



Letno poročilo

2011





LETNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2011

z revizorjevim poročilom

KAZALO VSEBINE

1	UVODNI DEL	5
1.1.	SPLOŠNI PODATKI	6
1.1.1	Pomen uporabljenih kratic in okrajšav	6
1.1.2	Osnovni podatki	7
1.1.3	Podlaga za delovanje	8
1.1.4	Priprava in potrditev letnega poročila	9
1.2	POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	10
1.2.1	Cilji poslovanja	10
1.2.2	Dejavnost	10
1.2.2.1	NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA	10
1.2.2.2	STANOVANJA ZA TRG	11
1.2.2.3	NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA	12
1.2.2.4	SUBVENCIJE MLADIM DRUŽINAM ZA PRVO REŠEVANJE STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA	12
1.2.2.5	OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA	12
1.2.2.6	AKTIVNA ZEMLJIŠKA POLITIKA	13
1.2.2.7	RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D)	13
1.2.2.8	UPRAVLJANJE Z LASTNIM STANOVANJSKIM FONDOM IN FONDOM STANOVANJ V BREZPLAČNI UPORABI	14
1.2.3	Poslovanje Sklada	14
1.2.4	Ekonomsko okolje v letu 2011	15
1.3	IZKAZI USPEHA	17
1.3.1	RAČUNOVODSKA POLITIKA	17
1.3.2	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	17
1.3.3	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	21
1.3.4	RAČUN FINANCIRANJA	22
1.3.5	BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2011	23
2	POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2011	25
2.1	PRIDOBIVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	27
2.2	GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI	31
2.2.1	Stanje stanovanj	31
2.2.2	Pridobitve najemnih stanovanj	31
2.2.3	Odtujitve stanovanj	32
2.3	PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG	33
2.3.1	Nakupi in investicije v tržna stanovanja	33
2.4	PRODAJA STANOVANJ ZA TRG	34
2.4.1	Kreditiranje nakupa stanovanj	34
2.4.2	Primopredaje stanovanj	34
2.4.3	Prosta stanovanja	34
2.5	DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA	38
2.5.1	Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih	38
2.5.2	Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja	38
2.5.3	Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj	40
2.5.4	Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele	40
3	RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2011 Z REVIZORJEVIM MNENJEM	41

3.1	Revizorjeva poročila	43
3.2	Uvod in vsebina računovodskega poročila.....	46
3.3	Pravne podlage	46
3.4	Računovodske usmeritve	46
3.5	Računovodski izkazi	52
3.5.1	Bilanca stanja na dan 31. 12. 2011.....	52
3.5.2	Izkaz prihodkov in odhodkov	53
3.5.3	Izkaz računa finančnih terjatev in naložb.....	54
3.5.4	Izkaz računa financiranja	54
3.5.5	Pojasnila in druge računovodske informacije	54
3.5.6	Odnosi s povezanimi strankami.....	75
3.5.7	Dogodki po bilanci stanja	75
3.5.8	Sodni postopki	75
3.5.9	Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1) .	75
3.5.10	Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1)	76
3.5.11	Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj – 36. člen Zakona o javnih skladih (ZJS-1)....	76
3.5.12	Izvenbilančne evidence.....	76
4	PRILOGE.....	77

KAZALO TABEL

Tabela 1: Izkaz prihodkov v letu 2011	17
Tabela 2: Izkaz odhodkov v letu 2011	19
Tabela 3: Primerjava prihodkov in odhodkov	20
Tabela 4: Račun finančnih terjatev in naložb	21
Tabela 5: Račun financiranja	22
Tabela 6: Bilanca stanja 2011, v primerjavi z letom 2010	23
Tabela 7: Število novih neprofitnih najemnih stanovanj – soinvestiranje in posojila	28
Tabela 8: Realizacija 2011 in plan za leti 2012 in 2013 - odobreni projekti	29
Tabela 9: Stanje na projektih in finančna realizacija dne 31. 12. 2011	30
Tabela 10: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. 2010 in na dan 31. 12. 2011	31
Tabela 11: Število stanovanj in način pridobitve v letih 1991 do vključno 2002	31
Tabela 12: Število stanovanj in način pridobitve v letih 2002 – 2011	32
Tabela 13: Odtujitve stanovanj v letu 2011	32
Tabela 14: Projekti za trg v letu 2011 – stanje na dan 31. 12. 2011	33
Tabela 15: Nepredana stanovanja iz preteklih razpisov na dan 31. 12. 2011 po lokacijah	34
Tabela 16: Stanje prodanih in neprodanih stanovanj na dan 31. 12. 2011	35
Tabela 17: Stanje stanovanj danih v razpolagalno pravico na dan 31. 12. 2011	36
Tabela 18: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2011	37
Tabela 19: Posojila za odkup stanovanj najemnikom za denacionaliziranih stanovanjih	38
Tabela 20: Obvladovanje tveganj	76

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1 : Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu	15
Grafikon 2: Število neprofitnih najemnih stanovanj po programih SSRS: 2002 – 2013	27
Grafikon 3: Stanje prodaje stanovanj po razpisih 2007, 2008 in 2010	36



1 UVODNI DEL

1.1. SPLOŠNI PODATKI

1.1.1 Pomen uporabljenih kratic in okrajšav

GOI – gradbena, obrtniška in instalacijska dela
GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije
MF – Ministrstvo za finance Republike Slovenije
MJU – Ministrstvo za javno upravo Republike Slovenije
MNZ – Ministrstvo za notranje zadeve Republike Slovenije
MOP – Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije
MORS – Ministrstvo za obrambo Republike Slovenije
NNS – neprofitno najemno stanovanje
NS SSRS – Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada
NSP – Nacionalni stanovanjski program
NSVS – Nacionalna stanovanjska varčevalna shema
Proračun – Proračun Republike Slovenije
SSRS, Sklad – Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
TPSG – Tehnični pogoji stanovanjske gradnje
UMAR – Urad za makroekonomske analize in razvoj
Ur. l. RS – Uradni list Republike Slovenije

1.1.2 Osnovni podatki

Firma sklada:

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad

Skrajšana firma sklada:

Stanovanjski sklad RS

Firma sklada v angleščini:

Housing Fund of the Republic of Slovenia, Public
Fund

Naslov:

Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana

Ustanovitelj

Republika Slovenija



Spletni naslov:

<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 [K64.920]

Standardna klasifikacija institucionalnih sektorjev:

Državni skladi [13112]

Namensko premoženje:

246.719.140,00 EUR

Direktor:

Primož Pirc

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada v obdobju od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011:

- prof. dr. Roko Žarnić, dne 30. 10. 2011 mu je na podlagi sklepa Vlade RS z dne 20. 10. 2011 prenehal mandat v NS SSRS;
- Franc Stanonik, predsednik od 27. 10. 2011 dalje, prej član NS SSRS,

in člani/ce:

- dr. Boris Gaberščik,
- mag. Alenka Bratušek, po izvolitvi v poslansko funkcijo v decembru 2011 je podala odstopno izjavo za prenehanje funkcije,
- Ljubomil Jasnič, po nastopu dela v okviru služb Vlade RS, v februarju 2012 mu je funkcija prenehala.

Od 30. 10. 2011 dalje pa do 8. 3. 2012 NS SSRS oz. do imenovanja novih članov ni bil opravilno sposoben, saj ni deloval v popolni sestavi skladno z določbami Akta o ustanovitvi SSRS kot javnega sklada (Ur.l. RS, št. 6/2011).

1.1.3 Podlaga za delovanje

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni 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 deloval kot javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb.

Pogoje poslovanja Sklada, na podlagi Zakona o javnih skladih (Ur. l. RS 22/2000, 126/2007 in 77/2008), je v tem obdobju določal Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada, ki je stopil v veljavo 28. 9. 2000 in bil nekajkrat spremenjen in dopolnjen (Ur. l. RS 96/2000, 8/2004, 80/2004 in 17/2006).

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 uskladitev 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 sta temu sledili uskladitvi ostalih dveh splošnih aktov, ki izhajata iz Akta o ustanovitvi in določajo poslovanje Sklada. Tako je 31. 3. 2011 pričel veljati nov Poslovnik o delu nadzornega sveta Sklada, Splošni pogoji poslovanja Sklada pa so še v postopku prenove vsebin.

Dolgoročne cilje poslovanja Sklada kot enega od izvajalcev stanovanjske politike države je v obdobju 2000 do konca 2009 opredeljeval zlasti 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). Sklad je pri izvajanju svojih dejavnosti in nalog sledil tudi ciljem Koalicijske pogodbe o sodelovanju v vladi Republike Slovenije v mandatu 2004 do 2008 z dne 23. 11. 2004 in ciljem Koalicijskega sporazuma o sodelovanju v vladi Republike Slovenije v mandatu 2008-2012 z dne 6. 11. 2008 ter odločitvam in usmeritvam svojega ustanovitelja.

Sklad kot osrednja državna institucija za financiranje stanovanjske oskrbe, financira NSP oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš, ter pri tem na podlagi vsakokratne zakonodaje 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.

Akti, ki opredeljujejo dejavnosti

- Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada;
- Zakon o javnih skladih (ZJS-1, Ur.l. RS, št. 77/2008 s spremembami);
- Stanovanjski zakon (Ur. l. RS 69/2003 s spremembami);
- 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, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odl.US: U-I-85/09-8, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.)), ki zavezuje Sklad k izvajanju aktivne zemljiške politike;
- Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur. l. RS 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, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 Odl.US: U-I-255/09-14, 87/2011), 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 in na podlagi drugih zakonov.

1.1.4 Priprava in potrditev letnega poročila

Poročila o aktivnostih na posameznih navedenih programih in projektih Sklada so v nadaljevanju tega poročila. Letno poročilo je bilo pripravljeno s strani strokovnih služb Sklada na stanje na dan 31. 12. 2011 v mesecu februarju 2012. V času od priprave Letnega poročila SSRS za leto 2011 do obravnave in potrditve na NS SSRS so bile s strani Vlade RS izvršene zamenjave večine članov NS SSRS kot tudi razrešitev in imenovanje novega direktorja SSRS:

- S sklepom št. 01410-3/2012/5 z dne 8. 3. 2012 je Vlada RS z mesta člana in članice NS SSRS razrešila: Franca Stanonika, mag. Alenka Bratušek in Ljubomila Jasniča. Za člane NS SSRS so bili imenovani dr. Žiga Andoljšek, Emanuel Čerček, Tomaž Štih in Boštjan Udovič, ki je bil 1. seji NS SSRS v novi sestavi, dne 16. 3. 2012 izvoljen za predsednika NS SSRS.
- S sklepom št. 01410-7/2012/3 z dne 22. 3. 2012 je Vlada RS s funkcije direktorja SSRS razrešila Primoža Pirca in za opravljanje funkcije direktorja SSRS pooblastila člana NS SSRS dr. Žiga Andoljška.
- S sklepom št. 01410-3/2012/8 z dne 24. 5. 2012 je Vlada RS z mesta člana NS SSRS razrešila dr. Žiga Andoljška, ki je bil z odločbo Vlade RS št. 01410-11/2012/2 z dne 17. 5. 2012 imenovan za direktorja SSRS za dobo štirih let, ter imenovala novo članico NS SSRS Tanjo Petek.

NS SSRS je Letno poročilo SSRS za leto 2011 obravnaval na 1. seji NS SSRS v novi sestavi, dne 16. 3. 2012, na kateri je bil sprejet sklep, da bo o potrditvi letnega poročila odločal po pridobitvi revizijskega poročila posebne revizije po ZGD-1.

Za izvedbo posebne revizije je bila imenovana revizijska družba KPMG Slovenija d.o.o. Imenovana revizijska družba je podala končno poročilo: Izvedba revizije poslov povezanih s projektom Brdo in Petelinjski hrib v Pivki, 22. 6. 2012.

NS SSRS se je seznanil s končnim poročilom revizije na 5. seji NS SSRS, dne 12. 7. 2012. Letno poročilo je NS SSRS sprejel na 6. seji, dne 14. 9. 2012.

1.2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

1.2.1 Cilji poslovanja

Cilji poslovanja v letu 2011 izhajajo iz Poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2011 in 2012, ki je bil sprejet na 69. seji NS SSRS dne 22. 12. 2010. Vlada Republike Slovenije je dokument sprejela s sklepom št. 47602-24/2011/6, z dne 27. 9. 2011.

KLJUČNI CILJI V OBDOBJU 2011 - 2012

Poslovni in finančni načrt Sklada za leti 2011 in 2012 opredeljuje sledeče cilje:

- sprejem z Zakonom o javnih skladih usklajenega Akta o ustanovitvi in na njegovi podlagi posodobitev Splošnih pogojev poslovanja sklada, pravilnika o sistemizaciji in notranji organizaciji delovnih mest sklada in poslovnika nadzornega sveta,
- sprejem poslovne politike za srednjeročno obdobje,
- realizacija soinvestitorskih in sofinancerskih projektov po Programu sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009,
- zagotovitev dodatnih virov financiranja iz Proračuna RS za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj in sprejem Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2011 in 2012 v primeru izvedene dokapitalizacije Sklada,
- realizacija prodaje in oddaje stanovanj v najem ciljnim skupinam iz zaloge stanovanj,
- nadaljevanje izvajanja projektov zagotavljanja stanovanj ciljnim skupinam na lokacijah Brdo v Ljubljani in Borovnica ter njihova prodaja,
- priprava nadaljnjih projektov zagotavljanja stanovanj ciljnim skupinam v okviru razpoložljivih sredstev in potreb s poudarkom na energetske varčnosti, v okviru razpoložljivih sredstev,
- izvajanje NSVS, vključno s spremembo zakonodaje, kar sicer ni v pristojnosti Sklada ter izplačevanje subvencij za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema,
- dodeljevanje posojil po posameznih programih,
- 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,
- izposlovati pri ustanovitelju in njegovih organih možnost pridobitve nepovratnih sredstev iz skladov in instrumentov Evropske unije,
- nadaljevanje aplikacije blagovne znamke Sklada – TPSG,
- kadrovska okrepitev Sklada.

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

1.2.2 Dejavnost

1.2.2.1 NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

Na osnovi predpisanih pogojev poslovanja, je ena izmed najpomembnejših vlog Sklada, sodelovanje z lokalnimi skupnostmi, njihovimi proračunskimi skladi, javnimi nepremičninskimi skladi in drugimi pravnimi osebami ter družbami, po 96. in 97. členu Zakona o javno zasebnem partnerstvu za zagotavljanje izgradnje novih neprofitnih najemnih stanovanj v Republiki Sloveniji. V ta namen Sklad redno objavlja javne razpise z naslovom »Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj«. Ker s strani države – ustanovitelja Sklada in pristojnega ministrstva nismo prejeli novih finančnih sredstev, Sklad po zaključku Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 (v nadaljevanju: program), ni mogel objaviti novega programa, kljub

dejstvu da je NS SSRS na 74. seji, dne 31. 8. 2011 in dne 5. 9. 2011 potrdil in sprejel besedilo novega Programa zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2011 in 2012.

Vloge prispele v obdobju od zaprtja programa za leti 2008 in 2009, to je od dne 31. 12. 2009 dalje, so evidentirane kot potencialni projekti za realizacijo, v primeru objave novega programa in zagotovitve denarnih sredstev s strani države, ob pogoju da bodo upravičeni prosilci še vedno zainteresirani za prijavo projekta na novi program.

Sklad na osnovi objavljenih programom skupaj z upravičenimi prosilci sofinancira projekte (soinvestira, daje ugodna dolgoročna posojila in refinancira že obstoječa posojila), s katerimi se v posameznih lokalnih skupnostih pridobivajo nova neprofitna najemna stanovanja.

