

LETNO POROČILO 2010





LETNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2010

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.....	14
1.2.1. SPLOŠNO	14
1.2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV.....	14
1.2.2.1. Prihodki v letu 2010.....	14
1.2.2.2. Odhodki v letu 2010	16
1.2.2.3. Poslovni izid	18
1.3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	19
1.4. RAČUN FINANCIRANJA	20
1.5. BILANCA STANJA.....	20
2. POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2010	25
2.1. PRIDOBIVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	25
2.1.1.1. Rekapitulacija pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2010.....	25
2.1.1.2. Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009	26
2.1.1.3. Analiza potreb po neprofitnih najemnih stanovanjih – poziv december 2010	29
2.2. GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI V LETU 2010	32
2.2.1. Stanje stanovanj.....	32
2.2.2. Pridobitve najemnih stanovanj v letu 2010	32
2.2.3. Odtujitve stanovanj.....	33
2.2.4. Najemnine za stanovanja v letu 2010.....	34
2.2.5. Rezervni sklad	38
2.2.6. Vzdrževanje najemnih stanovanj v letu 2010	38
2.2.7. Stanovanja v brezplačni uporabi Sklada.....	42
2.2.8. Poslovni prostori in samski domovi.....	43
2.3. PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG.....	44
2.3.1. NAKUPI IN INVESTICIJE V TRŽNA STANOVANJA	44
2.3.1.1. Poziv 2001	44
2.3.1.2. Strategija 2002.....	44
2.3.1.3. Javni poziv 2005.....	44
2.3.1.4. Javni poziv 2008.....	44
2.3.1.5. Stanje projektov	44
2.3.2. NAKUPI ZEMLJIŠČ	55
2.5. PRODAJA STANOVANJ ZA TRG V LETU 2010	56
2.5.1. Kreditiranje nakupa stanovanj	56
2.5.2. Primopredaje stanovanj	56
2.5.3. Prosta stanovanja	57
3. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA.....	61
3.1. Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.....	61
3.2. Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja	62
3.3. Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj	63
3.4. Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov	63
3.5. Sofinanciranje projektov izgradnje in energetske prenove večstanovanjskih stavb	64
4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA.....	67
4.1. Varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi.....	68
4.2. Varčevalna shema 2008	69
4.3. Stanje varčevalnih pogodb po bankah na dan 31.12.2010	70
4.4. Odstopi varčevalcev v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi	73
4.5. Vplačana sredstva v obdobju od 1. 7. 1999 do 31. 12. 2010.....	74
4.6. Izplačane in vrnjene premije v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2010.....	74
4.7. Predvidena sredstva za izplačilo premij varčevalcem od leta 2011 do leta 2019.....	76
4.8. Dokončane, prekinjene in aktivne pogodbe na prebivalca po regijah RS	77

4.9. Poročilo o izvajanju ZNSVS – subvencije mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja	78
4.9.1 Namen poziva in obseg razpoložljivih sredstev	78
4.9.2. Upravičenci do subvencij	78
4.9.3. Višina subvencije	79
4.9.4. Podatki o prispelih vlogah in izplačilih subvencij po pozivih	79
4.9.5. Pregled odobrenih in zavrnjenih vlog za subvencije po regijah	83
4.9.6. Pregled vlog za subvencije po regijah in po letih	85
5. IZDAJANJE ODLOČB ZA UGOTAVLJANJE STATUSA MLADE DRUŽINE	87
5.1. Upravičenci do izdaje pozitivne odločbe o statusu mlade družine	87
5.2. Prejete vloge in izdane odločbe v letu 2010	88
5.3. Prejete vloge in izdane odločbe o statusu mlade družine	90
REVIZORJEVA POROČILA IN IZJAVA PO 110. ČLENU ZTFI	93
6. RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2010	97
6.1. Uvod in vsebina računovodskega poročila	97
6.2. Pravne podlage	97
6.3. Računovodske usmeritve	98
6.4. Računovodski izkazi	103
6.4.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2010	103
6.4.2. Izkaz prihodkov in odhodkov	104
6.4.3. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb	105
6.4.4. Izkaz računa financiranja	105
6.4.5. Pojasnila in druge računovodske informacije	105
6.4.6. Obvezne priloge	127



POSLOVNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2010

V Ljubljani, februar 2011

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:	dr. Roko Žarnić, predsednik in člani/ce: mag. Alenka Bratušek dr. Boris Gaberščik Franc Stanonik Ljubomil Jasnič

PODLAGA ZA DELOVANJE

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

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

- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb z nakupom, gradnjo ali za vzdrževanje in rekonstrukcijo stanovanj in stanovanjskih stavb;
- investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča;
- daje pomoč pri odplačevanju posojil;
- posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa;

- zagotavlja finančne spodbude za dolgoročno stanovanjsko varčevanje, zlasti v obliki premij za hranilne vloge fizičnih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj: z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem, s prodajo stanovanj na časovni zakup (lizing), s sovlaganjem z javnimi ali zasebnimi investitorji in podobno;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Pogoje poslovanja Sklada, na podlagi Zakona o javnih skladih (Ur. l. RS 22/2000, 126/2007 in 77/2008), določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (v nadaljnjem besedilu: Akt o ustanovitvi). Sklad je v letu 2010 posloval na podlagi določb Akta o ustanovitvi, ki je stopil v veljavo 28. 9. 2000 (Ur. l. RS 96/2000, 8/2004, 80/2004 in 17/2006). Sklad kot osrednja državna institucija za financiranje stanovanjske oskrbe, financira nacionalni stanovanjski program oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš, ter pri tem 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, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl.US: P-31/06-4, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVetL, 57/2008, 90/2009 Odl.US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18), ko na podlagi 173. člena dodeljuje dolgoročna posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih in
- Zakona o jamstveni shemi Republike Slovenije za fizične osebe (ZJShemFO, Ur. l. RS, št. 59/2009) in Uredbe o izvajanju Zakona o jamstveni shemi Republike Slovenije za fizične osebe (Ur. l. RS, št. 65/2009 in 70/2009) na podlagi katerih je Sklad v letih 2009 in 2010 izdajal odločbe o statusu mladih družin.

V letu 2008 je po uveljavitvi Zakona o javnih skladih (ZJS-1, Ur. l. RS, št. 77/2008), Sklad pristopil k uskladitvi svojih aktov poslovanja skladno z določbami 52. člena, ter sprožil postopke za usklajitev Akta o ustanovitvi s tem zakonom. Po daljši obravnavi predloga, je bil Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada sprejet v januarju 2011 (Ur. l. RS, št. 6/2011). V letu 2011 bodo sledile uskladitve ostalih aktov, ki izhajajo iz Akta o ustanovitvi in določajo poslovanje Sklada.

Dolgoročne cilje poslovanja je opredeljeval tudi Nacionalni stanovanjski program (Ur. l. RS, št. 43/2000). Podrobnejši cilji v naslednjih letih so v soodvisnosti od bodočih programskih usmeritev za delovanje Sklada sprejetih s strani njegovega ustanovitelja, ob tem seveda velja opozoriti, da je Nacionalni stanovanjski program vseboval izhodišča samo do konca leta 2009, od januarja 2010 dalje pa na nivoju države ni sprejetega nacionalnega stanovanjskega programa (kot sicer določa 141. do 143. člen SZ-1).

Skladno s 23. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1) je bila Nadzornemu svetu že predlagana Poslovna politika Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za obdobje od 2010 do 2012, katere predlog je opredeljeval osnovne smernice glede ciljnih skupin prejemnikov spodbud za pravne in fizične osebe oziroma pomoči za fizične osebe, skupnega obsega spodbud in naložb v naslednjih poslovnih letih,

merljivih kazalcev rezultatov delovanja Sklada ter vrednosti in strukture naložb javnega sklada. Poslovna politika s strani Nadzornega sveta še ni bila obravnavana in sprejeta, saj še ni sprejet krovni dokument – Nacionalni stanovanjski program.

AKTIVNA ZEMLJIŠKA POLITIKA

Sklad je zavezan za izvajanje aktivne zemljiške politike v 13. členu Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS št. 110/2002, 8/2003-popr., 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt in 108/2009-ZGO-1C) z naslednjimi določbami:

»Država z aktivno zemljiško politiko:

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

Zakon o urejanju prostora v istem členu tudi določa, da lahko poleg Sklada pri izvajanju nalog sodelujejo tudi državni organi, druge državne institucije ter nepremičninski in finančni skladi v skladu z zakonom in ustanovitvenimi akti. Za potrebo realizacije zakonskih določb je še vedno potreben sprejem smernic in podzakonskega predpisa za izvajanje ukrepov. Termin Aktivna zemljiška politika je v Koalicijskem sporazumu za obdobje 2008 do 2012 »nadomeščen« s terminom aktivna prostorska politika, pri čemer do spremembe ZUreP-1 ni prišlo.

V okviru izvajanja aktivne zemljiške politike je Vlada RS v letu 2006 sprejela sklep o prenosu nepremičnin na Sklad za potrebe izvajanja ukrepov. Sklep Vlade RS do konca leta 2010 ni bil realiziran še v nobeni postavki, pri čemer razlogi niso na strani Sklada.

CILJI POSLOVANJA

Cilji poslovanja v letu 2010 izhajajo iz Poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2010, ki je bil sprejet na 64. seji Nadzornega sveta Sklada dne 30. 12. 2009. Vlada Republike Slovenije je dokument sprejela s sklepom št. 47602-1/2010/13, na 65. redni seji dne 21. 1. 2010.

Rebalans poslovnega in finančnega načrta za leto 2010 je bil pripravljen zaradi uskladitve prihodkovnih kot tudi odhodkovnih učinkov spremenjene dinamike realizacije projektov pridobivanja tržnih stanovanj in projektov soinvestitorstva, vključno s kreditiranjem neprofitnih stanovanjskih organizacij, občin in drugih investitorjev, ki pridobivajo najemna neprofitna stanovanja. Eden od bistvenih razlogov za sprejem rebalansa poslovnega in finančnega načrta za leto 2010 pa je predčasni zaključek Javnega poziva za nakup stavbnih zemljišč za gradnjo študentskih stanovanj in skupin študentskih stanovanj in stanovanjskih stavb s študentskimi stanovanji. Rebalans poslovnega in finančnega načrta za leto 2010 je bil sprejet na 69. seji Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, dne 22. 12. 2010.

Izhodišče za primerjavo doseženih rezultatov s planiranimi je tako sprejeti Rebalans poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2010.

POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH V LETU 2010

CILJI V LETU 2010

-
- **realizacija soinvestitorskih in sofinancerskih projektov v teku ter sprejetje novih projektov v okviru razpoložljivih sredstev, tako z nakupi kot ugodnimi dolgoročnimi posojili;**

- **realizacija projektov zagotavljanja stanovanj ciljnim skupinam na trgu, ki so v teku;**
- **s finančnimi in drugimi ukrepi pospešiti realizacijo prodaje stanovanj po razpisih 2007 in 2008;**
- **izvajanje NSVS ter izplačilo subvencij za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja ter subvencioniranje tržnega najema;**
- **dodeljevanje posojil po posameznih programih;**
- **izvedba prenosa stanovanj, na podlagi sklepa Vlade RS z dne 7.5.2009, v brezplačno uporabo Sklada in evidentiranje potrebnih postopkov in finančnih sredstev za zagotovitev primernosti nezasedenih stanovanj za njihovo oddajo;**
- **izvedba prenosa stanovanj, na podlagi sklepa Vlade RS z dne 7.5.2009, v last in posest Sklada in evidentiranje potrebnih postopkov in finančnih sredstev za zagotovitev primernosti nezasedenih stanovanj za njihovo oddajo;**
- **aplikacija blagovne znamke Sklada - TPSG, registrirane v letu 2009;**
- **izvajanje postopkov ugotavljanja statusa mlade družine po Zakonu o jamstveni shemi fizičnih oseb.**

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

NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

Sklad na osnovi projektov za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj, ki jih izvaja na podlagi posameznih razpisov oziroma Programov sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj, skupaj z lokalnimi skupnostmi oziroma neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami, sofinancira (soinvestira, daje ugodna dolgoročna posojila in refinancira že obstoječa posojila) izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj. V letu 2010 so bili dokončani po Programu sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 trije projekti. V nadaljnji realizaciji pa ostajajo še trije projekti. Realizacija v ostalih prijavljenih projektih, pa je odvisna od popolnosti vlog, predvsem pa od dodatnih finančnih virov za namene zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj.

Sklad je v obdobju od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2010 pridobil 97 novih neprofitnih najemnih stanovanj na sledečih lokacijah:

- 75 stanovanj v sodelovanju z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana,
- 16 stanovanj v sodelovanju z Mestno občino Nova Gorica.
- 6 stanovanj v sodelovanju z Občino Rogaška Slatina.

V letu 2010 je bilo po programu sofinanciranja zagotovljenih skupno 195 novih neprofitnih najemnih stanovanj. Na podlagi sodelovanja je Sklad z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana v projektu »Celovški dvori« v letu 2010 pridobil 75 neprofitnih najemnih stanovanj, skupaj z mestnim stanovanjskim skladom pa 150. V letu 2010 je bil v sodelovanju z Občino Rogaška Slatina dokončan projekt »blok Žibernik« (Sklad – 6 neprofitnih najemnih stanovanj, skupaj z občino Rogaška Slatina pa 13 neprofitnih najemnih stanovanj). V sodelovanju z Mestno občino Nova Gorica je bil v letu 2010 dokončan

projekt »Streliška pot«, kjer je Sklad pridobil 16 neprofitnih najemnih stanovanj, skupaj z Mestno občino Nova Gorica pa 32 neprofitnih najemnih stanovanj.

V letu 2010 se je pričela tudi izvedba projekta »Gorica«, v izvajanju skupaj z Mestno občino Velenje, kjer poteka izgradnja stanovanjskih objektov, v katerih bo 66 neprofitnih najemnih stanovanj v lasti Sklada oziroma bo skupaj z občino zagotovljenih 132 novih neprofitnih najemnih stanovanj. V sodelovanju z Občino Radlje ob Dravi pa se je pričela izvedba projekta za zagotovitev 16 novih neprofitnih najemnih stanovanj, od katerih bo osem stanovanj v lasti Sklada. Navedena projekta bosta predvidoma dokončana v letu 2012.

Sklad je v letu 2010 za investicijske odhodke, v sklopu katerih pridobiva neprofitna najemna stanovanja, namenil 2,3 mio EUR oziroma 99 odstotkov za te namene planiranih odhodkov za leto 2010.

Zaradi slabše prodaje stanovanj, ki jih je Sklad ponudil z razpisi za prodajo v letih 2007 in 2008, je bil sprejet ukrep, da se neprodana stanovanja preategorizirajo v najemna stanovanja in se jih ponudi preko razpolagalne pravice za neprofitni najem. V letu 2010 je bilo preategoriziranih 193 stanovanj na različnih lokacijah v sledečih krajih: Šmarje pri Jelšah, Kranju, Jesenicah, Pivki, Vipava, Ajdovščina ter Maribor. Vrednost stanovanj, ki jih je Sklad namenil za reševanje stanovanjskih vprašanj preko neprofitnega najema znaša preko 20,6 mio EUR.

STANOVANJA ZA TRG

Sklad je v letu 2010 objavil v sodelovanju z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Koper (JSSMOK) razpis št. 1/2010 za prodajo 48 stanovanj za trg v Kopru. V času od 10. 4. 2010 do konca leta je bilo od 24 stanovanj prodanih 23 stanovanj. Eno stanovanje je bilo umaknjeno iz prodaje, saj je v teku dogovor, da ostane v lasti JSSMOK. Od stanovanj, ki jih je Sklad prodajal za JSSMOK, je bilo prodanih vseh 24 stanovanj. Realizacija prodaje je bila izjemno dobra, še posebno če upoštevamo aktualne razmere na nepremičninskem in finančnem trgu.

Sklad je v času od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2010 prodal tudi 15 stanovanj iz Razpisa 2007 in Razpisa 2008 na naslednjih lokacijah: štiri stanovanja v Kranju, dve na Jesenicah, eno v Mariboru, tri v Postojni, eno v Vipavi, dve v Ajdovščini in dve stanovanji v Račah pri Mariboru.

Sklad je v prvi polovici leta 2009 objavil javni poziv, preko katerega za nakup prostih tržnih stanovanj iz razpisov 2007 in 2008 nudi možnost nakupa z ugodnim dolgoročnim stanovanjskim posojilom pod pogoji javnega poziva za dolgoročna stanovanjska posojila. V letu 2010 je bilo sklenjenih 17 posojilno zastavnih pogodb.

Sklad je v letu 2010 pričel z izgradnjo 402 stanovanj, kot investitor projekta Ljubljana – Brdo (število stanovanj se je zaradi združevanj posameznih enot iz 411 zmanjšalo na 402). Pogodbe z izvajalcem gradnje so bile podpisane v januarju 2010. V letu 2010 se je realiziral nakup stanovanj na lokaciji v Kopru, v teku pa je realizacija nakupa stanovanj na projektu v Borovnici. Obenem Sklad vodi projekte v pripravi z možnostjo zagotovitve dodatnih stanovanj na lokacijah: Ljubljana, Domžale - Škotin, Ivančna Gorica, Lukovica, Kozina-Hrpelje, Kranj.

Iz naslova prodaje stanovanj je bilo v letu 2010 realiziranih 4,9 mio EUR prihodkov.

NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SCHEMA

Vlada Republike Slovenije, ki je pristojna za določitev letnega obsega pravic za sklepanje varčevalnih pogodb in določitev najnižjega mesečnega obroka za varčevanje v NSVS, je za leto 2010 sklenila, da se zaradi neporabljenih pravic za sklepanje varčevalnih pogodb za varčevanje v okviru NSVS, ki so jih izbrane banke pridobile z razpisom v letu 2008, podaljša črpanje še neizkoriščenih pravic tudi v leto 2010.

Sklepanje varčevalnih pogodb se je izteklo 31. 12. 2010 in je bilo možno na naslednjih bankah: Abanka Vipava, d.d., Banka Celje, d.d., Gorenjska banka, d.d. in NLB, d.d.

Na dan 31. 12. 2010 je v NSVS vključenih 11.061 aktivnih varčevalnih pogodb v skupnem obsegu 21.464 lotov s skupno privarčevanimi sredstvi nad 69 mio EUR. Število varčevalcev, ki so do 31. 12. 2010 uspešno zaključili varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je 72.060 v skupnem obsegu 141.685 lotov. Sklad je 11.792 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2010 izplačal 1.037.627,84 EUR.

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 marcu 2010 izvedel peti javni poziv. Zaradi velikega števila prejetih vlog upravičencev do subvencij po razpisu iz leta 2010, se je izplačevanje subvencij v delu prestavilo tudi v leto 2011. Od zagotovljenih sredstev v proračunu za izplačilo subvencij v letu 2010, ki so znašala 7.445.821 EUR, je Sklad na podlagi obdelave vlog in zahtevkov prejel v letu 2010 na podlagi podanih zahtevkov 6.630.925,96 EUR proračunskih sredstev. V letu 2010 je bilo po razpisu 2010 izplačanih 6.616.200,00 EUR subvencij, preostali del izplačanih subvencij v višini 14.725,96 EUR se nanaša na razpis iz leta 2009.

ZAKON O JAMSTVENI SHEMA ZA FIZIČNE OSEBE

Na podlagi Zakona o jamstveni shemi za fizične osebe (ZJShemFO, Ur. l. RS, št. 59/2009 z dne 30.7.2009) je bilo Skladu dodeljeno zakonsko pooblastilo za izdajanje odločb o statusu mlade družine. Republika Slovenija je izdajala jamstva po tem zakonu do 31. decembra 2010. V letu 2010 je Sklad za izdajo odločb o statusu mlade družine prejel 259 vlog in izdal 247 pozitivnih in 12 negativnih odločb. Sklad je z letom 2011 tako prenehal z izdajanjem odločb na navedeni pravni podlagi, je pa v dveh letih skupno prejel 453 vlog in izdal 420 pozitivnih in 33 negativnih odločb.

OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA

Sklad je koncem leta 2010 zaradi premajhnega interesa predčasno zaprl Javni razpis za sofinanciranje projektov izgradnje in energetske prenove večstanovanjskih stavb. Sredstva, ki so bila sicer predvidena po tem razpisu bodo predvidoma namenjena za izboljšanje energetske učinkovitosti pri lastnih projektih.

RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKT

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

Razvojno raziskovalni projekt TPSG – priročniki za zagotavljanje kakovosti pri izvajanju objektov stanovanjske gradnje - so uporabna smernica za kakovostno stanovanjsko gradnjo. Upamo, da so in še bodo sprejeti in spodbujani tako s strani strokovne javnosti (projektanti, inženiringi v pripravi in izvedbi, investitorji, upravniki) kot tudi s strani države, ki bi sčasoma lahko Tehnične pogoje v stanovanjski gradnji - TPSG delno ali v celoti tudi uzakonila oziroma s širšimi izobraževanji pripomogla k promociji Tehničnih pogojev v stanovanjski gradnji – TPSG. Projekt je tudi lokalno in mednarodno promoviran na javnih konferencah, prav tako pa so priročniki v prodaji preko spletnih strani Sklada in na sedežu Sklada.

Sklad je v letu 2010 izvajal implementacijo TPSG na lastnem projektu v gradnji Brdo: faze F4, F5 1. etapa in F6 v Ljubljani, kot je bilo tudi predvideno v postopkih javnega naročanja za oddajo gradbenih del za predmetne projekte. V implementaciji TPSG aktivno sodelujejo (skladno z veljavno zakonodajo ZGO-1, za kakovost materialov in kakovost izvedbe del, odgovorni udeleženci v gradnji) – odgovorni izvajalec GOI del ter odgovorni nadzor. Vzporedno z implementacijo poteka tudi preverjanje in posodabljanje vsebin TPSG.



Logotip TPSG

UPRAVLJANJE Z LASTNIM STANOVANJSKIM FONDOM IN FONDOM STANOVANJ V BREZPLAČNI UPORABI

Sklad je v letu 2010 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in odpravljanjem neprimernih stanovanj. Lastni najemni stanovanjski fond Sklada obsega na stanje 31. 12. 2010 skupno 2.824 stanovanj in dve bivalni enoti, razpršene po celotnem območju Republike Slovenije. Sklad je v letu 2010 porabil za preno in vzdrževanje lastnega stanovanjskega fonda skozi tekoče vzdrževanje 1,4 mio EUR.

Vlada Republike Slovenije je dne 7. 5. 2009 sprejela sklep št. 35200/-1/2009-8, ki med drugim Ministrstvo za javno upravo – Stanovanjsko komisijo Vlade RS, Ministrstvo za obrambo in Ministrstvo za notranje zadeve ter Ministrstvo za okolje in prostor zadoljuje za izvedbo postopkov za prenos stanovanj v lasti Republike Slovenije na Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad. In sicer naj bi se del stanovanj prenesel v last in posest Sklada, del stanovanj pa le v brezplačno uporabo za potrebe povečanja neprofitnega najemnega fonda stanovanj.

Od 540 stanovanj, ki jih je Sklad pogodbeno prejel v brezplačno uporabo za obdobje petih let konec julija in v začetku avgusta 2009, je večina stanovanj zasedena z imetniki pravic po Stanovanjskem zakonu, ki imajo pravico trajnega najema, le manjši del stanovanj pa je nezaseden. Sklad je celoten delež nezasedenih stanovanj tudi fizično pregledal in jih prevzel ter dokumentiral stanje v katerem se nahajajo. Nezasedena stanovanja se po prvih ugotovitvah Sklada nahajajo na razpršenih in predvsem odročnih lokacijah in so vsa potrebna obnovitvenih del. Nekatera stanovanja so celo v tako slabem stanju, da so potrebna rušitvena dela (celotnega objekta z več stanovanji) in obnova sploh ni smotrna.

Sklad še ne more točno ocenjevati, koliko stanovanj bo po končno izvedenih prenosih stanovanj v last in posest ali uporabo potrebovalo obnovitvena dela, da bodo stanovanja zadostila zakonskim pogojem za oddajo v neprofitni najem po veljavni zakonodaji in koliko bodo ta dela stala. Prav tako pa upravljavci niso predstavili teh podatkov ob sprejetju ukrepov s strani Vlade RS. Sklad za izvedbo ukrepov ni prejel finančnih sredstev in kadrov, skladno s sklepi tudi ni urejeno financiranje obnove stanovanj za petletno brezplačno uporabo, pri čemer pa glede na doslej ugotovljeno stanje in potrebna vlaganja v obnovo, najemnina od zasedenih stanovanj nikakor ne more pokriti potrebnih stroškov rednega, predvsem pa investicijskega vzdrževanja stanovanj. Nemogoče je torej oceniti kdaj bodo nezasedena stanovanja obnovljena in koliko od prenesenih stanovanj bo mogoče po zagotovitvi njihove primernosti oddati.

Prenos stanovanj v lasti in posest na podlagi sklepa št. 35200/-1/2009-8, se do konca leta 2010 v odnosu do Sklada še ni pričel iz razlogov, ki niso na strani Sklada.

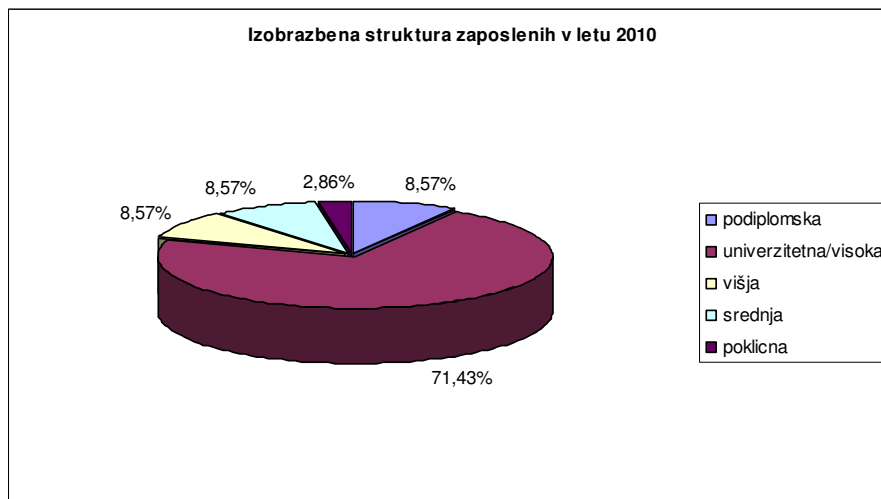
Kljub opozorilom in pozivom Sklada, v letu 2010 upravljavci Ministrstvo za javno upravo – Stanovanjska komisija Vlade RS, Ministrstvo za obrambo in Ministrstvo za notranje zadeve, niso uspeli urediti zemljiškoknjižnega vpisa lastninske pravice niti enega od 540 stanovanj, ki jih je Sklad prejel v brezplačno uporabo.

POSLOVANJE SKLADA

Sklad je v letu 2010 uresničeval svoje cilje s 35 zaposlenimi na dan 31. 12. 2010, kot mu je bilo odobreno s Poslovnim in finančnim načrtom, na katerega je soglasje Vlada Republike Slovenije podala s sklepom št. 47602-1/2010/13 dne 21. 1. 2010. Zaradi omejitev v Kadrovskem načrtu Vlade Republike Slovenije ne obstaja možnost dodatnega zaposlovanja, kljub novim obremenitvam zaposlenih zaradi nove zakonodaje in ukrepov ustanovitelja, ter kljub novim dodatnim programom in podeljenim zakonskim pooblastilom Sklada.

Sklad je v letu 2010 na pristojne organe in Ministrstvo za okolje in prostor naslovil opredelitev potreb po dodatnem trajnem in začasnem povečanju števila dovoljenih zaposlitev, pri čemer kljub urgencam, še vedno ni prejel odgovorov. Upoštevajoč navedeno je izvajanje dejavnosti in nalog izredno oteženo, večje pa je obolevanje zaposlenih na delovnem mestu kot posledica stresa in preobremenjenosti (v nekaterih primerih je nastopila celo hospitalizacija). Nezadostno število zaposlenih ter njihova preobremenjenost predstavljata zelo visok faktor tveganja za delovanje Sklada.

Tabela: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu



S finančnim načrtom za leto 2010 so bili načrtovani odhodki višji od prihodkov. Tako je Sklad v letu 2010 realiziral 11.210.935 EUR več odhodkov v primerjavi s prihodki, kar je 91 odstotkov načrtovanega primanjkljaja. Finančni načrt za leto 2010 je predvideval 12.299.565 EUR presežka odhodkov nad prihodki. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja je Sklad v letu 2010 povečal stanje na računih za skupno 1.789.914 EUR.

Na poslovanje Sklada so v letu 2010 močno vplivale razmere na nepremičninskem trgu. Gospodarska kriza vse bolj vpliva na prodajo nepremičnin. Obnašanje potencialnih kupcev izraža zadržanost in manjše povpraševanje. Ponudba nepremičnin pa se zaradi zmanjšane prodaje že zgrajenih stanovanj celo povečuje. V naslednjih dveh letih se sicer predvideva umiritev razmer, vsekakor pa je potrebna še večja preudarnost pri pripravi posameznih projektov. Ob upoštevanju navedenega je Sklad skušal v največji meri obvladovati tveganja iz poslovanja: tržna, operativna, likvidnostna ter kreditna tveganja.

Zlasti pomembno v poslovanju Sklada v letu 2010 pa je bilo obvladovanje internih stroškov, obvladovanje investicij skozi zagotavljanje likvidnosti in ustreznih finančnih virov, ki omogočajo izvedbo sprejetih programov in ne predstavljajo previsokih tveganj za nadaljnje poslovanje in razvoj Sklada.

Sklad v letu 2010 iz proračuna Republike Slovenije ni prejel sredstev za dokapitalizacijo, prejel je transferna sredstva za izplačevanje subvencij za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in za izplačilo premij varčevalcem NSVS.

GOSPODARSKI, MONETARNI, FISKALNI IN DRUGI VPLIVI NA POSLOVANJE SKLADA

Leto 2010 je bilo še vedno v znamenju splošnih gospodarskih in finančnih težav. Padanje gospodarske rasti v Sloveniji, se je tekom leta sicer ustavilo, še vedno pa se srečujemo z naraščajočo brezposelnostjo, padanjem realnih plač in kreditnim krčem. Odraz splošnih gospodarskih razmer je tudi kriza nepremičninskega trga, ki se je kazala predvsem v nizki tržni aktivnosti in skromnem prometu z nepremičninami. Glede na izrazito mrtvilo v letu 2009, se je število transakcij v letu 2010 povečalo, vendar po Poročilu o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 4. četrtletje 2010 Geodetske uprave Republike Slovenije (februar 2011) relativno gibanje tržnih cen ni sledilo gibanju prometa.

V letu 2010 je bila inflacijska stopnja 1,9 odstotka.

REDNE REVIZIJE

Notranjo revizijo poslovanja Sklada za leta od 2008 in 2010 izvaja podjetje GM revizija d.o.o., Ljubljana, skladno s podpisano pogodbo. Zunanjo revizijo izkazov Sklada za leta od 2008 do 2010 vrši podjetje Valuta d.o.o., Maribor, ki je podala pozitivno mnenje k letnemu poročilu za leto 2010.

PRIPRAVA IN POTRDITEV 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. 2010 v mesecu februarju. Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada letno poročilo do 28. 2. 2011 še ni obravnaval.

1.2. POJASNILA IN RAZLAGE OBRAČUNSKIH PODATKOV

1.2.1. SPLOŠNO

Sklad je pravna oseba javnega prava in je registriran kot 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 leto 2010 je bil sprejet na 64. seji Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, dne 30. 12. 2009. Soglasje k navedenemu poslovnemu in finančnemu načrtu je Vlada Republike Slovenije podala s sklepom št. 47602-1/2010/13 dne 21. 1. 2010.

K poslovnemu in finančnemu načrtu je bil na 69. seji Nadzornega sveta, dne 22. 12. 2010, sprejet Rebalans poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2010.

Rebalans poslovnega in finančnega načrta za leto 2010 je bil pripravljen in sprejet zaradi uskladitve prihodkovnih kot tudi odhodkovnih učinkov spremenjene dinamike realizacije projektov pridobivanja tržnih stanovanj in projektov soinvestitorstva, vključno s kreditiranjem neprofitnih stanovanjskih organizacij, občin in drugih investitorjev, ki pridobivajo najemna neprofitna stanovanja. Eden od bistvenih razlogov za sprejem rebalansa poslovnega in finančnega načrta za leto 2010 pa je predčasni zaključek Javnega poziva za nakup stavbnih zemljišč za gradnjo študentskih stanovanj in skupin študentskih stanovanj in stanovanjskih stavb s študentskimi stanovanji.

Izhodišče za primerjavo doseženih rezultatov s planiranimi je tako sprejeti Rebalans poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2010.

1.2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

1.2.2.1. Prihodki v letu 2010

V letu 2010 je Sklad realiziral 16.487.937 EUR prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 103 odstotkov, v primerjavi z rebalansom finančnega načrta, ki je predvideval 15.952.015 EUR prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2009 so prihodki leta 2010 nižji za 32,5 odstotkov. Na višjo realizacijo v primerjavi z načrtovanimi, celotna razlika praktično odpade na večjo realizacijo pogodbenih kazni v korist Sklada.

