12.2008

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (070 = 071 + 122 + 135 + 145 + 161)	070	21.963.715	35.786.302
	TEKOČI PRIHODKI (071 = 072+109)	071	18.677.253	35.050.887
70	DAVČNI PRIHODKI (072 = 073 + 077 + 082 + 085 + 090 + 100 + 108)	072	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (073 = 074 + 075 + 076)	073	0	0
7000	Dohodnina	074	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	075	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	076	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (077 = 078 + 079 + 080 + 081)	077	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	078	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	079	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	080	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	081	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (082 = 083 + 084)	082	0	0
7020	Davek na izplačane plače	083	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	084	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (085 = 086 + 087 + 088 + 089)	085	0	0
7030	Davki na nepremičnine	086	0	0
7031	Davki na premičnine	087	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	088	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	089	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (090 = 091 + 092 + 093 + 094 + 095 + 096 + 097 + 098 + 099)	090	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	091	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	092	0	0
7042	Trošarine (akcize)	093	0	0
7043	Dobiček fiskalnih monopolov	094	0	0
7044	Davki na posebne storitve	095	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	096	0	0

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&matična=5539153000&prorup=96... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov in odhodkov – ... 2. stran od 8

7046	Letna povračila za uporabo cest	097	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	098	0	0
7048	Davki na motorna vozila	099	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (100 = 101 + 102 + 103 + 104 + 105 + 106 + 107)	100	0	0
7050	Carine	101	0	0
7051	Druge uvozne dajatve	102	0	0
7052	Izvozne dajatve	103	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	104	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	105	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	106	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	107	0	0
706	DRUGI DAVKI	108	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI (109 = 110 + 114 + 117 + 118 + 119)	109	18.677.253	35.050.887
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (110 = 111 + 112 + 113)	110	12.306.445	9.720.195
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	111	5.540	5.805
7102	Prihodki od obresti	112	7.635.958	5.737.564
7103	Prihodki od premoženja	113	4.664.947	3.976.826
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (114 = 115 + 116)	114	0	0
7110	Sodne takse	115	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	116	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	117	205.619	354.072
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	118	5.621.420	24.719.044
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (119 = 120 + 121)	119	543.769	257.576
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	120	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	121	543.769	257.576
72	KAPITALSKI PRIHODKI (122 = 123 + 128 + 131)	122	3.286.462	539.319
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (123 = 124 + 125 + 126 + 127)	123	56.146	347.815
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	124	56.146	347.688
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	125	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	126	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	127	0	127
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (128 = 129 + 130)	128	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	129	0	0

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=5539153000&prorup=96... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov in odhodkov – ... 3. stran od 8

7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	130	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (131 = 132 + 133 + 134)	131	3.230.316	191.504
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	132	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	133	3.230.316	191.504
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	134	0	0
73	PREJETE DONACIJE (135 = 136 + 139 + 144)	135	0	196.096
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (136 = 137 + 138)	136	0	196.096
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	137	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	138	0	196.096
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (139 = 140 + 141 + 142 + 143)	139	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	140	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	141	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	142	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	143	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	144	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (145 = 146 + 152)	145	0	0
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (146 = 147 + 148 + 149 + 150 + 151)	146	0	0
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	147	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	148	0	0
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	149	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	150	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	151	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (152 = 153 + 154 + 155 + 156 + 157 + 158 + 159 + 160)	152	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih pomoči Evropske unije	153	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	154	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za strukturno politiko	155	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za kohezijsko politiko	156	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje notranje politike	157	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	158	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	159	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	160	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (161 = 162 + 166 + 170 + 175 + 176 + 179 + 182 + 183 + 184)	161	0	0
780	PREDPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (162 = 163 + 164 + 165)	162	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	163	0	0

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=5539153000&prorup=96... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov in odhodkov – ... 4. stran od 8