V letu 2011 so se v skladu z določili programa vodili postopki in aktivnosti s strani Sklada za tri investicije in sicer: z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) za projekt – večstanovanjski objekti Polje II, v Ljubljani, Mestno občino Velenje za projekt – poslovno-stanovanjski objekt Gorica, v Velenju in z Občino Radlje ob Dravi za projekt - večstanovanjskega objekta »A«, Prisoja II, v Radljah ob Dravi.

Sklad je v letu 2011 za investicijske odhodke, v sklopu katerih pridobiva neprofitna najemna stanovanja, namenil 3,5 mio EUR oziroma 68 odstotkov za te namene planiranih odhodkov za leto 2011.

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 prekategorizirajo v najemna stanovanja in se jih ponudi preko razpolagalne pravice za neprofitni najem. V letu 2011 je bilo dodatno prekategoriziranih 18 stanovanj na Jesenicah, tako da je skupno število stanovanj oddanih preko razpolagalne pravice na dan 31. 12. 2011 znašalo 208.

1.2.2.2 STANOVANJA ZA TRG

Sklad je v času od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011 prodal še zadnje stanovanje iz Razpisa 2010 in pet stanovanj iz Razpisa 2007 in Razpisa 2008 na lokaciji Maribor-Pobrezje.

Na podlagi javnega poziva, preko katerega se 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 sta bili v letu 2011 sklenjeni dve posojilno zastavni pogodbi, pri čemer sta bili prodajni pogodbi sklenjeni že v letu 2010.

Sklad je na podlagi sklepa NS SSRS z dne 8. 12. 2009, iz katerega izhaja, da lahko uprava Sklada zaradi stanja na finančnih in posledično nepremičninskih trgih, javna razpisa iz leta 2007 in 2008 delno ali v celoti zapre s sklepom, delno zaprl posamezne lokacije in z občinami oziroma stanovanjskimi skladi sklenil dogovore o razpolagalni pravici za stanovanja za katera so le ti izkazali določen interes. V razpolagalno pravico je bilo tako oddanih 208 stanovanj na različnih lokacijah iz obeh razpisov.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2009 neprodanih 308 stanovanj oz. hiš, na dan 31.12.2011 pa le še 22 neprodanih oz neoddanih stanovanj oz. hiš.

V letu 2011 je bila gradnja na projektu Brdo v Ljubljani (funkcionalne enote: F4, F5.1 in F6) ustavljena. Sklad je odstopil od gradbenih pogodb. Izvedena so bila le nujna dela dokončanja konstrukcije, dela zunanje ureditve ter drugih zaščitnih ukrepov za zaščito in preprečevanje škode. Za nadaljevanje oz. dokončanje gradnje do pridobitve uporabnega dovoljenja, vključno z gradnjo stanovanjskih stavb v funkcionalni enoti: F5.2 (pridobljeno gradbeno dovoljenje), se bodo po pričakovanjih v letu 2012 izvedli postopki javnih naročil za pridobitev novega izvajalca GOI del.

V letu 2011 se je nadaljevala gradnja 183 stanovanj na projektu v Borovnici kjer Sklad nastopa kot kupec stanovanj.

Obenem Sklad vodi projekte v pripravi z možnostjo zagotovitve dodatnih stanovanj na lokacijah: Ljubljana, Lukovica, Domžale - Škotin, Ivančna Gorica.

Iz naslova prodaje stanovanj je bilo v letu 2011 realiziranih 649 tisoč EUR prihodkov.

Sklad je v mesecu januarju 2011 kot prvi javni subjekt v Sloveniji ponudil nov način reševanja stanovanjskega vprašanja, in sicer oddajo tržnih stanovanj v najem. Poziv je bil zelo ugodno sprejet. V letu 2011 je bilo sklenjenih 60 najemnih pogodb.

1.2.2.3 NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

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 v leto 2010. Sklepanje varčevalnih pogodb se je tako izteklo 31. 12. 2010. Sklepanje varčevalnih pogodb v okviru NSVS v letu 2011 ni bilo možno v nobeni banki. Novega razpisa za sklepanje varčevalnih pogodb v letu 2011 ni bilo.

Na dan 31. 12. 2011 je v NSVS vključenih 5.682 aktivnih varčevalnih pogodb v skupnem obsegu 11.444 lotov s skupno privarčevanimi sredstvi nad 44 mio EUR. Število varčevalcev, ki so do 31. 12. 2011 uspešno zaključili varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je 77.091 v skupnem obsegu 151.032 lotov. Sklad je 10.463 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2011 izplačal 853.671,24 EUR.

1.2.2.4 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 juniju 2011 izvedel šesti javni poziv.

Zaradi velikega števila prejetih vlog upravičencev do subvencij po pozivu iz leta 2011, se je izplačevanje subvencij v delu prestavilo tudi v leto 2012. Od zagotovljenih sredstev v proračunu za izplačilo subvencij v letu 2011, ki so znašala 3.301.297,32 EUR je Sklad na podlagi obdelave vlog in zahtevkov prejel v letu 2011 na podlagi podanih zahtevkov 3.228.700,28 EUR, pri čemer je bilo za izplačilo subvencij za prvo reševanje namenjenih 2.566.260,00 EUR po pozivu iz leta 2011 in 655.200,00 EUR po pozivu 2010. Preostali znesek prejetih sredstev je bil namenjen izplačevanju subvencij za tržni najem.

1.2.2.5 OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA

Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele (v nadaljevanju: Program) je bil sprejet na 63. seji NS SSRS, dne 8. 12. 2009 in objavljen v Ur. l. RS, št. 107 z dne 24. 12. 2009.

Program je bil sprejet z namenom, da Sklad na področju institucionalnega varstva za starejšo populacijo ljudi, sofinancira projekte za zagotavljanje novih oskrbovanih stanovanj in domov za starejše občane in sicer tako, da daje dolgoročna posojila za zagotavljanje novih kapacitet uporabnikom storitve v oskrbovanih stanovanj in v domovih za ostarele z gradnjo oziroma rekonstrukcijo objektov ter investira skupaj z upravičenimi prosilci (občine in njihovi proračunski skladi, javni nepremičninski skladi, pravne osebe vpisane v register organizacij po 52. členu SZ-1 in druge pravne osebe, ki izpolnjujejo zakonske zahteve za opravljanje dejavnosti) v projekte za pridobivanje in zagotavljanje oskrbovanih stanovanj - soinvestitorstvo.

Za namen izvajanja Programa, so bila odobrena finančna sredstva v višini 11.500.000,00 EUR. Razpis je odprt do časovnega roka, ko so s sklepi NS SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma do preklica.

Sklad po določilih navedenega Programa obravnava sedem vlog, od tega so bile v letu 2011 prejete tri vloge. Okvirna vrednost zaprošenih posojil na podlagi vlog, ki so še v obravnavi je 17 mio EUR. Program je odprt do porabe sredstev.

1.2.2.6 AKTIVNA ZEMLJIŠKA POLITIKA

Sklad je zavezan za izvajanje aktivne zemljiške politike v 13. členu Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS št. 110/2002, 8/2003-popr., 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odl.US: U-I-85/09-8, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.)) z naslednjimi določbami:

»Država z aktivno zemljiško politiko:

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 realizacijo 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 nadaljnje spremembe in dopolnitve predmetnih določb ZUreP-1, doslej 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 (dokument št. 47602-14/2006/13 z dne 20.7.2006). Sklep Vlade RS do dne priprave tega poročila ni bil realiziran še v nobeni postavki iz razlogov, ki niso na strani Sklada.

1.2.2.7 RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D)

Sklad že izvaja implementacijo TPSG na lastnih projektih. 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

V letu 2011 je sklad projektiral »vzorčno hišo F.3« na lokaciji Brdo.

1.2.2.8 UPRAVLJANJE Z LASTNIM STANOVANJSKIM FONDOM IN FONDOM STANOVANJ V BREZPLAČNI UPORABI

Sklad je v letu 2011 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in odpravljanjem neprimernih stanovanj. Lastni najemni stanovanjski fond Sklada obsega na stanje 31. 12. 2011 skupno 2.818 stanovanj in dve bivalni enoti, razpršene po celotnem območju Republike Slovenije. Sklad je v letu 2011 porabil za prenovu in vzdrževanje lastnega stanovanjskega fonda skozi tekoče vzdrževanje dva milijona evrov.

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 zadolžuje za izvedbo postopkov za prenos stanovanj v lasti Republike Slovenije na 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.

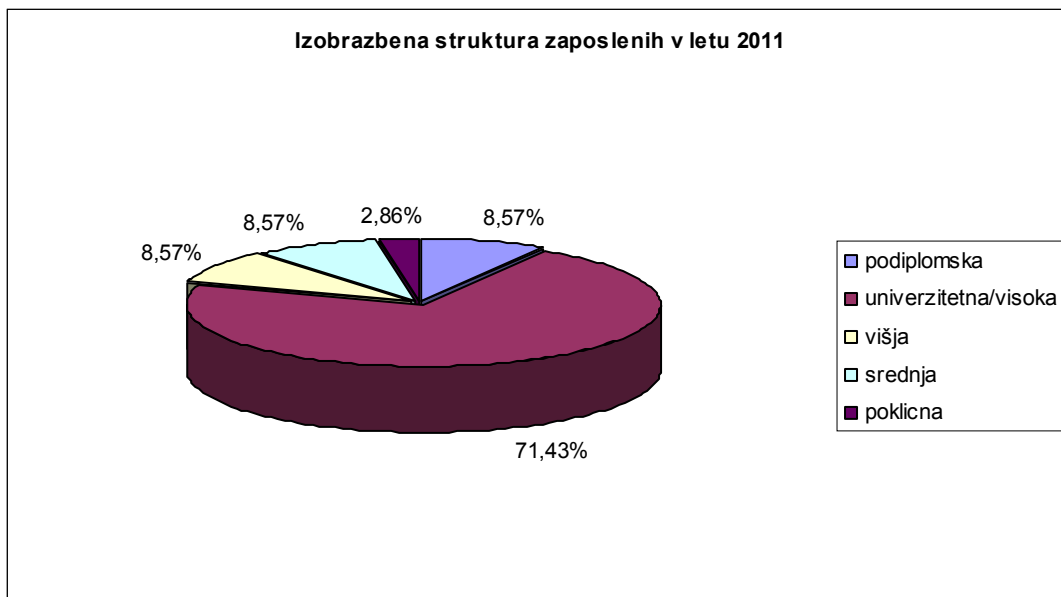
Od 540 stanovanj, ki jih je Sklad pogodbeno prejel v brezplačno uporabo za obdobje petih let konec julija in v začetku avgusta 2009, je večina stanovanj zasedena z imetniki pravic po Stanovanjskem zakonu, ki imajo pravico trajnega najema, le manjši del stanovanj pa je nezaseden. Sklad je celoten delež 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 obnovenih del. Nekatera stanovanja so celo v tako slabem stanju, da so potrebna rušitvena dela (celotnega objekta z več stanovanji) in obnova sploh ni smotrna.

Upravljalci ob prenosu stanja stanovanj niso poznali ter niso predstavili podatkov o stroških potrebnih za vzdrževanje in obnovo - o stroških za zagotovitev primernosti stanovanj - ob sprejetju ukrepov s strani Vlade RS. Sklad za izvedbo ukrepov do dne priprave tega poročila 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. NS SSRS je konec leta 2011 sprejel odločitev, da Vladi RS priporoči, da se nezasedena stanovanja, ki niso primerna za bivanje in jih Sklad ni še obnovil, ali so neprimerna za obnovo – so primerna le za rušenje - prenesejo nazaj na posamezne upravljalce, ki naj z njimi upravljajo skladno z zakonodajo o razpolaganju s stvarnim premoženjem države.

1.2.3 Poslovanje Sklada

Sklad je v letu 2011 uresničeval svoje cilje s 35 zaposlenimi na dan 31. 12. 2011, 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. Nezadostno število zaposlenih predstavlja visok faktor tveganja za delovanje Sklada pri čemer je potrebno dodatno upoštevati, da je zaradi težke finančne in gospodarske situacije v Sloveniji, vse več tudi socialnih problematik, ki se odražajo v postopkih delovanja Sklada. Predmetni vplivi so še najbolj prisotni na področju neplačevanja obveznosti najemnikov iz neprofitnih najemnih razmerij, pri povečanju postopkov deložacij in izvršb ter na področju uveljavljanja subsidiarne odgovornosti po stanovanjski zakonodaji.

Grafikon 1 : Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu



S finančnim načrtom za leto 2011 je bilo načrtovano, da bodo odhodki višji od prihodkov. Tako je Sklad v letu 2011 realiziral 2.720.531 EUR več odhodkov v primerjavi s prihodki, kar pa je samo 10 odstotkov načrtovanega primanjkljaja. Finančni načrt za leto 2011 je predvideval 26.992.885 EUR presežka odhodkov nad prihodki. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja je Sklad v letu 2011 povečal stanje na računih za skupno 13.948.302 EUR. Za leto 2011 je bilo načrtovano sicer zmanjšanje sredstev v višini 5,9 milijona evrov.

Na poslovanje Sklada so tudi v letu 2011 močno vplivale razmere na nepremičninskem trgu. Gospodarska kriza vse bolj vpliva na prodajo nepremičnin. Obnašanje potencialnih kupcev izraža zadržanost in manjše povpraševanje, ki je posledica tudi zmanjševanja kupne moči. Trenutno je na trgu množica neprodanih novo zgrajenih stanovanj. V naslednjih letih se predvideva stabilizacija razmer. 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 2011 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 2011 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.

Notranjo revizijo poslovanja Sklada je za leto 2011 izvajalo podjetje GM revizija d.o.o., Ljubljana, skladno s podpisano pogodbo o izvajanju notranje revizije za leta 2011, 2012 in 2013. Zunanjo revizijo izkazov Sklada za leto 2011 vrši podjetje Valuta, družba za revizijo, d.o.o., Maribor, ki je tako podala pozitivno mnenje k letnemu poročilu za leto 2011. Navedena družba je bila imenovana s sklepom Vlade Republike Slovenije št. 47602-9/2011/5 z dne 31. 5. 2011.

1.2.4 Ekonomsko okolje v letu 2011

Leto 2011 po podatkih iz Poročila Geodetske uprave Republike Slovenije (februar 2012), ni prineslo pomembnejših sprememb na slovenskem nepremičninskem trgu. Na trgu stanovanj, ki predstavlja

največji in najpomembnejši nepremičninski trg v državi, ki v veliki meri narekuje tudi dogajanje na trgih ostalih stanovanjih nepremičnin in zemljišč za gradnjo, je bilo ob koncu preteklega leta zaznati nekoliko močnejši trend padanja cen ob hkratni rasti prometa. To zaenkrat še ni zanesljiv kazalec nadaljnjega padanja cen. Prav dogajanje v zadnjem četrtletju je povzročilo, da je povprečna cena stanovanjskih nepremičnin nekoliko padla tudi na letni ravni in da se promet stanovanj v primerjavi s preteklim letom ni bistveno zmanjševal. K opaznejšemu zniževanju cen stanovanjskih nepremičnin v drugi polovici preteklega leta je vendarle pripomoglo tudi znižanje cen novogradenj. Gre za posledico pojavljanja stanovanj iz nasedlih nepremičninskih projektov preteklih let na trgu po nekoliko dostopnejših cenah.