(v EUR, brez stotinov)

PRIHODKI 2010		REALIZACIJA 2009	FINANČNI NAČRT 2010 (rebalans)	REALIZACIJA 2010	INDEKS REAL. 10/rFN 10
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	24.428.139	15.952.015	16.487.937	103
	(70+71+72)				
	TEKOČI PRIHODKI	23.466.183	14.184.122	14.719.549	104
70	DAVČNI PRIHODKI	0	0	0	-
71	NEDAVČNI PRIHODKI	23.466.183	14.184.122	14.719.549	104
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	10.876.494	8.821.558	8.823.695	100
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	3.078	3.078	3.078	100
7102	Prihodki od obresti	6.205.614	3.812.000	3.711.743	97
7103	Prihodki od premoženja	4.667.802	5.006.480	5.108.874	102

712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	395.356	362.564	790.593	218
7120	Denarne kazni	395.356	362.564	790.593	218
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	12.097.209	4.800.000	4.913.548	102
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	12.097.209	4.800.000	4.913.548	102
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	97.124	200.000	191.713	96
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0	0	-
7141	Drugi nedavčni prihodki	97.124	200.000	191.713	96
72	KAPITALSKI PRIHODKI	961.956	1.767.893	1.768.388	100
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	558.413	260.255	211.254	81
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	558.413	260.000	210.999	81
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	0	0	0	-
7202	Prihodki od prodaje opreme	0	255	255	100
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	0	0	0	-
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV	403.543	1.507.638	1.557.134	103
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	403.543	1.507.638	1.557.134	103

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, obresti od kratkoročno plasiranih sredstev in prihodki, doseženi z oddajanjem stanovanj. Prihodki so bili realizirani v višini 8.823.695 EUR, kar je enako načrtovanimi in v višini 81 odstotkov v primerjavi z letom 2009. V letu 2010 so prihodki od obresti znašali 60 odstotkov v primerjavi s prihodki v tej kategoriji v letu 2009, kar je posledica nizkih ključnih obrestnih mer v letu 2010 in zmanjševanja vsote neodplačanih posojil Sklada. Prihodki od premoženja, v sklopu katerih predstavljajo največji delež najemnine, so v letu 2010 v okviru načrtovanih in so za devet odstotkov višji kot v letu 2009, kar pa je posledica večjega števila neprofitnih najemnih stanovanj.

Denarne kazni

Sklad je v letu 2010 realiziral za 790.593 EUR pogodbenih kazni zaradi zamud investitorjev pri zaključevanju projektov, kjer je Sklad nastopal kot kupec stanovanj. Prihodki v tej kategoriji so bili planirani v nižji višini. Ob koncu leta 2010 je bil namreč Sklad na enem od projektov nenačrtovano primoran na vnovčitev bančne garancije za odpravo skritih napak, in sicer zaradi uvedenega stečajnega postopka zoper investitorja – prodajalca stanovanj. Ukrep je bil izveden za zaščito interesov Sklada kot kupca stanovanj na tem projektu (Celovski Dvori v Ljubljani). Prihodki v tej kategoriji so za 218 odstotkov višji od načrtovanih in za 200 odstotkov višji v primerjavi z letom 2009.

Prihodki od prodaje blaga in storitev

V kategoriji prihodkov od prodaje blaga in storitev sodijo prihodki, doseženi s prodajo stanovanj. Ti prihodki v največji meri vplivajo na rezultat poslovanja Sklada. Doseženi prihodki v letu 2010 v tej kategoriji so znašali 4.913.548 EUR. Realizirani so bili praktično v načrtovanih višinah (102 odstotkov). V primerjavi s prihodki v predhodnem poslovnem letu so bili nižji za 59 odstotkov. Razlogi so v tem, da je bil Sklad soočen z gospodarskimi razmerami, ki so vplivale na močno znižano povpraševanje po stanovanjih in na število realiziranih transakcij. Sklad se je razmeram prilagodil z omogočanjem ugodnih dolgoročnih posojil za nakup stanovanj iz zaloge in z dodeljevanjem neprodanih stanovanj za neprofitni najem. Prav slednji ukrep je sicer vplival na manjše število stanovanj v prodaji, po drugi strani pa je omogočil reševanje stanovanjskih vprašanj z najemom, zmanjšanje stroškov stanovanj na zalogi in povečanje prihodkov od najemnin.

Drugi nedavčni prihodki

Med druge nedavčne prihodke se uvrščajo prihodki, doseženi z izterjavo terjatev v izvršilnih postopkih do posojilojemalcev iz regresnih zahtevkov, prevzetih od Krekove družbe, in po prenesenih terjativah po posojilnih pogodbah, ki jih je odstopila družba Intereuropa. Prejeti prihodki so znašali 191.713 EUR in so na

ravni načrtovanih (96 odstotkov). Ker gre v večini za dolgotrajne sodne postopke, je to kategorijo zelo težko natančno načrtovati. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2009 v tej kategoriji so prihodki občutno višji, in sicer v višini 197 odstotkov.

Kapitalski prihodki

V letu 2010 je bilo realiziranih 1.768.388 EUR kapitalskih prihodkov. V tej kategoriji realizira Sklad prihodke dosežene s prodajo poslovno nepotrebne premoženja. Prihodki so bili realizirani v načrtovani višini. Prihodki v letu 2010 so bili višji v primerjavi s prihodki v tej kategoriji v letu 2009 za 84 odstotkov.

1.2.2.2. Odhodki v letu 2010

V letu 2010 je Sklad realiziral za 27.698.872 EUR odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi z rebalansom finančnega načrta v višini 98 odstotkov, v primerjavi z letom 2009 pa v višini 87 odstotkov. Največji vpliv na nižjo realizacijo v primerjavi s predhodnim letom je kategorija odhodkov v sklopu katere Sklad pridobiva stanovanja (posebni material in storitve) ter investicijski odhodki, v okviru katerih Sklad pridobiva neprofitna najemna stanovanja.

(v EUR, brez stotinov)

ODHODKI 2010		REALIZACIJA 2009	FINANČNI NAČRT 2010 (rebalans)	REALIZACIJA 2010	INDEKS DOS. 10/rFN 10
4	II. SKUPAJ ODHODKI	31.853.059	28.251.580	27.698.872	98
	(40+42)				
40	TEKOČI ODHODKI	27.219.406	25.845.426	25.323.396	98
	(400+401+402+403+404+409)				
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	1.095.677	1.132.331	1.107.950	98
4000	Plače in dodatki	946.929	977.488	966.119	99
4001	Regres za letni dopust	24.080	25.311	25.311	100
4002	Povračila in nadomestila	72.066	74.037	68.098	92
4003	Sredstva za delovno uspešnost	38.461	44.922	41.014	91
4004	Sredstva za nadurno delo	12.842	9.000	5.835	65
4009	Drugi izdatki zaposlenim	1.299	1.573	1.573	100
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	172.960	179.651	175.628	98
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	88.343	91.649	89.557	98
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	70.775	73.424	71.746	98
4012	Prispevek za zaposlovanje	599	621	607	98
4013	Prispevek za starševsko varstvo	998	1.035	1.012	98
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	12.245	12.922	12.706	98
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	25.571.666	24.230.631	23.721.785	98
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	2.036.392	1.850.000	1.805.353	98
4021	Posebni material in storitve	20.448.827	18.893.893	18.945.257	100
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	178.362	200.372	204.650	102
4023	Prevozni stroški in storitve	11.996	12.605	11.074	88
4024	Izdatki za službena potovanja	9.552	9.856	10.989	111
4025	Tekoče vzdrževanje	1.869.563	2.259.711	1.811.058	80
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	61.546	50.000	36.213	72
4027	Kazni in odškodnine	167.798	76.059	78.562	103
4028	Davek na izplačane plače	0	0	0	-
4029	Drugi operativni odhodki	787.630	878.135	818.629	93

403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	202.582	109.989	110.506	100
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	0	0	0	-
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	0	0	0	-
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	9	286	803	281
4034	Plačila obresti od vrednost. papirjev izdanih na domač. trgu	202.573	109.703	109.703	100
404	PLAČILA OBRESTI V TUJINO	11.158	2.824	2.824	100
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	11.158	2.824	2.824	100
409	REZERVE	165.363	190.000	204.703	108
4090	Splošna proračunska rezervacija	0	0	0	-
4091	Proračunska rezerva	0	0	0	-
4092	Druge rezerve	165.363	190.000	204.703	108
4093	Sredstva za posebne namene	0	0	0	-
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	0	0	0	-
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	4.633.653	2.406.154	2.375.476	99
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	4.633.653	2.406.154	2.375.476	99
4200	Nakup zgradb in prostorov	4.307.925	2.314.554	2.280.868	99
4201	Nakup prevoznih sredstev	15.134	0	0	-
4202	Nakup opreme	99.176	41.600	47.079	113
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0	-
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	0	0	0	-
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	0	50.000	47.529	95
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	211.418	0	0	-
4207	Nakup nematerialnega premoženja	0	0	0	-
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	0	0	0	-
	III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ)	-7.424.920	-12.299.565	-11.210.935	91
	(I-II)				
	(SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)				

Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim

Za plače in druge izdatke je Sklad v letu 2010 namenil 1.107.950 EUR, kar je dva odstotka manj od načrtovanih in za en odstotek več kot v letu 2009.

Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so v letu 2010 znašali 175.628 EUR, kar je 98 odstotkov načrtovanih.

Izdatki za blago in storitve

Celotni izdatki za blago in storitve so znašali 23.721.785 EUR, kar je 98 odstotkov načrtovanih in 93 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene v letu 2009.

V sklopu pisarniškega materiala in storitev, potrebnih za nemoteno poslovanje Sklada, so bili odhodki v višini 1.805.353 EUR oziroma v višini 98 odstotkov načrtovanih in 11 odstotka nižji kot v letu 2009. 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 javnostmi, spremljanje medijev, stroški varčevalnih shem.

Najpomembnejša kategorija odhodkov, saj dosegajo 68 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 18.945.257 EUR, kar je v okviru načrtovanih in v višini 93 odstotkov realiziranih v letu 2009. Realizacija teh odhodkov je odvisna od terminskih načrtov posameznih 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 2010 izplačal 78.562 EUR. Kategorija teh odhodkov je odvisna od razrešitve problematike na posameznih projektih predaje stanovanj končnim kupcem. 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, nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč, davek na promet z nepremičninami, je Sklad namenil 818.629 EUR, kar je 93 odstotkov načrtovanih in za štiri odstotke več v primerjavi z letom 2009. Razlogi za povečanje odhodkov v tej kategoriji, v primerjavi z letom 2009 so v odmerjenih nadomestilih za uporabo stavbnih zemljišč.

Plačila domačih obresti

Za namene izplačila obresti je Sklad v letu 2010 namenil 110.506 EUR, kar je v višini 100 odstotkov načrtovanih. Najpomembnejša kategorija v realizaciji so obresti, izplačane imetnikom kuponov skladovih obveznic. Zaradi zniževanja obveznosti iz naslova izdanih obveznic, se je višina izplačanih obresti v letu 2010, v primerjavi z letom 2009 praktično prepolovila.

Plačila obresti v tujino

Za plačila obresti za najete kredite v tujini je Sklad v letu 2010 namenil 2.824 EUR oziroma 100 odstotkov načrtovanih. Zaradi zniževanja obveznosti iz naslova najetih posojil ter v nizki referenčni obrestni meri, se je višina izplačanih obresti v letu 2010 v primerjavi z letom 2009 znižala za 75 odstotkov.

Rezerve

Sklad je za rezerve v letu 2010 namenil 204.703 EUR. Odhodki v tej kategoriji predstavljajo oblikovanje rezervnega sklada. Odhodki za rezervni sklad so višji za osem odstotkov v primerjavi z načrtovanimi in 24 odstotkov v primerjavi z letom 2009. Povečanje odhodkov je posledica večjega števila najemnih stanovanj, za katere je bilo potrebno oblikovanje rezervnega sklada. Za rezervacije za kreditna tveganja v letu 2010 ni bilo potrebno izkazati dodatnih odhodkov.

Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov Sklad pridobiva neprofitna najemna stanovanja ter vrši nakup opreme in druga osnovna sredstva. Za te namene je v letu 2010 namenil 2.375.476 EUR, kar je 99 odstotkov načrtovanih in v višini 51 odstotkov v primerjavi z letom 2009. Za nakup zgradb in prostorov je bilo namenjeno 2.280.868 EUR, za nakup opreme 47.079 EUR, za investicijsko vzdrževanje in obnove pa 47.529 EUR.

1.2.2.3. Poslovni izid

S finančnim načrtom za leto 2010 so bili načrtovani višji odhodki od prihodkov. Tako je Sklad v letu 2010 realiziral 11.210.935 EUR več odhodkov v primerjavi s prihodki, kar je 91 odstotkov načrtovanega primanjkljaja. V primerjavi z letom 2009 je izkazan presežek odhodkov nad prihodki višji zlasti kot posledica investiranja v pridobivanje stanovanj za nadaljnjo prodajo ciljnim skupinam na trgu. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja pa je Sklad v letu 2010 uspešno povečal stanje na računih za skupno 1.789.914 EUR.

1.3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

(v EUR, brez stotinov)

		REALIZACIJA 2009	FINANČNI NAČRT 2010 (rebalans)	REALIZACIJA 2010	INDEKS DOS. 10/rFN 10
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750+752)	23.052.605	19.350.911	19.501.898	101
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	19.978.302	16.770.142	16.722.424	100
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	16.650.900	13.425.876	13.199.381	98
7501	Prejeta vračila danih posojil - od javnih skladov	3.327.402	2.460.978	2.531.581	103
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	0	0	0	-
7503	Prejeta vračila danih posojil - od finančnih institucij	0	0	0	-
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	0	883.288	991.462	112
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	3.074.303	2.580.769	2.779.474	108
7520	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	3.074.303	2.580.769	2.779.474	108
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (440+441+442+443)	4.251.058	4.702.193	4.693.701	100
440	DANA POSOJILA	4.251.058	4.702.193	4.693.701	100
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	4.251.058	1.600.000	1.591.508	99
4401	Dana posojila javnim skladom	0	0	0	-
4402	Dana posojila javnim podjetjem, ki so v lasti države ali občin	0	0	0	-
4403	Dana posojila finančnim institucijam	0	0	0	-
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	0	3.102.193	3.102.193	100
4405	Dana posojila občinam	0	0	0	-
4406	Dana posojila v tujino	0	0	0	-
4407	Dana posojila državnemu proračunu	0	0	0	-
4415	Druge finančne naložbe	0	0	0	-
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV-V)	18.801.547	14.648.718	14.808.197	101

Prejeta vračila danih posojil

Prejeta vračila danih posojil je Sklad realiziral v okviru načrtovanega. Iz naslova prejetih vračil danih posojil posameznikom je Sklad v letu realiziral sredstva v višini 13.199.381 EUR, kar je 98 odstotkov načrtovanih. V primerjavi z letom 2009 je bilo realiziranih za 21 odstotkov manj vračil posojil, zaradi zmanjševanja neodplačanih posojil posameznikov. Iz naslova prejetih vračil s strani javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin, pa v višini 3.523.043 EUR, kar je 105 odstotkov načrtovanih.

Iz naslova prejetih kupnin iz naslova privatizacije je Sklad v letu 2010 prejel 2.779.474 EUR sredstev, kar je 108 odstotkov načrtovanih in 90 odstotkov v primerjavi z realizacijo v letu 2009. Upad je načrtovan, saj se pogodbe, ki so osnova za obračun zakonskih deležev, iztekajo.

V letu 2010 je Sklad odobril za 4.693.701 EUR novih posojil, kar je v okviru načrtovanega. V primerjavi z letom 2009 so se dana posojila povečala za 10 odstotkov.

V letu 2010 je Sklad prejel 14.808.197 EUR več prejetih vračil posojil v primerjavi z danimi posojili.

1.4. RAČUN FINANCIRANJA

(v EUR, brez stotinov)

		REALIZACIJA 2009	FINANČNI NAČRT 2010 (rebalans)	REALIZACIJA 2010	INDEKS DOS. 10/rFN 10
50	VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0	-
	(500+501)				
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	0	0	0	-
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	0	0	0	-
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	0	0	0	-
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	0	0	0	-
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	1.778.426	1.801.445	1.807.348	100
	(550+551)				
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	1.580.426	1.603.445	1.609.348	100
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	1.580.426	1.603.445	1.609.348	100
551	ODPLAČILO DOLGA V TUJINO	198.000	198.000	198.000	100
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	198.000	198.000	198.000	100
	IX. NETO ODPLAČILO DOLGA	1.778.426	1.801.445	1.807.348	100
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH	9.598.201	547.708	1.789.914	327
	(I+IV+VII-II-V-VIII)				

V letu 2010 dodatnega zadolževanja ni bilo. Iz naslova odplačila dolga gre za odplačevanje kuponov iz naslova dveh izdaj obveznic Sklada. Za te namene je bilo v letu 2010 izplačanih 1.609.348 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 2010 namenjenih 198.000 EUR. Zaključek odplačevanja teh dveh posojil je predviden v letu 2012.

Sklad je v letu 2010 evidentiral povečanje sredstev na računih v višini 1.789.914 EUR.

1.5. BILANCA STANJA

Sredstva Sklada so na stanje 31. 12. 2010 znašala 410.434.950 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2009 so se povečala za dva odstotka.

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja na dan 31. 12. 2010 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2009.

Bilanca stanja 2010, v primerjavi z letom 2009 (v EUR brez stotinov):

SREDSTVA	2009	2010	Indeks 2010/2009
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	86.097.550	106.564.620	124
Dolgoročne finančne naložbe	6.674.955	6.697.197	100
Dolgoročno dana posojila in depoziti	91.430.476	81.603.028	89
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	7.945.300	5.071.495	64
Skupaj	192.148.281	199.936.340	104
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve			
Druge zaloge - stanovanja v lastni izdelavi	49.692.305	63.002.754	127
Druge zaloge - kupljena stanovanja	37.110.456	18.007.637	49
Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah	345.266	239.825	69
Kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN	91.650.000	95.133.029	104
Kratkoročne finančne naložbe	18.774.596	17.368.511	93
Kratkoročne terjatve iz financiranja	1.425.476	581.553	41
Kratkoročne terjatve do kupcev	6.678.479	7.567.136	113
Druge kratkoročne terjatve	251.810	95.806	38
Neplačani odhodki	4.864.259	8.446.969	174
Aktivne časovne razmejitve	834.504	55.390	7
Skupaj	211.627.151	210.498.610	99
SKUPAJ SREDSTVA	403.775.432	410.434.950	102
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve			
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	687.094	42.648	6
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	2.402.120	4.255.490	177
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	7.182.645	8.552.315	119
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	1.860.188	857.023	46
Neplačani prihodki	8.702.072	9.057.210	104
Pasivne časovne razmejitve	170.258	536.145	315
Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN	172.103	125.706	73
Skupaj	21.176.480	23.426.537	111
LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI			
Sklad namenskega premoženja	246.719.141	246.719.141	100
Splošni sklad	128.920.033	135.067.492	105

Rezervni sklad	2.780.049	2.820.496	101
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	2.187.926	1.062.523	49
Dolgoročne finančne obveznosti - krediti poslovnih bank	396.000	198.000	50
Dolgoročne finančne obveznosti - obveznice	628.533	0	-
Druge dolgoročne obveznosti	967.270	1.140.761	118
Skupaj	382.598.952	387.008.413	101
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	403.775.432	410.434.950	102

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so se v letu 2010 povečala in so 31. 12. 2010 znašala 199.936.340 EUR in so za štiri odstotke višja v primerjavi s stanjem 31. 12. 2009. Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva so se povečala za 24 odstotkov, kar je rezultat prekvalifikacije stanovanj v najemna stanovanja. Dolgoročne finančne naložbe, ki predstavljajo naložbo Sklada v Stanovanjskem podjetju d.o.o. Ravne in delnice v podjetju ZRMK, so ostale na ravni leta 2009. Dolgoročno dana posojila in depoziti so v višini 89 odstotkov v primerjavi z letom 2009. 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 64 odstotkov v primerjavi s predhodnim letom.

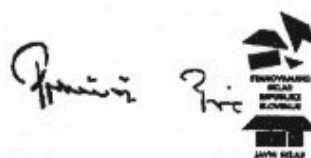
Kratkoročna sredstva so 31. 12. 2010 znašala 210.498.610 EUR in so v višini 99 odstotkov v primerjavi z letom 2009. Zaloge stanovanj v lastni izdelavi so se v letu 2010 povečale za 27 odstotkov, medtem ko se je vrednost zalog kupljenih stanovanj zmanjšala za 51 odstotkov. Na zmanjšanje je vplivala prodaja stanovanj in prenos stanovanj v osnovna sredstva Sklada zaradi omogočanja najema stanovanj. Denarna sredstva so se v primerjavi z letom 2009 znižala za 31 odstotkov. Kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN so se povečale za 4 odstotke, kratkoročne finančne naložbe pa so se v primerjavi z letom 2009 znižale za sedem odstotkov. Pri terjativah do uporabnikov EKN in 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 naložbah. Kratkoročne terjatve do kupcev so se povečale za 13 odstotkov v primerjavi s stanjem 31. 12. 2009. Neplačani odhodki so se v primerjavi z letom 2009 povečali za 74 odstotkov.

Med kratkoročnimi obveznostmi izkazujemo na stanje 31. 12. 2010 močno zmanjšanje obveznosti iz naslova prejetih predujmov ter povečanje obveznosti do dobaviteljev za 77 odstotkov glede na stanje 31. 12. 2009. Kratkoročne obveznosti iz poslovanja in financiranja so na primerljivem nivoju z letom 2009. Neplačani prihodki so se zvišali za štiri odstotke, pasivne časovne razmejitve pa so se povečale za trikrat. Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta so na stanje 31. 12. 2010 znižale v primerjavi s stanjem 31. 12. 2009 za 27 odstotkov.

Med lastnimi viri na stanje 31. 12. 2010 spremembe sklada namenskega premoženja niso evidentirane. Splošni sklad se je na stanje 31. 12. 2010 povečal za pet odstotkov. Rezervni sklad je v primerjavi z letom 2009 višji za odstotek. Dolgoročne finančne obveznosti so se zaradi zapiranja obveznosti in odplačevanja posojil na stanje 31. 12. 2010 še zniževale. Druge dolgoročne obveznosti Sklada so se povečale za 18 odstotkov, predvsem zaradi večjega števila vplačanih varščin in lastne udeležbe pri oddajanju stanovanj v najem.

Podrobnejša pojasnila gibanj posameznih postavk so navedena v računovodskem poročilu za leto 2010.

Primož Pirc, direktor





POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2010



2. POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2010

2.1. PRIDOBIVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

2.1.1. Pridobivanje najemnih neprofitnih stanovanj v sodelovanju z občinami (sofinanciranje izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj)

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju Sklad), je v letu 2010 pridobival neprofitna najemna stanovanja v sodelovanju z občinami z javnim razpisom Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009.

2.1.1.1. Rekapitulacija pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanjih v letu 2010

PREGLEDNICA 1: ŠTEVILO NOVIH NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ: soinvestiranje in posojila, odobreni projekti

Program	2007	2008	2009	2010	2012
a) Najemna neprofitna - SSRS					
Razpis soinvestitstvo 2003	31	10			
Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005	32				
Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	128				
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	0	8	73		
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009		0	17	97	74
SKUPAJ:	191	18	90	97	74
Program	2007	2008	2009	2010	2012
b) Najemna neprofitna stanovanja - občina					
Razpis soinvestitstvo 2003	21	6			
Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005	146				
Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	75				
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	6	20	74		
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009		0	17	98	74
SKUPAJ:	248	26	91	98	74
Program	2007	2008	2009	2010	2012
a+b) Najemna neprofitna stanovanja					
Razpis soinvestitstvo 2003	52	16			
Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005	178				
Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor	203				
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	6	28	147		
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009		0	34	195	148
SKUPAJ:	439	44	181	195	148
Skupaj vsa neprofitna najemna stanovanja:	439	44	181	195	148
	leto 2007	leto 2008	leto 2009	leto 2010	leto 2012

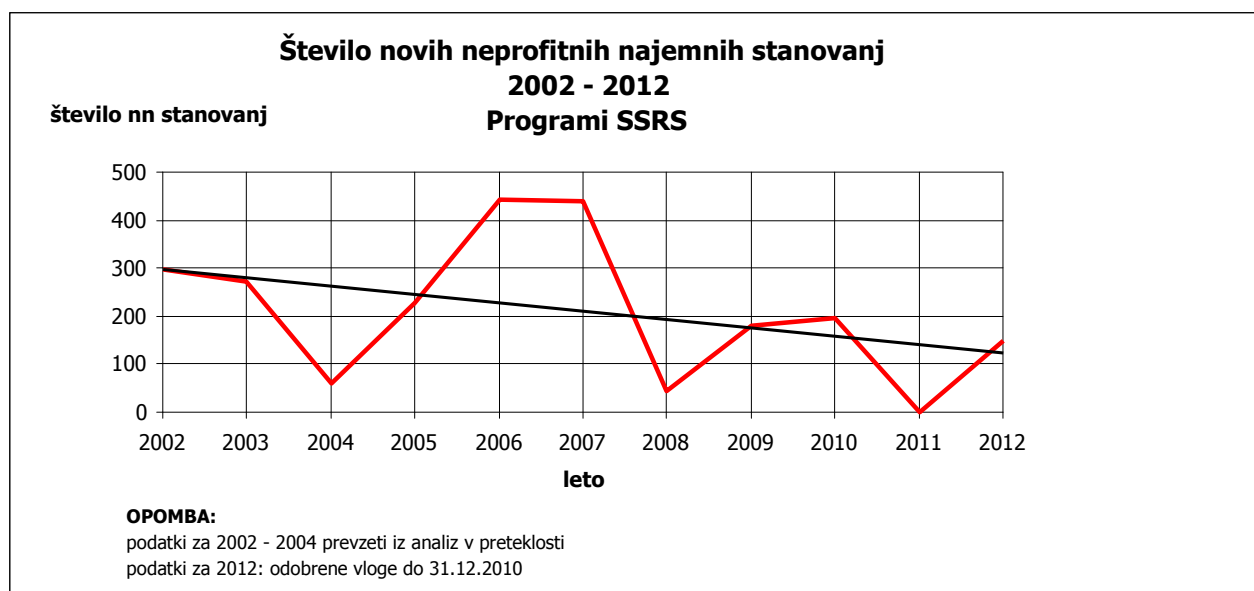
PODATKI: Za leto 2010 - realizacija, za leto 2012 plan na osnovi odobrenih vlog z dne 31.12.2010

Opomba: Razpis 2003 le soinvestiranje

PREGLEDNICA 2: Realizacija 2010 in plan za leta 2011, 2012 in 2013 - odobreni projekti

		REALIZACIJA	PLAN SSRS		
		EUR	EUR		
	Program	2010	2011	2012	2013
a)	Sredstva soinvestitorstva				
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	2.136.346,70	4.127.084,55	2.388.317,81	943.585,35
	SKUPAJ:	2.136.346,70	4.127.084,55	2.388.317,81	943.585,35
b)	Sredstva posojil				
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	0,00	923.411,60	1.113.161,13	250.000,00
PODATKI: Za leto 2010 - realizacija, za leta 2011, 2012 in 2013 plani na osnovi odobrenih vlog z dne 31.12.2010					

Graf: Število neprofitnih najemnih stanovanj po Programih SSRS: 2002 – 2012



2.1.1.2 Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009

Sklad 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 bil namenjen vzpodbujanju neprofitne najemne stanovanjske gradnje.

Upravičeni prosilci po tem razpisu so bili:

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.

Za uresničevanje tega programa je bilo za namene posojil predvidenih 6,519 mio EUR sredstev in 6 mio EUR za soinvestitorstvo, vse s porabo v letih 2008, 2009 in 2010.

Za izvedbo programa so se sredstva soinvestitorstva povečala:

- po sklepu Nadzornega sveta Sklada (prenos sredstev iz Programa 2006/2007), v višini 6.185.155,48 EUR in
- dokapitalizacije izvedene v letu 2008, v višini 5.000.000,00 EUR.

Skupaj je bilo razpoložljivih sredstev za izvajanje programa 23.704.155,48 EUR.

Program je bil z dnem 31. 12. 2009 zaprt, saj so bila s sklepi Nadzornega sveta Sklada odobrena vsa predvidena sredstva.

V obdobju od 1.1.2008 do 31. 12. 2009 je Sklad prejel 19 vlog, od tega je bilo ocenjeno, da je deset vlog popolnih v smislu določil objavljenega programa, zato so bile posredovane na Nadzorni svet Sklada, ki je sprejel sklepe za projekte, razvidne iz naslednje preglednice.

Preglednica: Potrjene vloge, sklepi NS Sklada, Program 2008/2009

Občina	Projekt	Št. stanovanj	Stanje projekta
Občina Loški Potok	Rekonstrukcija stanovanj nad trgovino Marin	8 (4+4)	Pogodba o soinvestiranju ni bila sklenjena - projekt je bil izločen zaradi odstopa prosilca
Mestna občina Slovenj Gradec	Pameče	18 (9+9)	Projekt končan v septembru 2009 - stanovanja predana najemnikom
Občina Slovenske Konjice	Loče 2. faza	10 (5+5)	Projekt končan v septembru 2009 - stanovanja predana najemnikom
Občina Ribnica na Pohorju	Josipdol	6 (3+3)	projekt končan v novembru 2009 - stanovanja predana najemnikom
Mestna občina Ljubljana	Celovski dvori	150 (75+75)	Projekt, zaradi finančnih težav investitorja <u>ni bil dokončan</u> v roku (juniju 2010) - stanovanja prevzeta v posest - dokončanje stanovanj in postopna predaja najemnikom v teku
Mestna občina Velenje	Gorica	132 (66 + 66)	Projekt v fazi začetka gradnje - dokončanje predvidoma v decembru leta 2012
Občina Rogaška Slatina	stanovanjski objekt Žibernik	13 (6+7)	Projekt končan v avgustu 2010 - stanovanja predana najemnikom
Mestna občina Nova Gorica	objekti A, B in C pod Streliško potjo	32 (16+16)	Projekt končan v juniju 2010 - stanovanja predana najemnikom
Občina Radlje ob Dravi	Objekt A2, Prisoja II	16 (8+8)	Projekt v fazi sklepanja pogodb - dokončanje predvidoma v letu 2012
Mestna občina Ljubljana	Polje II	183	Zaprošena soinvestitorska sredstva <u>še niso zagotovljena</u> v celotni višini - odobritev projekta le v delni višini

Vloge Občine Mozirje, Razvojnega sklada Lendava, Občine Lenart, Občine Zreče, Občine Mokronog – Trebelno in Občine Duplek – 6 vlog so bile kot nepopolne zavrnjene oz. so prosilci odstopili od vlog.

Projekti, ki so še v strokovni presoji s strani strokovnih služb Sklada:

- Občina Šmartno pri Litiji: projekt - Grmače, za pridobitev 13 NNS,
- MO Koper: projekt – barka tri, kare C, za pridobitev 245 NNS,
- SS Nova Gorica: projekt – Rožna dolina III.

Preglednica: Stanje na projektih in finančna realizacija dne 31. 12. 2010

Št. proj.	Št. občin	Projekti	Skupaj stanovanja	Sklad	Občina	Sredstva soinvestitorstva Sklada za projekte (EUR)	Sredstva posojil Sklada za projekte (EUR)
6	6	ODOBRENI: končani po sklepu NS Sklada	229	114	115	12.968.498,19	-----
2	2	ODOBRENI: v realizaciji po sklepu NS Sklada	148	74	74	6.369.249,44	2.286.572,73
4	4	V PRIPRAVI: Pravočasno oddane vloge – do 31.12.2009	476	236	240	20.074.705,46	-----

Vloge v pripravi (sprejete vloge) so v obravnavi, vendar glede na dejstvo, da ni dodatnih finančnih sredstev ter glede na razpoložljiva sredstva Programa 2008/2009 Sklad ni mogel vsem navedenim prosilcem dodeliti finančna sredstva za soinvestitorske projekte.

Preglednica: Projekti soinvestitorstva zaključeni v letu 2010

Regija	Občina	Štev. neprofitnih najemnih stanovanj		Skupaj
		Sklad	Občina	
Savinjska	Rogaška Slatina, Žibernik	6	7	13
Osrednje slovenska	Ljubljana, Celovski dvori	75	75	150
Goriška	Nova Gorica, Streliška ulica	16	16	32
		97	98	195

Po zaprtju Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 je Sklad v letu 2010 prejel pet vlog oziroma pobud (Mestna občina Novo mesto, Občina Litija, Mestna občina Celje / Nepremičnine Celje, Občina Piran in Občina Prevalje) za sodelovanje pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj. Prosilcem je posredovan odgovor, da s strani države – ustanovitelja Sklada in pristojnega ministrstva nismo sprejeli novih finančnih sredstev, tako da Sklad ni mogel pripraviti in objaviti novega programa. Vloge so evidentirane kot potencialni projekti v primeru sprejetja novega programa.

Slikovni izbor projektov pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj:



Občina Rogaška Slatina – Žibernik



Mestna občina Ljubljana, Celovški dvori



Mestna Občina Nova Gorica, Pod Streliško potjo



Mestna Občina Velenje, Gorica

2.1.1.3 Analiza potreb po neprofitnih najemnih stanovanjih – poziv december 2010

Sklad deluje kot javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanja stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb.

V sklopu navedenega delokroga in v skladu s programom dela, je ena izmed pomembnejših vlog Sklada, sodelovanje z občinami, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami za zagotavljanje izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj v Republiki Sloveniji. Iz navedenega razloga Sklad redno objavlja javne razpise z naslovom »Program sofinanciranje izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj«.

Zaradi spremljanja načrta gradnje neprofitnih najemnih stanovanj po občinah, je Sklad v mesecu decembru 2010 že tretje leto zapored na subjekte, ki so v občinah zadolženi za izvajanje stanovanjske politike, v delu ki se nanaša na gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj (občine, njihove proračunske sklade, javne nepremičninske sklade in neprofitne organizacije) naslovil dopis in dvakratno urgenco, s katerim je želel pridobiti podatke o dejanskih oz. trenutnih potrebah in oceno prihodnjih potreb (poslovni in finančni načrti občin) na področju zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj. Hkrati je Sklad zaprosil tudi za podatke o

sprejetih strateških in izvedbenih načrtih, s katerimi so predvidene tudi druge oblike bivanja v sklopu neprofitnih najemnih stanovanj.

Poziv Sklada za zagotavljanje potreb po NNS je zjel 210 občin, od tega 11 mestnih občin. Seznanjeni smo bili s potrebami v 195 občinah, kar predstavlja 92,86 % odgovorov na nivoju vseh občin v Sloveniji. Iz odgovorov sledi, da se trenutno v Sloveniji potrebuje predvidoma **7.473** neprofitnih najemnih stanovanj, od tega pa **4.632** neprofitnih najemnih stanovanj v mestnih občinah kar predstavlja 61,98% od vseh potreb po neprofitnih najemnih stanovanjih. Pri tem naj opomnimo, da je to le groba ocena potreb, saj so bili določeni podatki le orientacijski in preliminarni.

Več podatkov in sama statistika odgovorov, je razvidno iz prikazanih preglednic in grafov.