7801	Prejeta sredstva ISPA	164	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	165	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE POLITIKE (166 = 167 + 168 + 169)	166	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	167	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	168	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	169	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA STRUKTURNO POLITIKO (170 = 171 + 172 + 173 + 174)	170	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	171	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	172	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	173	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	174	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA KOHEZIJSKO POLITIKO	175	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE NOTRANJE POLITIKE (176 = 177 + 178)	176	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	177	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	178	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRČIL (179 = 180 + 181)	179	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	180	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	181	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	182	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	183	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	184	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI (185 = 186 + 232 + 261 + 273 + 287)	185	45.956.695	45.870.503
40	TEKOČI ODHODKI (186 = 187 + 195 + 201 + 212 + 219 + 225 + 226)	186	33.908.017	34.567.493
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (187 = 188 + 189 + 190 + 191 + 192 + 193 + 194)	187	1.047.115	926.649
4000	Plače in dodatki	188	906.078	834.857
4001	Regres za letni dopust	189	18.301	23.005
4002	Povračila in nadomestila	190	72.288	67.163
4003	Sredstva za delovno uspešnost	191	49.437	0
4004	Sredstva za nadurno delo	192	0	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	193	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	194	1.011	1.624
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (195 = 196 + 197 + 198 + 199 + 200)	195	163.627	145.021
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	196	83.858	73.809

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=5539153000&prorup=96... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov in odhodkov – ... 5. stran od 8

4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	197	67.182	59.129
4012	Prispevek za zaposlovanje	198	569	500
4013	Prispevek za starševsko varstvo	199	948	834
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	200	11.070	10.749
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (201 = 202 + 203 + 204 + 205 + 206 + 207 + 208 + 209 + 210 + 211)	201	31.635.478	32.683.919
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	202	2.073.277	2.031.661
4021	Posebni material in storitve	203	26.911.045	27.797.017
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	204	158.928	176.390
4023	Prevozni stroški in storitve	205	9.472	10.105
4024	Izdatki za službena potovanja	206	6.905	10.362
4025	Tekoče vzdrževanje	207	1.527.841	1.433.053
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	208	45.971	48.271
4027	Kazni in odškodnine	209	69.650	149.032
4028	Davek na izplačane plače	210	26.351	41.991
4029	Drugi operativni odhodki	211	806.038	986.037
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (212 = 213 + 214 + 215 + 216 + 217 + 218)	212	426.456	621.008
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	213	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	214	0	0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	215	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	216	523	24
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	217	425.933	620.984
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	218	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (219 = 220 + 221 + 222 + 223 + 224)	219	43.561	39.321
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	220	43.561	39.321
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	221	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	222	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	223	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	224	0	0
405	PRENOS PRORAČUNU PRIPADAJOČEGA DELA REZULTATA POSLOVANJA SISTEMA EZR PRETEKLEGA LETA	225	0	0
409	REZERVE (226 = 227 + 228 + 229 + 230 + 231)	226	591.780	151.575
4090	Splošna proračunska rezervacija	227	0	0
4091	Proračunska rezerva	228	0	0
4092	Druge rezerve	229	141.636	151.575

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&matiena=5539153000&prorup=96... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov in odhodkov – ... 6. stran od 8

4093	Sredstva za posebne namene	230	0	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	231	450.144	0
41	TEKOČI TRANSFERI (232 = 233 + 237 + 247 + 248 + 256)	232	0	0
410	SUBVENCIJE (233 = 234 + 235 + 236)	233	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	234	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	235	0	0
4102	Subvencije pravnim podjetjem in zasebnikom	236	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINSTVOM (237 = 238 + 239 + 240 + 241 + 242 + 243 + 244 + 245 + 246)	237	0	0
4110	Transferi nezaposlenim	238	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	239	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	240	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	241	0	0
4114	Pokojnine	242	0	0
4115	Nadomestila plač	243	0	0
4116	Boleznine	244	0	0
4117	Štipendije	245	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	246	0	0
412	TRANSFERI NEPROFITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	247	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (248 = 249 + 250 + 251 + 252 + 253 + 254 + 255)	248	0	0
4130	Tekoči transferi občinam	249	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	250	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	251	0	0
4133	Tekoči transferi v javne zavode	252	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	253	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	254	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	255	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (256 = 257 + 258 + 259 + 260)	256	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	257	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	258	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	259	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	260	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (261 = 262)	261	12.048.678	11.303.010
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (262 = 263 + 264 + 265 + 266 + 267 + 268 + 269 + 270 + 271 + 272)	262	12.048.678	11.303.010
4200	Nakup zgradb in prostorov	263	11.773.756	8.639.990