Za leto 2012 je trende gibanj cen in prometa na nepremičninskih trgih nemogoče napovedovati z večjo mero gotovosti. Ob tem seveda velja upoštevati tudi splošne gospodarske razmere. Iz Ekonomskega ogledala (januar 2012), ki ga je objavil UMAR izhaja, da so se ob postopnem poslabševanju gospodarskih razmer in nadaljnjem zaostrovanju razmer na finančnih trgih znižale napovedi gospodarske rasti v evrskem območju za leto 2012. Gospodarska aktivnost se je v zadnjih mesecih leta 2011 še dodatno upočasnila. Pričakovano je nadaljevanje slabših razmer. Gibanje kazalnikov v zadnjih mesecih leta 2011 nakazuje upočasnitev gospodarske aktivnosti tudi v Sloveniji. Razmere se posledično poslabšujejo tudi na trgu dela. Inflacija je v letu 2011 znašala 2,1 odstotka in je bila na podobni ravni, kot v predhodnih treh letih. Ob istih ključnih dejavnikih inflacije kot v evrskem območju je bila po oceni UMAR-ja v Sloveniji nižja predvsem zaradi vpliva šibkejše domače gospodarske aktivnosti.

Ob izrazito slabi gospodarski aktivnosti v gradbeništvu so se v poslovanju Sklada povečala tveganja poslovanja zlasti pri izvajanju lastnih investicij.

1.3 IZKAZI USPEHA

1.3.1 RAČUNOVODSKA POLITIKA

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

Kot izhodišče za primerjavo doseženih rezultatov poslovanja z načrtovanimi je Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2011 in 2012, ki je bil sprejet na 69. seji NS SSRS dne 22. 12. 2010. Vlada Republike Slovenije je dokument sprejela s sklepom št. 47602-24/2011/6, z dne 27. 9. 2011.

1.3.2 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

V letu 2011 je Sklad realiziral 16.133.177 EUR prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 78 odstotkov, v primerjavi s finančnim načrtom, ki je predvideval 20.742.743 EUR prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2010 so prihodki leta 2011 nižji za dva odstotka. Na nižjo realizacijo v primerjavi z načrtovanimi je v celoti vplival izpad načrtovanih prihodkov od prodaje stanovanj. Finančni načrt je namreč za leto 2011 že predvideval začetek prodaje stanovanj na projektu Brdo v Ljubljani ter prodajo vsaj dela stanovanj na zalogi. Na višino prihodkov je ugodno vplivala višja realizacija iz naslova unovčenih garancij, višji prihodki od oddaje stanovanj ter iz naslova odprodaje poslovno nepotrebnih nepremičnin v okviru kapitalskih prihodkov.

Tabela 1: Izkaz prihodkov v letu 2011

(v EUR, brez stotinov)					
Konto	Izkaz prihodkov	Realizacija 2010	Finančni načrt 2011	Realizacija 2011	Indeks realiz. 2011/FN 2011
70	Davčni prihodki	0	0	0	-
71	Nedavčni prihodki	14.719.549	20.342.743	14.471.404	71
710	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	8.823.695	8.909.743	9.624.808	108
712	Globe in druge denarne kazni	790.593	733.000	4.120.866	562
713	Prihodki od prodaje blaga in storitev	4.913.548	10.600.000	679.216	6
714	Drugi nedavčni prihodki	191.713	100.000	46.514	47
72	Kapitalski prihodki	1.768.388	400.000	1.661.773	415
720	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	211.254	300.000	1.496.405	499
722	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev	1.557.134	100.000	165.368	165
7	I. Skupaj prihodki	16.487.937	20.742.743	16.133.177	78

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 9.624.808 EUR, kar je 8 odstotkov nad načrtovanimi in 9 odstotkov več kot v letu 2010.

Denarne kazni

Sklad je v letu 2011 realiziral za 4.120.866 EUR pogodbenih kazni zaradi unovčevanja bančnih garancij, zlasti garancij za dobro izvedbo pri realizaciji projekta Brdo v Ljubljani. Prihodki v tej kategoriji so bili načrtovani v nižji višini. Prihodki so za 562 odstotkov višji od načrtovanih in za 521 odstotkov višji v primerjavi z letom 2010.

Prihodki od prodaje blaga in storitev

V kategoriji prihodkov od prodaje blaga in storitev sodijo prihodki, doseženi s prodajo stanovanj. Ti prihodki močno vplivajo na rezultat poslovanja Sklada. Doseženi prihodki v letu 2011 v tej kategoriji so znašali 649.216 EUR. Realizirani so bili v višini šestih odstotkov v primerjavi z načrtovanimi. V primerjavi s prihodki v predhodnem poslovnem letu so bili nižji za 86 odstotkov. Razlog je v tem, da je bil Sklad soočen z gospodarskimi razmerami, ki so vplivale na močno znižano povpraševanje po stanovanjih in na število realiziranih transakcij za stanovanja na zalogi. Sklad se je razmeram prilagodil z omogočanjem ugodnih dolgoročnih posojil za nakup stanovanj iz zaloge in z dodeljevanjem neprodanih stanovanj za neprofitni in tudi tržni 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. Največji izpad prihodkov iz naslova prodaje stanovanj v primerjavi z načrtovanimi pa izvira iz dejstva, da Sklad ni pričel z načrtovano prodajo stanovanj na lokaciji Brda v Ljubljani zaradi odstopa gradbenih pogodb z glavnim izvajalcem gradnje stanovanjskih objektov.

Drugi nedavčni prihodki

Med druge nedavčne prihodke se uvrščajo prihodki, doseženi z izterjavo terjatev v izvršilnih postopkih do posojiljemalcev iz regresnih zahtevkov, prevzetih od Krekove družbe, in po prenesenih terjativah po posojilnih pogodbah, ki jih je odstopila družba Intereuropa. Prejeti prihodki so znašali 46.514 EUR in so v višini 47 odstotkov načrtovanih. Ker gre v večini za dolgotrajne sodne postopke, je to kategorijo zelo težko natančno načrtovati. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2010 v tej kategoriji so prihodki občutno nižji, in sicer v višini 24 odstotkov.

Kapitalski prihodki

V letu 2011 je bilo realiziranih 1.661.773 EUR kapitalskih prihodkov. V tej kategoriji realizira Sklad prihodke dosežene s prodajo poslovno nepotrebne premoženja. Prihodki so močno presegli načrtovane prihodke. Sklad je namreč uspel s prodajo samskega doma na Jesenicah in s tem delno ublažil izpad prihodkov iz naslova prodaje stanovanj na trgu. Prihodki v letu 2011 so bili višji v primerjavi s prihodki v tej kategoriji v letu 2010 za 7-krat.

Odhodki v letu 2011

V letu 2011 je Sklad realiziral za 18.853.708 EUR odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi v višini 39 odstotkov, v primerjavi z letom 2010 pa v višini 68 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. Največji izpad odhodkov je posledica dejstva, da je Sklad odstopil od gradbenih pogodb z glavnim izvajalcem stanovanjske gradnje na projektu Brdo v Ljubljani,

pri investicijskih odhodkih pa je posledica zamikov pri izgradnji stanovanj v sodelovanju z Mestno občino Velenje.

Tabela 2: Izkaz odhodkov v letu 2011

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz odhodkov	Realizacija 2010	Finančni načrt 2011	Realizacija 2011	Indeks realiz. 2011/FN 2011
40	Tekoči odhodki	25.323.396	42.551.698	15.327.677	36
400	Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.107.950	1.162.140	1.070.556	92
401	Prispevki delodajalcev za socialno varstvo	175.628	183.053	169.402	93
402	Izdatki za blago in storitve	23.721.785	40.995.705	13.856.358	34
403	Plačila domačih obresti	110.506	9.000	19.200	213
404	Plačila obresti v tujino	2.824	1.800	3.546	197
409	Rezerve	204.703	200.000	208.615	104
42	Investicijski odhodki	2.375.476	5.183.930	3.526.031	68
420	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	2.375.476	5.183.930	3.526.031	68
4	II. Skupaj odhodki	27.698.872	47.735.628	18.853.708	39

Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim

Za plače in druge izdatke je Sklad v letu 2011 namenil 1.070.556 EUR, kar je osem odstotkov manj od načrtovanih in tri odstotke manj kot v letu 2010.

Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so v letu 2011 znašali 169.402 EUR, kar je 93 odstotkov načrtovanih in 96 odstotkov v primerjavi z letom 2010.

Izdatki za blago in storitve

Celotni izdatki za blago in storitve so znašali 13.856.358 EUR, kar je 34 odstotkov načrtovanih in 58 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene v letu 2010. Najpomembnejša kategorija odhodkov, ki v največji meri vpliva na rezultat poslovanja 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 8.761.565 EUR, kar je le 26 odstotkov načrtovanih in v višini 46 odstotkov realiziranih v letu 2010. Realizacija teh odhodkov je nižja predvsem zaradi poslovnih dogodkov povezanih z izvajanjem projekta Brdo v Ljubljani.

Plačila domačih obresti

Za namene izplačila obresti je Sklad v letu 2011 namenil 19.200 EUR, kar je 113 odstotkov načrtovanih. Gre za izplačila obresti, izplačane imetnikom kuponov skladovih obveznic. Razlogi za odstopanja so predvsem v višanju referenčnih obrestnih mer v letu 2011. Zaradi zniževanja obveznosti iz naslova izdanih obveznic, je bila višina izplačanih obresti v letu 2011, v primerjavi z letom 2010 v višini 18 odstotkov.

Plačila obresti v tujino

Za plačila obresti za najete kredite v tujini je Sklad v letu 2011 namenil 3.546 EUR oziroma 197 odstotkov načrtovanih, zaradi višje referenčne obrestne mere. Višja referenčna obrestna mera je vplivala tudi na to, da se je višina izplačanih obresti v letu 2011 v primerjavi z letom 2010 povišala za 26 odstotkov.

Rezerve

Sklad je za rezerve v letu 2011 namenil 208.615 EUR. Odhodki v tej kategoriji predstavljajo oblikovanje rezervnega sklada. Odhodki za rezervni sklad so višji za štiri odstotke v primerjavi z načrtovanimi in dva odstotka v primerjavi z letom 2010. Povečanje odhodkov je posledica večjega števila najemnih stanovanj, za katere je bilo potrebno oblikovanje rezervnega sklada. Za rezervacije za kreditna tveganja v letu 2011 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 2011 namenil 3.526.031 EUR, kar je 68 odstotkov načrtovanih in v višini 148 odstotkov v primerjavi z letom 2010. Za nakup zgradb in prostorov je bilo namenjeno 3.471.021 EUR, za nakup opreme 38.006 EUR, za nakup zemljišč pa 17.004 EUR. Nakup zemljišča je bil realiziran za razrešitev zemljiškoknjižnih zadev.

Poslovni izid

S finančnim načrtom za leto 2011 je bilo načrtovano, da bodo odhodki višji od prihodkov. Tako je Sklad v letu 2011 realiziral 2.720.531 EUR več odhodkov v primerjavi s prihodki, kar pa je samo 10 odstotkov načrtovanega primanjkljaja. Finančni načrt za leto 2011 je predvideval 26.992.885 EUR presežka odhodkov nad prihodki. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja je Sklad v letu 2011 povečal stanje na računih za skupno 13.948.302 EUR. Za leto 2011 je bilo načrtovano sicer zmanjšanje sredstev v višini 5,9 milijona evrov.

Tabela 3: Primerjava prihodkov in odhodkov

(v EUR, brez stotinov)						
Konto		Poslovni izid	Realizacija 2010	Finančni načrt 2011	Realizacija 2011	Indeks realiz. 2011/FN 2011
7	I.	Skupaj prihodki	16.487.937	20.742.743	16.133.177	78
4	II.	Skupaj odhodki	27.698.872	47.735.628	18.853.708	39
	III.	Presežek odhodkov nad prihodki (I-II)	-11.210.935	-26.992.885	-2.720.531	10

1.3.3 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Tabela 4: Račun finančnih terjatev in naložb

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Račun finančnih terjatev in naložb		Realizacija 2010	Finančni načrt 2011	Realizacija 2011	Indeks realiz. 2011/FN 2011
75	IV.	Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	19.501.898	17.237.423	18.072.592	105
	750	Prejeta vračila danih posojil	16.722.424	14.710.793	15.504.637	105
	752	Kupnine iz naslova privatizacije	2.779.474	2.526.630	2.567.955	102
44	V.	Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	4.693.701	5.423.000	566.159	10
	440	Dana posojila	4.693.701	5.423.000	566.159	10
	VI.	Prejeta minus dana posojila in spremembe kapitalskih deležev (IV-V)	14.808.197	11.814.423	17.506.433	148

Prejeta vračila danih posojil

Prejeta vračila danih posojil je Sklad realiziral v okviru načrtovanega (indeks 105). V primerjavi z letom 2010 je bilo realiziranih za 8 odstotkov manj vračil posojil, zaradi zmanjševanja neodplačanih posojil posameznikov.

Sklad je v letu 2011 prejel 2.567.955 EUR sredstev kupnin iz privatizacije, kar je 102 odstotkov načrtovanih in 92 odstotkov v primerjavi z realizacijo v letu 2010. Upad je načrtovan, saj se pogodbe, ki so osnova za obračun zakonskih deležev, iztekajo.

V letu 2011 je Sklad odobril za 566.159 EUR novih posojil, kar je 10 odstotkov načrtovanega. Manjša realizacija posojil je posledica manjše dinamike realizacije posojil za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj in tudi manj dodatnih posojil za sofinanciranje izgradnje domov za ostarele Upravičenci namreč kljub izkazanim interesom niso izpolnjevali vseh pogojev, zlasti v dokazilih, ki so povezana s pridobljenimi koncesijami za opravljanje dejavnosti. Po tem programu je bilo odobrenih zgolj 88.921 EUR posojil, kar je štiri odstotke načrtovanih. V primerjavi z letom 2010 so bila dana posojila realizirana v višini 12 odstotkov.

V letu 2011 je Sklad prejel 17.506.433 EUR več prejetih vračil posojil v primerjavi z danimi posojili.

1.3.4 RAČUN FINANCIRANJA

Tabela 5: Račun financiranja

(v EUR, brez stotinov)					
Konto	Izkaz računa financiranja	Realizacija 2010	Finančni načrt 2011	Realizacija 2011	Indeks realiz. 2011/FN 2011
50	VII. Zadolževanje	0	10.000.000	0	-
500	Domače zadolževanje	0	10.000.000	0	-
55	VIII. Odplačilo dolga	1.807.348	770.760	837.600	109
550	Odplačilo domačega dolga	1.609.348	572.760	639.600	112
551	Odplačilo dolga v tujino	198.000	198.000	198.000	100
	IX. Neto odplačilo dolga	1.807.348	-9.229.240	837.600	-9
	X. Povečanje sredstev na računih (I+IV+VII-II-V-VIII)	1.789.914	-5.949.222	13.948.302	-234

V letu 2011 dodatnega zadolževanja ni bilo, saj le-to ni bilo poslovno potrebno. Iz naslova odplačila dolga gre za odplačevanje kuponov iz izdaje obveznic Sklada. Za te namene je bilo v letu 2011 izplačanih 639.600 EUR oziroma 112 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 2011 namenjenih 198.000 EUR. Zaključek odplačevanja teh dveh posojil je predviden v letu 2012.

Sklad je v letu 2011 evidentiral povečanje sredstev na računih v višini 13.948.302 EUR, kar predstavlja 8-kratno povečanje v primerjavi z letom 2010. Po finančnem načrtu za leto 2011 je bilo predvideno zmanjšanje za 5,9 milijonov evrov, dejansko pa je bilo realizirano povečanje za 13,9 milijonov evrov.