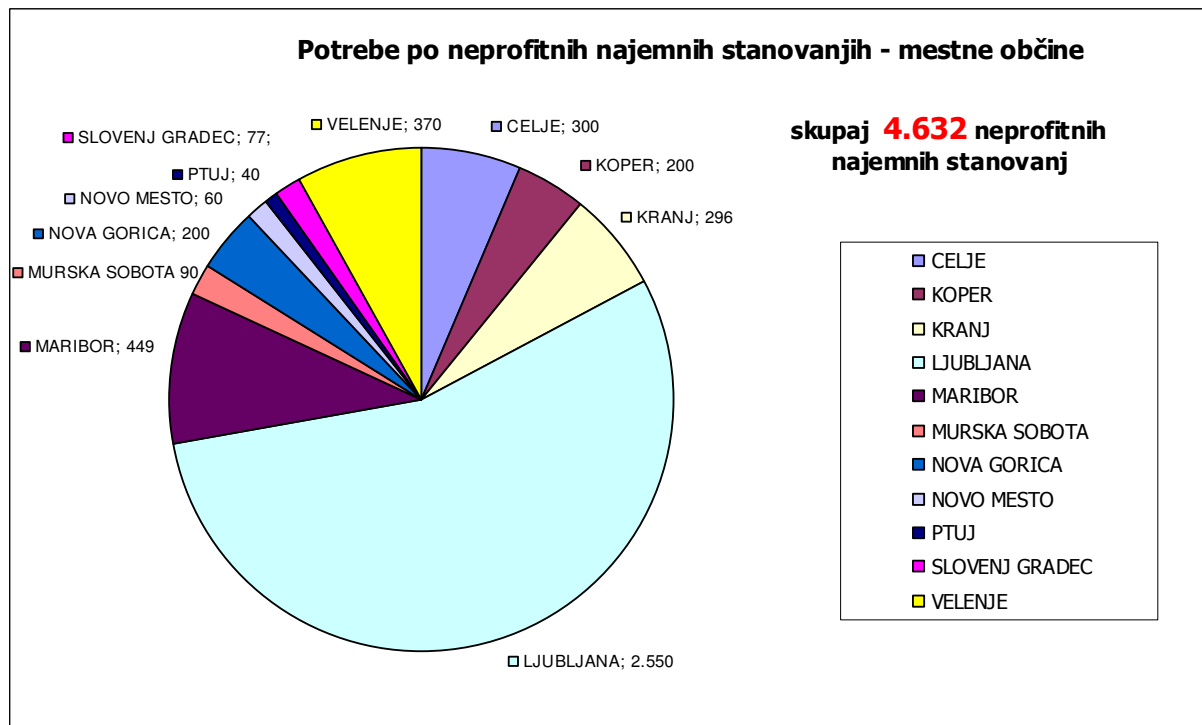
Preglednica: Potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih v mestnih občinah

MESTNE OBČINE (11)		
1	CELJE	300
2	KOPER	200
3	KRANJ	296
4	LJUBLJANA	2.550
5	MARIBOR	449
6	MURSKA SOBOTA	90
7	NOVA GORICA	200
8	NOVO MESTO	60
9	PTUJ	40
10	SLOVENJ GRADEC	77
11	VELENJE	370
skupaj		4.632 62,44%

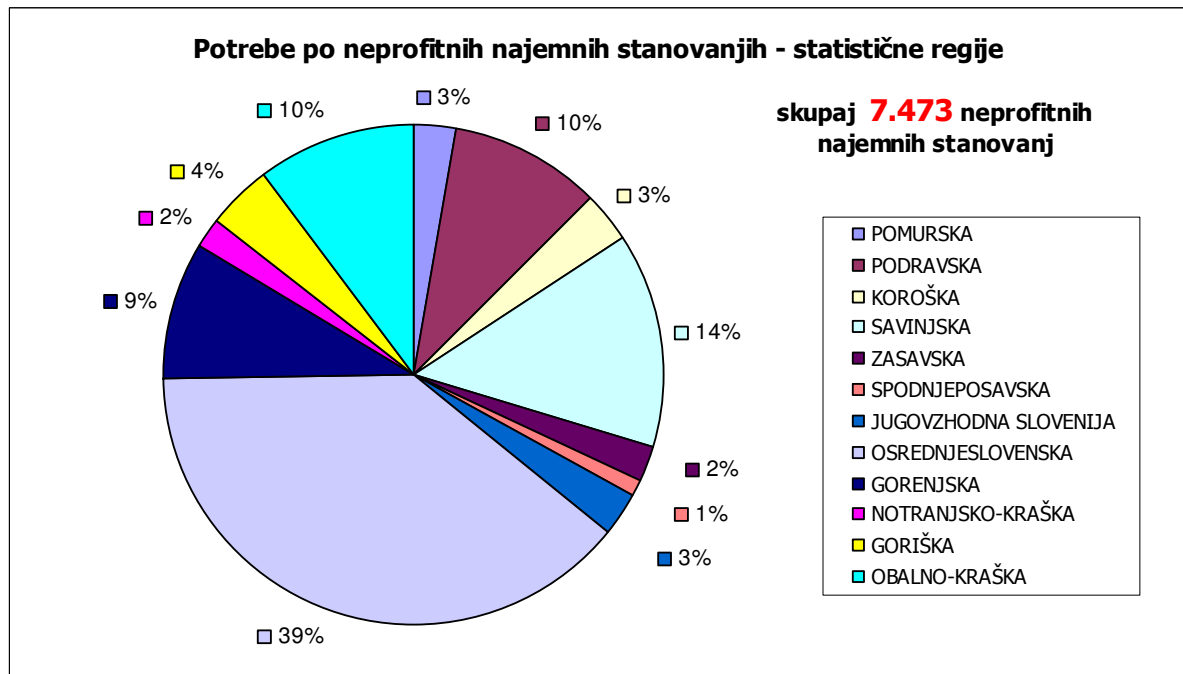
Preglednica: Potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih po regijah

	REGIJE	štev. občin po regijah	potrebe po regijah	v %
1	POMURSKA	27	207	2,77
2	PODRAVSKA	41	735	9,84
3	KOROŠKA	12	233	3,12
4	SAVINJSKA	33	1.053	14,09
5	ZASAVSKA	3	167	2,23
6	SPODNJEPOSavska	4	82	1,10
7	JUGOVZHODNA SLOVENIJA	20	192	2,57
8	OSREDNJE SLOVENSka	26	2.916	39,02
9	GORENJSKA	18	672	8,99
10	NOTRANJSKO - KRAŠKA	6	137	1,83
11	GORIŠKA	13	321	4,30
12	OBALNO - KRAŠKA	7	758	10,14
		210	7.473	100,00

Graf: Potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih – mestne občine, 2011



Graf: Potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih – statistične regije, 2011



2.2. GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI V LETU 2010

2.2.1. Stanje stanovanj

Sklad je imel na dan 31. 12. 2010 v lasti 2.824 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji (v 106 različnih občinah) in dve bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani.

Tabela: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. 2010 in na dan 31. 12. 2010

STANJE STANOVANJ NA DAN	31. 12. 2009	31.12.2010
• najemno stanovanje in bivalni enoti v samskem domu	2.379	2.661
• stanovanja v solastnini uporabniki Šenčur - Tržič	1	1
• izločeno najemno stanovanje - možnost denacionalizacije	54	36
• izločeno najemno stanovanje – ni vložena zahteva za denacionalizacijo	64	81
• izločeno– vložena zahteva za denacionalizacijo – postopek še ni končan	49	47
SKUPAJ	2.547	2.826

2.2.2. Pridobitve najemnih stanovanj v letu 2010

Sklad je v letu 2010 pridobil skupaj 292 najemnih stanovanj. Na podlagi soinvestitorskih pogodb z občinami je pridobil 97 najemnih stanovanj, 193 stanovanj je Sklad izvil iz prodaje in jih na podlagi dogovorov z občinami namenil za neprofitni najem, eno stanovanje je bilo pridobljeno na podlagi menjalne pogodbe, eno stanovanje v Sevnici je bilo zaradi neplačevanja zarubljeno.

Tabela: Pregled pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2010

Občina/partner	Datum prevzema	Št. stanovanj	Kvadratura v m ² (točkovačni zapisnik)	Upravnik
Mestna občina Ljubljana	27.9.2010	75	6.261,56	STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.
Mestna občina Nova Gorica	9.6.2010	16	787,06	DOM Nova gorica d.o.o.
Občina Rogaška Slatina	31.8.2010	6	357,33	ATRIJ Stanovanjska zadruga z.o.o.
Stanovanja v Vipavi (Občina Vipava)	21.9.2010	10	558,25	STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.
Stanovanja v Vipavi (MONG)	18.6.2010	30	1.899,67	STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.
Stanovanja v Ajdovščini (MONG)	6.7.2010	15	846,05	STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.
Stanovanja v Ajdovščini (Občina Ajdovščina)	27.8.2010	10	537,12	STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.
Stanovanja v Pivki (Občina Pivka)	2.7.2010	4	218,89	STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.
Stanovanja v Kranju (Občina Kranj)	2.6.2010	61	5.483,80	STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.
Stanovanja v Kranju (Občina Kranj)	5.8.2010	28	2.581,26	STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.
Stanovanja na Jesenicah (Občina Jesenice)	22.3.2010	20	1.221,09	STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.
Stanovanja v Šmarjah pri Jelšah (Občina Šmarje pri Jelšah)	29.3.2010	6	360,50	ATRIJ Stanovanjska zadruga z.o.o.
Stanovanja v Pobrežju (JMSSM)	20.9.2010	7	564,59	STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.
SKUPAJ		292	21.677,17	

Pridobivanje stanovanj od 1991 do vključno 2010:

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: 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 2010 je Sklad najemna stanovanja za neprofitni najem pridobival tudi iz naslovov, prikazanih v naslednji tabeli:

Tabela: Število stanovanj in način pridobitve v letih 2002 - 2010

PRIDOBITVE STANOVANJ	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
soinvestorstvo z občinami	88	110	39	132	202	202	18	90	97
izgradnja drugih najemnih stanovanj	36			19					
varovana stanovanja	38		21						
poravnava obveznosti				19					
predkupni upravičenec – nakup				6	1				
razdrte prodajne pogodbe					1				1
celovita prenova stanovanjske stavbe					24				
neodplačni prenos						13			
Menjalna pogodba							1	1	1
Stanovanja izvzeta iz prodaje									193
SKUPAJ:	162	110	60	176	228	215	19	91	292

Sklad je od leta 1991 do vključno leta 2010 skupaj pridobil 4.969 najemnih stanovanj in 13 sob v samskih domovih, vključno z letom 2010 pa skupno 5.261 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 stanovanj.

Vsa stanovanja v letu 2010 so bila prodana skladno s Pravilnikom o prodaji nepremičnin v lasti Sklada, in sicer po tržnih vrednostih je bilo prodanih devet stanovanj, eno stanovanje je bilo odtujeno na podlagi menjalne pogodbe, dve stanovanji sta bili vrnjeni v prodajo in eno stanovanje je bilo vrnjeno denacionalizacijskemu upravičencu.

Tabela: Odtujitve stanovanj v letu 2010

ODTUJENA STANOVANJA V LETU 2010	ŠTEVILO
- tržna prodaja	9
- menjalna pogodba	1
- vrnjeno v prodajo	2
- vrnjeno po denacionalizaciji	1
SKUPAJ:	13

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, 45/2008 in 28/2010), kot predkupnega upravičenca iz 87. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 110/2002 s spremembami), 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 2010

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 2010 obračunavala po 4,68 odstotkov od vrednosti stanovanj. Po enaki stopnji so se obračunavale najemnine tudi za novo oddana najemna stanovanja v letu 2010. Po tej stopnji se je obračunavala najemnina za 2.620 najemnih stanovanj.

S posameznimi občinami je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za stanovanja, ki so bila pridobljena na podlagi pogodb o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Višina obračunane najemnine po posameznih občinah v letu 2010 je razvidna iz spodnje tabele.

Tabela: Pregled posebnih kategorij in stopenj najemnin po posameznih občinah

Zaporedna št.	Občina	Kategorija najemnine	Stopnja v letu 2010 v %	Št. stanovanj
1	Občina Ruše	X4	4,68	12
2	Občina Hrastnik	X5	4,68	23
3	Mestna občina Velenje	X6	4,68	32
4	Občina Vipava	X15	4,68	6
5	Nepremičnine Celje d.o.o.	X16	4,68	18
6	Občina Laško	X17	4,68	7
7	Občina Radeče	X18	4,68	3
8	Občina Zreče	X3	4,68	14

9	Občina Kočevje	X1	4,25	8
10	Občina Tolmin	X2	3,2	3
11	Občina Dobrovnik	X8	4,04	2
12	Občina Moravske Toplice	X9	3,2	1
13	Občina Rogaška Slatina	X10	4,25	15
14	Občina Slovenska Bistrica	X11	3,81	20
15	Občina Turnišče	X12	4,04	2
16	Občina Tržič	X13	4,02	7
17	Občina Ormož	X14	4,25	10
18	Občina Oplotnica	X19	3,81	4
19	Občina Sodražica	X20	4,10	2
20	Občina Šmarje pri Jelšah	X21	3,85	9

V letu 2010 je bilo obračunanih za 4.920.542,54 EUR najemnin, upravniki pa so nakazali za 4.723.201,63 EUR. Razliko predstavljajo neizterjane najemnine.

Konec leta 2010 znaša ostanek sredstev prejetih najemnin, zmanjšanih za stroške upravljanja, redna vzdrževalna dela, stroške obratovanja, vpisa v zemljiško knjigo in zavarovanje in brez upoštevanja amortizacije 2.816.366,46 EUR, z upoštevanjem amortizacije pa 80.266,24 EUR. V letu 2010 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 2010 dejansko precej manjši od navedenega.

Ostanek sredstev najemnin iz preteklih let do vključno 31. 12. 2010 znaša brez upoštevanja amortizacije 16.384.958,71 EUR, z upoštevanjem stroška obračunane amortizacije pa 14.576.096,24 EUR.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o obračunanih najemninah za leto 2010 (od januarja 2010 do vključno decembra 2010) in plačanih najemninah najemnikov ter število in način izterjave dolgov s strani najemnikov, ki smo jih prejeli s strani posameznih upravnikov.

Tabela: Najemnine in izterjava neplačanih najemnin za leto 2010 iz poročil upravnikov

UPRAVNIK (naziv in naslov)	ŠTEV. STAN.	OBRAČUNANA NAJEMNINA ZA LETO 2010 (V EUR)	PLAČANA NAJEMNINA ZA LETO 2010 (V EUR)	PLAČANA NAJEMNINA PRED 2010 (V EUR)	(*) ŠTEVILO DOLŽNIKOV	SKUPNI DOLG V EUR	IZVRŠBA NA PLAČILO NAJEMNINE		TOŽBA NA IZPRAZNITEV		
							(**) VLOŽENI PREDLOGI V 2010 (število)	(***) IZDANI SKLEPI V 2010 (število)	(**) VLOŽENA TOŽBA V 2010 (število)	(***) IZDANA SODBA V 2010 (število)	(****) REALIZIRANE IZSELTIVE V LETU 2010 (število)
ATRIJ SZ z.o.o., Celje	243	350.429,79	301.096,63	42.402,04	107	181.080	9	18	3	1	6
DOM KOPER d.o.o.	3	3.609,84	1.752,60								
DOM stanovanjsko gospodarstvo d.o.o.	16	22.675,28	18.341,84	0	10	4.333,44	0	0	0	0	0
DOM PODBRDO	6	8.523,72	8.523,72								
DOMEX, d.o.o., HRASTNIK	15	36.392,64	37.302,87	4.706,78	10	6.333,63	1	2	2	2	0
DOMPLAN d.o.o. Rimske Toplice	1	2.150,52	1.971,32	64,37	2	179,21	0	0	0	0	0
DOMPLAN KRANJ d.d.	18	34.760,25	30.242,89	4.788,58	9	26.137,53	1	0	0	0	0
Emona plus d.o.o.,	63	233.755,50	227.957,70	6.168,46	12	5.797,80	4	3	0	0	0
FISA nepremičnine d.o.o.	9	18.749,54	14.950,80	4.071,94	6	3.798,81	1	1	0	0	0
GRAD d.o.o. Tolmin	70	67.831,28	65.765,68		20	2.065,59	2	2	0	0	0
Gruda Martin Pilih s.p.	10	23.282,04	18.870,92	283,62	7	4.411,12	2	2	0	0	0
HABIT d.o.o.	3	7.402,32	5.699,24	1.727,03	2	3.033,61	0	0	0	0	0
IBIS d.o.o. Slovenska Bistrica	15	16.178,43	15.558,38	0	4	1.977,89	0	0	1	0	0
JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER	89	231.519,55	132.930,99	96.261,82		25.644,54	8	8	3	1	1
JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI D.O.O.	9	17.966,88	14.067,90	0	8	8644,78	3	3	0	0	0
JAVNO PODJETJE DOM NAZARJE d.o.o.	14	30.054,72	28.692,09	0	5	1.362,63	0	0	0	0	0
JAVNO PODJETJE KOMUNALA LAŠKO , d.o.o.	12	26.982,62	22.384,17	4.365,20	11	5.095,56	2	2	0	0	0
JP KOMUNALA SLOVENJ GRADEC d.o.o.	28	75.609,15	71.150,24	53.536,84	12	10.119,17	1	1	0	0	0
JZ KTRC RADEČE	3	7.451,40	6.713,94	32038,45	1	737,46	0	0	0	0	0
KOMUNALA D.O.O., Murska Sobota	6	17.024,08	13.949,91	1.124,47	4	6.839,59	1	1	0	0	1
KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA d.o.o.	24	44.035,01	40.885,18	0	6	6.601,29	0	0	0	0	0
KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o. SEŽANA	11	13.184,20	11.973,41	2.094,25	9	2.873,88	0	0	0	0	1
KSD d.o.o. AJDOVŠČINA	6	15.810,60	11.437,26	3.641,57	5	4.487,67	0	0	0	0	0
KSP HRASTNIK, D.D.	12	22.332,24	19.650,60	2.179,89	6	2.681,64	0	0	0	0	0
KSP Ljutomer d.o.o., Ljutomer	13	27.388,80	23.757,42	2.281,84	6	3.743,56	1	1	0	0	0
LINEA STANOVANJSKO PODJETJE, D.O.O.	34	73.461,24	68.814,45	3.359,27	14	6.573,65	2	2	0	0	0
MAKO TURNŠEK D.O.O., BRASLOVČE	91	161.688,46	143.256,10	17.779,90	44	46.057,38	11	11	0	0	1
MASTRA d.o.o., Ljubljana	8	24.070,20	15.793,82	84.244,42	6	12.229,60	0	0	0	0	0
NAŠE OKOLJE d.o.o., TRBOVLJE	191	330.135,29	282.185,78	32.378,25	144	140.621,86	8	5	4	1	0
OBČINA ORMOŽ	6	11.004,72	10.683,68	0	2	321,04	0	0	0	0	0
OBČINA DRAVOGRAD	12	25.280,88	20.176,82	10.281,99	4	9.838,63	2	2	2	2	0
PSS PTUJ d.o.o.	136	110.599,00	118.627,00	0	68	89.730,00	11	11	7	5	1
SERVOSTAN D.O.O.	19	37.158,36	27.284,78	9.110,29	15	17.184,73	5	2	0	0	0
SGI d.o.o. IDRIJA	6	14.685,36	13.433,55	811,81	4	1.251,81	0	0	0	0	0
SIPRO d.o.o. ŽALEC	36	44.913,21	41.649,16	46.301,60	21	30.425,38	1	1	0	0	0

Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leto 2010

SKG-UPRAVNIK d.o.o., Kamnik	18	25.909,44	23.516,34	1.779,26	5	2.393,10	1	1	0	0	0
SOP Trbovlje d.o.o.	3	3.972,60	3.972,60	0	0	0	0	0	0	0	0
SPEKTER d.o.o. TRBOVLJE	10	22.946,40	17.913,16	5.459,51	12	9.554,25	3	3	0	0	0
SPL d.d. LJUBLJANA	113	193.143,88	171.593,46	9.795,81	64	60.490,57	16	0	1	2	0
SPO D.O.O., ŠKOFJA LOKA	7	10.587,36	9.148,77	951,34	5	1.438,58	1	1	0	0	0
STANINVEST D.O.O.	154	385.552,59	207.652,68	146.858,16	101	150.265,92	30	30	1	0	2
Stanovanjska d.o.o., Postojna	22	44.357,94	38.207,48	3.517,13	9	6.593,42	0	0	0	0	0
STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA z.o.o.	171	214.951,74	183.728,66	20.354,20	92	74.052,69	20	17	1	0	1
STANOVANJSKA ZADRUGA VRHNIKA z.o.o.	9	17.387,58	12.725,91	2.750,72	5	5.248,63	1	1	0	0	0
Stanovanjsko komunalno podjetje Gornja Radgona d.o.o.	21	51.424,80	43.159,97	5.614,73	19	11.468,65	3	3	1	0	0
STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o. RAVNE NA KOROŠKEM	536	945.421,84	762.822,68	111.525,80	424	418.707,84	08	08	12	10	03
STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o. ZA JESENICE	360 (+1)	470.137,37	410.082,22	22.434,17	195	94.426,60	3	2	1	2	2
STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE, d.o.o.	42	101.629,55	82.196,48	17.475,65	41	23.691,24	12	12	0	0	0
STAVBAR LENDAVA d.o.o., Lendava	2	5.761,32	7.725,16	1.674,96	1	245,48	1	1	0	0	0
STAVBENIK servisne storitve d.o.o.	12	34.892,12	29.118,70	6.102,05	8	6.949,57	3	1	0	0	0
STAVBENIK servisne storitve d.o.o.	11	32.371,44	29.862,53	2.221,69	6	3.434,67	0	0	0	0	0
TAMSTAN d.o.o. Maribor	42	61.882,78	53.367,29	3.714,89	3	22.797,66	4	4	1	0	0
TERCA D.O.O. ŠENTRUPERT	16	23.402,11	20.624,34	3.600,53	6	7.003,64	1	0	0	0	0
TENIT d.o.o.	2	4.103,08	4.028,19								
UPRA-STAN d.o.o., Maribor	36	72.157,30	59.953,81	11.116,77	30	13.223,03	4	4	0	0	0
SKUPAJ:	2.826	4.910.090,36	4.058.933,27	842.952,05							

Opomba: * SSRS izstavlja račune neposrednim uporabnikom

Podatki so pridobljeni s strani upravnikov in so za obdobje od januarja do decembra 2010.

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 kot namenska sredstva v namenskem premoženju v minimalni zakonski višini. Sklad mesečno obračunava obveznosti rezervnega sklada za vsa stanovanja ter oblikuje rezervni sklad 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. 2010 do vključno 31. 12. 2010 je bil oblikovan rezervni sklad v skupni vrednosti 153.589,14 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. 2010 do vključno 31. 12. 2010 je bilo izstavljenih in plačanih računov za 120.869,89 EUR.

Ostanek sredstev rezervnega sklada na dan 31. 12. 2010 je 513.887,99 EUR.

2.2.6. Vzdrževanje najemnih stanovanj v letu 2010

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

Tabela: Pregled števila stanovanj po letnicah gradnje

Leto gradnje	Število stanovanj
1500 - 1900	250
1901 - 1910	26
1911 - 1920	26
1921 - 1930	45
1931 - 1940	11
1941 - 1950	99
1951 - 1960	194
1961 - 1970	246
1971 - 1980	302
1981 - 1990	201
1991 - 2000	174
2001	32
2002	145
2003	116
2004	70
2005	136
2006	224
2007	163
2008	37
2009	232
2010	97
SKUPAJ	2.826

Vzdrževanje stanovanj dograjenih v letih od 2003 do 2010 praviloma še ni potrebno, saj se vse morebitne napake in pomanjkljivosti odpravljajo iz naslova reklamacij.

Prejete najemnine Sklad v celoti namenja za potrebe najemnih stanovanj. Tako je bila poraba sredstev v letu 2010 naslednja:

– upravljanje skladno s pogodbami	413.429,46	EUR
– redna vzdrževalna dela	1.374.428,65	EUR
– investicijska vzdrževalna dela	/	EUR
– zavarovanje stanovanj	70.206,35	EUR
– stroški iz naslova obratovanja	18.976,77	EUR
– stroški vpisa stanovanj v zemljiško knjigo	21.088,20	EUR
– stroški izdelave najemnih pogodb	8.705,74	EUR
SKUPAJ STROŠKI	1.906.835,17	EUR

Pri odločanju o porabi sredstev za prenovu in izboljšave Sklad daje prednost nalogam, s katerimi najemnikom omogoči osnovni bivalni standard, na primer napeljava kanalizacije. Z izgradnjo centralnega ogrevanja s priključitvijo na vročevodno omrežje ali plinifikacijo pa se poveča obstoječa uporabna vrednost stanovanj.

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

- krovsko kleparska dela,
- sanacija dimnikov,
- obnova toplotnih postaj,
- napeljave plinske instalacije ogrevanja v stanovanja,
- zamenjava podov,
- zamenjava dotrajanih radiatorjev,
- ukinitve greznic in priključitev objektov na kanalizacijsko omrežje,
- 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,
- vgradnja delilnikov,
- 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 načrt vzdrževalnih del v primerjavi z dejansko porabljenimi sredstvi za leto 2010, po posameznih upravnikih.

Tabela: Realizacija letnega načrta vzdrževalnih del za leto 2010 po upravnikih

ŠT.	Id	UPRAVNIK	ŠT. STAN.	PREDVIDENA SREDSTVA	PORABLJENA SREDSTVA	RAZLIKA SREDSTEV
1	00009	ATRIJ STANOVANJSKA ZADRUGA Z.O.O., CELJE	242	488.154,55 EUR	95.096,00 EUR	393.058,55 EUR
2	00015	DOM D.O.O., KOPER, KOPER	3	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
3	00013	DOM D.O.O., NOVA GORICA	16	0,00 EUR	51,50 EUR	-51,50 EUR
4	00061	DOM UPOKOJENCEV PODBRDO	6	0,00 EUR	1.400,37 EUR	-1.400,37 EUR
5	00011	DOMEX D.O.O., HRASTNIK	15	1.400,00 EUR	2.179,13 EUR	-779,13 EUR
6	00018	DOMPLAN D.D., KRANJ	18	51.520,00 EUR	1.929,36 EUR	49.590,64 EUR
7	00040	DOMPLAN, D.O.O., RIMSKE TOPLICE	1	3.278,73 EUR	2.807,94 EUR	470,79 EUR
8	00084	EMONA PLUS D.O.O., LJUBLJANA	63	0,00 EUR	4.234,43 EUR	-4.234,43 EUR
9	00072	FISA NEPREMIČNINE D.O.O., MURSKA SOBOTA	9	490,00 EUR	209,03 EUR	280,97 EUR
10	00036	GRAD D.O.O., TOLMIN	70	40.000,00 EUR	25.574,77 EUR	14.425,23 EUR
11	00082	GRUDA PILIH MARTIN S.P., CERKNICA	10	0,00 EUR	372,69 EUR	-372,69 EUR
12	00038	HABIT, D.O.O., VELENJE	3	1.700,00 EUR	140,87 EUR	1.559,13 EUR
13	00025	IBIS D.O.O., SLOVENSKA BISTRICA	15	41.300,00 EUR	2.898,87 EUR	38.401,13 EUR
14	00075	JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER, KOPER	89	0,00 EUR	16.234,52 EUR	-16.234,52 EUR
15	00069	JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI D.O.O., RADLJE OB DRAVI	9	0,00 EUR	1.115,79 EUR	-1.115,79 EUR
16	00060	JAVNO KOMUNALNO PODJETJE SLOVENJ GRADEC D.O.O.	28	6.340,00 EUR	3.227,33 EUR	3.112,67 EUR
17	00070	JAVNO PODJETJE DOM NAZARJE D.O.O., NAZARJE	14	0,00 EUR	47,43 EUR	-47,43 EUR
18	00007	JP KOMUNALA LAŠKO D.O.O., LAŠKO	12	31.870,00 EUR	2.781,58 EUR	29.088,42 EUR
19	00032	KOMUNALA JAVNO PODJETJE D.O.O., MURSKA SOBOTA	6	0,00 EUR	485,09 EUR	-485,09 EUR
20	00066	KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA, D.O.O., SLOVENSKA BISTRICA	24	0,00 EUR	804,99 EUR	-804,99 EUR
21	00071	KOMUNALNO STANOVANJSKA DRUŽBA D.O.O., AJDOVŠČINA	6	0,00 EUR	203,16 EUR	-203,16 EUR
22	00022	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE D.D., SEŽANA	12	0,00 EUR	3.406,40 EUR	-3.406,40 EUR
23	00010	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE HRASTNIK D.D., HRASTNIK	13	21.250,00 EUR	12.393,75 EUR	8.856,25 EUR
24	00054	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE LJUTOMER D.O.O.	11	2.830,00 EUR	638,33 EUR	2.191,67 EUR
25	00073	KTRC, KULTURNO TURISTIČNI REKREACIJSKI CENTER RADEČE,	3	15.250,00 EUR	8.309,32 EUR	6.940,68 EUR
26	00017	LINEA D.O.O., VELENJE	34	7.600,00 EUR	5.894,07 EUR	1.705,93 EUR
27	00049	MAKO TURNŠEK D.O.O., BRASLOVČE	91	106.675,00 EUR	12.887,75 EUR	93.787,25 EUR
28	00078	MASTRA D.O.O., LJUBLJANA	8	0,00 EUR	1.323,60 EUR	-1.323,60 EUR
29	00043	NAŠE OKOLJE, D.O.O., TRBOVLJE	191	467.352,89 EUR	270.495,18 EUR	196.857,71 EUR
30	00012	NIMA UPRAVNIKA - SSRS SOLASTNIK ,	1	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
31	00065	OBČINA DRAVOGRAD, DRAVOGRAD	12	0,00 EUR	140,67 EUR	-140,67 EUR
32	00058	OBČINA ORMOŽ, ORMOŽ	6	0,00 EUR	406,88 EUR	-406,88 EUR
33	00028	PSS PTUJ D.O.O., PTUJ	136	128.540,00 EUR	27.562,97 EUR	100.977,03 EUR
34	00055	SERVOSTAN D.O.O., LENART V SLOVENSKIH GORICAH	19	900,00 EUR	1.052,80 EUR	-152,80 EUR
35	00005	SIPRO D.O.O., ŽALEC	36	101.890,00 EUR	51.636,26 EUR	50.253,74 EUR
36	00067	SKG-UPRAVNIK D.O.O., KAMNIK	18	4.779,52 EUR	9.321,72 EUR	-4.542,20 EUR
37	00041	SPEKTER, D.O.O., TRBOVLJE	10	4.330,00 EUR	1.090,50 EUR	3.239,50 EUR
38	00016	SPL LJUBLJANA D.D., LJUBLJANA	113	153.500,00 EUR	44.914,61 EUR	108.585,39 EUR
39	00014	STANINVEST D.O.O., MARIBOR	154	149.300,00 EUR	54.824,02 EUR	94.475,98 EUR
40	00064	STANOVANJSKA D.O.O., POSTOJNA	22	0,00 EUR	1.797,09 EUR	-1.797,09 EUR
41	00029	STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA Z.O.O., MARIBOR	171	731.106,00 EUR	140.526,14 EUR	590.579,86 EUR
42	00027	STANOVANJSKA ZADRUGA	9	17.382,52 EUR	7.085,25 EUR	10.297,27 EUR

		VRHNIKA, Z.O.O., VRHNIKA				
43	00077	STANOVANJSKO GOSPODARSTVO IDRIJA D.O.O., IDRIJA	6	367,13 EUR	3.213,87 EUR	-2.846,74 EUR
44	00057	STANOVANJSKO KOMUNALNO PODJETJE D.O.O. GORNJA RADGONA, GORNJA RADGONA	21	5.891,91 EUR	3.860,37 EUR	2.031,54 EUR
45	00042	STANOVANJSKO OBRTNO PODJETJE TRBOVLJE, D.O.O., TRBOVLJE	3	12.806,68 EUR	12.994,13 EUR	-187,45 EUR
46	00051	STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O., RAVNE NA KOROŠKEM	536	331.445,00 EUR	291.144,39 EUR	40.300,61 EUR
47	00052	STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O., JESENICE	360	148.830,00 EUR	140.511,96 EUR	8.318,04 EUR
48	00050	STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE D.O.O., SLOVENSKE KONJICE	42	7.966,38 EUR	5.033,33 EUR	2.933,05 EUR
49	00083	STAVBAR LENADAVA D.O.O., LENDAVA	2	0,00 EUR	240,00 EUR	-240,00 EUR
50	00076	STAVBENIK - SERVISNE STORITVE D.O.O., IZOLA	23	850,00 EUR	5.684,29 EUR	-4.834,29 EUR
51	00001	TAMSTAN D.O.O., MARIBOR	42	106.900,00 EUR	59.307,49 EUR	47.592,51 EUR
52	00026	TENIT D.O.O., LJUBLJANA	2	0,00 EUR	1.136,22 EUR	-1.136,22 EUR
53	00037	TERCA D.O.O., ŠENTRUPERT, ŠENTRUPERT	16	25.800,00 EUR	27.839,30 EUR	-2.039,30 EUR
54	00063	UPRA-STAN D.O.O., MARIBOR	36	23.950,00 EUR	3.738,09 EUR	20.211,91 EUR
		SKUPAJ:	2.826	3.243.546,31 EUR	1.374.428,65 EUR	1.869.117,66 EUR

V načrtu za leto 2010 je bilo načrtovanih vzdrževalnih del za 3.243.546,31 EUR, porabljenih je bilo 1.374.428,65 EUR. Razlika med planiranimi in porabljenimi sredstvi je 1.869.117,66 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 2010, dela še niso izvedena, zato tudi ni prejetih oziroma plačanih računov.

V letu 2010 je bilo s strani Sklada izdanih soglasij za večja vzdrževalna dela v 633 najemnih neprofitnih stanovanjih. V skupno 1.397 stanovanjih so bila vzdrževalna dela izvajana.

2.2.7. Stanovanja v brezplačni uporabi Sklada

2.2.7.1 OBRAČUNI IN PRENAKAZILA NAJEMNIN, UPRAVLJANJE IN STROŠKI

V letu 2010 je bilo za vseh 540 stanovanj v brezplačni uporabi Sklada obračunanih za 788.352,98 EUR najemnin, upravnik Stanovanjsko podjetje d.o.o., Ob Suhi 19, 2390 Ravne na Koroškem pa je nakazal za 715.834,79 EUR.