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=5539153000&prorup=96... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov in odhodkov – ... 7. stran od 8

4201	Nakup prevoznih sredstev	264	0	0
4202	Nakup opreme	265	114.256	95.531
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	266	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	267	157.132	2.466.805
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	268	0	0
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogatstev	269	0	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	270	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	271	3.534	80.664
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	272	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (273 = 274 + 282)	273	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (274 = 275 + 276 + 277 + 278 + 279 + 280 + 281)	274	0	0
4310	Investicijski transferi nepridno organizacijam in ustanovam	275	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	276	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	277	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	278	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	279	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	280	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	281	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (282 = 283 + 284 + 285 + 286)	282	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	283	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	284	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	285	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	286	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (287 = 288 + 289 + 290 + 291 + 292)	287	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	288	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	289	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	290	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	291	0	0
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BDN vira v korist Kraljevin Nizozemske in Švedske	292	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (293 = 070 - 185)	293	0	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (294 = 185 - 070)	294	23.992.980	10.084.201
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	295	34	34
	Število mesecev poslovanja	296	12	12

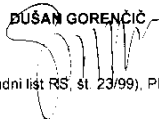
http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=5539153000&prorup=96... 26.2.2009

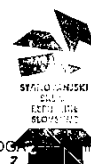
Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov in odhodkov – ... 8. stran od 8

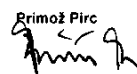
Kraj in datum:
Ljubljana, 23.02.2009

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

BUŠAN GORENČIČ




Primož Pirc


Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2 k temu zakonu o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 9f89ebff9ae53eb43548a88e90f60f92

datum in ura: 26.02.2009 08:25
uporabnik: SSRS
telefon: 01 4710 559
IO: 184207186177168256202186176209197171

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=5539153000&prorup=96... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz računa finančnih terjatev i... 1. stran od 2

MD5: 4ea872778832fb3100f9b1d43f7c86c8

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Od 01.01.2008 do 31.12.2008

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (301=302+313+318+319)	301	30.404.614	32.050.469
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (302=303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	26.575.541	27.849.130
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	22.199.587	23.947.249
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	4.375.954	2.751.346
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	1.150.535
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (313=314+315+316+317)	313	0	0
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	318	3.829.073	4.201.339
753	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL SUBJEKTOM, VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	319	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (320 = 321 + 322 + 323 + 324 + 325 + 326 + 327 + 328 + 329 + 330 + 331)	320	9.291.923	30.672.809
440	DANA POSOJILA (321 = 322 + 323 + 324 + 325 + 326 + 327 + 328 + 329 + 330 + 331)	321	9.291.923	30.672.809
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	322	9.291.923	1.058.481
4401	Dana posojila javnim skladom	323	0	7.289.523
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	324	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	325	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	326	0	0
4405	Dana posojila občinam	327	0	0

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2a&maticna=5539153000&prorup=9... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz računa finančnih terjatev i... 2. stran od 2

4406	Dana posojila v tujino	328	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	329	0	22.324.805
4408	Dana posojila javnim agencijam	330	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštov	331	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (332 = 333 + 334 + 335 + 336 + 337 + 338)	332	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	333	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	334	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	335	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	336	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	337	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	338	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (339 = 340 + 341 + 342)	339	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	340	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	341	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	342	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (343 = 344 + 345)	343	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	344	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	345	0	0
444	DANA POSOJILA SUBJEKTOM VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	346	0	0
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (347 = 301 - 320)	347	21.112.691	1.377.660
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (348 = 320 - 301)	348	0	0