1.3.5 BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2011

Sredstva Sklada so na stanje 31. 12. 2011 znašala 416.732.062 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2010 so se povečala za 2 odstotka.

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja na dan 31. 12. 2011 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2010.

Tabela 6: Bilanca stanja 2011, v primerjavi z letom 2010

(v EUR, brez stotinov)			
SREDSTVA	2010	2011	Indeks 2011/ 2010
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	199.936.340	191.672.995	96
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve	210.498.610	225.059.067	107
SKUPAJ SREDSTVA	410.434.950	416.732.062	102
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	2010	2011	Indeks 2011/ 2010
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	23.426.537	23.836.918	102
Dolgoročne obveznosti in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	2.401.284	1.799.075	75
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	246.719.141	246.719.141	100
Splošni sklad	135.067.492	142.143.405	105
Rezervni sklad	2.820.496	2.233.523	79
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	410.434.950	416.732.062	102

Podrobnejša pojasnila gibanj posameznih postavk so navedena v računovodskem poročilu za leto 2011.

Dr. Žiga Andoljšek, l.r.
DIREKTOR



2 POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2011

2.1 PRIDOBIVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

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

Na osnovi predpisanih pogojev poslovanja, je ena najpomembnejših vlog Sklada, sodelovanje z lokalnimi skupnostmi, njihovimi proračunskimi skladi, javnimi nepremičninskimi skladi in drugimi pravnimi osebami ter družbami, po 96. in 97. členu ZJZP za zagotavljanje izgradnje novih neprofitnih najemnih stanovanj v Republiki Sloveniji.

V ta namen Sklad redno objavlja javne razpise z naslovom »Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj«. Ker s strani države – ustanovitelja Sklada in pristojnega ministrstva nismo prejeli novih finančnih sredstev, Sklad po zaključku Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 ni mogel objaviti novega programa, kljub dejstvu, da je NS SSRS na 74. seji, dne 31. 8. 2011 in dne 5. 9. 2011 potrdil in sprejel besedilo novega Programa zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2011 in 2012.

Vloge prispele v obdobju od zaprtja programa za leti 2008 in 2009, to je od dne 31. 12. 2009 dalje, so evidentirane kot potencialni projekti za realizacijo.

Sklad na osnovi objavljenih programov skupaj z upravičenimi prosilci sofinancira projekte (soinvestira, daje ugodna dolgoročna posojila in refinancira že obstoječa posojila), s katerimi teče s posameznimi lokalnimi skupnostmi pridobivanje novih neprofitnih najemnih stanovanja z gradnjo, rekonstrukcijo ali nakupom od investitorja.

V letu 2011 je Sklad nadaljeval z zaključevanjem projektov za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami na podlagi javnega razpisa Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009.

Rekapitulacija pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanjih v letu 2011

Grafikon 2: Število neprofitnih najemnih stanovanj po programih SSRS: 2002 – 2013

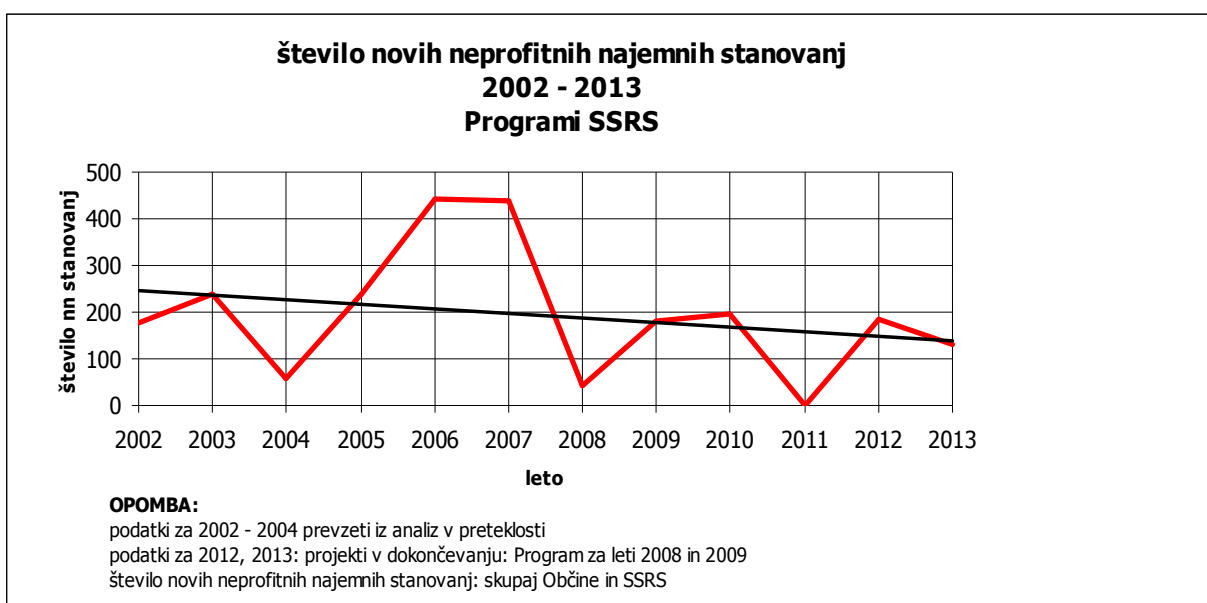


Tabela 7: Število novih neprofitnih najemnih stanovanj – soinvestiranje in posojila

	Program	2008	2009	2010	2012	2013
a)	Najemna neprofitna - SSRS					
	Razpis soinvestitstvo 2003	10				
	Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005					
	Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor					
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	8	73			
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	0	17	97	11	65
	SKUPAJ:	18	90	97	11	65
	Program	2008	2009	2010	2012	2013
b)	Najemna neprofitna stanovanja - občina					
	Razpis soinvestitstvo 2003	6				
	Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005					
	Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor					
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	20	74			
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	0	17	98	172	67
	SKUPAJ:	26	91	98	172	67
	Program	2008	2009	2010	2012	2013
a+b)	Najemna neprofitna stanovanja					
	Razpis soinvestitstvo 2003	16				
	Program za vzpodbujanje zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005					
	Pisma o nameri: MO Koper in MO Maribor					
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2006 in 2007	28	147			
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	0	34	195	183	132
	SKUPAJ:	44	181	195	183	132
Skupaj vsa neprofitna najemna stanovanja:		44	181	195	183	132

Opombe:

- Za leti 2012 in 2013 dokončevanje projektov po Programu sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009;
- Razpis 2003 je bil le soinvestiranje;
- V letu 2011 ni bilo dokončanih projektov, v izvajanju sta bila le 2 projekta (Polje II, Ljubljana in Gorica, Velenje);

Tabela 8: Realizacija 2011 in plan za leti 2012 in 2013 - odobreni projekti

		REALIZACIJA	PLAN SSRS	
		EUR	EUR	
	Program	2011	2012	2013
a)	Sredstva soinvestitorstva			
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	2.206.487,35	2.176.337,89	2.630.965,71
	SKUPAJ:	2.206.487,35	2.176.337,89	2.630.965,71
	Program			
b)	Sredstva posojil			
	Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najmenih stanovanj za leti 2008 in 2009	0,00	916.460,00	1.370.112,73

Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009

Sklad je na podlagi sklepa NS SSRS v Ur. l. RS, št. 118/2007 z dne 21. 12. 2007 objavil javni razpis: Program 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:

- v višini 6.185.155,48 EUR kot prenos sredstev iz Programa 2006/2007 po sklepu NS SSRS in
- dokapitalizacije Sklada izvedene v letu 2008, v višini 5.000.000,00 EUR.

Za izvajanje programa je bilo razpoložljivih sredstev v višini 23.704.155,48 EUR. Program je bil z dnem 31. 12. 2009 zaprt, saj so bila s sklepi NS SSRS odobrena vsa predvidena sredstva.

Z obvestilom o zaprtju programa je Sklad hkrati pozval vse občine in njihove javne sklade ter ostale upravičene prosilce, katerim je bil v preteklem obdobju program namenjen, da Sklad sprotno pisno seznajajo z načrtovanimi investicijami na področju gradnje neprofitnih najemnih stanovanj za evidentiranje potreb po tovrstni gradnji, ki bodo pripomogle k razpisu novega programa sofinanciranja neprofitnih najemnih stanovanj in pridobitvi ustreznih finančnih sredstev države.

V obdobju od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2009 je Sklad prejel 19 vlog, od tega je bilo s strani Sklada ocenjeno, da je 10 vlog popolnih v smislu določil objavljenega programa in ostale merodajne zakonodaje, ki urejajo področje graditve objektov. Vloge so bile predložene NS SSRS, ki je sprejel odločitve oz. sklepe za sofinanciranje 10 projektov:

- šest projektov je bilo zaključenih do leta 2010,
- dva projekta sta v izvajanju s predvidenim dokončanjem v letih 2012 in 2013,
- od izvedbe dveh projektov sta sicer upravičena prosilca odstopila.

Projekti, ki so v letu 2011 bili v strokovni presoji s strani strokovnih služb Sklada, so naslednji:

- projekt »Grmače«, Občine Šmartno pri Litiji za pridobitev 13 NNS (Občina Šmartno pri Litiji ni izpolnila pogojev programa, zato je bila vloga v skladu z določili programa ocenjena kot neustrezna za sofinanciranje projekta);
- projekt »Barka tri - kare C«, Mestne občine Koper za pridobitev 245 NNS;
- projekt »Rožna dolina III – Liskur«, Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica.

Mestna občina Koper in Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica zaradi razmer na področju gradbeništva nimata več interesa za razvoj in samo realizacijo predmetnih projektov, zato je Sklad zaključil z obravnavo njihovih vlog.

Tabela 9: Stanje na projektih in finančna realizacija dne 31. 12. 2011

Št. projekt ov in občin	Stanje odobrenih projektov	Skupaj št. stanovanj	Sklad	Občina	Sredstva soinvestitorstva Sklada za projekte (EUR)	Sredstva posojil Sklada za projekte (EUR)
6	končani po sklepu NS SSRS	229	114	115	12.968.498,19	-----
2	v realizaciji po sklepu NS SSRS	315	76	172	7.013.790,85	2.286.572,73

S strani Sklada so se v letu 2011 na osnovi določil programa vodili nadaljnji postopki in aktivnosti za tri investicije in sicer z:

- Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) za projekt »Večstanovanjski objekti Polje II«, v Ljubljani,
- Mestno občino Velenje za projekt »Poslovno-stanovanjski objekt Gorica«, v Velenju in
- Občino Radlje ob Dravi za projekt »Večstanovanjski objekt »A«, Prisoja II«, v Radljah ob Dravi.

V letu 2011 je Sklad pristopil k projektu izgradnje 183 neprofitnih najemnih stanovanj in 185 parkirnih mest v enoetažni garaži, stanovanjske soseske Polje II v Ljubljani. Prodajna pogodba med Skladom in JSS MOL je bila na osnovi sklepa NS SSRS, sprejetega na 69. seji z dne 22. 12. 2010 in 3. 1. 2011, sklenjena za nakup 11 stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti v enoetažni garaži objekta. Primopredaja predmeta prodajne pogodbe je bila v januarju 2012.

Prav tako se je v letu 2011 med Skladom in Mestno občino Velenje nadaljeval soinvestitorski projekt »Poslovno-stanovanjski objekt Gorica«, s katerim bo zagotovljenih 132 novih neprofitnih najemnih stanovanj, od katerih bo v lasti Sklada 65 neprofitnih najemnih stanovanj ter 98 parkirnih mest v kletni etaži objekta. V skladu s terminskim planom je konec gradnje in pridobitev pravnomočnega uporabnega dovoljenja predviden v letu 2013.

Z investicijo - večstanovanjski objekt »A«, Prisoja II, v Radljah ob Dravi je bila načrtovana pridobitev 16 novih neprofitnih najemnih stanovanj s parkirnimi mesti na nivoju terena, od tega bi Sklad postal lastnik 8 stanovanj. Zaradi težke gospodarske situacije, ki se posledično odraža tudi v gradbeništvu, sta Občina Radlje ob Dravi in investitor gradnje Gradbeno podjetje Radlje, d.o.o., v mesecu oktobru 2011, zaradi težke finančne situacije odstopila od projekta.

2.2 GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI

2.2.1 Stanje stanovanj

Sklad je imel na dan 31. 12. 2011 v lasti 2.818 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji (v 106 različnih občinah) in dve bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani.

Tabela 10: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. 2010 in na dan 31. 12. 2011

Stanje stanovanj	31.12.2010	31.12.2011
• najemno stanovanje in bivalni enoti v samskem domu	2.661	2.666
• stanovanja v solastnini uporabniki Šenčur - Tržič	1	1
• izločeno najemno stanovanje - možnost denacionalizacije	164	153
Skupaj	2.826	2.820

2.2.2 Pridobitve najemnih stanovanj

Sklad je v letu 2011 osemnajst stanovanj na Jesenicah izvzel iz prodaje in jih namenil za oddajo v neprofitni najem.

Pridobivanje stanovanj od 1991 do vključno 2011:

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 11: 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	0	7	228	137	0	1	1	0	0	35	0	62	484
Odkup	0	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 2011 je Sklad stanovanja za neprofitni najem pridobival tudi iz naslovov, prikazanih v naslednji tabeli:

Tabela 12: Število stanovanj in način pridobitve v letih 2002 – 2011

Pridobitve stanovanj	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Soinvestitorstvo z občinami	88	110	36	132	202	202	18	90	97	-
Izgradnja drugih najemnih stanovanj	36	-	-	19	-	-	-	-	-	-
Varovana stanovanja	38	-	21	-	-	-	-	-	-	-
Poravnava obveznosti	-	-	-	19	-	-	-	-	-	-
Predkupni upravičenec – nakup	-	-	-	6	1	-	-	-	-	-
Razdrtje prodajne pogodbe	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-
Celovita prenova stanovanjske stavbe	-	-	-	-	24	-	-	-	-	-
Neodplačni prenos	-	-	-	-	-	13	-	-	-	-
Menjalna pogodba	-	-	-	-	-	-	1	1	1	-
Stanovanja izvzeta iz prodaje	-	-	-	-	-	-	-	-	193	18
Skupaj	162	110	60	176	228	215	19	91	292	18

Sklad je od leta 1991 do vključno leta 2010 skupaj pridobil 5.261 stanovanj namenjenih za neprofitni najem in 13 sob v samskih domovih, vključno z letom 2011 pa skupno 5.279 najemnih stanovanj in 13 sob v samskih domovih.

2.2.3 Odtujitve stanovanj

Vsa stanovanja v letu 2011 so bila prodana skladno s pravilnikom o prodaji nepremičnin v lasti Sklada, in sicer je bilo po tržnih vrednostih prodanih 23 stanovanj, vendar je bila ena pogodba zaradi neizpolnitve pogodbenih obveznosti razdrta, eno stanovanje je bilo vrnjeno v prodajo in eno stanovanje je bilo vrnjeno denacionalizacijskemu upravičencu.

Tabela 13: Odtujitve stanovanj v letu 2011

Odtujena stanovanja v letu 2011	ŠTEVILO
- tržna prodaja	22
- vrnjeno v prodajo	1
- vrnjeno po denacionalizaciji	1
Skupaj:	24

Način prodaje stanovanj

2.3 PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG

2.3.1 Nakupi in investicije v tržna stanovanja

V tabeli »Projekti za trg v letu 2011 – stanje na dan 31. 12. 2011« so prikazani osnovni podatki o projektih v gradnji ali v pripravi pred gradnjo za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma v pripravi na daljše obdobje. Več informacij o projektih v gradnji in pripravi pred gradnjo pa se nahaja v nadaljevanju tega poročila.