MJU - Stroški iz naslova upravljanja (27.545,54 EUR), stroški praznih stanovanj (712,68 EUR), vzdrževanja (57.454,53 EUR) in zavarovanja (4.047,52 EUR) pa so znašali za vsa stanovanja v brezplačni uporabi skupaj 89.760,27 EUR.

MNZ - Stroški iz naslova upravljanja (16.917,71 EUR), stroški praznih stanovanj (332,38 EUR), vzdrževanja (16.210,85 EUR) in zavarovanja (2.471,29 EUR) pa so znašali za vsa stanovanja v brezplačni uporabi skupaj 35.932,23 EUR.

MORS - Stroški iz naslova upravljanja (72.304,85 EUR), stroški praznih stanovanj (381,88 EUR), vzdrževanja (87.072,12 EUR) in zavarovanja (9.703,89 EUR) pa so znašali za vsa stanovanja v brezplačni uporabi skupaj 169.462,74 EUR.

Tabela: Prikaz obračunov najemnin in stroškov

Lastnik	Št. stanovanj	Obračunana najemnina	Nakazana najemnina	Vsi stroški	Ostanek sredstev
MJU	147	207.084,05	190.700,52	89.760,27	100.940,25
MNZ	94	142.889,19	134.257,97	35.932,23	98.325,74
MORS	297	438.379,74	390.876,30	169.462,74	221.413,56
SKUPAJ	540	788.352,98	715.834,79	295.155,24	420.679,55

V letu 2010 je bilo za vseh 540 stanovanj skupaj za stroške porabljen 295.155,24 EUR, od katerih je bilo za vzdrževalna dela porabljen 160.737,50 EUR.

Ostanek sredstev za vse tri upravljavce skupaj je 420.679,55 EUR. Ostanek teh sredstev se bo porabil za obnovo praznih stanovanj v letu 2011.

2.2.7.2. REZERVNI SKLAD

Na podlagi Pogodb o brezplačni uporabi stanovanj in skladno s 119. členom in 272. členom Stvarnopravnega zakonika (Ur.l. RS 87/2002), drugim odstavkom 41. člena Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS 69/2003, 18/2004 in 57/2008) od dneva prenosa stanovanj sklenjenih z vsemi tremi ministrstvi oblikuje rezervni sklad v okviru namenskih sredstev v namenskem premoženju v minimalni zakonski višini.

Zadnji delovni dan v mesecu, za tekoči mesec, se izda nalog računovodstvu o skupni višini mesečne obveznosti rezervnega sklada za vsa stanovanja in priložilo 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.

Tabela: Prikaz oblikovanja in črpanje sredstev rezervnega sklada

Lastnik	Oblikovanje sredstev rezervnega sklada v EUR v 2010	Črpanje sredstev rezervnega sklada v EUR v 2010	Ostanek sredstev v EUR v 2010
MJU	18.512,33	5.515,47	12.996,86
MNZ	6.512,57	4.202,05	2.310,52
MORS	26.089,16	10.723,84	15.365,32
SKUPAJ	51.114,06	20.441,36	30.672,70

Stanje rezervnega sklada za vsa stanovanja v brezplačni uporabi Sklada znaša na dan 31.12.2010 skupaj 48.571,94 EUR. Črpanje sredstev rezervnega sklada se je izvajalo z določbami pogodb o prenosu stanovanj v brezplačno uporabo.

2.2.8. Poslovni prostori in samski domovi

V letu 2010 je bilo za poslovne prostore in samske domove obračunanih za 296.971,52 EUR najemnin, upravniki pa so nakazali za 274.313,28 EUR, razliko predstavljajo zapadle neizterjane najemnine.

Stroški iz naslova upravljanja (65.840,59 EUR), vzdrževanja in obratovanja (136.222,07 EUR), in zavarovanja (3.361,94 EUR) pa so znašali za vse poslovne prostore 205.424,60 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 z SCT d.d. za nakup stanovanj v Ljubljani, Zelena Jama, kjer je v teku pravdni postopek.

2.3.1.2. Strategija 2002

Na osnovi sprejete strategije Sklada v letu 2002 in pridobljenih ponudb je bilo prav tako sklenjenih 11 pogodb za skupaj 1.195 stanovanj na 10 lokacijah. Od tega je bilo 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), kjer je bilo zaključevanje projekta upočasnjeno zaradi stečajnega postopka uvedenega zoper investitorja in tudi zoper glavnega izvajalca. Postopek stečaja investitorja je zaključen, postopek stečaja izvajalca še poteka.

2.3.1.3. Javni poziv 2005

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

Na podlagi sprejetih projektov, sta bila v letu 2010 dokončana dva projekta: Domina Vipava in Nad Dolinsko 2 Koper. Skupno število dokončanih in prevzetih s strani Sklada je 79 stanovanj. Po javnem pozivu iz leta 2005 je v izvedbi še en projekt, in sicer: Ob Borovniščici v Borovnici za pridobitev 186 stanovanj.

2.3.1.4. 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 23.05.2008 do 23.05.2012. Javni poziv je bil na osnovi usmeritev Nadzornega sveta Sklada dne 21.01.2010 predčasno zaprt. V obdobju od 1.1.2010 do 21.1.2010 Sklad ni prejel nobene vloge za nakup skupine stanovanj in stanovanjskih stavb ali stavbnih zemljišč.

2.3.1.5 Stanje projektov

V tabeli » Projekti za trg v letu 2010 – stanje na dan 31.12.2010« so prikazani osnovni podatki o projektih, ki so bili v letu 2010 zaključeni, so v gradnji ali so v pripravi pred gradnjo in pridobitvijo gradbenega dovoljenja oziroma v pripravi na daljše obdobje – mirovanje razvoja projektov, več informacij o teh projektih pa se nahaja v nadaljevanju tega poročila.

Za večje število projektov, ki so bili zaključeni v letih 2008, 2009 in 2010 je veljal oziroma še velja splošni garancijski rok dve leti in iz tega naslova še potekajo posamezne reklamacije.

PROJEKTI ZA TRG V LETU 2010 - stanje na dan 31.12.2010

	zap.št.	lokacija - ime projekta	št. stan.	*prodajna cena SSRS - končni kupci z DDV				
			povr. stan. m2	št. PM kom	prod.cena EUR/m2	cena PM EUR/kom	rok predaje	
I. DOKONČANI PROJEKTI pridobljeno uporabno dovoljenje, dokončana in prevzeta stanovanja								
	1	Domina, Vipava	55	3.174,08	67	1.490	3.300	feb.10
	2	Nad Dolinsko 2, Koper	24	1.538,53	40	1.844	9.800	sep.10
	SKUPAJ I.		79					
II. PROJEKTI V GRADNJI podpisana prodajna pogodba, pridobljeno gradbeno dovoljenje, podpisana gradbena pogodba, gradnja								
	1	Ob Borovnišči, Borovnica	186	13.818,19	127+179+32			sep.12
	2	Brdo, fe F4	185	13.185,00	376			jun.12
	3	Brdo, fe F6	30	4.545,00	30			jun.12
	4	Brdo, fe F5 1. etapa	187	12.114,00	338			mar.12
	SKUPAJ II.		588					
III. PROJEKTI V PRIPRAVI - realizacija								
	1	lastni projekti						
	pridobljeno gradbeno dovoljenje (Brdo fe F2 in F5.2 etapa)		187					
	priprava za pridobitev GD (Brdo fe F3-vzorčna hiša, Lukovica)		216					
	SKUPAJ - 4 projekta		403					
IV. PROJEKTI V PRIPRAVI - ocena, daljši rok								
	SKUPAJ - 9 projektov		1492					

Sklad ima na dan 31. 12. 2010 v gradnji štiri projekte za skupno 588 stanovanj, v pripravi pred začetkom gradnje oziroma pridobitve gradbenega dovoljenja štiri projekte, v sklopu katerih bo po oceni mogoče zagotoviti približno 403 stanovanja ter dodatnih devet projektov, ki so v mirovanju ali začetnih fazah priprave prostorskih aktov ali zamikov zaradi sodnih postopkov, v sklopu katerih je po grobi oceni mogoče zagotoviti 1.492 stanovanj.

Pregled zaključenih projektov v letu 2010

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.

Večstanovanjski objekt Domina, Vipava



Nakup-Število stanovanj in PM	Nakup 55 stanovanj in 67 parkirnih mest na zunanjem parkirišču ob objektu	
Predviden nakup stan. površine s faktorji	Prodajne stanovanjske površine 3. 174,08 m ²	
Termini	Gradbeno dovoljenje - julij 2008 Uporabno dovoljenje - november 2009 Predaja stanovanj - po pogodbi december 2009, po izvedbi februar 2010	
Stanje projekta	Objekt je dokončan	
Prodaja	Razpis 1/2008	
Predaja	Februar in marec 2010	
Problemi na lokaciji	-	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Barbara Brinovčar, univ.dipl.inž.arh.
	Supernadzor - SSRS	Projekt d.d., Nova gorica
	Projektna dokumentacija	Slamič V. d.o.o., Ajdovščina
	Investitor	Duka Capitol d.o.o., Ljubljana
	Izvajalec	GP Gradišče, Cerknica
	Pregled dokumentacije	interno SSRS, revizija po ZGO, recenzija Projekt d.d.

**Večstanovanjska objekta št. 1-2, 4-5 in garažni objekt št. 3
v območju Nad Dolinsko, Koper**



Število stanovanj in PM	Nakup 24 stanovanj in 40 parkirnih mest v podzemni garaži objekta	
Investitor	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (JSS MOK)	
Termini	Začetek gradnje marec 2009 – zaključek gradnje avgust 2010. Uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno v septembru 2010.	
Stanje projekta	Objekt je zgrajen in ima uporabno dovoljenje. Končni obračun projekta je v izdelavi.	
Prodaja	Razpis za prodajo stanovanja je bil objavljen v aprilu 2010. Prodaja je zaključena, saj so bila uspešno prodana vsa stanovanja, razen enega, ki ga bo po končnem obračunu na lastno pobudo obdržal investitor.	
Predaja	Od septembra 2010 dalje.	
Problemi na lokaciji	-	
	Vodja projekta	Damjana Varšek ,univ.dipl.inž.grad.
	Supernadzor - SSRS	GTS inženiring d.o.o.
	Projektna dokumentacija	Studio arhitektura d.o.o., Izola
	Investitor	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
	Izvajalec	GPG d.d.
	Pregled dokumentacije	Interno SSRS, revizija po ZGO, supernadzor

Pregled projektov v gradnji

»OB BOROVNIŠČICI«, BOROVNICA

													
Število stanovanj in PM	nakup 186 stanovanj parkirišča v kletnih garažah – 146 običajnih pm, 34 zaporednih pm parkirna mesta na prostem – 129 pm skupaj nakup 338 parkirnih mest												
Predviden nakup stan. površine s faktorji	13.812,08 m ² (po dodatku št. 1 k pogodbi)												
Investitor	ORBITAL d.o.o., Ljubljana												
Termini	Pravnomočno gradbeno dovoljenje – izdano 17.07.2009 Rok gradnje – 36 mesecev od podpisa pogodbe												
Stanje projekta	Konec leta 2011 je sledeče stanje izvedbe objektov: OBJEKTI A: A1: dokončana konstrukcija, izvedena hidroizolacija ravne strehe, nameščeni sigma bloki, A2: dokončana konstrukcija, izvedena prva plast hidroizolacija ravne strehe, montirajo se priklopi v sigma blokih, A3: izvaja se ab konstrukcija sten 3.N., OBJEKTI B: B1: izvaja se ab konstrukcija mansarde, B2: izvaja se ab konstrukcija mansarde, B3: izvaja se armatura sten in ab konstrukcija 2N., B4: Izvedena ab konstrukcija 1.N. in armatura sten 2.N., B5: izvedena ab konstrukcija stopnišnega jedra, postavlja se armatura za stene pritličja, B6: izvaja se armatura sten in ab konstrukcija 3.N., B7: izvaja se armatura sten in ab konstrukcija 3.N., B8: izvaja se ab konstrukcija sten 2.N..												
Prodaja	Druga polovica leta 2011.												
Predvidena predaja	Predvidoma konec leta 2012.												
Problemi na lokaciji	-												
<table border="1"> <tr> <td>Vodja projekta</td><td>Terezija Raj, u.d.i.a.</td></tr> <tr> <td>Supernadzor - SSRS</td><td>MCM inženiring / J. Kastelec</td></tr> <tr> <td>Projektna dokumentacija</td><td>MT-engineering d.o.o., Borovnica</td></tr> <tr> <td>Investitor</td><td>ORBITAL d.o.o, Ljubljana</td></tr> <tr> <td>Izvajalec</td><td>Kraški zidar d.d., Sežana</td></tr> <tr> <td>Pregled dokumentacije</td><td>revizija po ZGO, interno SSRS, recenzija PGD, PZI, detajli za izvedbo - supernadzor in vodja projekta</td></tr> </table>		Vodja projekta	Terezija Raj, u.d.i.a.	Supernadzor - SSRS	MCM inženiring / J. Kastelec	Projektna dokumentacija	MT-engineering d.o.o., Borovnica	Investitor	ORBITAL d.o.o, Ljubljana	Izvajalec	Kraški zidar d.d., Sežana	Pregled dokumentacije	revizija po ZGO, interno SSRS, recenzija PGD, PZI, detajli za izvedbo - supernadzor in vodja projekta
Vodja projekta	Terezija Raj, u.d.i.a.												
Supernadzor - SSRS	MCM inženiring / J. Kastelec												
Projektna dokumentacija	MT-engineering d.o.o., Borovnica												
Investitor	ORBITAL d.o.o, Ljubljana												
Izvajalec	Kraški zidar d.d., Sežana												
Pregled dokumentacije	revizija po ZGO, interno SSRS, recenzija PGD, PZI, detajli za izvedbo - supernadzor in vodja projekta												

Stanovanjska gradnja BRDO VS 3/5 – funkcionalna enota F4



Število stanovanj in PM	Projekt 185 stanovanj in 376 parkirišč v kleti objekta	
Investitor	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad	
Termini	Začetek gradnje februar 2010 - zaključek gradnje prva polovica leta 2012	
Stanje projekta	Projekt je v gradnji, izvedena je podzemna konstrukcija in del nadzemne konstrukcije.	
Prodaja	Razpis za prodajo stanovanj je predviden v letu 2011.	
Predvidena predaja	Prva polovica leta 2012	
Problemi na lokaciji	Zagotovitev celovite rešitve prometne infrastrukture, ki jo po pogodbi o priključitvi zagotavlja Mestna občina Ljubljana (manjkajoča zemljišča za realizacijo cestne povezave nove ceste C1 s Cesto na Brdo).	
	Investitor	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
	Vodja projekta SSRS	Damjana Varšek, univ.dipl.inž.grad.
	Projektna dokumentacija	Dekleva Gregorič arhitekti, projektiranje d.o.o.
	Revizija projektne dokumentacije	PROTIM Ržišnik Perc d.o.o.
	Inženiring v izvedbi	MCM inženiring d.o.o.
	Izvajalec	GPG d.d.

Stanovanjska gradnja BRDO VS 3/5 – funkcionalna enota F5.1



Število stanovanj in PM	Projekt vključuje 187 stanovanj, 7 lokalov ter 338 PM v kleti objekta in 22 PM na zunanjem parkirišču.	
Investitor	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad	
Termini	Začetek gradnje v februarju 2010, zaključek gradnje prva polovica leta 2012.	
Stanje projekta	Pravnomočno gradbeno dovoljenje je pridobljeno v februarju 2009. PZI projektna dokumentacija je bila izdelana v aprilu 2009. Gradbena pogodba za izgradnjo objektov funkcionalne enote F5.1 je bila podpisana 21.1.2010. Do konca leta 2010 je bila na vseh objektih izvedena celotna AB konstrukcija. Izvajalec je pričel z izvedbo obrtniških del.	
Prodaja	Razpis za prodajo stanovanj v F5.1 etapa je predviden v letu 2011	
Predvidena predaja	Prva polovica leta 2012	
Problemi na lokaciji	Zagotovitev celovite rešitve prometne infrastrukture, ki jo po pogodbi o priključitvi zagotavlja Mestna občina Ljubljana (manjkajoča zemljišča za realizacijo cestne povezave nove ceste C1 s Cesto na Brdo).	
	Investitor	Stanovanjski sklad Republike ja Slovenije-javni sklad
	Vodja projekta	Barbara Brinovčar, u.d.i.a.
	Inženiring v pripravi	IMOS d.d.
	Projektna dokumentacija	ATELIER IM d.o.o.
	Revizija projektne dokumentacije	PROTIM Ržišnik Perc d.d.
	Inženiring v izvedbi	IPL inženiring d.o.o.
	Izvajalec	GPG d.d.

Stanovanjska gradnja BRDO VS 3/5 – funkcionalna enota F6



Število stanovanj in PM	Projekt 30 stanovanjskih enot in 30 garažnih mest v objektih	
Investitor	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad	
Termini	Predviden začetek gradnje avgust 2010. Zaključek gradnje predvidoma prva polovica leta 2012	
Stanje projekta	Izvedeno je pilotiranje pod temelji objektov.	
Prodaja	Razpis za prodajo stanovanj je predviden v letu 2011	
Predvidena predaja	Druga polovica leta 2012	
Problemi na lokaciji	Zagotovitev celovite rešitve prometne infrastrukture, ki jo po pogodbi o priključitvi zagotavlja Mestna občina Ljubljana (manjkajoča zemljišča za realizacijo cestne povezave nove ceste C1 s Cesto na Brdo).	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Borut Hafner, univ.dipl.inž.arh.
	Inženiring v pripravi	IMOS d.d. Ljubljana
	Projektna dokumentacija	Bevk Perović arhitekti d.o.o.
	Investitor	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
	Izvajalec	GPG d.d.
	Inženiring v izvedbi	MCM inženiring d.o.o.
	Revizija projektne dokumentacije	PROTIM Ržišnik Perc d.o.o.

Pregled projektov pred gradnjo (pridobljeno ali pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja, komunalna ureditev zemljišč)

Stanovanjska gradnja BRDO VS 3/5 – funkcionalna enota F2



Število stanovanj in PM	Projekt 102 stanovanj in 205 garažnih mest v kleti																			
Investitor	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad																			
Termini	Predviden začetek gradnje je v letu 2012.																			
Podatki o gradnji	Število objektov 4 objekti, etažnosti P+2 (3) Faktor izrabe: 0,95 Struktura stanovanj: <table><tr><td>Tip stanovanja</td><td>ležišča</td><td>površina stan. (m2)</td><td>število F2</td></tr><tr><td>2S</td><td>2</td><td>58-64</td><td>48</td></tr><tr><td>2S+K</td><td>3</td><td>76-83</td><td>40</td></tr><tr><td>2S+2K, 3S</td><td>4</td><td>85-105</td><td>14</td></tr></table>				Tip stanovanja	ležišča	površina stan. (m2)	število F2	2S	2	58-64	48	2S+K	3	76-83	40	2S+2K, 3S	4	85-105	14
Tip stanovanja	ležišča	površina stan. (m2)	število F2																	
2S	2	58-64	48																	
2S+K	3	76-83	40																	
2S+2K, 3S	4	85-105	14																	
Stanje projekta	Pridobljeno gradbeno dovoljenje 20. 7. 2010 Izdelana PZI projektna dokumentacija. V izdelavi je PZR dokumentacija.																			
Problemi na lokaciji	Zagotovitev celovite rešitve prometne infrastrukture, ki jo po pogodbi o priključitvi zagotavlja Mestna občina Ljubljana (manjkajoča zemljišča za realizacijo cestne povezave nove ceste C1 s Cesto na Brdo).																			
	VODJA PROJEKTA SSRS	Borut Hafner, univ.dipl.inž.arh.																		
	Inženiring v pripravi	IMOS d.d.																		
	Projektna dokumentacija	Bevk Perović arhitekti d.o.o.																		
	Revizija in recenzija projektne dokumentacije	PROTIM Ržišnik Perc d.d.																		

Stanovanjska gradnja BRDO VS 3/5 – funkcionalna enota F5/2



Število stanovanj in PM	Projekt s 85 stanovanji in 2 lokaloma ter 175 PM v kletni objekta.	
Investitor	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad	
Termini	Pravnomočno gradbeno dovoljenje je pridobljeno v avgustu 2010 . Pričetek gradnje predvidoma v letu 2012.	
Stanje projekta	F5/2. etapi so skupaj 3 večstanovanjski objekti. V pritličju objekta A1 in objekta C2 sta dva lokala s poslovno in gostinsko dejavnostjo. Za objekte F5/2 se je pričela izdelovati PZI projektna dokumentacija.	
Problemi na lokaciji	Zagotovitev celovite rešitve prometne infrastrukture, ki jo po pogodbi o priključitvi zagotavlja Mestna občina Ljubljana (manjkajoča zemljišča za realizacijo cestne povezave nove ceste C1 s Cesto na Brdo).	
	Investitor	Stanovanjski sklad Republike Slovenije javni sklad
	Vodja projekta SSRS	Barbara Brinovčar, u.d.i.a.
	Inženiring v pripravi	IMOS d.d.
	Projektna dokumentacija	Multiplan arhitekti d.o.o.
	Revizija proj. dokumentacije	PROTIM Ržišnik Perc d.d.

Stanovanjska gradnja BRDO VS 3/5 – Vzorčno raziskovalna hiša - funkcionalna enota F3



Število stanovanj in PM	Projekt 52 stanovanj in 64 garažnih mest v kleti	
Investitor	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad	
Termini	Predvidena pridobitev Gradbenega dovoljenja v letu 2011. Predviden začetek gradnje v letu 2012.	
Stanje projekta	Projekt nastaja v sodelovanju s Fakulteto za arhitekturo, v projektu so prikazane inovativne arhitekturne rešitve in materiali. Avtorji posameznih lamel so prof. Janez Koželj, prof. Tadej Glažar, prof. Aleš Vodopivec in prof. Jurij Kobe. Objekt se v celoti oskrbuje z energijo z obnovljivih virov brez fosilnih energentov. Ker smo želeli prikazati vzorčni projekt dobrih praks, smo se odločili za več sistemov oskrbe z energijo: lamela A se oskrbuje z energijo preko toplotne črpalke, lamele B, C, D pa z kombinacijo lesne biomase in solarne energije. Spodnji tri etaže objekta so izvedene v nizko energetske standardu, zgornji dve etaži pa v pasivnem standardu. Razlogi za takšno odločitev so prikaz izvajanja novega standarda v več instalacijskih rešitvah ter primerjava stanovanj v istem objektu v dveh standardih, kar bo ponudilo monitoring različnih rešitev na istem objektu. V letu 2010 je bila izdelana PGD projektna dokumentacija ter vloženo za gradbeno dovoljenje. PZI projektna dokumentacija je v izdelavi.	
Problemi na lokaciji	Zagotovitev manjkajočih zemljišč za izvedbo ceste in komunalne infrastrukture ter priključitev bodoče javne ceste C1 na obstoječo Cesto na Brdo s strani Mestne občine Ljubljana kot urejevalca območja urejanja.	
	VODJA PROJEKTA SSRS	Damjana Varšek, univ.dipl.inž.grad.
	Inženiring v pripravi	IMOS d.d. Ljubljana
	Projektna dokumentacija	UNIARH d.o.o.
	Investitor	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
	Izvajalec	
	Revizija projektne dokumentacije	PROTIM Ržišnik Perc d.o.o.

2.3.2. NAKUPI ZEMLJIŠČ

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.

Na osnovi usmeritev Nadzornega sveta Sklada je sklepom št. 403-5/08-24 z dne 21.01.2010 Javni poziv za nakup stavbnih zemljišč ter skupine stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. list RS, št. 51/2008) zaprt.

V letu 2010 na predmetnem razpisu ni bila evidentirana nobena ponudba.

2.4 PROGRAM PRIDOBIVANJA NAJEMNIH ŠTUDENTSKIH STANOVANJ

Sklad je po sklepu Nadzornega sveta z dne 23.10.2009 v Ur. l. RS 86/2009, z dne 30. 10. 2009 objavil **Javni poziv za nakup stavbnih zemljišč za gradnjo študentskih stanovanj ter skupin študentskih stanovanj in stanovanjskih stavb s študentskimi stanovanji.**

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

- stavbnih zemljišč primernih in s prostorskimi akti določenih za gradnjo stanovanjskih sosesk oziroma stanovanjskih stavb namenjenih reševanju stanovanjske problematike študentov in njihovih družin;
- skupin študentskih stanovanj in stanovanjskih stavb s študentskimi stanovanji v različnih fazah gradnje ali že zgrajenih, vendar še ne vseljenih.

Razpis je na podlagi sklepa Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada z dne 26.3.2010 zaprt kar je objavljeno v Uradnem listu RS št. 27/2010 z dne 2.4.2010.

V letu 2010 (od 1.1.2010 do zaprtja razpisa dne 26.3.2010) na predmetnem razpisu ni bila evidentirana nobena ponudba, je pa bila ponudba (evidentirana v letu 2009) za nakup 224 najemnih študentskih stanovanj v Ljubljani (projekt Kampus) iz ekonomsko poslovnih razlogov zavrnjena.

2.5. PRODAJA STANOVANJ ZA TRG V LETU 2010

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je v letu 2010 objavil v sodelovanju z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Koper razpis št. 1/2010 za prodajo 48 stanovanj za trg v Kopru.

Sklad je v času od 10. 4. 2010 do 31. 12. 2010 v Kopru od 24 stanovanj prodal 23 stanovanj. Za eno stanovanje je v teku dogovor, da ostane v lasti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (JSSMOK). Od stanovanj, ki jih je Sklad prodajal za JSSMOK, je bilo prodanih vseh 24 stanovanj.



Koper – Nad Dolinsko

Sklad je v času od 1.1.2010 do 31.12.2010 prodal tudi **15 stanovanj** iz Razpisa 2007 in Razpisa 2008 na naslednjih lokacijah: štiri stanovanja v Kranju, dve na Jesenicah, eno v Mariboru, tri v Postojni, eno v Vipavi, dve v Ajdovščini in dve stanovanji v Račah pri Mariboru.

V obravnavanem obdobju je prišlo tudi do **dveh odstopov od pogodb** in sicer v Kranju in v Vipavi.

2.5.1. Kreditiranje nakupa stanovanj

Sklad je v prvi polovici leta 2009 objavil javni poziv, preko katerega za nakup prostih tržnih stanovanj iz razpisov 2007 in 2008 nudi možnost nakupa z ugodnim dolgoročnim stanovanjskim posojilom pod pogoji javnega poziva za dolgoročna stanovanjska posojila. Izbrani kupec se lahko odloča za najem posojila s sledečimi obrestnimi merami:

- fiksno (nespremenljivo) obrestno mero v višini 5% letno ali
- spremenljivo obrestno mero v višini 6m EURIBOR + 1,1% letno.

Posojilo se odobri izbranim kupcem stanovanj v zaprošeni višini, vendar največ v višini 80 odstotkov pogodbene cene stanovanja. Najdaljša možna odplačilna doba posojila je 15 let. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah z direktno obremenitvijo plače oziroma pokojnine.

Za tovrstno posojilo se je v letu 2010 odločilo in sklenilo potrošniško-zastavne pogodbe **17** kupcev stanovanj.

2.5.2. Primopredaje stanovanj

V letu 2010 je Sklad predal 29 stanovanj kupcem iz razpisa 2007 in razpisa 2008. Od 48 stanovanj iz Razpisa 1/2010 na lokaciji Koper-Nad Dolinsko je predanih 45 stanovanj, dve stanovanji bosta predani v januarju 2011, eno stanovanje ostane v lasti JSSMOK. Iz Razpisa 2007 in 2008 sta nepredani še dve stanovanji (Postojna, Rače pri Mariboru).

Tabela: Nepredana stanovanja iz preteklih razpisov na dan 31.12.2010 po lokacijah

Lokacija – oznaka stanovanja	Razlog nepredaje
Poljansko nabrežje - LPN299	Tožba
Poljansko nabrežje - LPN411	Tožba
Koper – Šalara - KOP029	Tožba
SKUPAJ	3

Zaradi pravnega postopka, je bila iz prodaje umaknjena tudi vrstna hiša v Dragomlju z oznako DRA143.

2.5.3. Prosta stanovanja

V letu 2010 je Sklad prodajal kupcem neprodana stanovanja iz razpisa 2007 in razpisa 2008 ter stanovanja iz razpisa 1/2010.

Tabela: Stanje prodanih in neprodanih stanovanj na dan 31.12.2010

Razpis/lokacija	Št. stanovanj skupaj	Št. neprodanih stanovanj	Št. prodanih stanovanj	Stanovanja dana v razpolagalno pravico
Razpis 2007				
Postojna-Park pod Javorniki	53	0	53*	0
Maribor-Pobrežje	88	30	51*	7
Kranj-Sotočje	142	0	53	89
Jesenice I.	46	15	18	13
Novo Mesto	35	0	35	0
Skupaj po razpisu 2007	364	45	210	109
Razpis 2008				
Ajdovščina-Kresnice	33	0	8	25
Vipava-Dolina	55	11	4	40
Rače pri Mariboru	16	12	4*	0
Jesenice II.	23	12	4	7
Pivka-Petelinji hrib	30	24	2	4
Šmarje pri Jelšah	6	0	0	6
Skupaj po razpisu 2008	163	59	22	82
Razpis 1/2010				
Koper – Nad Dolinsko	24	1**	23	0
Skupaj razpis 2007, 2008 in 1/2010	551	105	255	191

* po eno stanovanje še v postopkih zaključka prodaje in primopredaje

** eno stanovanje ostane v lasti JSSMOK



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 Stanovanjskega sklada, pod ugodnimi pogoji brez javnega razpisa. Način in pogoje dodelitve je določal upravni odbor oziroma kasneje nadzorni svet.

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

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

Upravičenec do posojila je najemnik, ki mu je izdana odločba Ministrstva za okolje 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 primernega stanovanja, vse v tolaški protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan odobritve, zmanjšana za nadomestila, ki ga dobi upravičenec skladno z zakonom, vendar ne več kot je razlika do dejanske kupnine.

Kot primerno stanovanje se upošteva naslednja stanovanjska površina v m² :

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

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se prizna 6 m².

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

V letu 2010 je Stanovanjski sklad za ta posojila namenil 120 tisoč eurov. Doslej so bile najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih:

	Število	Odobreno v EUR	Koriščno v EUR
– izdane odločbe MOP (vse)	1.784		
– izdani sklepi o odobritvi posojila (vsi)	765	22.969.060,39	
– sklenjene posojilne pogodbe (vse)	663		15.488.635,40
– izdani sklepi o odobritvi posojila v letu 2010	4	157.009,95	
– sklenjene posojilne pogodbe v letu 2010	3		120.060,69

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 RS.

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 2010 upravičencem izdanih 17 začasnih sklepov. Znesek izdanih sklepov v letu 2010 je znašal 687.331,86 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 707.131,56 EUR. Kumulativna vsota vseh izdanih sklepov znaša 2.565.525,52 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 2.634.532,55 EUR.

Vsota odobrenih posojil v letu 2010 po sklenjenih posojilnih pogodbah znaša 368.412,41 EUR, kumulativna vsota vseh sklenjenih pogodb pa znaša 1.240.843,36 EUR. V znesku so upoštevani tudi zneski zavarovalnih premij v breme posojil. Vsota vseh sklenjenih posojilnih pogodb je nižja od zneskov izdanih sklepov. Poglavitni razlog je posojilna nesposobnost oškodovancev – posojilojemalcev in posledična dodelitev hipotekarnih sredstev za obnovo objektov.

V letu 2009 je Državno tehnična pisarna Bovec – Kobarid na podlagi podeljenega pooblastila pričela izdajati končne sklepe o višini posojila za odpravo posledic potresa z dne 12. 7. 2004. V letu 2010 je bil izdan en popravek končnega sklepa in 15 končnih sklepov v znesku 414.214,71 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 426.574,75 EUR. Kumulativna vsota vseh izdanih končnih sklepov znaša 697.334,85 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 717.874,50 EUR.

Obnova objektov po potresu 12. 4. 1998 je zaključena.

3.3. Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj

Po Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009, ki je bil sicer zaprt z dnem 31.12.2009, je bilo odobreno posojilo za projekt: Gorica, Mestna občina Velenje. Višina posojila znaša 2.286.572,73 EUR. Posojilna pogodba bo predvidoma sklenjena v letu 2011, črpanje pa je predvideno v letih 2011 do vključno 2013. V letu 2010 ni bilo koriščenih posojil za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj.

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

Na podlagi sklepa Nadzornega sveta Sklada z dne 8. 12. 2009, je bil v Ur. l. RS, št. 107 z dne 24. 12. 2009 objavljen javni razpis – Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele. Z uveljavitvijo navedenega programa je prenehal veljati Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov (Ur. l. RS, št. 137-139/06 in št. 86/09).

V skladu z določili programa Sklad sofinancira pridobivanje oskrbovanih stanovanj za starejše in izgradnjo domov za ostarele, in sicer tako, da:

- daje dolgoročna posojila za zagotavljanje novih kapacitet oskrbovanih stanovanj in v domovih za ostarele z gradnjo oziroma rekonstrukcijo objektov in
- investira skupaj z upravičenimi prosilci v projekte za pridobivanje in zagotavljanje oskrbovanih stanovanj – soinvestitorstvo.

Upravičeni prosilci za sofinanciranje projektov po določilih programa so lahko:

- občine ali njihovi proračunski skladi,
- javni nepremičninski skladi,
- pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1,
- družbe po 96. in 97. členu Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Ur. l. RS, št. 127/2006),
- druge pravne osebe,

ki sami izpolnjujejo zakonske zahteve za opravljanje dejavnosti s področja upravljanja z oskrbovanimi stanovanji in domovi za ostarele.

Za realizacijo navedenega Programa je namenjenih 11.500.000,00 EUR, s porabo v letih 2009, 2010 in 2011. Razpis je odprt, ko so s sklepi NS SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma do preklica.