Kraj in datum:
Ljubljana, 23.02.2009

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

DUŠAN GORENČIČ



Odgovorna oseba:

Primož Pirc

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2, Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse liste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 4ea872778832fb3100f9b1d43f7c86c8

datum in ura: 26.02.2009 08:25
uporabnik: SSRS
telefon: 01 4710 559
IO: 184207186177168256202185176209197171

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2a&maticna=5539153000&prorup=9... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz računa financiranja

1. stran od 2

MD5: 9991939a5389cb66c7e9be1920e87521

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Od 01.01.2008 do 31.12.2008

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (351 = 352+358)	351	0	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (352=353+354+355+356+357)	352	0	0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (358=359+360+361+362+363)	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (364=365+371)	364	3.647.666	3.168.224
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (365=366+367+368+369+370)	365	3.449.666	3.168.224
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	0	0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	3.449.666	3.168.224
551	ODPLAČILO DOLGA V TUJINO (371=372+373+374+375+376)	371	198.000	0
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	198.000	0
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE	377	0	0

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2b&maticna=5539153000&prorup=9... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz računa financiranja

2. stran od 2

(377=351-364)			
IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (378=364-351)	378	3.647.666	3.168.224
X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (379=(293+347+377)-(294+348+378))	379	0	0
X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (380=(294+348+378)-(293+347+377))	380	6.527.955	11.874.765

Kraj in datum:
Ljubljana, 23.02.2009

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

DUŠAN GORENČIČ

Odgovorna oseba:

Primož Pirc

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2/b prilogi o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 9991939a5389cb66c7e9be1920e87521

datum in ura: 26.02.2009 08:25

uporabnik: SSRS

telefon: 01 4710 559

IO: 184207186177168256202186176209197171

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2b&maticna=5539153000&prorup=9... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Stanje in gibanje neopredmeteni... 1. stran od 2

MD5: 7f0238c9633c6fa35c611dac51530998

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV

v EUR (brez cent)

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevrednote zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5- 6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (700 = 701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 707)	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
D. Zemljišča	704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
E. Zgradbe	705	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
F. Oprema	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti (708 = 709 + 710 + 711 + 712 + 713 + 714 + 715)	708	84.758.068	10.100.455	13.035.776	0	389.690	98.087	2.409.537	84.992.249	0	
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	573.771	434.222	105.524	0	0	0	66.196	178.877	0	
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
D. Zemljišča	712	1.927.867	0	691.988	0	20.365	0	0	2.599.490	0	
E. Zgradbe	713	81.270.046	8.607.114	12.188.075	0	321.769	59.207	2.310.428	82.078.017	0	
F. Oprema	714	986.384	859.119	50.189	0	47.556	38.880	32.913	135.665	0	
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena											

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1a&maticna=5539153000&prorup=9... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Stanje in gibanje neopredmeteni... 2. stran od 2

osnovna sredstva v finančnem najemu (716 = 717 + 718 + 719 + 720 + 721 + 722 + 723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum:
Ljubljana, 23.02.2009

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

DUŠAN GORENČIČ



Odgovorna oseba:

Primož Pirč

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA II, Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 7f0238c9633c6fa35c611dac51530998

datum in ura: 26.02.2009 08:26
uporabnik: SSRS
telefon: 01 4710 559
IO: 184207186177168256202186176209197171

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Stanje in gibanje dolgoročnih fin... 1. stran od 2