Za večje število projektov, ki so bili zaključeni v letih 2008 do 2010 je veljal oziroma še velja splošni garancijski rok dve leti. Iz tega naslova še tečejo aktivnosti za reševanje posameznih reklamacij.

Tabela 14: Projekti za trg v letu 2011 – stanje na dan 31. 12. 2011

Lokacija - Naziv projekta - Stanje projekta	Št. stan.	Št. PM	Rok predaje - dokončanja
PROJEKTI V GRADNJI podpisana prodajna pogodba, pridobljeno gradbeno dovoljenje, javni razpisi za gradnjo, gradnja			
Borovnica - Ob Borovniščici	186	129+146+34	dec.12
Ljubljana, Brdo - funkcionalna enota F4	185	376	2013
Ljubljana, Brdo - funkcionalna enota F6	30	30	2013
Ljubljana, Brdo - funkcionalna enota F5 1. etapa	187	338	2013
Ljubljana, Brdo - funkcionalna enota F5 2. etapa	85	175	2014
SKUPAJ	673		
PROJEKTI V PRIPRAVI - realizacija, gradbeno dovoljenje, priprava za gradnjo - lastni projekti			
Ljubljana, Brdo - pridobljeno gradbeno dovoljenje (F2, F3 - vzorčna hiša,)	154		
Lukovica - pridobivanje gradbenega dovoljenja	164		
SKUPAJ 3 projekti	318		
PROJEKTI V PRIPRAVI - ocena št. stanovanj z daljšim rokom dokončanja			
SKUPAJ 9 projektov	1492		

Sklad ima na dan 31. 12. 2011 v gradnji pet projektov za skupno 673 stanovanj, v pripravi pred začetkom gradnje oziroma pridobitvijo gradbenega dovoljenja tri projekte, v sklopu katerih bo mogoče zagotoviti 318 stanovanja ter dodatnih devet projektov, ki so v mirovanju ali v začetnih fazah priprave prostorskih aktov ali v zamiku zaradi sodnih postopkov, v sklopu katerih je po grobi oceni mogoče zagotoviti 1.492 stanovanj.

V letu 2011 je bila gradnja na projektu Brdo v Ljubljani (funkcionalne enote: F4, F5.1 in F6) ustavljena. Sklad je odstopil od gradbenih pogodb. Izvedena so bila le nujna dela dokončanja konstrukcije, dela zunanje ureditve ter drugih zaščitnih ukrepov za zaščito in preprečevanje škode. Za nadaljevanje oz. dokončanje gradnje do pridobitve uporabnega dovoljenja, vključno z gradnjo stanovanjskih stavb v funkcionalni enoti: F5.2 (pridobljeno gradbeno dovoljenje), se bodo po pričakovanjih v letu 2012 izvedli postopki javnih naročil za pridobitev novega izvajalca GOI del.

2.4 PRODAJA STANOVANJ ZA TRG

Sklad je v času od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011 prodal še zadnje stanovanje iz razpisa 2010. Od preostalih stanovanj iz Razpisa 2007 in Razpisa 2008 je bilo prodanih pet stanovanj na lokaciji Maribor-Pobrežje.

2.4.1 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 odstotkov letno ali
- spremenljivo obrestno mero v višini 6m EURIBOR + 1,1 odstotka 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.

V letu 2011 sta bili sklenjeni dve potrošniško hipotekarni posojilni pogodbi (Postojna, Rače pri Mariboru). Prodajni pogodbi sta bili sklenjeni že v letu 2010.

2.4.2 Primopredaje stanovanj

V letu 2011 je Sklad predal tri stanovanja kupcem iz razpisov 2007, 2008 in 2010 (Postojna, Rače pri Mariboru in Koper).

Tabela 15: Nepredana stanovanja iz preteklih razpisov na dan 31. 12. 2011 po lokacijah

Lokacija – oznaka stanovanja	Razlog nepredaje
Poljansko nabrežje - LPN299	V teku je pravdni postopek.
Poljansko nabrežje - LPN411	V teku je pravdni postopek.
Koper – Šalara - KOP029	Na podlagi sodbe sodišča vrnjeno Skladu.
Dragomelj – DRA143	Zaradi pravnega postopka je vrstna hiša umaknjena iz prodaje.

Zaradi pravnih postopkov so iz prodajnih aktivnosti umaknjene štiri stanovanjske enote, kot je razvidno iz predhodne tabele.

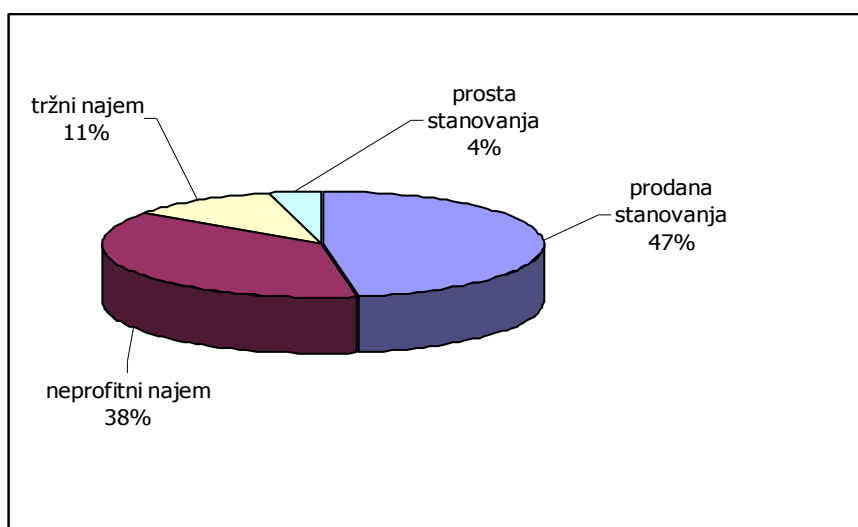
2.4.3 Prosta stanovanja

Po razpisih za prodajo stanovanj v letih 2007, 2008 in 2010 je Sklad ponudil v prodajo skupno 551 stanovanjskih enot. Kupcem je Sklad uspel prodati skupno 261 enot oziroma 47,37 odstotkov ponujenih. Za neprofitni najem je Sklad preko razpolagalnih pravic namenil 208 stanovanjskih enot oziroma 37,75 stanovanjskih enot, v tržni najem pa je oddal 60 enot oziroma 10,89 odstotka vseh stanovanj. Na stanje 31. 12. 2011 je Sklad razpolagal še z 22 prostimi stanovanji (3,99 odstotka).

Tabela 16: Stanje prodanih in neprodanih stanovanj na dan 31. 12. 2011

Razpis/lokacija	Št. stanovanj skupaj	Št. neprodanih oz. neodanih stanovanj	Št. prodanih stanovanj	Stanovanja dana v razpolagalno pravico	Tržni najem
Razpis 2007					
Postojna-Park pod Javorniki	53	0	53	0	0
Maribor-Pobrežje	88	1	56	7	24
Kranj-Sotočje	142	0	53	89	0
Jesenice I.	46	0	18	22	6
Novo Mesto	35	0	35	0	0
Skupaj po razpisu 2007	364	1	215	118	30
Razpis 2008					
Ajdovščina-Kresnice	33	1	8	24	0
Vipava-Dolina	55	0	4	40	11
Rače pri Mariboru	16	0	4	0	12
Jesenice II.	23	1	4	16	2
Pivka-Petelinji hrib	30	19	2	4	5
Šmarje pri Jelšah	6	0	0	6	
Skupaj po razpisu 2008	163	21	22	90	30
Razpis 1/2010					
Koper – Nad Dolinsko	24	0	24	0	0
Skupaj razpis 2007, 2008 in 1/2010	551	22	261	208	60

Grafikon 3: Stanje prodaje stanovanj po razpisih 2007, 2008 in 2010



Razpolagalna pravica

Sklad je na podlagi sklepa NS SSRS z dne 8. 12. 2009, iz katerega izhaja, da lahko Sklad zaradi stanja na finančnih in posledično nepremičninskih trgih, javna razpisa iz leta 2007 in 2008 delno ali v celoti zapre s sklepom. Sklad je tako za posamezne lokacije z občinami oziroma lokalnimi stanovanjskimi skladi sklenil dogovore o razpolagalni pravici za stanovanja za katera so le ti izkazali interes za oddajo najemnikom za neprofitno najemnino.

V razpolagalno pravico je bilo tako oddanih 208 stanovanj na različnih lokacijah iz obeh razpisov.

Tabela 17: Stanje stanovanj danih v razpolagalno pravico na dan 31. 12. 2011

Razpis/lokacija	Stanovanja dana v razpolagalno pravico	Občina oz. stanovanjski sklad
Razpis 2007		
Maribor-Pobrežje	7	Javni medobčinski stanovanjski sklad MO Maribor
Kranj-Sotočje	89	Občina Kranj
Jesenice I.	22	Občina Jesenice
Skupaj po razpisu 2007	118	
Razpis 2008		
Ajdovščina-Kresnice	15	MO Nova Gorica
	9	Občina Ajdovščina
Vipava	30	MO Nova Gorica
	10	Občina Vipava
Jesenice II.	16	Občina Jesenice
Pivka-Petelinji hrib	4	Občina Pivka
Šmarje pri Jelšah	6	Občina Šmarje pri Jelšah
Skupaj po razpisu 2008	90	
Skupaj razpis 2007, 2008	208	

Tržni najem

V januarju 2011 je Sklad na svojem spletnem naslovu objavil Javni razpis za oddajo tržnih najemnih stanovanj v najem na lokacijah Maribor – Pobrežje, Jesenice, Vipava – Domina, Rače pri Mariboru, Pivka in kasneje še Ajdovščina, ki zainteresiranim prosilcem omogoča najem prostih stanovanj. Seznam prostih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti za razpisane lokacije je javno objavljen in dostopen na spletnem naslovu Sklada.

Na razpis Sklada za tržni najem prostih stanovanj se lahko prijavijo poslovno sposobne fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije ali ob upoštevanju vzajemnosti državljani ostalih članic Evropske unije, če imajo dovoljenje za stalno bivanje v Sloveniji. Po prejetju vlog Sklad prednostno obravnava vse prejete vloge po datumu oddaje priporočene pošiljke. V primeru, da je za določeno stanovanje prijavljenih več kandidatov, imajo prednost kandidati, ki so svojo vlogo oddali prej. V primeru, da bi bilo na isti dan oddanih več prijav za isto stanovanje, pa imajo prednost mlade družine in družine z vsaj enim otrokom, ki ga je družina dolžna preživljati.

Tabela 18: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2011

Lokacija / razpis	Zasedena	Prosta
Razpis 2007		
Maribor – Pobrežje	24	1
Jesenice	6	0
Skupaj po razpisu 2007	30	1
Razpis 2008		
Vipava – Domina	11	0
Rače pri Mariboru	12	0
Jesenice II.	2	1
Pivka – Petelinjski hrib	5	19
Ajdovščina – Kresnice	0	1
Skupaj po razpisu 2008	30	21
Skupaj razpis 2007, 2008	60	22

2.5 DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA

2.5.1 Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih

Spremembe in dopolnitve stanovanjskega zakona (Ur.l. RS 23/94) so prvič opredelile tudi pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. Ena od pravic je bila tudi pridobitev posojila Sklada, pod ugodnimi pogoji brez javnega razpisa. Upravičenec do posojila je najemnik, ki mu je izdana odločba Ministrstva za okolje in prostor o upravičenosti do pridobitve z zakonom določenih nadomestil.

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

V letu 2011 je Sklad za ta posojila namenil 146 tisoč evrov. Doslej so bile najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih:

Tabela 19: Posojila za odkup stanovanj najemnikom za denacionaliziranih stanovanjih

Opis	Število	Odobreno v EUR	Koriščno v EUR
– izdane odločbe MOP (vse)	1.796		
– izdani sklepi o odobritvi posojila (vsi)	769	23.251.033,69	
– sklenjene posojilne pogodbe (vse)	666		15.635.050,51
– izdani sklepi o odobritvi posojila v letu 2011	4	281.973,30	
– sklenjene posojilne pogodbe v letu 2011	3		146.415,11

2.5.2 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 Sklada, namenjenih popotresni obnovi objektov in zagotavljanje njihove namenske uporabe in izgradnjo varovanih stanovanj v lasti Sklada.

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

Za odpravo posledic potresa iz leta 2004 je bilo v letu 2011 upravičencem izdanih 10 začasnih sklepov. Znesek izdanih sklepov v letu 2011 je znašal 164.613,92 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 169.347,26 EUR. Kumulativna vsota vseh izdanih sklepov znaša 2.730.139,44 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 2.808.735,55 EUR.

V letu 2011 ni bilo sklenjene nobene posojilne pogodbe, kumulativna vsota vseh sklenjenih pogodb pa ostaja 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 2011 je bilo izdanih 9 končnih sklepov v znesku 314.631,16 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 323.694,60 EUR. Kumulativna vsota vseh izdanih končnih sklepov po potresu 2004 znaša 1.011.379,09 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 1.040.982,18 EUR.

2.5.3 Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj

Po Programu 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 2012, črpanje pa je predvideno v letih 2012 do vključno 2013. V letu 2011 ni bilo koriščenih posojil za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj.

2.5.4 Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele

Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele (v nadaljevanju: Program) je bil sprejet na 63. seji NS SSRS, dne 8. 12. 2009 in objavljen v Ur. l. RS, št. 107 z dne 24. 12. 2009.

Program je bil sprejet z namenom, da Sklad na področju institucionalnega varstva za starejšo populacijo ljudi sofinancira projekte za 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.

Po določilih Programa so upravičeni prosilci 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) in
- druge pravne osebe,

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

Za izvajanje Programa, so bila odobrena finančna sredstva v višini 11.500.000,00 EUR. Razpis je odprt do časovnega roka, ko so s sklepi NS SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma do preklica.

V letu 2011 se je za projekt Dom Lipa v Štorah za gradnjo oskrbovanih stanovanj (40 enot) koristilo še zadnji del posojila v višini 88.921 EUR od skupno 570.830 EUR.

Prav tako pa je bilo potrebno vlogo prosilca, zaradi spremembe dokazila o dovoljenju za opravljanje dejavnosti institucionalnega varstva za starejše, ki je nastala v obdobju dokončevanja investicije, v delu ki se nanaša na zagotavljanje novih kapacitet v domu za ostarele, ponovno obravnavati kot samostojno vlogo in jo posredovati v odločanje NS SSRS. Sredstva posojila za namen gradnje doma za ostarele (19 mest) v višini 264.964 EUR na seji NS SSRS niso bila odobrena.

Sklad po določilih navedenega Programa še vedno obravnava sedem vlog, od tega je v letu 2011 dodatno prejel še tri vloge. Vzrok za razmeroma dolgotrajno obravnavanje vlog je v dejstvu, da vloge v skladu z določili Programa niso popolne. Vsebinsko se dopolnitve vlog nanašajo na predpisana dokazila za opravljanje dejavnosti institucionalnega varstva v domovih za starejše in pridobitev upravnih dovoljenj za gradnjo objektov, kar je v pristojnosti drugih organov. Okvirna vrednost zaprošenih posojil na podlagi vlog, ki so še v obravnavi je 17 mio EUR.



3 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2011 Z REVIZORJEVIM MNENJEM

3.1 Revizorjeva poročila



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 2011, 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

Poslovodstvo 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 2011, 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 24. 2. 2012

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

Franc Kolenc spec. rev.
Pooblaščen revizor
Prokurist


VALUTA d.o.o.
2000 MARIBOR



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

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

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

Revidirali smo skladnost naložb 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 2011.