Višina posojila je odvisna od obračunske vrednosti GOI del (brez DDV) prijavljene investicije in lahko znese do največ 50% obračunske vrednosti GOI del (brez DDV) investicije. Obrestna mera za odobreno posojilo je letna v višini 12 mesečnega EURIBOR + 0,3 % in se obračunava na stanje glavnice, ki se spreminja enkrat letno in sicer 1.1. vsako leto na podatke o letnem EURIBOR, objavljenem na prvi delovni dan v decembru preteklega leta. Odplačilna doba za odobreno posojilo je največ 25 let od podpisa posojilne pogodbe.

Na podlagi predhodnega programa za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov je Sklad v letu 2009 odobril sredstva za tri projekte za gradnjo domov za ostarele in oskrbovana stanovanja, v skupni vrednosti 3.456.078,99 EUR in sicer za:

- 1) Center Trnovo v Ljubljani: za pridobitev 156 postelj v domu za ostarele, je bilo dodeljenih 1.920.283,99 EUR sredstev posojila;
- 2) Dom starejših Velika Polana: za pridobitev 63 postelj v domu za ostarele, je bilo dodeljenih 700.000,00 EUR sredstev posojila in

- 3) Dom Lipa v Štorah: za pridobitev 19 postelj v domu za ostarele, je bilo dodeljenih 264.965,00 EUR sredstev posojila in za pridobitev 40 oskrbovanih stanovanj je bilo dodeljenih 570.830,00 EUR sredstev posojila

Investiciji v Ljubljani in Velki Polani sta bili zaključeni v prvi polovici leta 2010, medtem ko se zaključek investicije v Štorah predvideva v marcu 2011.



Dom starejših Velika Polana



Dom Lipa v Štorah

Na osnovi novega programa, ki je začel veljati 24.12.2009 je Sklad prejel sedem vlog, pri čemer je v nadaljnji obravnavi še pet vlog z okvirno vrednostjo zaprosenih posojil v višini 13 mio EUR.

3.5. Sofinanciranje projektov izgradnje in energetske prenove 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. V letu 2009 zaradi nove zakonodaje s področja URE in OVE je bil predmetni razpis posodobljen tako, da je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad po sklepu nadzornega sveta z dne 9. 4. 2009 objavil v Ur. l. RS, št. 31/2009, z dne 20. 4. 2009 prenovljen Javni razpis za sofinanciranje projektov izgradnje in energetske prenove večstanovanjskih stavb.

V času od objave obeh razpisov od julija 2007 do 20.12.2010 Sklad, kljub dejstvu, da je obstajal obsežen interes in povpraševanje s strani upravičenih prosilcev za navedeni javni razpis, ni prejel njihovih vlog in čeprav so bila podana podrobna pojasnila glede elementov, ki jih mora v skladu z določili javnega razpisa izpolnjevati popolna vloga ter glede njegovega izvajanja, Sklad ni prejel nobene vloge za pridobitev ugodnosti predmetnega razpisa. Največ pomislekov so potencialni interesenti imeli v zvezi z izpolnjevanjem zahtev nove zakonodaje, kjer sta pristojno Ministrstvo za okolje in prostor ter Ministrstvo za gospodarstvo, Direktorat za energetiko, sprejela in že tudi dodatno napovedala kar nekaj sprememb sicer nove zakonodaje.

Na podlagi sklepa Nadzornega sveta Sklada sprejetega iz 69. seji NS Sklada se je Javni razpis za sofinanciranje projektov izgradnje in energetske prenove večstanovanjskih stavb zaprl. Razpis je zaprt z obvestilom v Ur. l., št. 3/2011 z dne 14.1.2011.



**POROČILO O IZVAJANJU
NACIONALNE STANOVANJSKE
VARČEVALNE SHEME
V LETU 2010**

4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

Vlada Republike Slovenije je v letu 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. Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je bil sprejet v letu 2000.

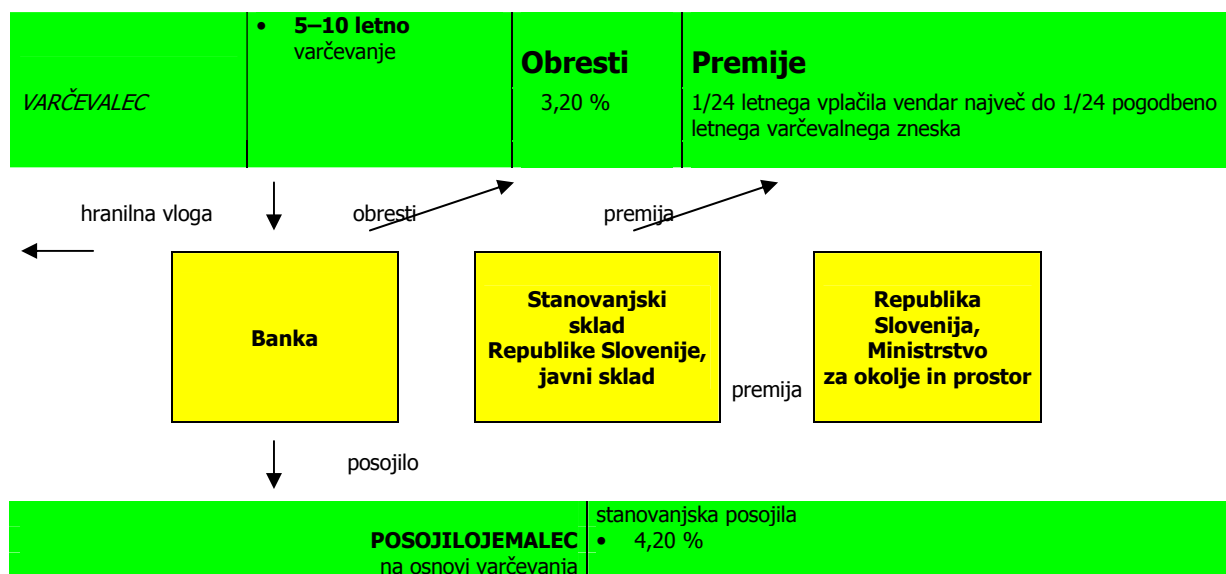
Poleg varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, so s spremembo, v Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur. l. RS, št. 44/2006 – ZNSVS-A-UPB1 in 60/2007) vključene tudi subvencije, ki pripadajo mladim družinam, 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. Vlada Republike Slovenije, ki je pristojna za določitev letnega obsega pravic za sklepanje varčevalnih pogodb in določitev najnižjega mesečnega obroka za varčevanje v NSVS, je sklenila, da zaradi neporabljenih pravic za sklepanje varčevalnih pogodb za varčevanje v okviru NSVS, ki so jih izbrane banke pridobile z razpisom v letu 2008, podaljšuje črpanje še neizkoriščenih pravic, ki so ostale bankam iz leta 2008, v leti 2009 in 2010. Višina mesečnega obroka varčevanja ostaja 50,00 EUR. Sklepanje varčevalnih pogodb po razpisu NSVS 2008 je bilo možno do 31.12.2010.

Sklepanje varčevalnih pogodb v okviru NSVS 2010 je bilo možno v Abanki Vipava, d.d., Banki Celje, d.d. in NLB, d.d.

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 31.12.2010 je v NSVS vključenih 11.061 aktivnih varčevalnih pogodb (7.792 5-letnih in 3.269 10-letnih oziroma več kot 5-letnih za razpise 2006, 2007 in 2008) v skupnem obsegu 21.464 lotov (15.290 5-letnih in 6.174 lotov na več kot 5-letnih pogodbah). Število varčevalcev, ki so do 31.12.2010 uspešno zaključili varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (prejeli vseh pet oziroma deset letnih premij in pridobili pravico do posojila), je 72.060 v skupnem obsegu 141.685 lotov. Med njimi je 68.910 5-letnih pogodb v skupnem obsegu 135.697 lotov, 2.800 10-letnih pogodb v skupnem obsegu 5.353 lotov, ter 350 takih, ki so po sedmih letih izkoristili možnost skrajšanja varčevalne dobe na 5 let. Skupni obseg varčevanja teh varčevalcev je 635 lotov.

Povprečna aktivna varčevalna pogodba v NSVS na dan 31.12.2010 je sklenjena za 1,9 lota. Za zaključene varčevalne pogodbe (vse so iz NSVS 1999, 2000, 2001, 2002 in 2003) je povprečje nekaj manj 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 so se obnašali racionalno in raje kot eno pogodbo z večjim varčevalnim zneskom sklenili več varčevalnih pogodb z manjšimi zneski, saj so tako v primeru nezmožnosti plačevanja celotnega zneska varčevanja lahko zmanjšali mesečno obveznost varčevanja tako, da so prekinili samo eno izmed pogodb, na ostalih pa nadaljevali z varčevanjem. Kasneje, v letih 2006 in 2007, se povprečno število lotov na varčevalno pogodbo umiri pri številki 2,0 lota, v letu 2008 pa se poveča na 2,6 lota na pogodbo.

Tabela 1: Pogodbe in loti po shemah na stanje na 31.12.2010. (*) 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 (*)	21.809	50.938	2,3
2000 (*)	12.863	25.319	2,0
2001 (*)	13.245	24.157	1,8
2002 (*)	13.400	23.213	1,7
2003 (*)	13.771	23.621	1,7
2006	5.877	11.305	1,9
2007	1.643	3.278	2,0
2008	513	1.318	2,6
Skupaj (*)	83.121	163.149	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

4.2. Varčevalna shema 2008

Sklad je 29.11.2008 objavil osmi javni poziv 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 Vipava, Banke Celje, Gorenjska banka in Nova ljubljanska banka, kar je razvidno tudi v spodnjih tabelah.

Vlada Republike Slovenije, ki je pristojna za določitev letnega obsega pravic za sklepanje varčevalnih pogodb in določitev najnižjega mesečnega obroka za varčevanje v NSVS, je sklenila, da zaradi neporabljenih pravic za sklepanje varčevalnih pogodb za varčevanje v okviru NSVS, ki so jih izbrane banke pridobile z razpisom v letu 2008, podaljšuje črpanje še neizkoriščenih pravic, ki so ostale bankam iz leta 2008, v leti 2009 in 2010. Višina mesečnega obroka varčevanja ostaja 50,00 EUR. Sklepanje varčevalnih pogodb po razpisu NSVS 2008 je bilo možno do 31.12.2010.

Sklepanje varčevalnih pogodb v okviru NSVS 2010 je bilo možno v Abanki Vipava, d.d., Banki Celje, d.d. in NLB, d.d.

Tabela 3: Število odobrenih in porabljenih lotov za razpis 2008 po bankah na dan 31.12.2010. V tabeli so navedene vse banke, ki sodelujejo v NSVS shemi.

DOBA VARČEVANJA		skupaj*		
BANKE	odobreno	porabljeno	zaključeno	razlika
ABANKA	1.000,00	213,00	0,00	787,00
BANKA CELJE	200,00	71,00	0,00	129,00
BANKA KOPER	0,00	0,00	0,00	0,00
NOVA LB	3.000,00	980,00	0,00	2.020,00
SKB BANKA	0,00	0,00	0,00	0,00
DBS - SZKB	0,00	0,00	0,00	0,00
GORENJSKA BANKA	50,00	54,00	0,00	-4,00
PBS	0,00	0,00	0,00	0,00
NKBM	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPAJ	4.250,00	1.318,00	0,00	2.932,00

Iz spodnje tabele je razvidno, da je na dan 31.12.2010 v okviru 8. varčevalne sheme sklenjenih 351 varčevalnih pogodb, pri čemer je potrebno omeniti, da se je sklepanje varčevalnih pogodb v izbranih bankah pričelo 15.12.2008 in zaključilo 31.12.2010.

Tabela 4: Število sklenjenih varčevalnih pogodb v razpisu 2008 glede na dobo varčevanja na stanje 31.12.2010.

DOBA VARČEVANJA	Št. pogodb	Št. lotov
5 let	475	1.193
6 let	5	31
7 let	5	21
8 let	2	7
9 let	0	0
10 let	26	66
SKUPAJ	513	1.318

4.3. Stanje varčevalnih pogodb po bankah na dan 31.12.2010

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 31.12.2010 (vsi razpisi). V razpisih 2006, 2007 in 2008 so zaradi spremenjenega načina dodeljevanja premij vsi loti šteti kot 5-letni.

DOBA VARČEVANJA		skupaj*			5 let	10 let
BANKE	odobreno	porabljeno	zaključeno	razlika	porablje no	porabljeno
ABANKA	23.097,75	3.785,75	13.539,75	5.772,25	2.397	1.111
BANKA CELJE	18.873,75	885,25	13.375,75	4.612,75	624	209
BANKA DOMŽALE	4.323,75	0,00	1.117,00	3.206,75	0	0
BANKA KOPER	22.638,00	1.922,00	15.801,50	4.914,50	1.622	240
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	10.825,75	65.997,50	15.242,50	8.082	2.195
SKB BANKA	28.289,75	3.246,75	18.472,75	6.570,25	2.628	495
DBS - SZKB	4.491,00	108,75	3.684,25	698,00	0	87
GORENJSKA BANKA	3.625,00	1.413,50	1.521,25	690,25	581	666
PBS	2.439,00	96,25	1.873,25	469,50	0	77
NKBM	7.087,50	562,50	5.329,50	1.195,50	0	450
SKUPAJ	212.050, 00	22.846,50	143.182,0 0	46.021,50	15.934	5.530

Iz spodnje tabele je razvidno, da je 6.054 varčevalnih pogodb sklenjenih za 1 lot, 2.903 varčevalnih pogodb za 2 lota in 996 varčevalnih pogodb za 3 lote, samo 343 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 31.12.2010 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006, 2007 in 2008 so zaradi spremenjenega načina dodeljevanja premij upoštevane v vrstici 5 let.

BANKE / LOTI		skupaj	1	2	3	4	5	nad 5
ABANKA	skupaj	1.561	871	374	124	75	38	79
	5 let	1.179	641	297	91	60	33	57
	10 let	382	230	77	33	15	5	22
BANKA CELJE	skupaj	467	259	123	43	25	14	3
	5 let	327	169	90	28	23	14	3
	10 let	140	90	33	15	2	0	0

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	1.126	685	291	75	44	19	12
	5 let	971	582	258	62	41	17	11
	10 let	155	103	33	13	3	2	1
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	5.093	2.631	1.380	504	270	115	193
	5 let	3.887	1.937	1.082	358	235	97	178
	10 let	1.206	694	298	146	35	18	15
SKB BANKA	skupaj	1.684	927	443	146	86	41	41
	5 let	1.396	760	370	113	81	36	36
	10 let	288	167	73	33	5	5	5
DBS - SZKB	skupaj	56	33	17	5	0	1	0
	5 let	0	0	0	0	0	0	0
	10 let	56	33	17	5	0	1	0
GORENJSKA BANKA	skupaj	738	432	195	71	20	9	11
	5 let	296	135	91	40	17	6	7
	10 let	442	297	104	31	3	3	4
PBS	skupaj	54	37	11	6	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0	0
	10 let	54	37	11	6	0	0	0
NKBM	skupaj	282	179	69	22	4	4	4
	5 let	0	0	0	0	0	0	0
	10 let	282	179	69	22	4	4	4
SKUPAJ	skupaj	11.061	6.054	2.903	996	524	241	343
	5 let	8.056	4.224	2.188	692	457	203	292
	10 let	1.561	871	374	124	75	38	79

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 72,8 odstotka varčevalnih pogodb v NSVS sklenjenih za dobo 5-ih let. Pri tem je potrebno upoštevati, da so v okviru novih razpisov od leta 2006 dalje, ki so izpeljani na osnovi spremenjenega zakona o NSVS, pogodbe ne glede na dobo izenačene glede dodeljevanja premij: 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 31.12.2010 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006, 2007 in 2008 so zaradi spremenjenega načina dodeljevanja premij upoštevane v vrstici 5 let.

BANKE		skupaj	v eni banki	v vseh bankah
ABANKA	skupaj	1.561	100,0	14,1
	5 let	1.179	75,5	14,6
	10 let	382	24,5	12,7
BANKA CELJE	skupaj	467	100,0	4,2
	5 let	327	70,0	4,1
	10 let	140	30,0	4,7
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	1.126	100,0	10,2
	5 let	971	86,2	12,1
	10 let	155	13,8	5,2

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	5.093	100,0	46,0
	5 let	3.887	76,3	48,2
	10 let	1.206	23,7	40,1
SKB BANKA	skupaj	1.684	100,0	15,2
	5 let	1.396	82,9	17,3
	10 let	288	17,1	9,6
DBS - SZKB	skupaj	56	100,0	0,5
	5 let	0	0,0	0,0
	10 let	56	100,0	1,9
GORENJSKA BANKA	skupaj	738	100,0	6,7
	5 let	296	40,1	3,7
	10 let	442	59,9	14,7
PBS	skupaj	54	100,0	0,5
	5 let	0	0,0	0,0
	10 let	54	100,0	1,8
NKBM	skupaj	282	100,0	2,5
	5 let	0	0,0	0,0
	10 let	282	100,0	9,4
SKUPAJ	skupaj	11.061	100,0	100,0
	5 let	8.056	72,8	100,0
	10 let	3.005	27,2	100,0

Več kot polovica varčevalnih pogodb je sklenjenih za 1 lot, le dobre tri odstotke 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 31.12.2010 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006, 2007 in 2008 so zaradi spremenjenega načina dodeljevanja premij upoštevane v vrstici 5 let.

BANKE / LOTI		skupaj	skupaj %	1	2	3	4	5	nad 5
ABANKA	skupaj	1.561	100,0	55,8	24,0	7,9	4,8	2,4	5,1
	5 let	1.179	100,0	54,4	25,2	7,7	5,1	2,8	4,8
	10 let	382	100,0	60,2	20,2	8,6	3,9	1,3	5,8
BANKA CELJE	skupaj	467	100,0	55,5	26,3	9,2	5,4	3,0	0,6
	5 let	327	100,0	51,7	27,5	8,6	7,0	4,3	0,9
	10 let	140	100,0	64,3	23,6	10,7	1,4	0,0	0,0
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	1.126	100,0	60,8	25,8	6,7	3,9	1,7	1,1
	5 let	971	100,0	59,9	26,6	6,4	4,2	1,8	1,1
	10 let	155	100,0	66,5	21,3	8,4	1,9	1,3	0,6
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	5.093	100,0	51,7	27,1	9,9	5,3	2,3	3,8
	5 let	3.887	100,0	49,8	27,8	9,2	6,0	2,5	4,6
	10 let	1.206	100,0	57,5	24,7	12,1	2,9	1,5	1,2

SKB BANKA	skupaj	1.684	100,0	55,0	26,3	8,7	5,1	2,4	2,4
	5 let	1.396	100,0	54,4	26,5	8,1	5,8	2,6	2,6
	10 let	288	100,0	58,0	25,3	11,5	1,7	1,7	1,7
DBS - SZKB	skupaj	56	100,0	58,9	30,4	8,9	0,0	1,8	0,0
	5 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10 let	56	100,0	58,9	30,4	8,9	0,0	1,8	0,0
GORENJSKA BANKA	skupaj	738	100,0	58,5	26,4	9,6	2,7	1,2	1,5
	5 let	296	100,0	45,6	30,7	13,5	5,7	2,0	2,4
	10 let	442	100,0	67,2	23,5	7,0	0,7	0,7	0,9
PBS	skupaj	54	100,0	68,5	20,4	11,1	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	54	100,0	68,5	20,4	11,1	0,0	0,0	0,0
NKBM	skupaj	282	100,0	63,5	24,5	7,8	1,4	1,4	1,4
	5 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10 let	282	100,0	63,5	24,5	7,8	1,4	1,4	1,4
SKUPAJ	skupaj	11.061	100,0	54,7	26,2	9,0	4,7	2,2	3,1
	5 let	8.056	100,0	52,4	27,2	8,6	5,7	2,5	3,6
	10 let	3.005	100,0	60,9	23,8	10,1	2,2	1,3	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: (a) pri odstopu pred enim letom varčevanja – kot za vloge na vpogled, (b) 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 poročila obresti v tekočem mesecu, Sklad v 15 dneh nakaže v integralni proračun Republike Slovenije. Sklad je za leto 2010 v proračun Republike Slovenije tako izvršil nakazila v skupni višini 100.166,33 EUR (97.175,71 EUR iz naslova premij in 2.990,62 EUR iz naslova revalorizacije). Zadnje nakazilo za odstop v mesecu decembru 2010 je bilo izvršeno v januarju 2011 in sicer 5.563,51 EUR (5.415,72 EUR iz naslova premij in 147,79 EUR iz naslova revalorizacije).

Na podlagi 18. člena zakona je bilo iz naslova varčevalnih pogodb, pri katerih varčevalci niso izkoristili posojila, prejeta s strani bank in s strani Sklada vrnjeno v proračun skupno 5.166.308,55 EUR sredstev. Vračilo je bilo izvedeno v višini 4.781.702,52 EUR dne 5.11.2010 in 384.606,03 EUR dne 22.11.2010. 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	4.880	21.807	2
2 – 2000	15.463	2.600	12.859	4
3 – 2001	16.221	2.976	12.313	932
4 – 2002	17.067	3.667	12.477	923
5 – 2003	17.524	3.753	12.604	1.167
6 – 2006	7.674	1.797	/	5.877
7 - 2007	2.056	413	/	1.643
8 - 2008	557	42	/	513
SKUPAJ	103.251	20.128	72.060	11.061

4.5. Vplačana sredstva v obdobju od 1. 7. 1999 do 31. 12. 2010

V okviru NSVS je na dan 31.12.2010 privarčevanih nekaj več kot 69 milijonov EUR, brez upoštevanja pripisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev. V tem znesku so upoštevane samo aktivne pogodbe; uspešno iztečene pogodbe so izvzete iz tega prikaza, saj so bila sredstva na teh pogodbah že nakazana varčevalcem.

Tabela 10: Prikaz vplačanih sredstev v obdobju od 1.7.1999 do 31.12.2010 za aktivne varčevalne pogodbe na dan 31.12.2010.

RAZPIS	Doba varčevanja	Št. Pogodb	Št. lotov	Vplačani znesek
SKUPAJ	skupaj	11.061	21.464	69.039.248,66
	5 let	7.792	15.290	33.352.788,34
	10 let	3.269	6.174	35.686.460,32
1	skupaj	2	4	30.949,80
	5 let	0	0	0,00
	10 let	2	4	30.949,80
2	skupaj	4	4	28.607,03
	5 let	0	0	0,00
	10 let	4	4	28.607,03
3	skupaj	932	1.519	10.526.498,09
	5 let	0	0	0,00
	10 let	932	1.519	10.526.498,09
4	skupaj	923	1.493	9.520.715,20
	5 let	0	0	0,00
	10 let	923	1.493	9.520.715,20
5	skupaj	1.167	2.543	14.260.629,33
	5 let	23	33	3.439,61
	10 let	1.144	2.510	14.257.189,72
6	skupaj	5.877	11.305	27.629.089,46
	5 let	5.703	10.905	26.626.701,39
	10 let	174	400	1.002.388,07
7	skupaj	1.643	3.278	5.919.264,26
	5 let	1.591	3.159	5.705.351,85
	10 let	52	119	213.912,41
8	skupaj	513	1.318	1.123.495,49
	5 let	475	1.193	1.017.295,49
	10 let	38	125	106.200,00

4.6. Izplačane in vrnjene premije v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2010

Sklad je 11.792 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2010 izplačal 1.037.627,84 EUR. Po pogodbi o zagotovitvi sredstev iz proračuna za namene izplačevanja premij NSVS je Sklad v letu 2010 prejel 1.064.061,30 EUR. Sklad je razliko v višini 26.433,46 EUR vrnil z nakazilom 30. 12. 2010 v proračun.

Tabela 11: Prikaz izplačanih in vrnjenih premij v obdobju od 1.1.2010 do 31.12.2010 (vsi razpisi).

BANKA		Pogodbe	Pripisano Loti	Pogodbe	Vrnjeno Loti	Pogodbe	Razlika Loti
ABANKA	skupaj	1.511	3.394	84	397	1.427	2.997
	5 let	963	1.928	68	292	895	1.636
	10 let	548	1.466	16	105	532	1.361

BANKA CELJE	skupaj	523	951	23	120	500	831
	5 let	301	568	20	109	281	459
	10 let	222	383	3	11	219	372
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	1.184	1.975	89	457	1.095	1.518
	5 let	941	1.593	79	416	862	1.177
	10 let	243	382	10	41	233	341
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	5.507	10.974	286	1.553	5.221	9.421
	5 let	3.647	7.459	252	1.415	3.395	6.044
	10 let	1.860	3.515	34	138	1.826	3.377
SKB BANKA	skupaj	1.739	3.247	102	453	1.637	2.794
	5 let	1.275	2.406	91	402	1.184	2.004
	10 let	464	841	11	51	453	790
DBS - SZKB	skupaj	86	131	0	0	86	131
	5 let	0	0	0	0	0	0
	10 let	86	131	0	0	86	131
GORENJSKA BANKA	skupaj	887	1.505	10	57	877	1.448
	5 let	283	559	7	45	276	514
	10 let	604	946	3	12	601	934
PBS	skupaj	70	98	2	17	68	81
	5 let	1	1	0	0	1	1
	10 let	69	97	2	17	67	80
NKBM	skupaj	285	456	3	11	282	445
	5 let	1	2	0	0	1	2
	10 let	284	454	3	11	281	443
SKUPAJ	skupaj	11.792	22.731	599	3.065	11.193	19.666
	5 let	7.412	14.516	517	2.679	6.895	11.837
	10 let	4.380	8.215	82	386	4.298	7.829

Tabela 11a: Izplačane premije varčevalcem in vračila premij bank z revalorizacijo po mesecih leta 2010.

(zneski v EUR)

mesec	nakazano	vrnjeno z revalorizacijo	neto nakazilo
januar	20.865,92	9.304,95	11.560,97
februar	15.251,65	7.361,01	7.890,64
marec	11.396,95	7.649,75	3.747,20
april	403.088,75	10.379,07	392.709,68
maj	40.710,95	12.562,66	28.148,29
junij	9.106,65	10.059,13	-952,48
julij	29.975,57	12.318,04	17.657,53
avgust	10.102,72	5.268,66	4.834,06
september	7.442,76	7.725,94	-283,18
oktober	348.182,24	5.814,78	342.367,46
november	107.695,95	6.158,83	101.537,12
december	33.807,73	5.563,51	28.244,22
skupaj	1.037.627,84	100.166,33	937.461,51

4.7. Predvidena sredstva za izplačilo premij varčevalcem od leta 2011 do leta 2019

Pričakovani znesek sredstev, ki ga bo moral državni proračun nameniti za premije varčevalcem NSVS v prihodnjih letih od 2011 do 2019, je prikazan v tabeli 12. Narejen je ob predpostavki, da bodo vsi aktivni varčevalci na dan 31.12.2010 nadaljevali z varčevanjem in uspešno izpolnili vse pogoje za pridobitev vseh premij. Dejanski zneski izplačil premij v letih od 2000 do 2010 so dodani zaradi celovitega pregleda nad izplačili državnih premij. Opozoriti velja še, da se bodo glede na pričakovane odstopne od varčevalnih pogodb 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		580.317.500 SIT		2.421.622 €
2001*	38.701		937.316.150 SIT		3.911.351 €
2002*	52.472		1.296.452.125 SIT		5.409.999 €
2003*	66.603		1.692.502.575 SIT		7.062.688 €
2004*	79.937		2.101.838.350 SIT		8.770.816 €
2005*	58.816		1.512.381.025 SIT		6.311.054 €
2006*	44.662		1.163.814.725 SIT		4.856.513 €
2007*	37.541		912.984.663,30 SIT		3.809.817,49 €
2008*	26.631		621.526.810,05 SIT		2.593.585,42 €
2009*	14.646		335.283.942,56 SIT		1.399.115,10 €
2010*	11.792		248.657.135,58 SIT		1.037.627,84 €
SKUPAJ			11.403.075.001,49 SIT		47.584.188,85 €
2011	11.038			882.298,45 €	
2012	5.294			517.425,07 €	
2013	2.274			284.595,90 €	
2014	635			77.144,75 €	
2015	357			22.360,04 €	
2016	171			9.859,40 €	
2017	78			4.126,00 €	
2018	36			2.100,00 €	
2019	10			625,00 €	

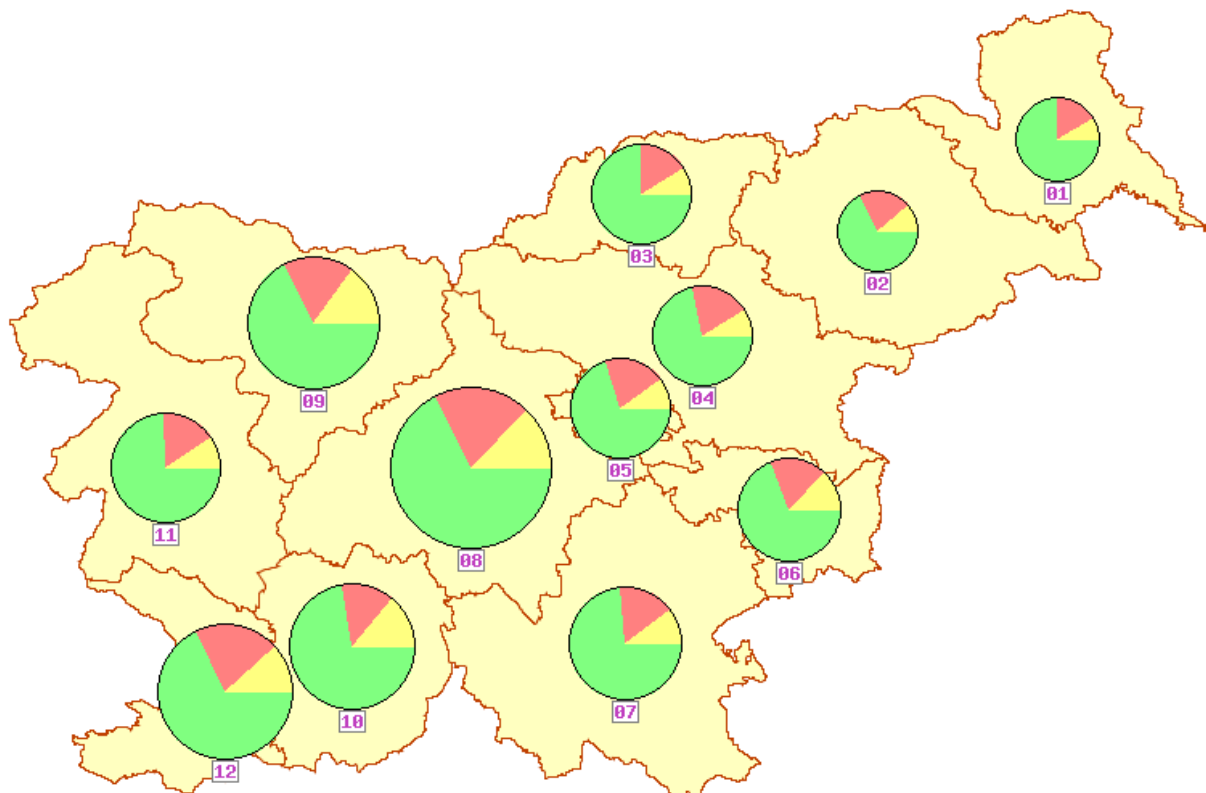
* SIT in EUR sta preračunana po tečaju zamenjave 239,64 SIT/EUR.

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

Tabela 13: Deleži dokončanih, prekinjenih in aktivnih lotov na 1.000 prebivalcev po regijah na dan 31.12. 2010.

REGIJA	zaključeni	prekinjeni	aktivni
01 Pomurska	36,6	7,6	3,6
02 Podravska	31,5	10,4	4,8
03 Koroška	52,7	10,8	5,0
04 Savinjska	48,1	13,0	5,0
05 Zasavska	49,3	14,7	5,5
06 Spodnjeposavska	49,7	13,2	8,1
07 Jugovzhodna Slovenija	64,6	15,1	8,1
08 Osrednjeslovenska	117,7	35,1	19,7
09 Gorenjska	83,4	21,7	15,6
10 Notranjsko-kraška	78,8	16,2	13,6
11 Goriška	62,2	13,1	6,9
12 Obalno-kraška	86,5	26,6	12,9
SKUPAJ	70,6	19,5	10,7

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 26. 03. 2010 objavil peti javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj za leto 2010.

4.9.1 Namen poziva in obseg razpoložljivih sredstev

Namen javnega poziva Sklada 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 2010 je bil s pogodbo o zagotovitvi sredstev iz Proračuna RS opredeljen v višini 5.215.821,00 EUR, pri čemer je pogodbeni znesek vključeval tudi 14.990,28 EUR za namene izplačil subvencij po razpisu iz leta 2009 (9.900 EUR za subvencije za prvo reševanje in 5.090,28 EUR za subvencioniranje najema). Zaradi velikega števila prejetih vlog, se je z dodatkom k pogodbi zagotovil še dodaten obseg sredstev, in sicer v višini 2.230.000,00 EUR. Izplačevanje subvencij je zaradi velikega števila prejetih vlog v določenem delu zamaknjeno v leto 2011.

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 poziva;
- pripada 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 od 2006 do 2009 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 2010 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. 1983, za mlajšo od 30 let pa oseba rojena po 1. 1. 1981.

Prosilci, ki so prvič oddali vloge za dodelitev subvencije za leto 2010, so morali izpolnjevati vse tri v nadaljevanju našteje 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 2010 šteje otrok, rojen po (vključno) 1. 1. 2005.

b) Dohodkovni kriterij

Subvencija pripada mladi družini, katere neto dohodki za predpreteklo koledarsko leto (to je 2008) ne presegajo v spodnji tabeli navedenih odstotkov od povprečne neto plače, ki je v Republiki Sloveniji v letu 2008 10.797,60 EUR :

1.	2-članska	250 %	26.994,00 EUR
2.	3-članska	315 %	34.012,44 EUR
3.	4-članska	370 %	39.951,12 EUR
4.	5-članska	425 %	45.889,80 EUR
5.	6-članska	470 %	50.748,72 EUR

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 ter objave v Ur. l. RS št. 70/2007, z dne 09.08.2007, znaša subvencija za leto 2010 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 priznani 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.