MD5: fab59c5e4eee530938c795ec227e5bc

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH FINANČNIH NALOŽB IN POSOJIL

v EUR (brez											2
VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danij posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danij posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danij posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danij posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danij posojil	Znesek zmanjšanj popravkov naložb in danij posojil	Znesek naložb in danij posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danij posojil (31.12.)	Knjižgovodska vrednost naložb in danij posojil (31.12.)	od naz
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	p
I. Dolgoročne finančne naložbe (800 = 801 + 806 + 813 + 814)	800	2.805.101	0	3.869.732	0	0	0	6.674.833	0	6.674.833	
A. Naložbe v delnice (801=802+803+804+805)	801	189.833	0	0	0	0	0	189.833	0	189.833	
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	189.833	0	0	0	0	0	189.833	0	189.833	
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B. Naložbe v deleže (806= 807+808+809+810+811+812)	806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
D. Druge dolgoročne kapitalne naložbe (814 = 815 + 816 + 817 + 818)	814	2.615.268	0	3.869.732	0	0	0	6.485.000	0	6.485.000	
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
3. Druge dolgoročne kapitalne naložbe doma	817	2.615.268	0	3.869.732	0	0	0	6.485.000	0	6.485.000	
4. Druge dolgoročne kapitalne naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (819 = 820 + 829 + 832 + 835)	819	111.868.880	0	23.732.256	0	36.190.311	0	99.410.825	0	99.410.825	
A. Dolgoročno dana posojila (820 = 821 + 822 + 823 + 824 + 825 + 826 + 827 + 828)	820	111.868.880	0	23.732.256	0	36.190.311	0	99.410.825	0	99.410.825	
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	61.044.483	0	6.036.641	0	25.091.439	0	41.989.685	0	41.989.685	
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	39.283.692	0	14.696.355	0	4.804.909	0	49.177.138	0	49.177.138	

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1b&maticna=5539153000&prorup=9... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Stanje in gibanje dolgoročnih fin... 2. stran od 2

3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	11.540.705	0	2.997.260	0	6.293.963	0	8.244.002	0	8.244.002
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (829 = 830 + 831)	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti (832 = 833 + 834)	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Skupaj (836 = 800 + 819)	836	114.673.981	0	27.601.988	0	36.190.311	0	106.085.658	0	106.085.658

Kraj in datum:
Ljubljana, 23.02.2009

Oseba, odgovorna za
sestavljane bilance:

DUŠAN GORANČIČ

Odgovorna oseba:

Primož Pirc

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA: 14. Priloga o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: fab59c5e4eee5309938c795ec227e5bc

datum in ura: 26.02.2009 08:26
uporabnik: SSRS
telefon: 01 4710 559
ID: 184207186177168256202186176209197171

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1b&maticna=5539153000&prorup=9... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov in odhodkov rež... 1. stran od 2

MD5: 4d78c899a0167bc0cfce8a5c5a715c0e

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV REŽIJSKIH OBRATOV

za obdobje od 01.01.2008 do 31.12.2008

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) PRIHODKI OD POSLOVANJA (600 = 601 + 602 + 603 + 604)	600	0	0
760	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV	601	0	0
	POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	602	0	0
	ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	603	0	0
761	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN MATERIALA	604	0	0
762	B) FINANČNI PRIHODKI	605	0	0
763	C) DRUGI PRIHODKI	606	0	0
	Č) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI (607 = 608 + 609)	607	0	0
del 764	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	608	0	0
del 764	DRUGI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	609	0	0
	D) CELOTNI PRIHODKI (610 = 600 + 605 + 606 + 607)	610	0	0
	E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV (611 = 612 + 613 + 614)	611	0	0
del 466	NABAVNA VREDNOST PRODANEGA MATERIALA IN BLAGA	612	0	0
460	STROŠKI MATERIALA	613	0	0
461	STROŠKI STORITEV	614	0	0
	F) STROŠKI DELA (615 = 616 + 617 + 618)	615	0	0
del 464	PLAČE IN NADOMESTILA PLAČ	616	0	0
del 464	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST DELODAJALCEV	617	0	0
del 464	DRUGI STROŠKI DELA	618	0	0
462	G) AMORTIZACIJA	619	0	0
463	H) REZERVACIJE	620	0	0
del 465	I) DAVEK OD DOBIČKA	621	0	0
del 465	J) OSTALI DRUGI STROŠKI	622	0	0
467	K) FINANČNI ODHODKI	623	0	0
468	L) DRUGI ODHODKI	624	0	0
	M) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI (625 = 626 + 627)	625	0	0
del 469	ODHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	626	0	0

http://www.ajpes.si/lp2008/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2c&maticna=5539153000&prorup=9... 26.2.2009