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 2011 skladne z določili Zakona o javnih skladih (ZJS-1).

V Mariboru, dne 24. 2. 2012

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

Franc Kolenc spec. rev.
Pooblaščen revizor
prokurist



3.2 Uvod in vsebina računovodskega poročila

Sklad je v letu 2011 posloval na podlagi Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS 6/2011) kot javni finančni in nepremičninski sklad.

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

3.3 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 -ZJF-C),
- Zakon o javnih financah (Ur. l. RS 79/99, 124/2000, 79/2001, 30/2002, 56/2002-ZJU, 110/2002-ZDT-B, 127/2006-ZJZP, 14/2007-ZSPDPO, 109/2008, 49/2009, 38/2010-ZUKN, 107/2010, 11/2011-UPB4, 110/2011-ZDIU12),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS 115/2002, 21/2003, 134/2003, 126/2004, 120/2007, 124/2008, 58/2010, 60/2010 popr., 104/2010 in 104/2011),
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Ur. l. RS 12/2001, 10/2006, 8/2007 in 102/2010),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS 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, 114/2006-ZUE, 138/2006, 120/2007, 112/2009 in 58/2010),
- 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 77/2008 in 8/2010-ZSKZ-B).

3.4 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 všteva tudi tisti davek na dodano vrednost, ki se ne povrne.

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

Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po 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 odstotkov 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 odstotkov.

Stopnje odpisa v letih 2010 in 2011 po vrsti osnovnega sredstva	Stopnja v %
Gradbeni objekti	3
Stanovanja	3
Računalniška oprema	50
Druga računalniška oprema	25
Neopredmetena sredstva	10-20

Znesek obračunane amortizacije zmanjšuje 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 2011 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 iz izgradnje 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. 2011 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 visoko likvidne 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 transfnih 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.

3.5 Računovodski izkazi

3.5.1 Bilanca stanja na dan 31. 12. 2011

SREDSTVA	Pojasnila	2011	2010
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	Pojasnilo 1	111.109.572	106.564.620
Dolgoročne finančne naložbe	Pojasnilo 2	6.697.105	6.697.197
Dolgoročno dana posojila in depoziti	Pojasnilo 3	70.621.462	81.603.028
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	Pojasnilo 4	3.244.856	5.071.495
Skupaj		191.672.995	199.936.340
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve			
Druge zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	Pojasnilo 5	67.016.354	63.002.754
Druge zaloge – kupljena stanovanja	Pojasnilo 6	16.345.664	18.007.637
Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih fin. ust.	Pojasnilo 7	283.302	239.825
Kratkoročne terjatve do uporab. EKN	Pojasnilo 8	108.276.033	95.133.029
Kratkoročne finančne naložbe	Pojasnilo 9	15.512.882	17.368.511
Kratkoročne terjatve iz financiranja	Pojasnilo 10	627.628	581.553
Kratkoročne terjatve do kupcev	Pojasnilo 11	9.501.907	7.567.136
Druge kratkoročne terjatve	Pojasnilo 12	178.366	95.806
Neplačani odhodki	Pojasnilo 13	7.292.763	8.446.969
Aktivne časovne razmejitve	Pojasnilo 14	24.168	55.390
Skupaj		225.059.067	210.498.610
SKUPAJ SREDSTVA		416.732.062	410.434.950

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	Pojasnilo 15	0	42.648
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	Pojasnilo 16	2.609.659	4.255.490

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	Pojasnilo 17	9.014.513	8.552.315
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	Pojasnilo 19	198.621	857.023
Neplačani prihodki	Pojasnilo 20	11.344.048	9.057.210
Pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 21	660.949	536.145
Kratk. obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	Pojasnilo 22	9.128	125.706
Skupaj		23.836.918	23.426.537
LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI			
Sklad namenskega premoženja	Pojasnilo 23	246.719.141	246.719.141
Splošni sklad	Pojasnilo 24	142.143.405	135.067.492
Rezervni sklad	Pojasnilo 25	2.233.523	2.820.496
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 28	399.835	1.062.523
Dolgoročne finančne obveznosti – dolg. krediti poslovnih bank	Pojasnilo 29	0	198.000
Dolgoročne finančne obveznosti – obveznice	Pojasnilo 30	0	0
Druge dolgoročne obveznosti	Pojasnilo 31	1.399.240	1.140.761
Skupaj		392.895.144	387.008.413
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		416.732.062	410.434.950

3.5.2 Izkaz prihodkov in odhodkov

	Pojasnila	2011	2010
Nedavčni prihodki	Pojasnilo 32	14.471.404	14.719.549
Kapitalski prihodki	Pojasnilo 33	1.661.773	1.768.388
Prejete donacije			
Transferi prihodki iz drugih javnofinančnih institucij	Pojasnilo 34		
Skupaj prihodki		16.133.177	16.487.937
Tekoči odhodki	Pojasnilo 35	15.119.062	25.118.693
Investicijski odhodki	Pojasnilo 36	3.526.031	2.375.476
Druge rezerve – rezervni sklad za stanovanja	Pojasnilo 35	208.615	204.703
Skupaj odhodki		18.853.708	27.698.872
PRESEŽEK/PRIMANJKLJAJ PRIHODKOV NAD ODHODKI		-2.720.531	-11.210.935

3.5.3 Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

	Pojasnila	2011	2010
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev ter kupnine iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu		18.072.592	19.501.898
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev		566.159	4.693.701
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	Pojasnilo 37	17.506.433	14.808.197

3.5.4 Izkaz računa financiranja

	Pojasnila	2011	2010
Zadolževanje			0
Odplačila dolga		837.600	1.807.348
Neto odplačilo dolga		837.600	1.807.348
Presežek prihodkov nad odhodki			
Presežek odhodkov nad prihodki		-2.720.531	-11.210.935
- Prejeta minus dana posojila		17.506.433	14.808.197
Neto odplačilo dolga		-837.600	-1.807.348
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	Pojasnilo 38	13.948.302	1.789.914

Odplačilo dolga predstavlja izplačilo glavnice iz naslova odplačila obveznosti iz izdanih obveznic in odplačilo glavnice posojil, najetih pri tujih bankah.

3.5.5 Pojasnila in druge računovodske informacije

Pojasnila izkazov poslovanja so bila podana že v poslovnem poročilu za leto 2011. Med pomembnejšimi spremembami v bilanci stanja na dan 31. 12. 2011 v primerjavi z bilanco stanja na dan 31. 12. 2010 pa gre izpostaviti povečanja iz naslova neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev (osnovna sredstva), ki višja za štiri odstotke, zmanjšanje dolgoročnih danih posojil in depozitov, ki so nižja za 13 odstotkov, v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2010. Stanje posojil se iz leta v leto zmanjšuje, predvsem iz naslova posojil prebivalstvu, saj je Sklad preusmeril svoje dejavnosti v projekte pridobivanja stanovanj.

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve so 31. 12. 2011 znašala 225.059.067 EUR in so v višini 107 odstotkov v primerjavi z letom 2010. Zaloge stanovanj v lastni izdelavi so se v letu 2011 povečale za 6 odstotkov, medtem ko se je vrednost zalog kupljenih stanovanj zmanjšala za 9 odstotkov. Med spremembami stanj, je potrebno izpostaviti povečanje kratkoročnih terjatev do uporabnikov EKN za 14 odstotkov ter kratkoročne terjatve do kupcev, ki so se povečale za 26 odstotkov v primerjavi s stanjem 31. 12. 2010.

Med obveznostmi do virov sredstev so pomembnejše spremembe zaradi znižanja obveznosti do dobaviteljev za 39 odstotkov glede na stanje 31. 12. 2010 ter povečanje kratkoročnih obveznosti iz poslovanja za pet odstotkov neplačanih prihodkov za 25 odstotkov.

Med lastnimi viri na stanje 31. 12. 2011 spremembe sklada namenskega premoženja niso evidentirane. Splošni sklad se je na stanje 31. 12. 2011 povečal za pet odstotkov, zlasti zaradi rezultata poslovanja v letu 2011.

POJASNILO ŠT. 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 2010	2.300.635	10.521.578	109.761.374	887.441	204.584	0	721.801	34.123	124.431.536
Neposredna povečanja - investicije	102.948	567.089	6.452.606	19.100	2.001.905	0	21.528	2.464	9.167.640
Prenos iz inv. v teku	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmanjšanja med letom	-193.090	-508.400	-254.764	-17.390	0	0	-99.876	0	-1.073.520
Stanje 31. decembra 2011	2.210.493	10.580.267	115.959.216	889.151	2.206.489	0	643.453	36.587	132.525.656
Popravek vrednosti									
Stanje 31. decembra 2010	0	1.967.955	14.534.176	711.797	0	0	618.865	34.123	17.866.916
Amortizacija v letu 2011	0	346.966	3.383.847	50.238	0	0	51.012	2.464	3.834.527
Zmanjšanja med letom	0	-134.613	-33.480	-17.390	0	0	-99.876	0	-285.359
Stanje 31. decembra 2011	0	2.180.308	17.884.543	744.645	0	0	570.001	36.587	21.416.084
Sedanja vrednost 31. 12. 2011	2.210.493	8.399.959	98.074.673	144.506	2.206.489	0	73.452	0	111.109.572

POJASNILO ŠT. 2: DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE

Kapitalske naložbe - v neodvisne stranke	2011	2010
Delnice ZRMK holding, d.d., Dimičeva ulica 12, Ljubljana (4,18 % deleža v kapitalu)	212.101	212.101
Delnice NFD HOLDING, d.d., Ljubljana - NF2R	4	96
Skupaj naložbe v delnice v druga podjetja	212.105	212.197
Naložbe v deleže v druga podjetja		
STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.,	6.485.000	6.485.000
Skupaj naložbe v deleže v druga podjetja	6.485.000	6.485.000
Skupaj dolgoročne finančne naložbe	6.697.105	6.697.197

Sklad ima v 100 odstotni lasti Stanovanjsko podjetje, podjetje za gospodarjenje z objekti d.o.o., Ob Suhi 19, Ravne na Koroškem, (matična številka: 5491452). Poslovanje podjetja je letno revidirano, v letu 2008 je bila za namene računovodskega poročanja izvedena ocena vrednosti podjetja.

POJASNILO ŠT. 3: DOLGOROČNO DANA POSOJILA

		2011	2010
Prebivalstvo	Pojasnilo 32	18.694.105	26.276.767
Kreditni za plačilo odstopnine Krekova zavarovalnica		571.534	614.544
Neprofitne stanovanjske organizacije (NSO)	Pojasnilo 32	53.544.549	57.431.198
Posojila		2.927.224	3.405.362
Tržna prodaja stanovanj		693.242	886.322
Tržna prodaja stanovanj – devizna klavzula		4.665.132	5.418.126
Železarska stanovanja	Pojasnilo 32	180.370	508.035
Ostalo		252.980	268.223
Tržna – razpis 2007,2008		3.250.006	3.399.937
Prenos na kratkoročni del		-14.157.680	-16.605.486
Skupaj dolgoročna dana posojila		70.621.462	81.603.028

Gibanje dolgoročnih posojil v letu

	2011	2010
Stanje posojil 1. januar	81.603.028	91.430.476
Povečanja:		
Nova posojila	1.028.614	5.240.444
Pripisana revalorizacija	867.691	856.642
Znesek povečanja danih posojil	1.896.305	6.097.086
Zmanjšanja:		
Znesek zmanjšanja danih posojil	-12.877.871	-15.924.534
Stanje 31. december	70.621.462	81.603.028

POJASNILO ŠT. 4: DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

	2011	2010
Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke	1.800.410	2.874.982
Terjatve iz naslova kupnin za stan. tujih pravnih oseb	8.277	10.673
Terjatve iz naslova kupnin za pravne osebe	399.835	1.062.523
Dolgoročne terjatev iz naslova odšk. terj.	919.458	949.465
Dolg. terj. po pog. s Stan. zadr. Gor.	152.596	213.726
Prenos na kratkoročni del	-35.720	-39.874
Skupaj dolgoročne terjatve iz poslovanja	3.244.856	5.071.495

Gibanje na dolgoročnih terjativah je bilo naslednje:

Stanje 1. januar	5.071.495	7.945.300
Povečanja	0	0
Zmanjšanja	-68.685	-210.364
Tekoča zapadlost dolgoročne terjatev	-1.703.940	-2.622.438
Odpisi	-18.294	-1.129
Prenos na kratkoročni del	-35.720	-39.874
Stanje 31. december	3.244.856	5.071.495

Sklad je po vrstah posameznih pogodb izvedel izračun vseh na dan 31. 12. 2011 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 1. 1. 2012 do izteka zadnjih pogodb leta 2028.

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

	2011	2010
Stanovanja v lastni izdelavi	67.016.354	63.002.754
Skupaj stanovanja v lastni izdelavi	67.016.354	63.002.754

V letu 2011 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 evidentirane naslednje lastne projekte izgradnje stanovanj:

Stroškovno mesto:	Višina izkazane zaloge
7010001	3.498.870 €
7010002	12.082.046 €
7010003	10.282.009 €
7010004	2.036.184 €
7010005	1.922.516 €

7010006	143.582 €
7020000	1.745.569 €
7030000	2.192.186 €
7040000	10.579.103 €
6000345	2.171.741 €
6000344	5.189.357 €
6000341	450.469 €
6000339	3.099.219 €
6000336	2.383.071 €
6000333	1.275.988 €
6000328	3.056.940 €
6000319	4.674.109 €
6000318	233.395 €
Skupaj	67.016.354 €

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

POJASNILO ŠT. 6: DRUGE ZALOGE – KUPLJENA STANOVANJA

ZALOGA STANOVANJ		2011	2010
Kupljena stanovanja	Pojasnilo 13	16.345.664	18.007.637
Skupaj zaloga stanovanj		16.345.664	18.007.637

V okviru konta zaloga stanovanj ima Sklad evidentirane zaloge kupljenih stanovanj na naslednjih stroškovnih mestih po lokacijah oz. projektih lokacije stanovanj, kupljena za namen prodaje:

Stroškovno mesto:	Lokacija - projekt	Vrednost izkazane zaloge
6000359	BOROVNICA – OB BOROVNIŠČICI	10.416.179 €
6000357	PIVKA – PETELINJSKI HRIB	3.019.281 €
6000351	VIPAVA - DOMINA	53.897 €
6000349	JESENICE - PREŠERNOVA CESTA	155.721 €
6000347	MARIBOR - 6S POBREŽJE	154.580 €
6000340	KOPER - ŠALARA 2. FAZA	1.172.045 €
6000326	LJUBLJANA - POLJANE 1. FAZA - 2. DEL	312.891 €
6000322	KOPER - ŠALARA 1. FAZA	81.315 €
6000307	LJUBLJANA - ZELENA JAMA	979.755 €
Skupaj		16.345.664 €

V letu 2011 Sklad izkazuje med zalogami stanovanja, kupljena za trg (zaloga stanovanj). Zaloga je vrednotena po stopnji dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem.

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

	2011	2010
Gotovina v blagajni in prejeti čeki	86	145
Denarna sredstva v banki – redni račun	260.949	213.496
Denarna sredstva v banki – sredstva za delo	16.677	2.215
Prenos den. sred. na rezervni sklad za stanovanja	-1.046.593	-837.979

Druga denarna sredstva – prehodni račun	5.590	23.969
Denarna sredstva na rezervnem skladu za stanovanja	1.046.593	837.979
Skupaj denarna sredstva	283.302	239.825

POJASNILO ŠT. 8: KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV EKN

	2011	2010
Terjatve do države - obresti	826.033	483.029
Kratk. terjatve do zakladniškega podračuna pri MF	107.450.000	94.650.000
Skupaj kratkoročne terj. do uporabnikov EKN	108.276.033	95.133.029

Dne 31. 12. 2011 ima Sklad prosta denarna sredstva plasirana v zakladnici države v višini 107.450.000 EUR.