4.9.4. Podatki o prispelih vlogah in izplačilih subvencij po pozivih

I. poziv 2006 - 27. oktober 2006

poziv 2006	nepopolni	popolni	skupaj
št. vlog	145	177	322
št. družinskih članov	538	671	1.209
odobrene subvencije EUR	0	107.360	107.360
Skupaj izplačano po pozivu 2006			107.360

II. poziv 2007 - 31. avgust 2007

Poziv 2007 a	Nepopolni	Popolni	Skupaj
št. vlog	373	988	1.361
št. družinskih članov	1.283	3.592	4.875
odobrene subvencije EUR	0	1.077.954	1.077.954

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

III. poziv 2008 - 4. april 2008

Poziv 2008 za leto 2007 b	Nepopolni	Popolni	Skupaj
št. vlog	7	116	123
št. družinskih članov	24	356	380
odobrene subvencije EUR	0	106.800	106.800

Izplačane subvencije – prvo reševanje			106.800
---------------------------------------	--	--	---------

Poziv 2008	Nepopolni	Popolni	Skupaj
št. vlog	447	1.908	2.355
št. družinskih članov	1.554	6.847	8.370
odobrene subvencije EUR	0	2.055.426	2.055.426

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

Skupaj po pozivu 2008			2.158.896
------------------------------	--	--	------------------

V letu 2009 smo iz naslova spremenjenih okoliščin (odstop od prodajne pogodbe) po pozivu 2008 vrnili v proračun 900 EUR, vrnjenih s strani prejemnika.

V letu 2009 so bile izplačane subvencije za tržni najem, na podlagi pozitivne odločbe iz leta 2008, in sicer v skupni višini 936 EUR.

IV. poziv 2009 - 30. april 2009

Poziv 2009 za leto 2008 – prvo reševanje	Nepopolni	Popolni	Skupaj
št. vlog	568	755	1.323
št. družinskih članov	1.971	2.214	4.179
odobrene in izplačane subvencije v EUR*	0,00	664.200,00	664.200,00

* v letu 2009 je bilo izplačano 662.400 EUR, 25.1.2010 še dodatno 1.800 EUR po pravnomočnosti ugodno rešenih pritožb na drugi stopnji iz sredstev prejetih po pogodbi za leto 2009

Poziv 2009 za leto 2008 - najem	Nepopolni	Popolni	Skupaj
št. vlog	60	0	60
št. družinskih članov	196	0	196
odobrene subvencije v EUR	0,00	0,00	0,00

Poziv 2009 – prvo reševanje	Nepopolni	Popolni	Skupaj
št. vlog	595	3.503	4.098
št. družinskih članov	2.004	12.692	14.696
odobrene in izplačane subvencije v EUR*	0,00	3.807.600	3.807.600

* v letu 2009 je bilo izplačano 3.803.400 EUR, 25.1.2010 še dodatno 4.200 EUR po pravnomočnosti ugodno rešenih pritožb na drugi stopnji iz sredstev prejetih po pogodbi za leto 2009

Poziv 2009 - najem	Nepopolni	Popolni	Skupaj
št. vlog	103	5	108
št. družinskih članov	338	15	353
odobrene subvencije v EUR	0,00	5.090,28	5.090,28

Sklad je na podlagi pozitivnih odločb v letu 2009 izplačal skupno 4.466.736 EUR subvencij ter 6.000 EUR 25. 1. 2010 po pravomočnosti ugodno rešenih pritožb drugostopenjskega organa. Iz naslova negativno rešenih pritožb drugostopenjskega organa je Sklad 30. 12. 2009 v proračun vrnil presežek sredstev v višini 78.600 EUR. Pri izplačevanju subvencij v letu 2009 je bila pri vlogi U43676 dvakrat izplačana subvencija v višini 300,00 EUR. Preveč izplačana subvencija je bila v letu 2010 izterjana in je predmet vračila v proračun Republike Slovenije 14.2.2011.

Izplačevanje subvencij za najem po pozitivnih odločbah v letu 2009 je predmet izplačil v letih 2010 in 2011. Za subvencioniranje najema je bilo izplačanih v letu 2010 za 4.825,96 EUR. Zaradi neizpolnjevanja pogojev so se subvencije za najem znižale iz 5.090,28 EUR na 4.825,96 EUR, tako da so bile subvencije namesto po petih odločbah izplačane samo še po treh. Izplačilo subvencije se je izvedlo iz sredstev po pogodbi za leto 2010.

Na podlagi pozitivnih odločb, izdanih po razpisu 2009, je Sklad v letu 2010 izplačal 14.725,96 EUR subvencij. Za prvo reševanje je bilo dodatno izplačanih subvencij za 9.900 EUR. Sredstva za izplačilo so bila zagotovljena s pogodbo za leto 2010.

Namen subvencij	Št. odločb/št. družinskih članov	Subvencije v EUR
Prvo reševanje za leto 2008	6/21	6.300,00 EUR
Prvo reševanje za leto 2009	4/12	3.600,00 EUR

V. poziv 2010 - 30. april 2010

Na peti poziv je Sklad prejel skupno 9.026 vlog, od katerih pa jih je bilo kar 60 dvojnih. Postopki ugotavljanja upravičenosti do izplačila subvencij so se nadaljevali pri skupno 8.966 vlogah. 2.163 vlog se je nanašalo na izplačilo subvencij za leto 2009. Za leto 2010 je ostalo v postopku skupno 6.803 vlog.

Poziv 2010 za leto 2009 – prvo reševanje	Nepopolni	Popolni	Skupaj
št. vlog	1.110	1.053	2.163
št. družinskih članov	3.544	3.826	7.370

Poziv 2010 – prvo reševanje	Nepopolni	Popolni	Skupaj
št. vlog	1.039	5.764	6.803
št. družinskih članov	3.040	20.962	24.002

V letu 2010 je bilo prejetih 170 vlog za odobritev subvencij za tržni najem. 162 vlog je bilo nepopolnih, osem vlog pa je v obravnavi in bodo izdane odločbe o upravičenosti subvencij v letu 2011.

Od zagotovljenih sredstev v proračunu za izplačilo subvencij v letu 2010, ki so znašala 7.445.821 EUR, je Sklad na podlagi obdelave vlog in zahtevkov prejel v letu 2010 na podlagi podanih zahtevkov 6.630.925,96 EUR, in sicer s štirimi nakazili: 4.891.500 EUR dne 22. 10. 2010 in 204.600 EUR dne 29. 10. 2010, 107.425,96 EUR dne 11. 11. 2010 in 1.427.400,00 EUR dne 29. 12. 2010. Preostali znesek zagotovljenih sredstev pa bo namenjen izplačevanju subvencij v letu 2011.

Zaradi velikega števila prejetih vlog upravičencev do subvencij po razpisu iz leta 2010, se je izplačevanje subvencij v delu prestavilo tudi v leto 2011. V letu 2010 je bilo po razpisu 2010 izplačanih 6.616.200,00 EUR subvencij, preostali del izplačanih subvencij se nanaša na razpis iz leta 2009.

Nakazovanje subvencij za prvo reševanje v letu 2010 je bilo vezano na nakazila sredstev iz Proračuna RS.

Tabela: Pregled izplačil subvencij za prvo reševanje po razpisu 2010

Datumi izplačil	Število odločb	Število družinskih članov	Izplačane subvencije v EUR
22.10.2010	589	1.486	445.800,00
22.10.2010	4015	14.819	4.445.700,00
29.10.2010	29	60	18.000,00
29.10.2010	172	622	186.600,00
11.11.2010	17	25	7.500,00
11.11.2010	80	284	85.200,00
29.12.2010	7	12	3.600,00
29.12.2010	19	68	20.400,00
29.12.2010	4	16	4.800,00
29.12.2010	5	19	5.700,00
29.12.2010	257	851	255.300,00
29.12.2010	1081	3.792	1.137.600,00
SKUPAJ	6.275	22.054	6.616.200,00

Z dodatkom k pogodbi o zagotovitvi sredstev za subvencije mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja za leto 2010 je bilo zagotovljenih dodatnih 2.230.000 EUR. Od tega zneska je Sklad že prejel 1.427.400 EUR (dne 29.12.2010). Preostanek sredstev je namenjen za izplačilo subvencij v letu 2011, vse po zaključku obdelav vlog in pravnomočnih sklepov.

Stanje prejetih pritožb po pozivu 2010

Sklad je po izdanih odločbah prejel do 31. 01. 2011 150 pritožb prosilcev za leto 2010 in 89 pritožb za leto 2009, skupaj 239 pritožb. Od tega jih je v postopku reševanja pri drugostopenjskem organu še 97 za leto 2010 in 58 za leto 2009 skupaj 155.

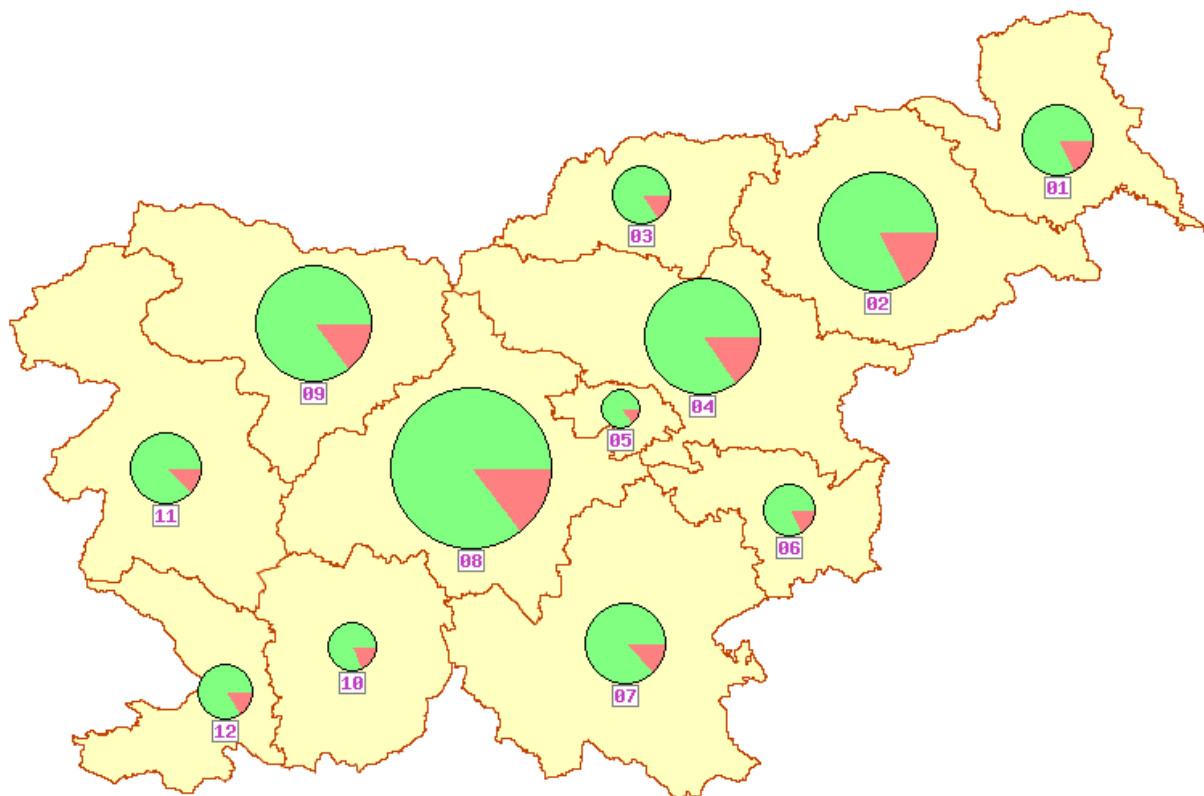
Stanje prejetih vlog po pozivih ter število upravičenih

Na podlagi izvedenih petih javnih pozivov za dodeljevanje subvencij, je Sklad prejel 18.768 vlog.

Prejete vloge po pozivih	Število vlog	Št. upravičenih
1. poziv 2006	322	177
2. poziv 2007	1.361	988
3. poziv 2008 - za leto 2008	2.355	1.908
poziv 2008 - za leto 2007	123	116
4. poziv 2009 - za leto 2009	4.206	3.500
poziv 2009 - za leto 2008	1.375	749
5. poziv 2010 – za leto 2010	6.811	5.764
poziv 2010 – za leto 2009	2.215	1.053
Skupaj	18.768	14.255

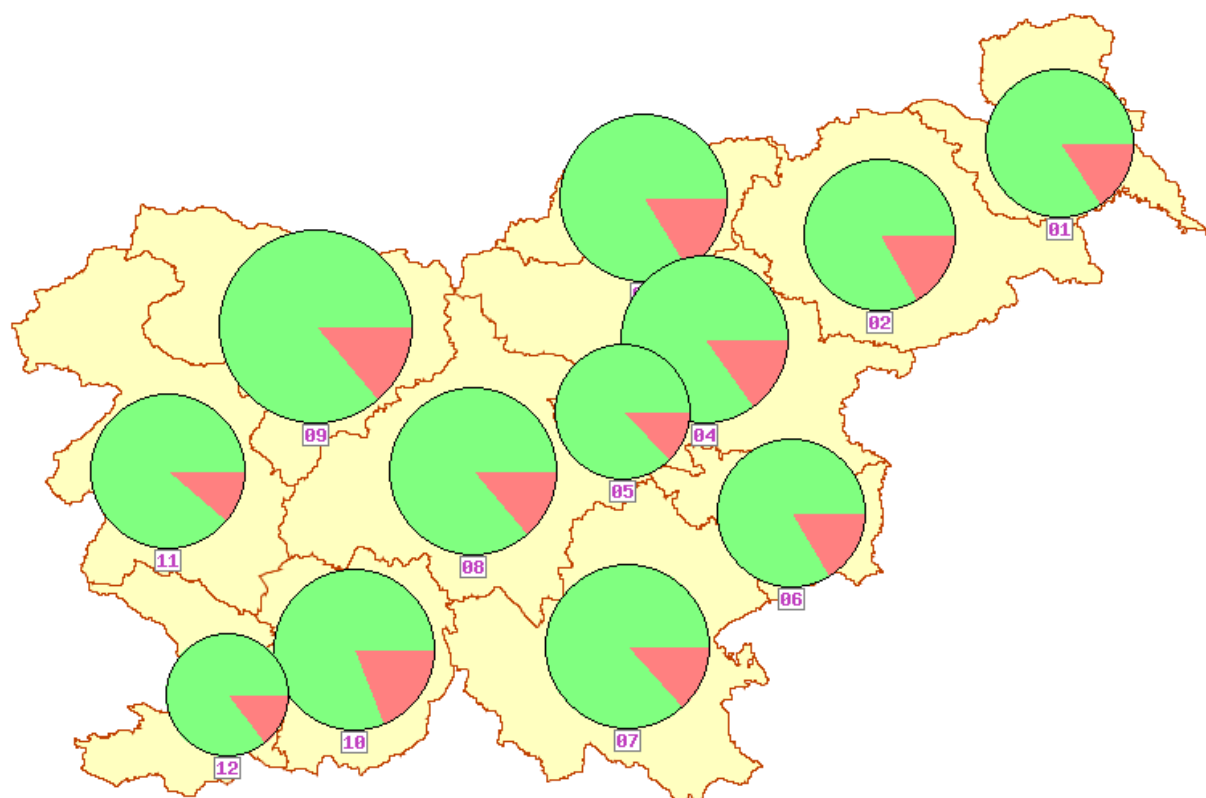
4.9.5. Pregled odobrenih in zavrnjenih vlog za subvencije po regijah

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 5.764 vlog (20.962 članov), zavrnjenih pa 1.047 vlog (3.040 članov). Na sliki 3 je podana primerjava števila družinskih članov na 100.000 prebivalcev po regijah med leti 2006, 2007, 2008, 2009 in 2010, kakor tudi deleža odobrenih med njimi.



Regija	Neodobrene vloge	Odobrene vloge	Vsota	Delež
01 Pomurska	62	302	364	5.34%
02 Podravska	170	819	989	14.52%
03 Koroška	41	216	257	3.77%
04 Savinjska	146	790	936	13.74%
05 Zasavska	15	90	105	1.54%
06 Spodnjeposavska	34	161	195	2.86%
07 Jugovzhodna Slovenija	64	418	482	7.08%
08 Osrednjeslovenska	265	1529	1794	26.34%
09 Gorenjska	138	798	936	13.74%
10 Notranjsko-kraška	33	138	171	2.51%
11 Goriška	45	317	362	5.31%
12 Obalno-kraška	34	186	220	3.23%
SKUPAJ	1047	5764	6811	

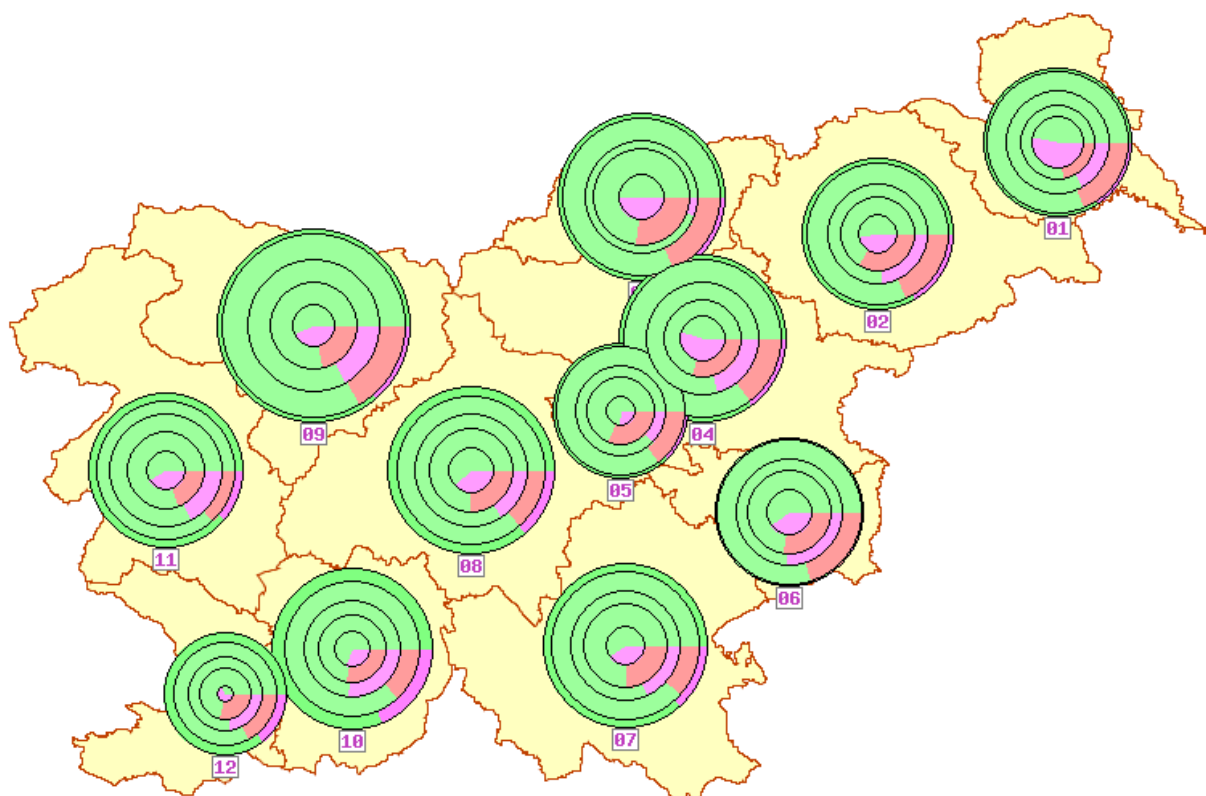
Slika 1: Število odobrenih (zeleno) in neodobrenih (rdeče) vlog za subvencijo za leto 2010 po slovenskih regijah.



Regija	Neodobrene vloge	Odobrene vloge	Vsota
01 Pomurska	165	878	1043
02 Podravska	182	907	1089
03 Koroška	209	1086	1295
04 Savinjska	196	1101	1297
05 Zasavska	108	733	841
06 Spodnjeposavska	164	842	1006
07 Jugovzhodna Slovenija	168	1098	1266
08 Osrednjeslovenska	180	1119	1299
09 Gorenjska	240	1471	1711
10 Notranjsko-kraška	226	977	1203
11 Goriška	126	979	1105
12 Obalno-kraška	104	616	720

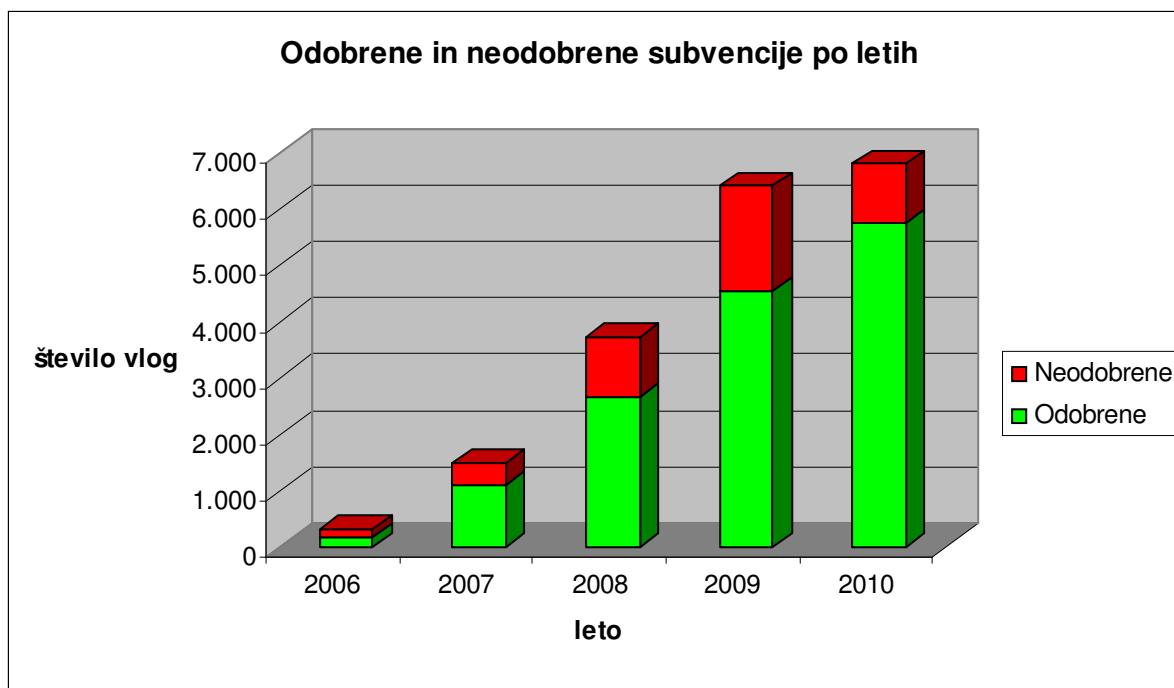
Slika 2: Relativno število družinskih članov na odobrenih (zeleno) in neodobrenih (rdeče) vlogah za subvencijo po slovenskih regijah na 100.000 prebivalcev.

4.9.6. Pregled vlog za subvencije po regijah in po letih

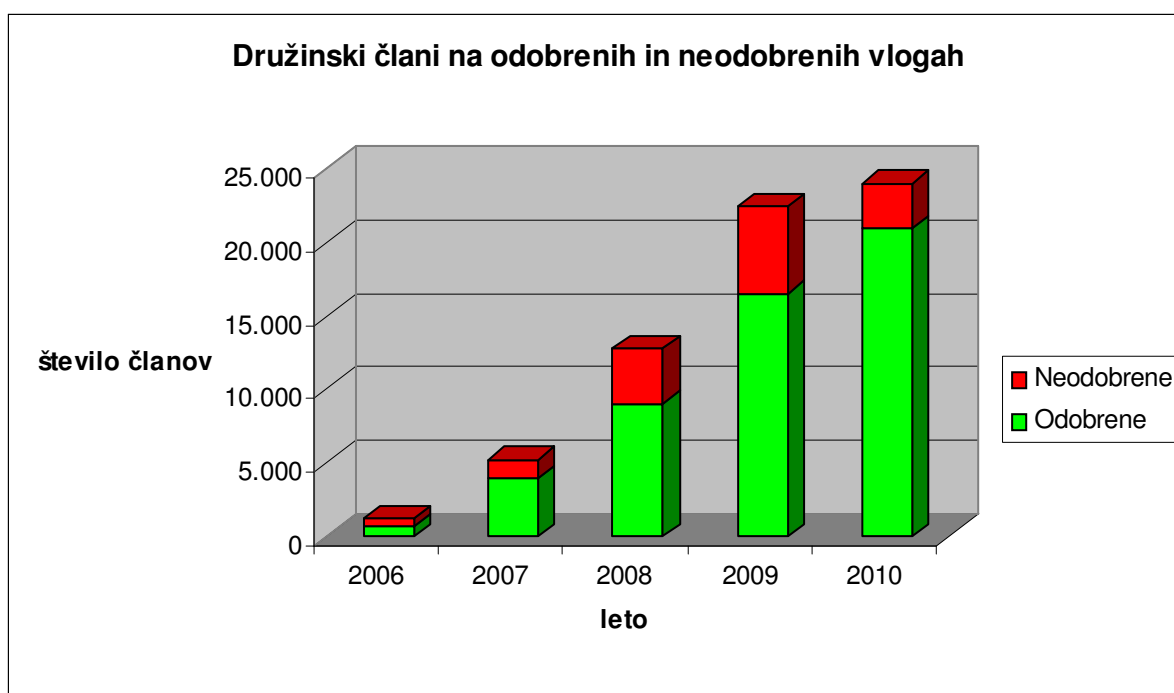


Slika 3: Primerjava relativnega števila družinskih članov na odobrenih (zeleno) in neodobrenih (rdeče) vlogah za subvencije po slovenskih regijah na 100.000 prebivalcev. Večji krog predstavlja podatke iz poziva za dodelitev subvencij v letu 2010, naslednji podatke iz poziva 2009, tretji podatke iz poziva 2008, četrti iz poziva 2007 in peti (najmanjši) 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 2010 vsako leto 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), leta 2008 3.738, leta 2009 6.421 (prištete so tudi vloge, oddane leta 2010 za 2009) in leta 2010 6.811 vlog. Delež odobrenih vlog v letu 2006 je bil 55%, v letu 2007 74%, v letu 2008 71%, v letu 2009 71% in v leto 2010 84%. 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.

5. IZDAJANJE ODLOČB ZA UGOTAVLJANJE STATUSA MLADE DRUŽINE

Vlada Republike Slovenije je v okviru odpravljanja posledic svetovne gospodarske in finančne krize sprejela ukrepe, ki določenim skupinam fizičnih oseb omogočajo lažji dostop do bančnih kreditov. Z Zakonom o jamstveni shemi Republike Slovenije za fizične osebe je bila uvedena možnost, po kateri so lahko določene skupine prebivalstva pridobile kredit z državnim jamstvom.

Za kredit z jamstvom države so lahko zaprosile fizične osebe z dovoljenjem za stalno bivanje v Republiki Sloveniji in obenem sodijo v eno izmed naslednjih skupin:

- zaposleni za določen čas,
- prvič rešujejo stanovanjski problem,
- član/ica mlade družine,
- brezposelni, ki so zaposlitev izgubili po 1.10.2008 iz poslovnih razlogov.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je na podlagi Zakona o jamstveni shemi Republike Slovenije za fizične osebe (ZJShemFO, Ur. l. RS, št. 59/2009), Uredbe o izvajanju Zakona o jamstveni shemi Republike Slovenije za fizične osebe (Ur. l. RS, št. 65/2009 in spremembe Ur. l. RS, št. 70/2009) in Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijam mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur. l. RS, št. 96/2007) ugotavljal status mlade družine ter skladno z navedenim zakonom (ZJShemFO) na podlagi ugotovitev iz vlog prosilcev izdajal odločbe o statusu mlade družine.

Država je namenila za jamstveno shemo 350 milijonov evrov finančnih sredstev. Republika Slovenija je izdajala jamstva po tem zakonu do 31. decembra 2010, zaradi česar je Sklad z letom 2011 prenehal z izdajanjem odločb po tem zakonu.

5.1. Upravičenci do izdaje pozitivne odločbe o statusu mlade družine

Za ugotovitev statusa mlade družine Zakon o jamstveni shemi Republike Slovenije za fizične osebe v 1. odstavku alineji c) 6. člena določa, da status mlade družine ugotavlja Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad po Zakonu o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (ZNSVS).

2. odstavek 26. a člena ZNSVS določa, da je mlada družina življenjska skupnost obeh ali enega izmed staršev z enim ali več otroki oziroma posvojenci, pri čemer vsaj en otrok še ni šoloobvezen. Status mlade družine ugotavlja Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad skladno s predpisi, ki urejajo zakonsko zvezo in družinska razmerja.

Na podlagi Zakona o jamstveni shemi Republike Slovenije za fizične osebe (ZJShemFO) je lahko za ugotovitev takega statusa zaprosil državljani ali državljanka Republike Slovenije s stalnim prebivališčem v Republiki Sloveniji ter tujec ali tujka, ki je imel na dan vložitve vloge za kredit po tem zakonu dovoljenje za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji in je izpolnjeval naslednji pogoj:

- je član ali članica mlade družine, pri čemer se za mlado družino šteje življenjska skupnost obeh ali enega izmed staršev z enim ali več otroki oziroma posvojenci, pri čemer vsaj en otrok še ni šoloobvezen v koledarskem letu oddaje vloge.

Za otroka, ki še ni šoloobvezen, se je za pridobitev statusa mlade družine za leto 2010 štel otrok, rojen po (vključno) 01.01.2005. Na dan oddane vloge se še nerojeni ali nepravnomočno posvojeni otroci niso šteli za družinskega člana.

Glede na vsebino zakona je moral prosilec v vlogi navesti oziroma priložiti naslednje obvezne priloge:

- BIV – kopijo ali original potrdila o stalnem bivališču vseh navedenih članov mlade družine.

- NEP - dokazilo o eno-starševski družini (sodba o razvezi, dogovor o preživljanju ipd.), v primeru enostarševske družine.

5.2. Prejete vloge in izdane odločbe v letu 2010

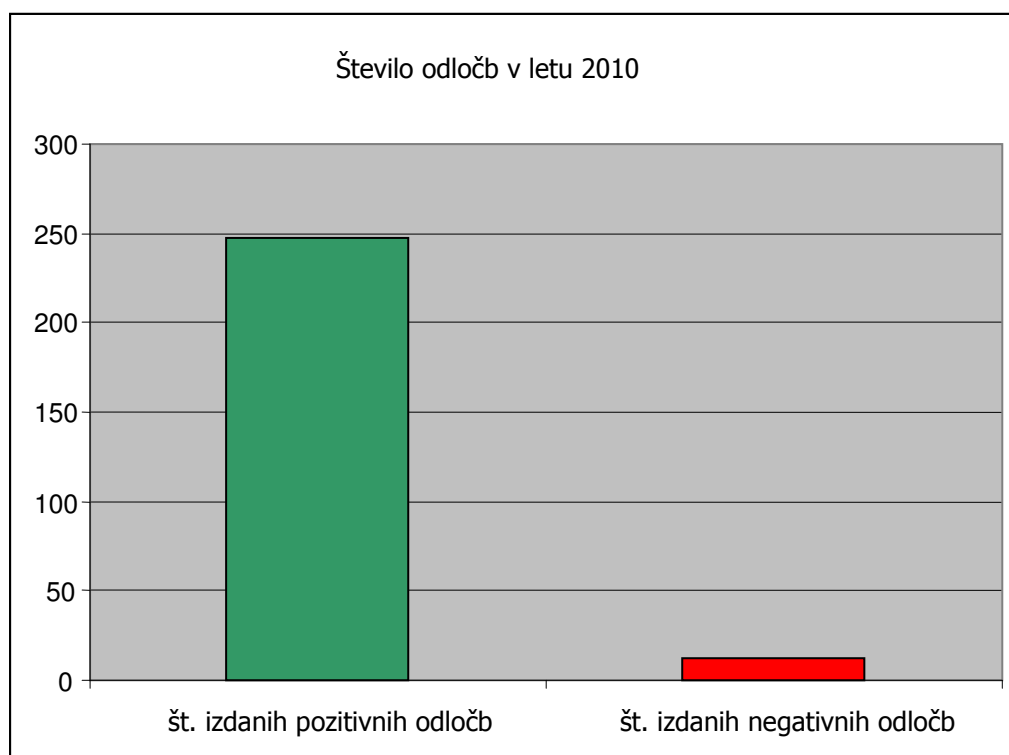
V letu 2010 je Sklad za ugotavljanje statusa mlade družine prejel 259 vlog in izdal 259 odločb, od tega 247 pozitivnih in 12 negativnih odločb, kar je razvidno iz spodnje tabele.

Tabela: Prejete vloge in izdane odločbe v letu 2010 na dan 31.12.2010

Leto 2010	
št. prejetih vlog	259
št. izdanih pozitivnih odločb	247
št. izdanih negativnih odločb	12

Število izdanih odločb o statusu mlade družine je razvidno iz spodnjega grafa.

Graf: Število izdanih odločb v letu 2010

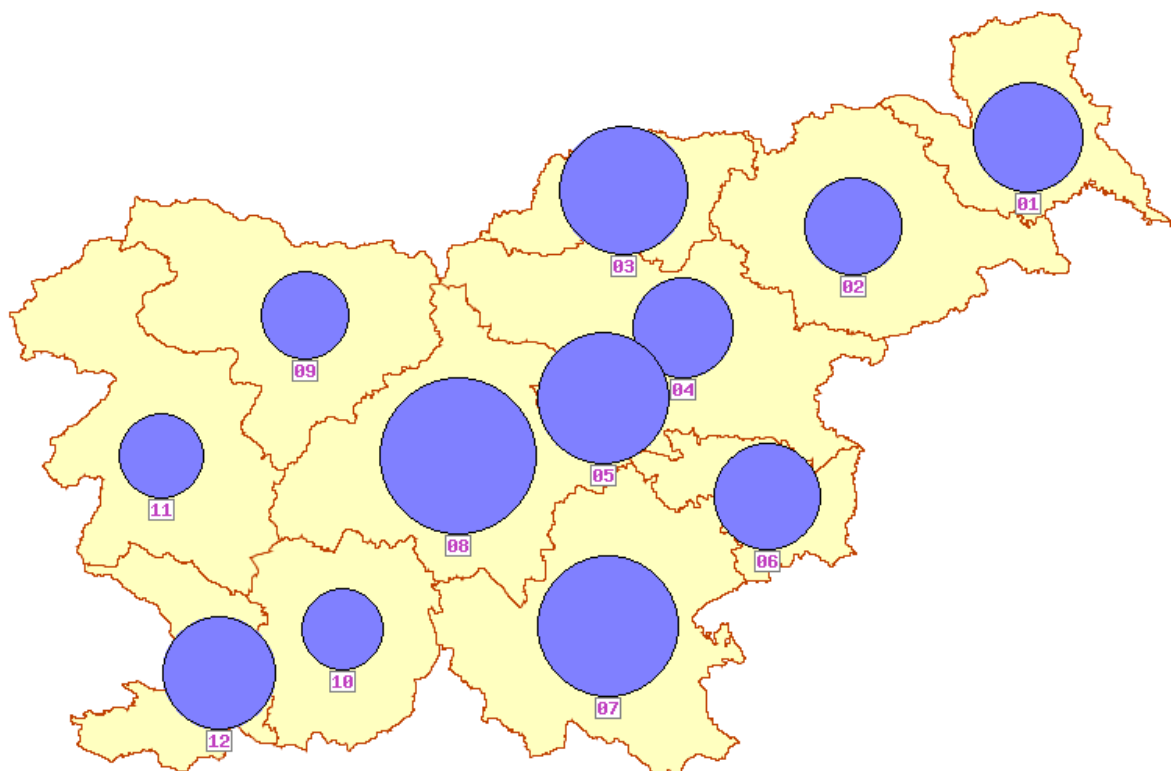


Iz spodnje tabele je razvidno, da je največ vlog in pozitivnih odločb o statusu mlade družine Sklad prejel in izdal za prosilce iz Osrednjeslovenske regije, najmanj pa za Notranjsko-kraško regijo.