Letno poročilo leto 2008 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov in odhodkov rež... 2. stran od 2

del 469	OSTALI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	627	0	0
	N) CELOTNI ODHODKI (628 = 611 + 615 + 619 + 620 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625)	628	0	0
	O) PRESEŽEK PRIHODKOV (629 = 610 - 628)	629	0	0
	P) PRESEŽEK ODHODKOV (630 = 628 - 610)	630	0	0

Kraj in datum:
Ljubljana, 23.02.2009

Oseba, odgovorna za
sestavljane bilance:

DUSAN GORENČIČ

Odgovorna oseba:

Primož Pirc

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 4d78c699a0167bc0cfce8a5c5a715c0e

datum in ura: 26.02.2009 08:26
uporabnik: SSRS
telefon: 01 4710 559
IQ: 184207186177168256202186176209197171

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC
 STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad
 POLJANSKA CESTA 031
 1000 Ljubljana

Šifra: 96024
 Matična številka: 5539153000

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol ter notranjega revidiranja v skladu s 100. členom Zakona o javnih financah z namenom, da obvladujem tveganja in zagotavljam doseganje ciljev poslovanja in uresničevanje proračuna.

Sistem notranjega nadzora javnih financ je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila o doseganju ciljev tveganja, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredelijo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in pomaga, da se tveganja obvladujejo uspešno, učinkovito in gospodarno.

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v / na STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad.

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

- pravilnost prevedbe osnovnih plač javnih uslužbencev in funkcionarja ter uvrstitev v plačne razrede po novem plačnem sistemu;
- skladnost notranjih aktov s spremenjenim zakonom o javnih skladih

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

pravni sektor, sektor za trženje, sektor za graditev, finančni sektor in povzetek za celoten javni sklad

* ugotovitev (Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcije, Urada RS za nadzor proračuna, nadzornih organov EU, ...) za področja:

gospodarjenje z nezazidanimi stavbnimi zemljišči

V / Na STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

2. upravljanje s tveganji:

2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev
 (predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi
 (predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljena, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljena, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven
 (predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,

AJPES - Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve

2. stran od 2

- b) na pretežnem delu poslovanja, ☐
- c) na posameznih področjih poslovanja, ☐
- d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, ☐
- e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi ☐

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju, ☐
- b) na pretežnem delu poslovanja, ☐
- c) na posameznih področjih poslovanja, ☐
- d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, ☐
- e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi ☐

5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju, ☐
- b) na pretežnem delu poslovanja, ☐
- c) na posameznih področjih poslovanja, ☐
- d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, ☐
- e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi. ☐

V letu 2008 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

- posodobljen dokumentacijski sistem in e- arhiviranje,
- posodobitev priročnikov za pridobivanje stanovanj,
- uvajanje izkaznic projektov pridobivanja stanovanj

Kljub izvedenim izboljšavam ugotavljam, da obstajajo naslednja pomembna tveganja, ki jih še ne obvladujem v zadostni meri (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembnejša tveganja in predvidene ukrepe za njihovo obvladovanje):

- usklajevanje dela z novo uveljavljeno zakonodajo in stališči zakonodajalca ter pravno prakso,
- razpoložljivi kadri,
- tveganja povezana z gospodarskimi razmerami

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:
Primož Pirc, direktor

Datum podpisa predstojnika:
26.02.2009

Datum oddaje:



Samir

http://www.ajpes.si/lp2008/izjava_prorup.asp?print=yes&maticna=5539153000&prorup=96024

26.2.2009