POJASNILO ŠT. 9: KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE

	2011	2010
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	1.231.230	604.623
Kratkoročni krediti prebivalstvu	4	4
Obračunane anuitete NSO, želez. stan., ostalo	123.968	158.398
 Kratkoročni del dolgoročnih finančnih naložb	 14.157.680	 16.605.486
Skupaj kratkoročne finančne naložbe	15.512.882	17.368.511

POJASNILO ŠT. 10: KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA

	2011	2010
Terjatve za obresti do drugih komitentov	35.366	31.537
Terjatve za obresti iz dolgoročnih kreditov	484.872	440.406
Terjatve za obresti – ostalo	0	462
Terjatve za obresti – železarska stanovanja	566	4.493
Terjatve za obresti iz 23. razpisa	97.304	97.822
Terjatve za obresti – tržna razpis 2007,2008	9.520	6.833
Skupaj kratkoročne terjatve iz financiranja	627.628	581.553

POJASNILO ŠT. 11: KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV

	Pojasnilo	2011	2010
Zavezanci: - kupnine	Pojasnilo 20	757.805	1.164.288
- obresti iz kupnin	Pojasnilo 20	28.253	-14.871
Fizične osebe: skladova stanovanja	Pojasnilo 20	1.158.186	1.630.102
Terjatve do upravnikov stanovanj – najemnikov	Pojasnilo 20	2.351.309	2.264.265
Terjatve do upravnikov stan. – stanov. v uporabi		225.519	193.363
Kupci za tržno prodajo stanovanj		773.738	855.767
Dvomljive in sporne terjatve		3.110.804	0
Terjatve do najemnikov stanovanj tržne najem.		18.233	0
Ostalo		1.078.060	1.474.222
Skupaj kratkoročne terjatve		9.501.907	7.567.136

Skupni znesek obračunanih in neplačanih terjatev iz naslova kupnin in obresti iz kupnin do zavezancev in fizičnih oseb znaša po stanju 31. 12. 2011 1.944.244 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.

Med dvomljivimi in spornimi terjatvami vodimo terjatve iz naslova obračunanih pogodbenih kazni do družbe GPG d.d., Ljubljana, ki so predmet prijave v stečajnem postopku (3.008.564,04 EUR) in zapadle terjatve do kupcev železarskih stanovanj, ki so predmet izvršilnih postopkov.

POJASNILO ŠT. 12: DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	Pojasnilo	2011	2010
Odkup terjatev		0	0
Terjatve za vstopni DDV		125.384	46.887
Tekoča zapadlost dolgoročnih terjatev		35.720	39.874
Dani predujmi	Pojasnilo 21	960	1.147
Ostalo		16.302	7.898
Skupaj druge kratkoročne terjatve		178.366	95.806

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

POJASNILO ŠT. 13: NEPLAČANI ODHODKI

	Pojasnilo	2011	2010
Revalorizacija depozitov črnograditeljev	Pojasnilo 18	2.730.927	2.576.656
Obresti od izdanih obveznic	Pojasnilo 19	0	18.800
Nakup stanovanj za trg	Pojasnilo 5, 6	1.844.841	3.278.957
Tekoči odhodki in transferi		757.174	781.321
Novogradnje		5.505	5.505

Investicijski odhodki in transferi	1.954.316	1.785.730
------------------------------------	-----------	-----------

Skupaj neplačani odhodki **7.292.763** **8.446.969**

Neplačani odhodki se nanašajo na pasivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2011.

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.

POJASNILO ŠT. 14: AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	2011	2010
Realne obresti neprofitnih stanovanjskih organizacij	24.168	26.752
Aktivne časovne razmejitve	0	2.243
Prejeti predujmi za tržno prodajo stanovanj	0	26.395
Skupaj aktivne časovne razmejitve	24.168	55.390

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

	2011	2009
Prejeti varščine za stanovanja	0	9.010
Prejete varščine za stanovanja	0	5.000
Avansi za tržno prodajo stanovanj	0	28.638
Skupaj kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	0	42.648

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. V letu 2011 ne izkazujemo prejetih varščin in avansov iz naslova prodaje stanovanj.

POJASNILO ŠT. 16: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV

Pojasnilo	2011	2010
Dobavitelji v državi	2.352.177	4.078.926
Obveznosti za nefakturirano blago	0	0
Obveznosti za dobavitelje NSVS	4.876	5.564
Obveznost za pog. kazni, odškodnine	171.000	171.000
Obveznost do Slovenske odškodninske družbe	10.708	0
Krat. del dolg. bodočih obveznosti do SOD	70.898	0
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	2.609.659	4.255.490

V letu 2010 nam je dobavitelj izstavil obveznost za odškodnino za zastoj zaradi spremenjene tehnologije gradnje. Predmetna obveznost se obravnava v uvedenem stečajnem postopku zoper družbo GPG d.d., Ljubljana.

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.

Znesek 10.708 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 dobaviteljev smo v letu 2011 izkazali 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. 2011 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 31. 12. 2011 do izteka zadnjih pogodb leta 2028.

POJASNILO ŠT. 17: DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

	2011	2010
Depoziti črnograditeljev	6.286.464	6.164.630
Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb	908.153	905.757
Kratkoročni del dolg. obveznosti iz naslova obveznosti iz poslovanja	0	0
Ostalo vključno z varščinam najemnikov SZ Gorenjske	30.782	33.589
Obveznost za davek na dodano vrednost	1.789.114	1.448.339
Skupaj druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	9.014.513	8.552.315

Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb v višini 908.153 EUR so 31. 12. 2011 izkazane obveznosti do tujih pravnih oseb. Obveznost za davek na dodano vrednost izhaja iz prekvalifikacije tržnih stanovanj v najemna neprofitna in najemna tržna stanovanja.

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

Gibanje depozitov črnograditeljev:	Pojasnilo	2011	2010
Stanje 1. 1.		6.164.630	6.149.892
Povečanja:			
- Revalorizacija v letu	Pojasnilo 13	151.319	59.163
- Revalorizacija vrnjenih depozitov (občina)	Pojasnilo 13	2.952	9.000
Zmanjšanja:			
- Izplačila črnograditeljem (glavnica)		-32.437	-53.425
- Revalorizacija vrnjenih depozitov, ki pripada občinam			
Stanje 31. 12.		6.286.464	6.164.630

V letu 2011 Sklad ni prejel nobenih vplačil črnoograditeljev. Vračila v višini 32.437 EUR so bila izvršena na podlagi prejetih odločb MOP. Revalorizacija občinskih sredstev se usmerja v sredstva Sklada.

Sklad je imel tekom leta 2011 angažirana sredstva črnoograditeljev 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 črnoograditeljev. Podbilanca sredstev črnoograditeljev po posameznih mesecih je prikazana v naslednji strani.

PODBILANCA SREDSTEV ČRNOGRADITELJEV V LETU 2011 PO MESECIH

	31.12.2010	31.01.2011	28.02.2011	31.03.2011	30.04.2011	31.05.2011	30.06.2011	31.07.2011	31.08.2011	30.09.2011	31.10.2011	30.11.2011	31.12.2011
SREDSTVA	6.164.630	6.168.657	6.119.363	6.117.746	6.204.246	6.249.595	6.295.304	6.259.879	6.196.915	6.211.011	6.242.077	6.279.709	6.286.464
TER. DO RED. RAČ.	6.164.630	6.168.657	6.119.363	6.117.746	6.204.246	6.249.595	6.295.304	6.259.879	6.196.915	6.211.011	6.242.077	6.279.709	6.286.464
VIRI SREDSTEV-kto 2300	6.164.630	6.168.657	6.119.363	6.117.746	6.204.246	6.249.595	6.295.304	6.259.879	6.196.915	6.211.011	6.242.077	6.279.709	6.286.464

POJASNILO ŠT. 19: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA

	Pojasnilo	2011	2010
Krat. del dolg. obveznosti iz naslova dolgoročnih kreditov	Pojasnilo 29	198.000	198.000
Krat. del dolg. obveznosti iz naslova izdanih obveznic	Pojasnilo 30	0	639.400
Obresti iz izdanih obveznic		0	18.800
Obresti iz dolgoročnih kreditov pri bankah		621	823
Skupaj kratkoročne obveznosti iz financiranja		198.621	857.023

POJASNILO ŠT. 20: NEPLAČANI PRIHODKI

	Pojasnilo	2011	2010
Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona	Pojasnilo 11	1.947.787	2.783.063
Najemnine	Pojasnilo 11	2.592.597	2.353.806
Najemnine MJU,MNZ,MORS		225.423	193.270
Odstopljene terjatve Krekove zavarovalnice		919.458	949.464
Tržna prodaja stanovanj		226.441	290.538
Ostalo		675.560	1.394.238
Realne obresti:			
▪ Prebivalstvo	Pojasnilo 10	602.398	559.149
▪ Neprofitne stanovanjske organizacije		50.589	50.653
▪ Ostalo		824.637	483.029
Denarne kazni		3.279.158	
Skupaj neplačani prihodki		11.344.048	9.057.210

Neplačani prihodki se nanašajo na aktivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2011.

Denarne kazni predstavljajo obračunane, neplačane pogodbene kazni, ki so predmet stečajnih postopkov (GPG, d.d. in Vegrad-AM, d.o.o.).

POJASNILO ŠT. 21: PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	Pojasnilo	2011	2010
Razmejeni vstopni DDV iz preplačil	Pojasnilo 12	5	5
Prehodno obračunani odhodki	Pojasnilo 12	952	1.138
Kratkoročno odloženi prihodki MJU, MNZ, MORS		659.992	535.002
Skupaj pasivne časovne razmejitve		660.949	536.145

POJASNILO ŠT. 22: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA

	Pojasnilo	2011	2010
Kratkoročne obv. do proračuna – NSVS		4.876	5.564
Kratkoročne obv. do proračuna – subvencije		0	300
Obveznosti do Slovenske odškodninske družbe		0	9.427
Kratkoročni del dolg. bodočih obveznosti do SOD	Pojasnilo 31	0	110.415
Obveznost do proračunskih uporabnikov		4.252	0
Skupaj kratk. obvez. do uporabnikov EKN		9.128	125.706

Obveznost do Slovenske odškodninske družbe in kratkoročni del teh dolgoročnih obveznosti smo v letu 2011 izkazali na postavki kratkoročne obveznosti do dobaviteljev.

Obveznost v višini 4.876 EUR, ki izhaja iz prekinjenih varčevalnih pogodb v okviru NSVS v obdobju od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011 in je bila poravnana v letu 2012 z nakazilom v proračun.

POJASNILO ŠT. 23: SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA

Namensko premoženje je premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena Sklada. Sklad upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem samo v skladu z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen. Sklad za lastno poslovanje ne prejema sredstev iz državnega proračuna. Sklad je z vpisom v sodni register postal 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 2011 niso evidentirane spremembe sklada namenskega premoženja.

POJASNILO ŠT. 24: SPLOŠNI SKLAD

	2011	2010
- za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva (NP)	107.020.932	102.276.346
- za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva (SD)	3.301.039	3.500.673
- za finančne naložbe	-42.158.890	-29.471.575
- za druge namene	78.605.954	77.335.980
- rezultat finančnih tokov	-4.625.630	-18.573.932
	142.143.405	135.067.492

- 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.

POJASNILO ŠT. 25: REZERVNI SKLAD

	Pojasnilo	2011	2010
Rezervni sklad za kreditna tveganja	Pojasnilo 44	1.666.317	2.258.036
Rezervni sklad za stanovanja		476.760	513.888
Rezervni sklad za stanov. MJU,MNZ,MORS		90.446	48.572
		2.233.523	2.820.496

POJASNILO ŠT. 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 2011	246.719.141	105.777.019	-98.103.927	77.335.982	68.632.351	-18.573.934	2.820.496	384.607.128
Brezplačen prenos- stanovanja Tržič, Trbovlje								0
Rezervacije za kredit. tveganja							-586.973	-586.973
Povečanje osnovnih sredstev		4.544.952						4.544.952
Zmanjšanje dolgoročnih kreditov			-12.687.314					-12.687.314
Stanovanja kupljena za trg								0
Zmanjšanje oz. povečanje kratkor. naložb				1.269.974				1.269.974
Rezervni sklad								0
Presežek / primanjkljaj 2006,2007...								0
Presežek 2011						13.948.302		13.948.302
								0
Stanje 31. decembra 2011	246.719.141	110.321.971	-110.791.241	78.605.956	68.632.351	-4.625.632	2.233.523	391.096.069

Pojasnila:

- Povečanje osnovnih sredstev pomeni razliko med sedanjo vrednostjo osnovnih sredstev na dan 31. 12. 2011 in sedanjo vrednostjo osnovnih sredstev na dan 31. 12. 2010.
- Od 1. 1. 2008 dalje so prejeta sredstva iz proračuna evidentirana v poslovnih knjigah na kontih stanja.

POJASNILO ŠT. 27: REZULTAT POSLOVANJA IZ NASLOVA UPRAVLJANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

	SKUPAJ SKLAD	NAMENSKO PREMOŽENJE	SREDSTVA ZA DELO
Nedavčni prihodki (skupina 71)	14.471.404	11.984.776	2.486.628
Kapitalski prihodki (skupina 72)	1.661.773	1.661.773	0
Prejete donacije (skupina 73)	0	0	0
Skupaj prihodki	16.133.177	13.646.549	2.486.628
Tekoči odhodki (skupina 40)	15.119.062	12.670.440	2.448.622
Investicijski odhodki (skupina 42)	3.526.031	3.488.025	38.006
Druge rezerve in rezervni sklad za stan.	208.615	208.615	0
Skupaj odhodki	18.853.708	16.367.080	2.486.628
Razlika med prihodki in odhodki	-2.720.531	-2.720.531	0

IZKAZ BILANCA STANJA

	SKUPAJ SKLAD	NAMENSKO PREMOŽENJE	SREDSTVA ZA DELO
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju (razred 0)	205.866.395	202.565.356	3.301.039
Kratkoročna sredstva, razen zalog (razred 1)	127.503.649	127.476.513	27.136
Zaloge (razred 3)	83.362.018	83.362.018	0
Skupaj aktiva	416.732.062	413.403.887	3.328.175
Kratkoročne obveznosti (razred 2)	23.638.918	23.543.150	95.768
Lastni viri in dolgoročne obveznosti (razred 9)	393.093.144	389.860.737	3.232.407
Skupaj pasiva	416.732.062	413.403.887	3.328.175

POJASNILO ŠT. 28: DOLGOROČNO PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	Pojasnilo	2011	2010
Dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin	Pojasnilo 4	399.835	1.062.523
		399.835	1.062.523

Znesek 399.835 so dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin, ki pripadajo skladu do leta 2028.