Tabela: Pregled pozitivno izdanih odločb o statusu mlade družine po regijah na 100.000 prebivalcev glede na število članov mlade družine

Regija prosilca	Število pozitivnih odločb	Število družinskih članov	Število družinskih članov na 100.000 prebivalcev
01 Pomurska	15	45	37
02 Podravska	25	92	29
03 Koroška	11	37	50
04 Savinjska	23	79	31
05 Zasavska	7	24	53
06 Spodnjeposavska	5	24	34
07 Jugovzhodna Slovenija	23	82	59
08 Osrednjeslovenska	104	357	72
09 Gorenjska	12	46	23
10 Notranjsko-kraška	3	10	20
11 Goriška	7	25	21
12 Obalno-kraška	12	41	39
Skupna vsota	247	862	43

Slika: Pregled pozitivno izdanih odločb o statusu mlade družine po regijah na 100.000 prebivalcev glede na število članov mlade družine



Regija	Člani družine na 100.000 prebivalcev
01 Pomurska	37
02 Podravska	29
03 Koroška	50
04 Savinjska	31
05 Zasavska	53
06 Spodnjeposavska	34
07 Jugovzhodna Slovenija	59
08 Osrednjeslovenska	72
09 Gorenjska	23
10 Notranjsko-kraška	20
11 Goriška	21
12 Obalno-kraška	39

5.3. Prejete vloge in izdane odločbe o statusu mlade družine

Sklad je na podlagi Zakona o jamstveni shemi Republike Slovenije za fizične osebe (ZJShemFO) v letih 2009 in 2010 skupno prejel 453 vlog in izdal 420 pozitivnih in 33 negativnih odločb.

Tabela: Prejete vloge in izdane odločbe o statusu mlade družine

	Leto 2009	Leto 2010	Skupaj
št. prejetih vlog	194	259	453
št. izdanih pozitivnih odločb	173	247	420
št. izdanih negativnih odločb	21	12	33



RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2010

Ljubljana, februar 2011

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 2010, 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 javnega sklada. Ta odgovornost vključuje: vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pripravo in pošteno predstavitev 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.

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 2010, 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 javnega sklada. Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.

V Mariboru, dne 25.2.2011

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

Franc Kolenc spec. rev.
Pooblaščen revizor
Prokurist


VALUTA d.o.o.
2000 MARIBOR



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

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

Revidirali smo skladnost naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnost prevzetih obveznosti z 29 in 37. členom, oblikovanja rezervacij skladno s 36. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1) ter izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj na dan 31. decembra 2010.

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 premoženja skladne s 26. in 28. členom, prevzete obveznosti skladne z 29 in 37. členom in je oblikovanje rezervacij skladno s 36. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1) 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 v premoženje in prevzete obveznosti sklada ter oblikovanje rezervacij in pravila o obvladovanju kreditnih tveganj v Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnemu skladu, Ljubljana, na dan 31. decembra 2010 skladne z določili Zakona o javnih skladih (ZJS-1).

V Mariboru, dne 25. 2. 2011

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

Franc Kolenc spec. rev.
Pooblaščen revizor
Prokurist


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 2010 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 2010 vključuje pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe ter njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganja.

Ljubljana, 25. 2. 2011

Mag. Dušan Gorenčič,
Vodja finančnega sektorja



Primož Pirc,
Direktor

6. RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2010

6.1. Uvod in vsebina računovodskega poročila

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je v letu 2010 posloval na podlagi akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS 96/2000, 8/2004 in 80/2004) 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 neopredmetenih 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.

6.2. 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, 14/2007, 109/2008, 49/2009, 38/2010 in 107/2010),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS 115/2002, 21/2003, 134/2003, 126/2004, 120/2007 in 124/2008),
- 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, 8/2007 in 102/2010),
- 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, 120/2007, 124/2008 in 112/2009),
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Ur. l. RS 134/2003, 34/2004, 13/2005, 138/2006, 120/2007 in 112/2009),
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. RS 45/2005, 120/2007, 48/2009, 112/2009 in 58/2010),
- Zakon o javnih skladih (Ur. l. RS 22/2000, 126/2007 in 77/2008).

6.3. 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. S Pravilnikom o dopolnitvi in spremembah Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. RS 48/2009) se je za leto 2009 spremenila letna stopnja odpisa za računalnike. V letu 2009 je znašala letna stopnja odpisa za računalnike 25% in je veljala za vse računalnike, tako za tiste, ki so bili nabavljeni v letu 2009, kot tiste, ki so bili nabavljeni pred 1. 1. 2009. Navedena stopnja odpisa ni veljala za strežnike in diske. V letu 2010 znaša letna stopnja odpisa za računalniško opremo 50%.

	2009	2008
Gradbeni objekti	3	3
Stanovanja	3	3
Računalniška oprema	50	25
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 oslabitve se lahko opravi, če se knjigovodska vrednost pomembno razlikuje od nadomestljive vrednosti sredstva. Takšno zmanjšanje je izguba zaradi oslabitve. Za znesek spremembe knjigovodske vrednosti se zmanjša obveznost do vira sredstev.

V zvezi s prevrednotenjem opredmetenih osnovnih sredstev je v pravilniku o razčlenjevanju 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 razmejeni prihodki. Za znesek odplačila pa se splošni sklad oziroma dolgoročni razmejeni prihodki zmanjšajo. Sklad ne oblikuje popravkov dolgoročnih terjatev iz poslovanja.

Zaloga

V letu 2009 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. 2010 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 direktorja Sklada ob sprejemu zaključnega računa, izbrišejo iz evidenc.

Druge kratkoročne terjatve

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

Neplačani odhodki

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

Aktivne časovne razmejitve

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

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine

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

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

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da upniki zahtevajo njihov 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. V letu 2009 smo oblikovali kratkoročno odložene prihodke za prejete najemnine za stanovanja, ki jih je Sklad prejel v brezplačno uporabo po pogodbi, sklenjeni z Republiko Slovenijo.

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 Ministrstva za finance (št. 476-44/200712 z dne 22. 3. 2007) smo v letu 2007 spremenili spremljanje transfornih prihodkov in odhodkov. Od 1. 1. 2008 dalje se prejeta sredstva iz proračuna evidentirajo v poslovnih knjigah na kontih stanja.

Tekoči odhodki

Tekoči odhodki izkazujejo plačila stroškov dela, storitev in materiala.

Investicijski odhodki

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

6.4. Računovodski izkazi

6.4.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2010

SREDSTVA	Pojasnila	2010	2009
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	Pojasnilo 1	106.564.620	86.097.550
Dolgoročne finančne naložbe	Pojasnilo 2	6.697.197	6.674.955
Dolgoročno dana posojila in depoziti	Pojasnilo 3	81.603.028	91.430.476
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	Pojasnilo 4	5.071.495	7.945.300
Skupaj		199.936.340	192.148.281
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve			
Druge zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	Pojasnilo 5	63.002.754	49.692.305
Druge zaloge – kupljena stanovanja	Pojasnilo 6	18.007.637	37.110.456
Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih fin. ust.	Pojasnilo 7	239.825	345.266
Kratkoročne terjatve do uporab. EKN	Pojasnilo 8	95.133.029	91.650.000
Kratkoročne finančne naložbe	Pojasnilo 9	17.368.511	18.774.596
Kratkoročne terjatve iz financiranja	Pojasnilo 10	581.553	1.425.476
Kratkoročne terjatve do kupcev	Pojasnilo 11	7.567.136	6.678.479
Druge kratkoročne terjatve	Pojasnilo 12	95.806	251.810
Neplačani odhodki	Pojasnilo 13	8.446.969	4.864.259
Aktivne časovne razmejitve	Pojasnilo 14	55.390	834.504
Skupaj		210.498.610	211.627.151
SKUPAJ SREDSTVA		410.434.950	403.775.432

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	Pojasnilo 15	42.648	687.094
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	Pojasnilo 16	4.255.490	2.402.120
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	Pojasnilo 17	8.552.315	7.182.645
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	Pojasnilo 19	857.023	1.860.188
Neplačani prihodki	Pojasnilo 20	9.057.210	8.702.072
Pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 21	536.145	170.258
Kratk. obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	Pojasnilo 22	125.706	172.103

Skupaj

23.426.537

21.176.480

LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

Sklad namenskega premoženja	Pojasnilo 23	246.719.141	246.719.141
Splošni sklad	Pojasnilo 24	135.067.492	128.920.033
Rezervni sklad	Pojasnilo 25	2.820.496	2.780.049
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 28	1.062.523	2.187.926
Dolgoročne finančne obveznosti – dolg. krediti poslovnih bank	Pojasnilo 29	198.000	396.000
Dolgoročne finančne obveznosti – obveznice	Pojasnilo 30	0	628.533
Druge dolgoročne obveznosti	Pojasnilo 31	1.140.761	967.270

Skupaj

387.008.413

382.598.952

SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

410.434.950

403.775.432

6.4.2. Izkaz prihodkov in odhodkov

	Pojasnila	2010	2009
Nedavčni prihodki	Pojasnilo 32	14.719.549	23.466.183
Kapitalski prihodki	Pojasnilo 33	1.768.388	961.956
Prejete donacije			
Transforni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij	Pojasnilo 34		0
Skupaj prihodki		16.487.937	24.428.139
Tekoči odhodki	Pojasnilo 35	25.118.693	27.054.043
Investicijski odhodki	Pojasnilo 36	2.375.476	4.633.653
Druge rezerve – rezervni sklad za stanovanja	Pojasnilo 35	204.703	165.363
Skupaj odhodki		27.698.872	31.853.059

PRESEŽEK/PRIMANJKLJAJ PRIHODKOV NAD ODHODKI	-11.210.935	-7.424.920
--	--------------------	-------------------

6.4.3. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

	Pojasnila	2010	2009
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalnih deležev ter kupnine iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu		19.501.898	23.052.605
Dana posojila in povečanje kapitalnih deležev		4.693.701	4.251.058
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalnih deležev	Pojasnilo 37	14.808.197	18.801.547

6.4.4. Izkaz računa financiranja

	Pojasnila	2010	2009
Zadolževanje			0
Odplačila dolga		1.807.348	1.778.426
Neto odplačilo dolga		1.807.348	1.778.426
Presežek prihodkov nad odhodki			
Presežek odhodkov nad prihodki		-11.210.935	-7.424.920
- Prejeta minus dana posojila		14.808.197	18.801.547
Neto odplačilo dolga		-1.807.348	-1.778.426
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	Pojasnilo 38	1.789.914	9.598.201

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

6.4.5. Pojasnila in druge računovodske informacije

BILANCA STANJA

Med pomembnejšimi spremembami v bilanci stanja so spremembe povečanja na postavki neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva in zmanjšanje na postavki druge zaloge stanovanja – kupljena stanovanja. Spremembe so rezultat prekvalificiranja stanovanj namenjenih za tržno prodajo v najemna neprofitna stanovanja.

Naslednja pomembna postavka so druge zaloge - stanovanja v lastni izdelavi. Stanovanjski sklad je v letu 2010 pričel z gradnjo stanovanjske soseske Brdo.

Med pomembnejšimi postavkami sta kratkoročne obveznosti do dobaviteljev in neplačani odhodki, ki sta povezani s projektom gradnje stanovanjske soseske Brdo.

Zmanjšale so se tudi kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine in aktivne časovne razmejitve. Zmanjšanje na teh postavkah je posledica prevzema stanovanj končnih kupcev.

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 2009	2.346.320	7.555.553	80.089.427	858.100	8.681.562	637.999	697.333	32.386	100.898.680
Neposredna povečanja-investicije	117.120	3.383.735	17.324.469	65.433	3.313.470	0	24.468	5.073	24.233.768
Prenos iz inv. V teku	0	0	12.428.447	0	-11.790.448	-637.999	0	0	0
Zmanjšanja med letom	-162.805	-417.710	-80.969	-36.092	0	0	0	-3.336	-700.912
Stanje 31. decembra 2010	2.300.635	10.521.578	109.761.374	887.441	204.584	0	721.801	34.123	124.431.536
Popravek vrednosti									
Stanje 31. decembra 2009	0	1.678.540	11.809.034	714.948	0	0	566.222	32.386	14.801.130
Amortizacija v letu	0	290.485	2.739.912	32.941	0	0	52.643	5.073	3.121.054
Zmanjšanja med letom	0	-1.070	-14.770	-36.092	0	0	0	-3.336	-55.268
Stanje 31. decembra 2010	0	1.967.955	14.534.176	711.797	0	0	618.865	34.123	17.866.916
Sedanja vrednost 31. decembra 2010	2.300.635	8.553.623	95.227.198	175.644	204.584	0	102.936	0	106.564.620

2. DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE

Kapitalske naložbe - v neodvisne stranke	2010	2009
Delnice GI ZRMK	212.101	189.833
Delnice NF2R	96	122
Skupaj naložbe v delnice v druga podjetja	212.197	189.955
Naložbe v deleže v druga podjetja		
SŽ – stanovanjska podjetja	6.485.000	6.485.000
Skupaj naložbe v deleže v druga podjetja	6.485.000	6.485.000
Skupaj dolgoročne finančne naložbe	6.697.197	6.674.955

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

		2010	2009
Prebivalstvo	Pojasnilo 32	26.276.767	36.435.112
Kreditni za plačilo odstopnine Krekova zavarovalnica		614.544	635.849
Neprofitne stanovanjske organizacije (NSO)	Pojasnilo 32	57.431.198	57.423.995
Posojila		3.405.362	3.696.701
Tržna prodaja stanovanj		886.322	1.119.250
Tržna prodaja stanovanj – devizna klavzula		5.418.126	5.874.948
Železarska stanovanja	Pojasnilo 32	508.035	943.017
Ostalo		268.223	314.635
Tržna – razpis 2007,2008		3.399.937	2.682.054
Prenos na kratkoročni del		-16.605.486	-17.695.085
Skupaj dolgoročna dana posojila		81.603.028	91.430.476

Gibanje dolgoročnih posojil v letu 2010

	2010	2009
Stanje posojil 1. 1. 2010	91.430.476	99.410.825
Povečanja:		
Nova posojila	5.240.444	4.705.752
Pripisana revalorizacija	856.642	791.348
Znesek povečanja danih posojil	6.097.086	5.497.100
Zmanjšanja:		
Znesek zmanjšanja danih posojil	-15.924.534	-13.477.449
Stanje 31. 12. 2010	81.603.028	91.430.476

4. DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

	2010	2009
Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke	2.874.982	4.411.891
Terjatve iz naslova kupnin za stan. tujih pravnih oseb	10.673	13.096
Terjatve iz naslova kupnin za pravne osebe	1.062.523	2.187.926
Dolgoročne terjatev iz naslova odšk. terj.	949.465	1.119.489
Dolg. terj. po pog. s Stan. zadr. Gor.	213.726	250.993
Prenos na kratkoročni del	-39.874	-38.095
Skupaj dolgoročne terjatve iz poslovanja	5.071.495	7.945.300

Gibanje na dolgoročnih terjativah je bilo v letu 2010 naslednje:

Stanje 1. 1. 2010	7.945.300	11.119.776
Povečanja		5.874
Odkup terj. Stan. zadr. Gor., Krekova banka		5.135
Kreditni Velesovska		739
Zmanjšanja	-210.364	0
Odplačila in prenos na regres – devizni		-186.788
Tekoča zapadlost dolgoročne terjatev	-2.622.438	-2.931.874
Odpisi	-1.129	-23.593
Prenos zaht. na regres		0
Prenos na kratkoročni del	-39.874	-38.095
Stanje 31. 12. 2010	5.071.495	7.945.300

Sklad je po vrstah posameznih pogodb izvedel izračun vseh na dan 31. 12. 2010 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 1. 1. 2011 do izteka zadnjih pogodb leta 2028.

5. DRUGE ZALOGE – STANOVANJA V LASTNI IZDELAVI

	2010	2009
Stanovanja v lastni izdelavi	63.002.754	49.692.305
Skupaj stanovanja v lastni izdelavi	63.002.754	49.692.305

V letu 2010 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	7010001	v višini	3.635.767 €
- zemljišče	str. mesto	7010002	v višini	9.253.277 €
- zemljišče	str. mesto	7010003	v višini	9.794.338 €

- zemljišče	str. mesto	7010004	v višini	2.000.507 €
- zemljišče	str. mesto	7010005	v višini	2.071.115 €
- zemljišče	str. mesto	7020000	v višini	1.216.784 €
- zemljišče	str. mesto	7030000	v višini	2.186.948 €
- zemljišče	str. mesto	7040000	v višini	10.579.103 €
- zemljišče	str. mesto	6000345	v višini	2.171.741 €
- zemljišče	str. mesto	6000344	v višini	5.189.357 €
- zemljišče	str. mesto	6000341	v višini	450.469 €
- zemljišče	str. mesto	6000339	v višini	2.862.733 €
- zemljišče	str. mesto	6000336	v višini	2.351.833 €
- zemljišče	str. mesto	6000333	v višini	1.275.988 €
- zemljišče	str. mesto	6000328	v višini	3.055.290 €
- zemljišče	str. mesto	6000319	v višini	4.674.109 €
- zemljišče	str. mesto	6000318	v višini	233.395 €

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	2010	2009
Kupljena stanovanja	Pojasnilo 13	18.007.637 37.110.456
Skupaj zaloge stanovanj	18.007.637	37.110.456

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

str. mesto	6000359	BOROVNICA	v višini	5.299.947 €
str. mesto	6000357	PIVKA – PETELINJSKI HRIB	v višini	3.297.722 €
str. mesto	6000355	MARIBOR RAČE	v višini	933.591 €
str. mesto	6000353	KOPER – NAD DOLINSKO II. FAZA	v višini	265.400 €
str. mesto	6000351	VIPAVA - DOMINA	v višini	728.126 €
str. mesto	6000349	JESENICE - PREŠERNOVA CESTA	v višini	2.625.144 €
str. mesto	6000347	MARIBOR - 6S POBREŽJE	v višini	2.244.478 €
str. mesto	6000346	POSTOJNA - PARK POD JAVORNIKI	v višini	88.313 €
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 2010 Sklad izkazuje med zalogami stanovanja, kupljena za trg (zaloge stanovanj). Zaloge je vrednotena po stopnji dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem.

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

	2010	2009
Gotovina v blagajni in prejeti čeki	145	201
Denarna sredstva v banki – redni račun	213.496	300.666
Denarna sredstva v banki – sredstva za delo	2.215	18.704
Prenos den. sred. na rezervni sklad za stanovanja	-837.979	-633.275
Druge denarna sredstva – prehodni račun	23.969	25.696

Denarna sredstva na rezervnem skladu za stanovanja	837.979	467.912
Skupaj denarna sredstva	239.825	345.266

8. KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV EKN

	2010	2009
Terjatve do države - obresti	483.029	0
Kratk. terjatve zakladniškega podračuna	94.650.000	91.650.000
Skupaj kratkoročne terj. do uporabnikov EKN	95.133.029	91.650.000

Dne 31. 12. 2010 ima Sklad prosta denarna sredstva plasirana v zakladnici države v višini 94.650.000 EUR. V letu 2008 je Sklad ta sredstva vodil kot kratkoročne finančne naložbe, v letu 2009 pa jih vodi kot kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN.

9. KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE

	2010	2009
Naložbe v vrednostne papirje:		
- zakladne menice RS	0	0
- kratk. finančne naložbe v vrednostne papirje	0	0
Kratk. depoziti v državnem proračunu	0	0
Depoziti pri Banki Koper	604.623	823.018
Kratkoročni krediti prebivalstvu	4	4
Obračunane anuitete NSO, želez. stan., ostalo	158.398	256.489
Kratkoročni del dolgoročnih finančnih naložb	16.605.486	17.695.085
Skupaj kratkoročne finančne naložbe	17.368.511	18.774.596

10. KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA

	2010	2009
Terjatve za obresti do drugih komitentov	31.537	40.654
Terjatve za obresti iz dolgoročnih kreditov	440.406	730.102
Terjatve za obresti – ostalo	462	928
Terjatve za obresti – železarska stanovanja	4.493	14.237
Terjatve za obresti zakladnih menic in ostalih vrednostnih papirjev	0	0
Terjatve za obresti od depozitov	0	559.192
Terjatve za obresti iz 23. razpisa	97.822	75.791
Terjatve za obresti – tržna razpis 2007,2008	6.833	4.572
Skupaj kratkoročne terjatve iz financiranja	581.553	1.425.476

11. KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV

	Pojasnilo	2010	2009
Zavezanci:			
- kupnine	Pojasnilo 20	1.164.288	1.046.414
- obresti iz kupnin	Pojasnilo 20	-14.871	52.879
Fizične osebe: skladova stanovanja	Pojasnilo 20	1.630.102	1.714.965
Terjatve do upravnikov stanovanj – najemnikov	Pojasnilo 20	2.264.265	2.095.757
Terjatve do upravnikov stan. –stanov. v uporabi		193.363	0
Kupci za tržno prodajo stanovanj		855.767	944.895
Ostalo		1.474.222	823.569
Skupaj kratkoročne terjatve		7.567.136	6.678.479

Skupni znesek obračunanih in neplačanih terjatev iz naslova kupnin in obresti iz kupnin do zavezancev in fizičnih oseb znaša po stanju 31. 12. 2010 2.779.519 EUR in je do njihovega poplačila evidentiran v okviru neplačanih prihodkov (Pojasnilo 20).

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.

12. DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	Pojasnilo	2010	2009
Odkup terjatev		0	0
Terjatve za vstopni DDV		46.887	184.830
Tekoča zapadlost dolgoročnih terjatev		39.874	38.095
Dani predujmi	Pojasnilo 21	1.147	20.381
Ostalo		7.898	8.504
Skupaj druge kratkoročne terjatve		95.806	251.810

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

13. NEPLAČANI ODHODKI

	Pojasnilo	2010	2009
Revalorizacija depozitov črnograditeljev	Pojasnilo 18	2.576.656	2.508.493
Obresti od izdanih obveznic	Pojasnilo 19	18.800	58.821
Nakup stanovanj za trg	Pojasnilo 5, 6	3.278.957	1.282.275
Tekoči odhodki in transferi		781.321	714.769
Novogradnje		5.505	19.893

Investicijski odhodki in transferi	1.785.730	280.008
------------------------------------	-----------	---------

Skupaj neplačani odhodki **8.446.969** **4.864.259**

Neplačani odhodki se nanašajo na pasivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2010.

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.

14. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	2010	2009
Realne obresti neprofitnih stanovanjskih organizacij	26.752	35.985
Terjatve Reality za DDV po pogodbi	0	136.424
Aktivne časovne razmejitve	2.243	51.869
Prejeti predujmi za tržno prodajo stanovanj	26.395	610.226
Skupaj aktivne časovne razmejitve	55.390	834.504

15. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE

	2010	2009
Prejete are	0	0
Prejeti varščine za stanovanja	9.010	0
Prejete varščine za stanovanja	5.000	10.000
Prejete varščine za stanovanja	0	15.000
Avansi za tržno prodajo stanovanj	28.638	662.094
Skupaj kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	42.648	687.094

Od leta 2008 Sklad zaradi spremenjenega načina obračunavanja DDV-ja do končnih kupcev, prejete kupnine vodi kot avanse za tržno prodajo stanovanj in ne več kot terjatev do končnih kupcev.

16. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV

Pojasnilo	2010	2009
Dobavitelji v državi	4.078.926	2.072.653
Obveznosti za nefakturirano blago	0	319.288
Obveznosti za dobavitelje NSVS	5.564	10.179
Obveznost za pog. kazni, odškodnine	171.000	0
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	4.255.490	2.402.120

V letu 2010 nam je dobavitelj izstavil obveznost za odškodnino za zastoj zaradi spremenjene tehnologije gradnje. V letu 2010 smo na podlagi izpolnitve obveznosti pogodbenega partnerja in po izdelavi končnega obračuna poravnali obveznost za nefakturirano blago.

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.

17. DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

	2010	2009
Depoziti črnograditeljev	6.164.630	6.149.892
Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb	905.757	947.422
Kratkoročni del dolg. obveznosti iz naslova obveznosti iz poslovanja	0	273
Ostalo + varščine najemnikov SZ Gorenjske	33.589	85.058
Obveznost za davek na dodano vrednost	1.448.339	0
Skupaj druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	8.552.315	7.182.645

Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb v višini 905.757 EUR so 31. 12. 2010 izkazane obveznosti do tujih pravnih oseb. Obveznost za davek na dodano vrednost izhaja iz prekvalifikacije tržnih stanovanj v najemna neprofitna stanovanja.

18. DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA – GIBANJE DEPOZITOV ČRNOGRADITELJEV

Gibanje depozitov črnograditeljev:	Pojasnilo	2010	2009
Stanje 1. 1. 2010		6.149.892	6.104.631
Povečanja:			
- Revalorizacija v letu	Pojasnilo 13	59.163	88.351
Zmanjšanja:			
- Izplačila črnograditeljem (glavnica)		-53.425	-39.600
- Revalorizacija vrnjenih depozitov, ki pripada občinam	Pojasnilo 13	-9.000	-3.490
Stanje 31. 12. 2010		6.164.630	6.149.892

V letu 2010 Sklad ni prejel nobenih vplačil črnograditeljev. Vračila v višini 39.600 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 2010 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 2010 PO MESECIH

	31.12.2009	31.1.2010	28.2.2010	31.3.2010	30.4.2010	31.5.2010	30.6.2010	31.7.2010	31.8.2010	30.9.2010	31.10.2010	30.11.2010	31.12.2010
SREDSTVA	6.149.892	6.121.807	6.064.196	6.078.792	6.129.858	6.184.561	6.205.574	6.222.552	6.172.240	6.187.554	6.159.343	6.164.948	6.164.630
TER. DO RED. RAČ.	6.149.892	6.121.807	6.064.196	6.078.792	6.129.858	6.184.561	6.205.574	6.222.552	6.172.240	6.187.554	6.159.343	6.164.948	6.164.630
VIRI SREDSTEV-kto 2300	6.149.892	6.121.807	6.064.196	6.078.792	6.129.858	6.184.561	6.205.574	6.222.552	6.172.240	6.187.554	6.159.343	6.164.948	6.164.630

19. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA

	Pojasnilo	2010	2009
Krat. del dolg. obveznosti iz naslova dolgoročnih kreditov	Pojasnilo 29	198.000	198.000
Krat. del dolg. obveznosti iz naslova izdanih obveznic	Pojasnilo 30	639.400	1.602.614
Obresti iz izdanih obveznic	Pojasnilo 13	18.800	58.821
Obresti iz dolgoročnih kreditov pri bankah	Pojasnilo 13	823	753
Skupaj kratkoročne obveznosti iz financiranja		857.023	1.860.188

20. NEPLAČANI PRIHODKI

	Pojasnilo	2010	2009
Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona	Pojasnilo 11	2.783.063	2.817.802
Najemnine	Pojasnilo 11	2.353.806	2.284.976
Najemnine MJU,MNZ,MORS		193.270	120.845
Odstopljene terjatve Krekove zavarovalnice		949.464	1.119.489
Tržna prodaja stanovanj		290.538	383.199
Ostalo		1.394.238	495.700
Realne obresti:			
• Prebivalstvo	Pojasnilo 10	559.149	855.555
• Neprofitne stanovanjske organizacije		50.653	65.314
• Ostalo		483.029	559.192
Skupaj neplačani prihodki		9.057.210	8.702.072

Neplačani prihodki se nanašajo na aktivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2010.

21. PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	Pojasnilo	2010	2009
Razmejeni vstopni DDV iz preplačil	Pojasnilo 12	5	3.556
Prehodno obračunani odhodki	Pojasnilo 12	1.138	52.366
Kratkoročno odloženi prihodki MJU, MNZ, MORS		535.002	114.336
Skupaj pasivne časovne razmejitve		536.145	170.258

22. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA

	Pojasnilo	2010	2009
Kratkoročne obv. do proračuna – NSVS		5.564	38.243
Kratkoročne obv. do proračuna – subvencije		300	6.000
Obveznosti do Slovenske odškodninske družbe		9.427	12.778
Kratkoročni del dolg. bodočih obveznosti do SOD	Pojasnilo 31	110.415	115.082
Skupaj kratk. obvez. do uporabnikov EKN		125.706	172.103

Znesek 9.427 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. 2010 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 31. 12. 2010 do izteka zadnjih pogodb leta 2028.

Obveznost v višini 5.564 EUR, ki izhaja iz prekinjenih varčevalnih pogodb v okviru NSVS v obdobju od 1. 01. 2010 do 31. 12. 2010 in je bila poravnana v letu 2011 z nakazili v državni proračun. Obveznost v višini 300 EUR izhaja v okviru subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in je bila vrnjena z nakazilom v proračun v letu 2011.

23. SKLAD NAMENKEGA 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. 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 in kasneje izvedenimi dokapitalizacijami. V letu 2010 niso evidentirane spremembe sklada namenskega premoženja.

24. SPLOŠNI SKLAD

	2010	2009
- za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva (NP)	102.276.346	81.674.580
- za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva (SD)	3.500.673	3.635.369
- za finančne naložbe	-29.471.575	-20.248.832
- za druge namene	77.335.980	84.222.763
- rezultat finančnih tokov	-18.573.932	-20.363.847
	135.067.492	128.920.033

- 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	2010	2009
Rezervni sklad za kreditna tveganja	Pojasnilo 44	2.258.036	2.280.981
Rezervni sklad za stanovanja		513.888	481.169
Rezervni sklad za stanov. MJU,MNZ,MORS		48.572	17.899
		2.820.496	2.780.049

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 2010	246.719.141	85.309.949	-88.881.184	84.222.765	68.632.351	-20.363.848	2.780.049	378.419.223
Brezplačen prenos- stanovanja Tržič, Trbovlje								0
Rezervacije za kredit. tveganja							40.447	40.447
Povečanje osnovnih sredstev		20.467.070						20.467.070
Zmanjšanje dolgoročnih kreditov			-9.222.743					-9.222.743
Stanovanja kupljena za trg								0
Zmanjšanje oz. povečanje kratkor. naložb				-6.886.783				-6.886.783
Rezervni sklad								0
Presežek / primanjkljaj 2006,2007								0
Presežek 2009						1.789.914		1.789.914
								0
Stanje 31. decembra 2010	246.719.141	105.777.019	-98.103.927	77.335.982	68.632.351	-18.573.934	2.820.496	384.607.128

Pojasnila:

- Povečanje osnovnih sredstev pomeni razliko med sedanjo vrednostjo osnovnih sredstev na dan 31. 12. 2010 in sedanjo vrednostjo osnovnih sredstev na dan 31. 12. 2009.
- 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)	14.719.549	12.176.477	2.543.072
Kapitalski prihodki (skupina 72)	1.768.388	1.768.388	0
Prejete donacije (skupina 73)	0	0	0
Skupaj prihodki	16.487.937	13.944.865	2.543.072
Tekoči odhodki (skupina 40)	25.118.693	22.670.229	2.448.464
Investicijski odhodki (skupina 42)	2.375.476	2.280.868	94.608
Druge rezerve in rezervni sklad za stan.	204.703	204.703	0
Skupaj odhodki	27.698.872	25.155.800	2.543.072
Razlika med prihodki in odhodki	-12.210.935	-11.210.935	0

IZKAZ BILANCA STANJA

	SKUPAJ SKLAD	NAMENSKO PREMOŽENJE	SREDSTVA ZA DELO
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju (razred 0)	199.936.340	196.435.667	3.500.673
Kratkoročna sredstva, razen zalog (razred 1)	129.488.219	129.476.528	11.691
Zaloge (razred 3)	81.010.391	81.010.391	0
Skupaj aktiva	410.434.950	406.922.586	3.512.364
Kratkoročne obveznosti (razred 2)	23.426.537	23.330.606	95.931
Lastni viri in dolgoročne obveznosti (razred 9)	387.008.413	383.591.980	3.416.433
Skupaj pasiva	410.434.950	406.922.586	3.512.364
Razlika	0	0	0

28. DOLGOROČNO PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	Pojasnilo	2010	2009
Dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin	Pojasnilo 4	1.062.523	2.187.926
		1.062.523	2.187.926

Znesek 1.062.523 so dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin, ki pripadajo skladu do leta 2028.

29. DOLGOROČNI FINANČNE OBVEZNOSTI – DOLGOROČNI KREDITI POSLOVNIH BANK

	Pojasnilo	2010	2009
Dolgoročni krediti bank		396.000	594.000
Kratkoročni del dolgoročnih obveznosti	Pojasnilo 19	-198.000	-198.000
		198.000	396.000

30. DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI – OBVEZNICE

	Pojasnilo	2010	2009
Obveznice Sklada I. emisije	Pojasnilo 19	0	349.147
Obveznice Sklada III. emisije	Pojasnilo 19	639.400	1.882.000
Krat. del dolg. obvez. iz naslova izdanih obveznic	Pojasnilo 19	-639.400	-1.602.614
Skupaj dolgoročne obveznosti		0	628.533

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. V odplačevanju sta ostali še dve emisiji.

I. emisija:

Sklad je 1. 11. 1995 na podlagi javne ponudbe ponudil obveznice I. emisije v skupni nominalni vrednosti 7.985.700 DEM. Vpisanih in vplačanih je bilo za 7.096.500 DEM 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 je zapadel 31. 10. 2010.

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 bila 10 let, obrestovanje je bilo konformno po letni obrestni meri T + 6,10 odstotka, zadnji obrok je zapadel 5. 1. 2011.

31. DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

	Pojasnilo	2010	2009
Dolgoročne obveznosti iz naslova tujih stanovanj		10.673	13.096
Dolgoročne obveznosti do SOD		124.665	242.985
Dolgoročne obveznosti – vplačila lastne udeležbe		782.151	552.659
Dolgoročne obveznosti – obresti od vplačil lastne udeležbe		36.238	25.818
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine		187.034	132.712
Skupaj dolgoročne obveznosti iz poslovanja		1.140.761	967.270

Izveden je bil izračun vseh obveznosti do SOD-a iz naslova še nezapadlih kupnin. Zaradi prekvalifikacije stanovanj v neprofitna in oddajanja le-teh v najem so se povečale vplačane varščine in lastna udeležba.

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 2010.

32. NEDAVČNI PRIHODKI

	Pojasnilo	2010	2009
Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja:			
Udeležba na dobičku:			
Prejete dividende		3.078	3.078
Prihodki od obresti:			
- iz danih posojil občanom	Pojasnilo 3	1.364.179	1.577.709
- od poslovnih bank, proračun		1.240.703	2.871.554
- ostalo	Pojasnilo 3	1.106.861	1.756.351
Prihodki od premoženja:			
Prihodki od najemnin za stanovanja		4.708.704	4.243.005
Prihodki od najemnin za poslovne prostore		400.170	424.797
Globe in druge denarne kazni			
Druge denarne kazni – odprava napak		790.593	395.356
Drugi nedavčni prihodki:			
Prihodki od prodaje blaga in storitev (stanovanja)		4.800.135	11.932.325
Odškodnine iz naslova Krekove zavarovalnice		97.729	64.020
Ostalo (Intereuropa, degradacija, ostalo)		207.397	197.988
Skupaj nedavčni prihodki		14.719.549	23.466.183

33. KAPITALSKI PRIHODKI

	2010	2009
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	210.999	558.413
Prihodki od prodaje opreme	255	0
Prihodki od prodaje cestnih vozil		0
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	1.557.134	403.543
Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev		0
Skupaj kapitalski prihodki	1.768.388	961.956

34. 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 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 evidentirajo v poslovnih knjigah na kontih stanja.

35. TEKOČI ODHODKI

	Pojasnilo	2010	2009
Plače in drugi izdatki zaposlenim		1.107.950	1.095.677
Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje		175.628	172.960
Izdatki za blago in storitve:			
- pisarniški in splošni material in storitve		1.805.353	2.036.392
- tekoče vzdrževanje		1.811.058	1.869.563
- stanovanja za prodajo		18.945.257	20.448.827
- energija		204.650	178.362
- najemnine		36.213	61.546
- plačila Slovenskemu odškodninskemu skladu		142.753	152.126
- ostalo		776.501	824.850
Plačila obresti od izdanih obveznic in posojil		113.330	213.740
Nepokrite premije NSVS			
Skupaj tekoči odhodki brez rezervnega sklada		25.118.693	27.054.043
Rezervni sklad za stanovanja		204.703	165.363
Rezerve za kreditna tveganja		0	0
Skupaj tekoči odhodki		25.323.396	27.219.406

V letu 2010 se največji del tekočih odhodkov nanaša na plačilo dobaviteljem za stanovanja, kupljena za nadaljnjo prodajo. V ta namen je bilo izplačano za 18.945.257 EUR. Iz naslova plačil obresti od izdanih emisij vrednostnih papirjev je bilo v letu 2010 izplačano za 113.330 EUR.

36. INVESTICIJSKI ODHODKI

	2010	2009
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	2.280.868	4.307.925
Nakup opreme	47.079	99.176
Nakup prevoznih sredstev	0	15.134
Nakup zgradb in prostorov ter študije o izvedljivosti projektov	0	211.418
Investicijsko vzdrževanje in obnove	47.529	0
Skupaj nakup in gradnja osnovnih sredstev	2.375.476	4.633.653

Znesek 2.280.868 EUR se nanaša na nakup stanovanj v okviru soinvestitorskih projektov.

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

	Pojasnilo	2010	2009
Prejeta vračila danih posojil:	Pojasnilo 3	16.722.424	19.978.302
- Od posameznikov	Pojasnilo 3	13.176.436	16.650.900
- Od javnih skladov NSO	Pojasnilo 3	2.531.581	3.133.608
- Od privatnih podjetij	Pojasnilo 3	991.462	0
Kreditna tveganja		22.945	193.794
Prodaja kapitalskih deležev			
Kupnine iz naslova privatizacije podjetij:		2.779.474	3.074.303
- Zavezanci	Pojasnilo 4	1.176.133	1.298.003
- Obresti	Pojasnilo 4	29.852	74.697
- Skladova stanovanja – obroki	Pojasnilo 4	1.567.826	1.698.699
- Ostalo		5.663	2.904
Skupaj		19.501.898	23.052.605

Tekom leta 2010 je Sklad prejel za 19.501.898 EUR vračil danih posojil. Od tega je prejel kupnine iz naslova privatizacije stanovanj v višini 2.779.474 EUR.

38. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

	Pojasnilo	2010	2009
Zadolževanje			0
Odplačila glavnice vred. papirjev in glavnice dolga	Pojasnilo 29,30	1.807.348	1.778.426
Neto odplačilo dolga		1.807.348	1.778.426
Presežek prihodkov nad odhodki			
Presežek odhodkov nad prihodki		- 11.210.935	-7.424.920
Prejeta minus dana posojila		14.808.197	18.801.547
Neto odplačilo dolga		-1.807.348	-1.778.426
Povečanje/(zmanjšanje) sredstev na računih		1.789.914	9.598.201

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. V letu 2010 dodatnega zadolževanja ni bilo. Iz naslova odplačevanja najetih posojil gre za odplačevanje kuponov iz naslova izdaj obveznic Sklada. Za te namene je bilo v letu 2010 izplačanih 1.609.348 EUR. Sklad ima v odplačevanju najeta posojila s strani tuje banke, katerih odplačilo je znašalo 198.000 EUR. Odplačevanje glavnice se je pričelo izvrševati v letu 2008.

V letu 2010 je Sklad realiziral povečanje sredstev na računih v višini 1.789.914 EUR.

39. ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI

Po stanju na dan 31. 12. 2010 Sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

40. DOGODKI PO BILANCI STANJA

Obveznost v višini 5.563,51 EUR, ki izhaja iz prekinjenih varčevalnih pogodb v okviru NSVS v obdobju od 1. 12. 2010 do 31. 12. 2010 je Sklad nakazal v proračun 14. 1. 2011.

Pri izplačevanju subvencij v letu 2009 je bila pri vlogi U43676 dvakrat izplačana subvencija za družinskega člana v višini 300,00 EUR. Preveč izplačana subvencija je bila v letu 2010 izterjana in je bila predmet vračila v proračun Republike Slovenije 14.2.2011.

41. SODNI POSTOPKI

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

- nenamenska poraba kreditov zoper posojilojemalce, uvedenih v letih 1996–2010,
- izterjava terjatev na podlagi 130. člena Stanovanjskega zakona, uvedenih v letih 1995–2010,
- izterjava terjatev po posojilnih pogodbah, uvedenih v letih 1998–2010,
- izterjava neplačanih obrokov po kupoprodajnih pogodbah, uvedenih v letih 2000–2010,
- 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.

42. SKLADNOST NALOŽB PROSTEGA NAMENSKEGA PREMOŽENJA S 26. ČLENOM ZAKONA O JAVNIH SKLADIH (ZJS-1)

Skladno z metodologijo ugotavljanja višine namenskega premoženja je višina namenskega premoženja Sklada enaka višini aktive, zmanjšane za vrednost sredstev za delo. Za leto 2010 je njegova višina 406.922.586 EUR:

Aktiva	410.434.950
Sredstva za delo (Dolgoročna sredstva)	3.500.673
Sredstva za delo (Kratkoročna sredstva)	11.691
Namensko premoženje	406.922.586

Sklad je imel na dan 31. 12. 2010 kratkoročno plasirana naslednja sredstva:

- 604.623 EUR kot depozit pri poslovni banki,
- 239.825 EUR na vpoglednih računih (za iste namene),
- 94.650.000 EUR kot kratkoročne depozite pri zakladnici MF.

Sklad je izkazoval na dan 31. 12. 2010 skupaj 95.494.448 EUR prostega namenskega premoženja, od tega ga je bilo 0,25 odstotka na vpoglednih računih, 0,63 odstotka kot depozit pri poslovni banki in 99,12 odstotka pa v kratkoročnih depozitih pri zakladnici Ministrstva za finance.

Omenjeni zakon v 27. členu opredeljuje, da lahko Sklad prosto namensko premoženje (to je tisti del namenskega premoženja, ki v določenem obdobju ni potrebno za zagotavljanje namena, zaradi katerega je bil Sklad ustanovljen) vlaga samo v določene oblike.

43. SKLADNOST OBVEZNOSTI Z 29. IN 37. ČLENOM ZAKONA O JAVNIH SKLADIH (ZJS-1)

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

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

Zgoraj navedeno pa ne velja za posojila in druge oblike zadolževanja po posebnih zakonih in odločitvi ustanovitelja, vendar skupni obseg ne sme presegati višine namenskega premoženja. Sklad se v letu 2010 ni dodatno zadolžil.

44. IZPOLNJEVANJE PRAVIL O OBVLADOVANJU KREDITNIH TVEGANJ – 36. ČLEN ZAKONA O JAVNIH SKLADIH (ZJS-1)

V skladu z veljavnimi zakonskimi okviri je Sklad v letu 2001 izdelal, v letu 2008 pa posodobil Metodologijo za oceno kreditnih tveganj in na tej podlagi je bila izdelana ocena potrebnih rezervacij za pokrivanje morebitnih neplačil obveznosti kreditojemalcev. Dolžnikova sposobnost izpolnjevanja obveznosti temelji na oceni finančnega položaja posameznega dolžnika, oceni njegove zmožnosti zagotavljati denarni pritok v obsegu, ki je potreben za redno izpolnjevanje obveznosti, vrsti in obsegu zavarovanja terjatev ter izpolnjevanju dolžnikovih obveznosti v preteklih obdobjih. Kreditorejmalci so razvrščeni v kategorije z naslednjimi odstotki rezervacij na njihovo celotno kreditno izpostavljenost:

BONITETNI RAZRED	REZERVACIJE NSO	REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE	SKUPAJ
A	461.483	358.420	819.903
B	132.358	19.427	151.785
C	683.362	602.986	1.286.348
D	0	0	0
SKUPAJ	1.277.203	980.833	2.258.036

45. IZVENBILANČNE EVIDENCE

Sklad ima v izvenbilančni evidenci izkazane prejete bančne garancije v višini 13.485.863 EUR in dane bančne garancije v višini 49.538 EUR.

6.4.6. Obvezne priloge

Seznam prilog:

- a) Bilanca stanja na dan 31. 12. 2010,
- b) Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2010,
- c) Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2010,
- d) izkaz računa financiranja od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2010,
- 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. 2010 do 31. 12. 2010,
- h) Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ.

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Bilanca stanja

1. stran od 3

MD5: af08fc3e3116d22b597aa55709bda48c

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad ŠIFRA UPORABNIKA: 96024
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

BILANCA STANJA na dan 31.12.2010

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	199.936.340	192.148.281
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	721.801	697.333
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	618.865	566.222
02	NEPREMIČNINE	004	122.788.171	99.310.861
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	16.502.131	13.487.574
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	921.565	890.486
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	745.921	747.334
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	6.697.197	6.674.955
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	81.603.028	91.430.476
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	5.071.495	7.945.300
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	129.488.219	124.824.390
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	145	201
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	239.680	345.065
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	7.567.136	6.678.479
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	1.147	20.381
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	95.133.029	91.650.000
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	17.368.511	18.774.596
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	581.553	1.425.476
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	94.659	231.429
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	8.446.969	4.864.259
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	55.390	834.504
	C) ZALOGE (023 = 024 + 025 + 026 + 027 + 028 + 029 + 030 + 031)	023	81.010.391	86.802.761

30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
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	81.010.391	86.802.761
	I. AKTIVA SKUPAJ (032 = 001 + 012 + 023)	032	410.434.950	403.775.432
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	13.535.401	15.016.707
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (034 = 035 + 036 + 037 + 038 + 039 + 040 + 041 + 042 + 043)	034	23.426.537	21.176.480
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	42.648	687.094
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	0	0
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	4.255.490	2.402.120
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	8.552.315	7.182.645
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	125.706	172.103
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	857.023	1.860.188
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	9.057.210	8.702.072
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	536.145	170.258
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (044 = 045 + 046 + 047 + 048 + 049 + 050 + 051 + 052 + 053 + 054 + 055 + 056 + 057 + 058 + 059)	044	387.008.413	382.598.952
90	SPLOŠNI SKLAD	045	135.067.492	128.920.033
91	REZERVNI SKLAD	046	2.820.496	2.780.049
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	1.062.523	2.187.926
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	246.719.141	246.719.141
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	198.000	1.024.533

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Bilanca stanja

3. stran od 3

97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	1.140.761	967.270
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 = 034 + 044)	060	410.434.950	403.775.432
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	13.535.401	15.016.707

Kraj in datum:
LJUBLJANA, 24.02.2011

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

ANDREJA ŠKEDELJ

Odgovorna oseba:

PRIMOŽ PIRC



Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1 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 pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: af08fc3e3116d22b597aa55709bda48c

datum in ura: 24.02.2011 15:07

uporabnik: ssrs

telefon: 01 4710 527

IO: 180208186177168256202186176209197171

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 1. stran od 9

MD5: caecd0f0a340f2bbc7cce672cebe9502

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad ŠIFRA UPORABNIKA: 96024
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – DRUGIH UPORABNIKOV

Od 01.01.2010 do 31.12.2010

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 (101 = 102 + 153 + 166 + 176 + 192)	101	16.487.937	24.428.139
	TEKOČI PRIHODKI (102 = 103 + 140)	102	14.719.549	23.466.183
70	DAVČNI PRIHODKI (103 = 104 + 108 + 113 + 116 + 121 + 131 + 139)	103	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (104 = 105 + 106 + 107)	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (108 = 109 + 110 + 111 + 112)	108	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (113 = 114 + 115)	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (116 = 117 + 118 + 119 + 120)	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na premičnine	118	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (121 = 122 + 123 + 124 + 125 + 126 + 127 + 128 + 129 + 130)	121	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0

http://www.ajpes.si/lp2010/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=5539153000... 24.2.2011

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 2. stran od 9

7042	Trošarine (akcize)	124	0	0
7043	Dobiček fiskalnih monopolov	125	0	0
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (131 = 132 + 133 + 134 + 135 + 136 + 137 + 138)	131	0	0
7050	Carine	132	0	0
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI	139	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI (140 = 141 + 145 + 148 + 149 + 150)	140	14.719.549	23.466.183
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (141 = 142 + 143 + 144)	141	8.823.695	10.876.494
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	3.078	3.078
7102	Prihodki od obresti	143	3.711.743	6.205.614
7103	Prihodki od premoženja	144	5.108.874	4.667.802
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (145 = 146 + 147)	145	0	0
7110	Sodne takse	146	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	790.593	395.356
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	4.913.548	12.097.209
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (150 = 151 + 152)	150	191.713	97.124
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	191.713	97.124
72	KAPITALSKI PRIHODKI (153 = 154 + 159 + 162)	153	1.768.388	961.956
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (154 = 155 + 156 + 157 + 158)	154	211.254	558.413

http://www.ajpes.si/lp2010/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&materna=553915300... 24.2.2011

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 3. stran od 9

7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	210.999	558.413
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	255	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (159 = 160 + 161)	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (162 = 163 + 164 + 165)	162	1.557.134	403.543
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	1.557.134	403.543
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0
73	PREJETE DONACIJE (166 = 167 + 170 + 175)	166	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (167 = 168 + 169)	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (170 = 171 + 172 + 173 + 174)	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (176 = 177 + 183)	176	0	0
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (177 = 178 + 179 + 180 + 181 + 182)	177	0	0
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	0	0
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (183 = 184 + 185 + 186 + 187 + 188 + 189 + 190 + 191)	183	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	185	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije	186	0	0

http://www.ajpes.si/lp2010/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&matcna=553915300... 24.2.2011

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 4. stran od 9

	iz strukturnih skladov			
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	191	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (192 = 193 + 198 + 204 + 209 + 210 + 215 + 218 + 219 + 220)	192	0	0
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (193 = 194 + 195 + 196 + 197)	193	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0
7803	Popristopna pomoč	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (198 = 199 + 200 + 201 + 202 + 203)	198	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)	199	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)	200	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)	201	0	0
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV (204 = 205 + 206 + 207 + 208)	204	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	208	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU (210 = 211 + 212 + 213 + 214)	210	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRČIL	215	0	0

http://www.ajpes.si/lp2010/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=553915300... 24.2.2011

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 5. stran od 9

	(215 = 216+217)			
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	219	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI (221 = 222 + 266 + 295 + 907 + 921)	221	27.698.872	31.853.059
40	TEKOČI ODHODKI (222 = 223 + 231 + 237 + 248 + 254 + 260 + 932)	222	25.323.396	27.219.406
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (223 = 224 + 225 + 226 + 227 + 228 + 229 + 230)	223	1.107.950	1.095.677
4000	Plače in dodatki	224	966.119	946.929
4001	Regres za letni dopust	225	25.311	24.080
4002	Povračila in nadomestila	226	68.098	72.066
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	41.014	38.461
4004	Sredstva za nadurno delo	228	5.835	12.842
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	1.573	1.299
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (231 = 232 + 233 + 234 + 235 + 236)	231	175.628	172.960
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	89.557	88.343
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	71.746	70.775
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	607	599
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	1.012	998
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	12.706	12.245
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (237 = 238 + 239 + 240 + 241 + 242 + 243 + 244 + 245 + 246 + 247)	237	23.721.785	25.571.666
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	1.805.353	2.036.392
4021	Posebni material in storitve	239	18.945.257	20.448.827
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	204.650	178.362
4023	Prevozni stroški in storitve	241	11.074	11.996
4024	Izdatki za službena potovanja	242	10.989	9.552
4025	Tekoče vzdrževanje	243	1.811.058	1.869.563
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	35.213	61.546
4027	Kazni in odškodnine	245	78.562	167.798
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0

http://www.ajpes.si/lp2010/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=553915300... 24.2.2011

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 6. stran od 9

4029	Drugi operativni odhodki	247	818.629	787.630
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (248 = 249 + 250 + 251 + 252 + 253 + 931)	248	110.506	202.582
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	0	0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	803	9
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	253	109.703	202.573
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (254 = 255 + 256 + 257 + 258 + 259)	254	2.824	11.158
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	2.824	11.158
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	257	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	258	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0	0
405	Prenos proračnu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	932	0	0
409	REZERVE (260 = 261 + 262 + 263 + 264 + 265)	260	204.703	165.363
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	204.703	165.363
4093	Sredstva za posebne namene	264	0	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI (266 = 267 + 271 + 281 + 282 + 290)	266	0	0
410	SUBVENCIJE (267 = 268 + 269 + 270)	267	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINSTVOM (271 = 272 + 273 + 274 + 275 + 276 + 277 + 278 + 279 + 280)	271	0	0
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0
4114	Pokojnine	276	0	0

http://www.ajpes.si/lp2010/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=553915300... 24.2.2011

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 7. stran od 9

4115	Nadomestila plač	277	0	0
4116	Boleznine	278	0	0
4117	Štipendije	279	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	280	0	0
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (282 = 283 + 284 + 285 + 286 + 287 + 288 + 289)	282	0	0
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	0	0
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (290 = 291 + 292 + 293 + 294)	290	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (295 = 296)	295	2.375.476	4.633.653
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (296 = 297 + 298 + 299 + 900 + 901 + 902 + 903 + 904 + 905 + 906)	296	2.375.476	4.633.653
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	2.280.868	4.307.925
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	15.134
4202	Nakup opreme	299	47.079	99.176
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	47.529	0
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogatstev	903	0	211.418
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	0	0
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (907 = 908 + 916)	907	0	0

http://www.ajpes.si/lp2010/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=553915300... 24.2.2011

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 8. stran od 9

431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (908 = 909 + 910 + 911 + 912 + 913 + 914 + 915)	908	0	0
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (916 = 917 + 918 + 919 + 920)	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (921 = 922 + 923 + 924 + 925 + 926)	921	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND v korist Kraljevin Nizozemske in Švedske	926	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (927 = 101 - 221)	927	0	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (928 = 221 - 101)	928	11.210.935	7.424.920
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	35	35
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum:
LJUBLJANA, 24.02.2011

Oseba, odgovorna za
sestavljane bilance:

ANDREJA ŠKEDELJ

Odgovorna oseba:

PRIMOŽ PIČ



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 tiste, ki so navedeni v pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: cae0d0fa340f2bbc7ce672cebe9502

datum in ura: 24.02.2011 15:08

uporabnik: ssrs

http://www.ajpes.si/lp2010/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=553915300... 24.2.2011

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz računa finan... 1. stran od 3

MD5: 4a9515959c8aed7c2de09f505ec65f5b

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 01.01.2010 do 31.12.2010

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+319+320)	301	19.501.898	23.052.605
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (302=303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	16.722.424	19.978.302
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	13.199.381	16.650.900
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	2.531.581	3.327.402
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	991.462	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	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (313=314+315+316+317+318)	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
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	2.779.474	3.074.303
753	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL SUBJEKTOM, VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	320	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (321 = 322 + 333 + 340 + 344 + 347)	321	4.693.701	4.251.058
440	DANA POSOJILA (322 = 323 + 324 + 325 + 326 + 327 + 328 + 329 + 330 + 331 + 332)	322	4.693.701	4.251.058
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	1.591.508	4.251.058

http://www.ajpes.si/lp2010/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2a&maticna=55391530... 24.2.2011

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz računa finan... 2. stran od 3

4401	Dana posojila javnim skladom	324	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	3.102.193	0
4405	Dana posojila občinam	328	0	0
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	331	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (333 = 334 + 335 + 336 + 337 + 338 + 339)	333	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	337	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (340 = 341 + 342 + 343)	340	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	342	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (344 = 345 + 346)	344	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0	0
444	DANA POSOJILA SUBJEKTOM VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	347	0	0
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (348 = 301 - 321)	348	14.808.197	18.801.547
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (349 = 321 - 301)	349	0	0

Kraj in datum:
LJUBLJANA, 24.02.2011

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

ANDREJA ŠKEDELJ

Odgovorna oseba:

PRIMOŽ PIRC

STANOVANJSKI
SKLAD
REPUBLIKE
SLOVENIJE
JAVNI SKLAD
POLJANSKA 31
1000 LJUBLJANA

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

http://www.ajpes.si/lp2010/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2a&maticna=55391530... 24.2.2011

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz računa finan... 3. stran od 3

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

MD5: 4a9515959cbeed7c2de09f505ec85f5b

datum in ura: 24.02.2011 15:08

uporabnik: ssrs

telefon: 01 4710 527

IO: 180208186177168256202186176209197171

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz računa finan... 1. stran od 2

MD5: 23556ef1f586682efc092127218c566f

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad ŠIFRA UPORABNIKA: 96024
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Od 01.01.2010 do 31.12.2010

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VIII. 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	1.807.348	1.778.426
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (365=366+367+368+369+370)	365	1.609.348	1.580.426
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	1.609.348	1.580.426
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (371=372+373+374+375+376)	371	198.000	198.000
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	374	198.000	198.000

http://www.ajpes.si/lp2010/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2b&maticna=55391530... 24.2.2011

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz računa finan... 2. stran od 2

	Institucijam			
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=351-364)	377	0	0
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (378=364-351)	378	1.807.348	1.778.426
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (379=(927+348+377)-(928+349+378))	379	1.789.914	9.598.201
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (380=(928+349+378)-(927+348+377))	380	0	0

Kraj in datum:
LJUBLJANA, 24.02.2011

Oseba, odgovorna za
sestavljane bilance:

ANDREJA ŠKEDELJ

Odgovorna oseba:

PRIMOŽ PIRC



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

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

MD5: 23556ef1f586682efc092127218c566f

datum in ura: 24.02.2011 15:09

uporabnik: ss/s

telefon: 01 4710 527

IO: 180208186177168256202186176209197171

MD5: a2b71b1c243b849cc4cbef420c9e9293

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 centov)

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednosti (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (3.12.)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepite	ZNESEK - Prevrednotenje 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	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	705	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	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	100.898.680	14.801.130	24.233.768	0	700.912	55.268	3.121.054	105.564.620	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	697.333	566.222	24.468	0	0	0	52.643	102.936	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	2.346.320	0	117.120	0	162.805	0	0	2.300.635	0	0
E. Zgradbe	713	96.964.541	13.487.574	24.021.674	0	498.679	15.840	3.030.397	103.985.405	0	0
F. Oprema	714	890.486	747.334	70.506	0	39.428	39.428	38.014	175.644	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena 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	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Stanje in gibanje ... 2. stran od 2

Sredstva											
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, 24.02.2011

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

ANDREJA ŠKEDELJ

Odgovorna oseba:

PRIMOŽ PIRC



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

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

MD5: a2b71b1c243b849cc4cbe420c9e9293

datum in ura: 24.02.2011 15:09
uporabnik: ssrs
telefon: 01 4710 527
IO: 180208186177168256202186176209197171

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Stanje in gibanje ... 1. stran od 2

MD5: 4f10c1046997288bb967d9f1810293f9

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 centov)

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe (800 = 801 + 806 + 813 + 814)	800	6.674.955	0	22.242	0	0	0	6.697.197	0	6.697.197	0
A. Naložbe v delnice (801=802+803+804+805)	801	189.955	0	22.242	0	0	0	212.197	0	212.197	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	189.955	0	22.242	0	0	0	212.197	0	212.197	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	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	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	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	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	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	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	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	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0	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	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (814 = 815 + 816 + 817 + 818)	814	6.485.000	0	0	0	0	0	6.485.000	0	6.485.000	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	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	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	6.485.000	0	0	0	0	0	6.485.000	0	6.485.000	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (819 = 820 + 829 + 832 + 835)	819	91.430.476	0	6.097.085	0	15.924.533	0	81.603.028	0	81.603.028	0
A. Dolgoročno dana posojila (820 = 821 + 822 + 823 + 824 + 825 + 826 + 827 + 828)	820	91.430.476	0	6.097.085	0	15.924.533	0	81.603.028	0	81.603.028	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	36.744.914	0	2.546.912	0	11.654.068	0	27.637.758	0	27.637.758	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	40.662.591	0	278.529	0	3.083.913	0	37.857.207	0	37.857.207	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	14.022.971	0	3.271.644	0	1.186.552	0	16.108.063	0	16.108.063	0
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	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	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnam države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

http://www.ajpes.si/lp2010/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1b&maticna=55391530... 24.2.2011

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Stanje in gibanje ... 2. stran od 2

7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	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	0
8. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (829 = 830 + 831)	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	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	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Skupaj (836 = 800 + 819)	836	98.105.431	0	6.119.327	0	15.924.533	0	88.300.225	0	88.300.225	0

Kraj in datum:
LJUBLJANA, 24.02.2011

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

ANDREJA ŠKEDELJ

Odgovorna oseba:

PRIMOŽ PIRC



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

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

MD5: 4f10c1046997288bb967d9f1810293f9

datum in ura: 24.02.2011 15:09
uporabnik: srs
telefon: 01 4710 527
ID: 180208186177168256202186176209197171

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 1. stran od 2

MD5: 4d78c699a0167bc0dfe8a5c5a715c0e

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad ŠIFRA UPORABNIKA: 96024
SEDEŽ: POLJANSKA CESTA 031, 1000 Ljubljana MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000
UPORABNIKA:

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV REŽIJSKIH OBRATOV

za obdobje od 01.01.2010 do 31.12.2010

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

http://www.ajpes.si/lp2010/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2c&maticna=55391530... 24.2.2011

Letno poročilo leto 2010 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 2. stran od 2

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
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, 24.02.2011

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

ANDREJA ŠKEDELJ

PRIMOŽ PIRC

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), 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 pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 4d78c699a0167bc0cfe8a5c5a715c0e

datum in ura: 24.02.2011 15:21

uporabnik: ssrs

telefon: 01 4710 527

IO: 180208186177168256202186176209197171

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:

- notranja revizija informacijskih sistemov Stanovanjskega sklada RS;

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

- pravni sektor,
- sektor za trženje,
- sektor za graditev,
- finančni sektor;

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

- v letu 2010 ni bilo tovrstnih revizij, inšpekcij, nadzorov;

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 vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še ni vzpostavljen, 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,
- 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, ☐

6. notranje revidiranje zagotavljam v skladu s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) z lastno notranjerevizijsko službo, ☐
- b) s skupno notranjerevizijsko službo, ☐
- c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja, ☒

Naziv in sedež zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:	GM REVIZIJA, D.O.O. Ljubljana
Navedite matično številko zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:	2043521
Ali (sprejeti) finančni načrt (proračun), za leto na katerega se Izjava nanaša, presega 2,056 mio evrov:	☒ da ☐ ne
Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjega izvajalca notranjega revidiranja je:	14.09.2010

- d) nisem zagotovil notranjega revidiranja, ☐

V letu 2010 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

- sporno sprejemanje stališč o posameznih vprašanjih v obliki internih sklepov,
- izvajanje izkaznic projektov pridobivanja stanovanj,
- uvedba internih navodil na področjih poslovanja Sklada.

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):

- določitev dolgoročnih in srednjeročnih ciljev, vizij in usmeritev za delo Sklada, za kar bi bilo potrebno sprejetje Nacionalnega stanovanjskega programa,
- povečanje števila zaposlenih - omejitve so v kadrovskega načrta Vlade RS
- usklajevanje dela z novo uveljavljeno zakonodajo in stališči zakonodajalca ter pravne prakso.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

Primož Pirč, direktor

Datum podpisa predstojnika:
25.02.2011

Datum oddaje: 28.2.2011

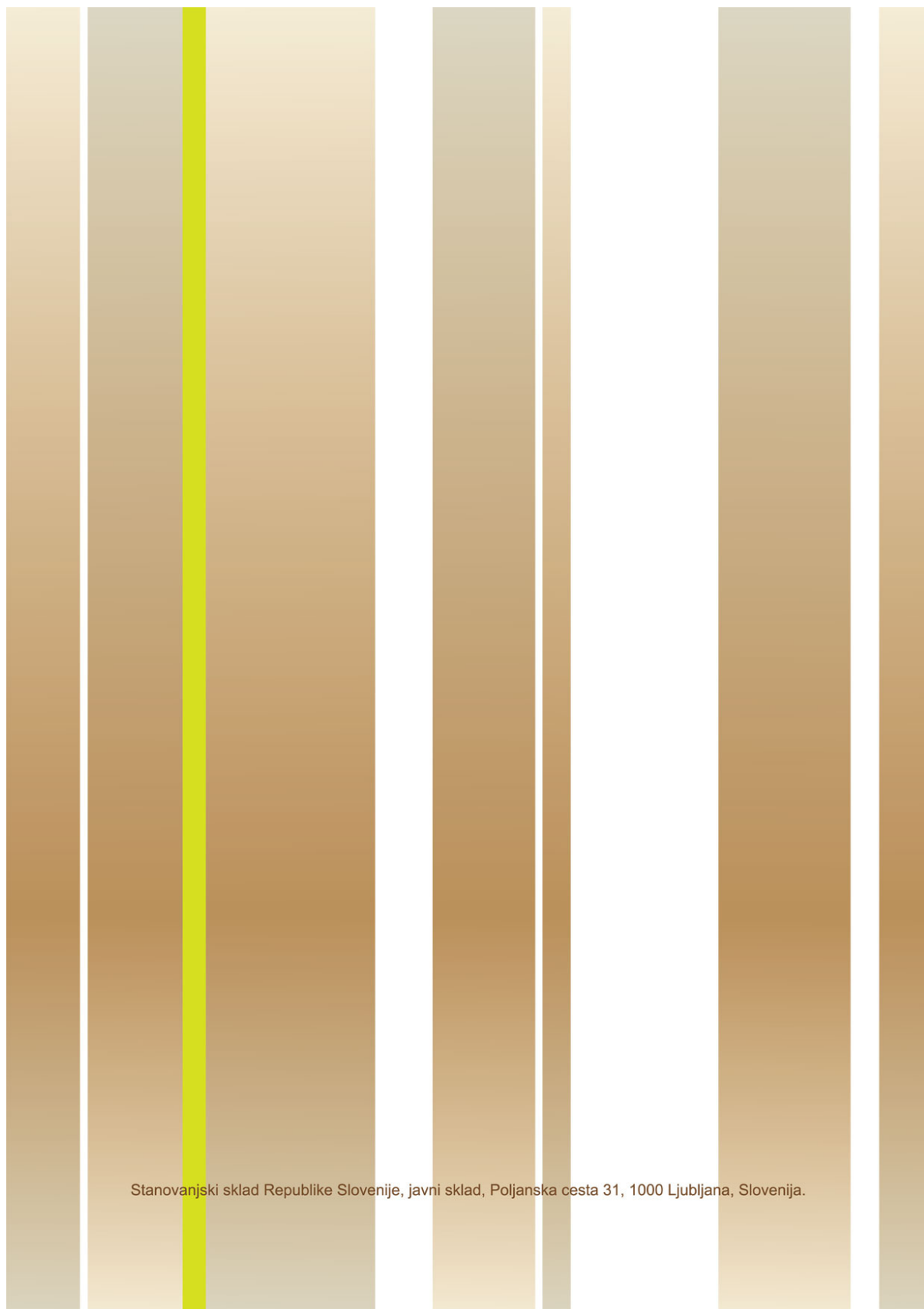
SRINIK TISKU

[Signature]



[Signature]
JAVNI SKLAD
POLJANSKA 31
1000 LJUBLJANA

25.02.2011 14:03



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, Slovenija.