POJASNILO ŠT. 29: DOLGOROČNI FINANČNE OBVEZNOSTI – DOLGOROČNI KREDITI POSLOVNIH BANK

	Pojasnilo	2011	2010
Dolgoročni krediti bank		198.000	396.000
Kratkoročni del dolgoročnih obveznosti	Pojasnilo 19	-198.000	-198.000
		0	198.000

POJASNILO ŠT. 30: DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI – OBVEZNICE

	Pojasnilo	2011	2010
Obveznice Sklada III. emisije	Pojasnilo 19	0	639.400
Krat. del dolg. obvez. iz naslova izdanih obveznic	Pojasnilo 19	0	-639.400
Skupaj dolgoročne obveznosti		0	0

Kot dolgoročne obveznosti iz financiranja so se vodile izdane obveznice treh emisij. Obveznice prvih dveh emisij so se izplačale v predhodnih poslovnih letih. V letu 2011 je zapadel v izplačilo zadnji obrok. Sklad je 5. 1. 2001 objavil javni poziv k vpisovanju in vplačevanju obveznic Sklada 3. izdaje v skupni vrednosti 2 milijardi SIT. Odplačilna doba obveznic je bila 10 let, obrestovanje je bilo konformno po letni obrestni meri TOM + 6,10 odstotka, zadnji obrok je zapadel 5. 1. 2011.

POJASNILO ŠT. 31: DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

	Pojasnilo	2011	2010
Dolgoročne obveznosti iz naslova tujih stanovanj		8.277	10.673
Dolgoročne obveznosti do SOD		164.183	124.665
Dolgoročne obveznosti – vplačila lastne udeležbe		915.238	782.151
Dolgoročne obveznosti – obresti od vplačil lastne udeležbe		55.232	36.238
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine		209.119	187.034
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine tržni najem		47.191	0
Skupaj dolgoročne obveznosti iz poslovanja		1.399.240	1.140.761

Izveden je bil izračun vseh obveznosti do SOD-a iz naslova še nezapadlih kupnin. Zaradi prenosa stanovanj iz zaloge med osnovna sredstva Sklada z namenom oddajanja le-teh v neprofitni in tržni 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 2011.

POJASNILO ŠT. 32: NEDAVČNI PRIHODKI

	Pojasnilo	2011	2010
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	961.039	1.364.179
- od poslovnih bank, proračun		1.646.330	1.240.703
- ostalo	Pojasnilo 3	1.144.029	1.106.861
Prihodki od premoženja:			
Prihodki od najemnin za stanovanja		5.511.988	4.708.704
Prihodki od najemnin za poslovne prostore		358.344	400.170
Globe in druge denarne kazni			
Druge denarne kazni – odprava napak		4.120.866	790.593
Drugi nedavčni prihodki:			
Prihodki od prodaje blaga in storitev (stanovanja)		499.515	4.800.135
Odškodnine iz naslova Krekove zavarovalnice		11.749	97.729
Ostalo (Intereuropa, degradacija, ostalo)		214.466	207.397
Skupaj nedavčni prihodki		14.471.404	14.719.549

Prihodki iz denarnih kazni izhajajo iz naslova unovčenih pogodbenih kazni na projektu Celovski Dvori v Ljubljani in unovčenih bančnih garancij zoper družbo GPG d.d., Ljubljana in SCT d.d., Ljubljana zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti in neodprave napak v času solidnosti gradnje.

Prihodki od prodaje blaga in storitev (stanovanja) so nižji zaradi manjšega števila stanovanj v prodaji. V letu 2011 Sklad zaradi zastoja gradnje stanovanj in negotovega dokončanja (ustavitev postopkov razpisa za dokončanje gradnje) na projektu Brdo v Ljubljani tudi ni pričel s prodajo stanovanj, kot je bilo sicer načrtovano.

POJASNILO ŠT 33: KAPITALSKI PRIHODKI

	2011	2010
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	1.496.238	210.999
Prihodki od prodaje opreme	167	255
Prihodki od prodaje cestnih vozil		
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	165.368	1.557.134
Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev		
Skupaj kapitalski prihodki	1.661.773	1.768.388

Prihodki od prodaje zgradb in prostorov so se povečali zaradi odprodaje nepotrebnih osnovnih sredstev, ki so se prodajala na javnih dražbah, zlasti zaradi odprodaje samskega doma na Jesenicah ter starih stanovanj in Skladu nepotrebnih zemljišč.

POJASNILO ŠT. 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.

POJASNILO ŠT. 35: TEKOČI ODHODKI

	Pojasnilo	2011	2010
Plače in drugi izdatki zaposlenim		1.070.556	1.107.950
Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje		169.402	175.628
Izdatki za blago in storitve:			
- pisarniški in splošni material in storitve		1.973.831	1.805.353
- tekoče vzdrževanje		1.975.901	1.811.058
- stanovanja za prodajo		8.761.565	18.945.257
- energija		196.688	204.650
- najemnine		3.723	36.213
- plačila Slovenskemu odškodninskemu skladu		132.573	142.753
- ostalo		812.077	776.501
Plačila obresti od izdanih obveznic in posojil		22.746	113.330
Nepokrite premije NSVS			
Skupaj tekoči odhodki brez rezervnega sklada		15.119.062	25.118.693
Rezervni sklad za stanovanja		208.615	204.703
Rezerve za kreditna tveganja		0	0
Skupaj tekoči odhodki		15.327.677	25.323.396

V letu 2011 so se zmanjšali tekoči odhodki, zlasti zaradi nižjih lastnih investicij pridobivanja stanovanj ter zaradi plačil dobaviteljem za stanovanja, kupljena za nadaljnjo prodajo. V ta namen je bilo izplačano za 8.761.565 EUR. Zmanjšali so se tudi tekoči odhodki iz naslova plačil obresti od izdanih emisij vrednostnih papirjev. Dne 5. 1. 2011 je zapadel zadnji obrok obveznic tretje emisije.

POJASNILO ŠT. 36: INVESTICIJSKI ODHODKI

	2011	2010
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	3.471.021	2.280.868
Nakup opreme	38.006	47.079
Nakup prevoznih sredstev	0	0
Nakup zgradb in prostorov ter študije o izvedljivosti projektov	0	0

Investicijsko vzdrževanje in obnove	0	47.529
Nakup zemljišč in naravnih bogastev	17.004	0
Skupaj nakup in gradnja osnovnih sredstev	3.526.031	2.375.476

Znesek 3.471.021 EUR se nanaša na nakup stanovanj v okviru soinvestitorskih projektov.

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

	Pojasnilo	2011	2010
Prejeta vračila danih posojil:	Pojasnilo 3	15.504.637	16.722.424
- Od posameznikov	Pojasnilo 3	10.497.768	13.176.436
- Od javnih skladov NSO	Pojasnilo 3	2.977.591	2.531.581
- Od privatnih podjetij	Pojasnilo 3	1.437.559	991.462
Kreditna tveganja		591.719	22.945
Prodaja kapitalskih deležev			
Kupnine iz naslova privatizacije podjetij:		2.567.955	2.779.474
- Zavezanci	Pojasnilo 4	1.053.056	1.176.133
- Obresti	Pojasnilo 4	19.072	29.852
- Skladova stanovanja – obroki	Pojasnilo 4	1.491.999	1.567.826
- Ostalo		3.828	5.663
Skupaj		18.072.592	19.501.898

V letu 2011 je Sklad prejel za 18.072.592 EUR vračil danih posojil. Od tega je prejel kupnine iz naslova privatizacije stanovanj v višini 2.567.955 EUR.

POJASNILO ŠT. 38: IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

	Pojasnilo	2011	2010
Zadolževanje			0
Odplačila glavnice vred. papirjev in glavnice dolga	Pojasnilo 29,30	837.600	1.807.348
Neto odplačilo dolga		837.600	1.807.348
Presežek prihodkov nad odhodki			
Presežek odhodkov nad prihodki		- 2.720.531	- 11.210.935
Prejeta minus dana posojila		17.506.433	14.808.197
Neto odplačilo dolga		-837.600	-1.807.348
Povečanje/(zmanjšanje) sredstev na računih		13.948.302	1.789.914

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. V letu 2011 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 2011 izplačanih 639.600 EUR. Sklad ima v odplačevanju najeti posojili s strani tuje banke, katerih odplačilo je znašalo 198.000 EUR. Odplačevanje glavnice se je pričelo izvrševati v letu 2008 in se v letu 2012 zaključuje.

V letu 2011 je Sklad realiziral povečanje sredstev na računih v višini 13.948.302 EUR.

3.5.6 Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31. 12. 2011 Sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

3.5.7 Dogodki po bilanci stanja

Obveznost v višini 4.875,91 EUR, ki izhaja iz prekinjenih varčevalnih pogodb v okviru NSVS v obdobju od 1. 12. 2011 do 31. 12. 2011 je Sklad nakazal v proračun 13. 1. 2012.

3.5.8 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 1996–2011,
- izterjava terjatev na podlagi 130. člena Stanovanjskega zakona, uvedenih v letih 1995–2011,
- izterjava terjatev po posojilnih pogodbah, uvedenih v letih 1998–2011,
- izterjava neplačanih obrokov po kupoprodajnih pogodbah, uvedenih v letih 2000–2011,
- 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.

3.5.9 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 2011 je njegova višina 413.403.887 EUR:

Namensko premoženje

Aktiva	416.732.062
Sredstva za delo (Dolgoročna sredstva)	3.301.039
Sredstva za delo (Kratkoročna sredstva)	27.136
Namensko premoženje	413.403.887

Sklad je imel na dan 31. 12. 2011 kratkoročno plasirana naslednja sredstva:

- 1.231.230 EUR kot depozit pri poslovni banki,
- 283.302 EUR na vpoglednih računih,
- 107.450.000 EUR kot kratkoročne depozite pri zakladnici MF.

Sklad je izkazoval na dan 31. 12. 2011 skupaj 108.964.532 EUR prostega namenskega premoženja, od tega ga je bilo 0,26 odstotka na vpoglednih računih, 1,13 odstotka kot depozit pri poslovni banki in 98,61 odstotka pa v kratkoročnih depozitih pri zakladnici MF.

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

3.5.10 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.

3.5.11 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 kreditnojemalcev. 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. Kreditnojemalci so razvrščeni v kategorije z naslednjimi odstotki rezervacij na njihovo celotno kreditno izpostavljenost:

Tabela 20: Obvladovanje tveganj

BONITETNI RAZRED	REZERVACIJE NSO	REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE	SKUPAJ
A	422.831	276.612	699.443
B	212.024	6.188	218.212
C	293.211	455.451	748.662
D	0	0	0
SKUPAJ	928.066	738.251	1.666.317

3.5.12 Izvenbilančne evidence

Sklad ima v izvenbilančni evidenci izkazane prejete bančne garancije v višini 8.061.253 EUR in prejete menice v višini 1.167.338 EUR.



4 PRILOGE

Seznam prilog:

- 1) Bilanca stanja na dan 31. 12. 2011,
- 2) Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011,
- 3) Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011,
- 4) Izkaz računa financiranja od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011,
- 5) Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev,
- 6) Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil,
- 7) Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov za obdobje od 01. 01. 2011 do 31. 12. 2011,
- 8) Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ.

Priloga 1: Bilanca stanja na dan 31. 12. 2011

Letno poročilo leto 2011 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Bilanca stanja 1. stran od 3

MD5: 4c8391f51a5caf509112b88d1487df64

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

BILANCA STANJA
na dan 31.12.2011

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	191.672.995	199.936.340
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	643.453	721.801
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	570.001	618.865
02	NEPREMIČNINE	004	130.956.464	122.788.171
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	20.064.852	16.502.131
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	925.740	921.565
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	781.232	745.921
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	6.697.105	6.697.197
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	70.621.462	81.603.028
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	3.244.856	5.071.495
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	141.697.049	129.488.219
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	86	145
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	283.216	239.680
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	9.501.907	7.567.136
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	960	1.147
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	108.276.033	95.133.029
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	15.512.882	17.368.511
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	627.628	581.553
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	177.406	94.659
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	7.292.763	8.446.969
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	24.168	55.390
	C) ZALOGE (023 = 024 + 025 + 026 + 027 + 028 + 029 + 030 + 031)	023	83.362.018	81.010.391

https://www.ajpes.si/lp2011/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1&maticna=55391530... 27.2.2012

Letno poročilo leto 2011 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Bilanca stanja

2. stran od 3

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	83.362.018	81.010.391
	I. AKTIVA SKUPAJ (032 = 001 + 012 + 023)	032	416.732.062	410.434.950
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	9.228.591	13.535.401
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (034 = 035 + 036 + 037 + 038 + 039 + 040 + 041 + 042 + 043)	034	23.836.918	23.426.537
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	42.648
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	0	0
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	2.609.659	4.255.490
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	9.014.513	8.552.315
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	9.128	125.706
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	198.621	857.023
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	11.344.048	9.057.210
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	660.949	536.145
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (044 = 045 + 046 + 047 + 048 + 049 + 050 + 051 + 052 - 053 + 054 + 055 + 056 + 057 + 058 - 059)	044	392.895.144	387.008.413
90	SPLOŠNI SKLAD	045	142.143.405	135.067.492
91	REZERVNI SKLAD	046	2.233.523	2.820.496
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	399.835	1.062.523
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	0	198.000

https://www.ajpes.si/lp2011/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1&maticna=55391530... 27.2.2012

Letno poročilo leto 2011 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Bilanca stanja

3. stran od 3

97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	1.399.240	1.140.761
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	416.732.062	410.434.950
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	9.228.591	13.535.401

Kraj in datum:
Ljubljana, 27.02.2012

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj

Primož Pirc, direktor

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: 4c8391f51a5caf509112b88d1487df64

datum in ura: 27.02.2012 13:14

uporabnik: SSRS

telefon: 01 4710527

IO: 185207186177168256202186176209197171



Priloga 2: Izkaz prihodkov in odhodkov

Letno poročilo leto 2011 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 1. stran od 9

MD5: e0189df883fa58cf62da48e4bd0c9471

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 01.01.2011 do 31.12.2011

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	16.133.177	16.487.937
	TEKOČI PRIHODKI (102 = 103 + 140)	102	14.471.404	14.719.549
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

https://www.ajpes.si/lp2011/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=55391530... 27.2.2012

Letno poročilo leto 2011 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	14.471.404	14.719.549
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (141 = 142 + 143 + 144)	141	9.624.808	8.823.695
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	3.078	3.078
7102	Prihodki od obresti	143	3.751.398	3.711.743
7103	Prihodki od premoženja	144	5.870.332	5.108.874
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	4.120.866	790.593
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	679.216	4.913.548
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (150 = 151 + 152)	150	46.514	191.713
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	46.514	191.713
72	KAPITALSKI PRIHODKI (153 = 154 + 159 + 162)	153	1.661.773	1.768.388
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (154 = 155 + 156 + 157 + 158)	154	1.496.405	211.254

https://www.ajpes.si/lp2011/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=55391530... 27.2.2012

Letno poročilo leto 2011 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 3. stran od 9

7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	1.496.238	210.999
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	167	255
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	165.368	1.557.134
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	165.368	1.557.134
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 pristopnih 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

https://www.ajpes.si/lp2011/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=55391530... 27.2.2012

Letno poročilo leto 2011 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 (FIG)	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 POVRAČIL	215	0	0

https://www.ajpes.si/lp2011/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=55391530... 27.2.2012

Letno poročilo leto 2011 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	18.853.708	27.698.872
40	TEKOČI ODHODKI (222 = 223 + 231 + 237 + 248 + 254 + 260 + 932)	222	15.327.677	25.323.396
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (223 = 224 + 225 + 226 + 227 + 228 + 229 + 230)	223	1.070.556	1.107.950
4000	Plače in dodatki	224	933.385	966.119
4001	Regres za letni dopust	225	23.874	25.311
4002	Povračila in nadomestila	226	66.580	68.098
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	37.649	41.014
4004	Sredstva za nadurno delo	228	1.897	5.835
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	7.171	1.573
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (231 = 232 + 233 + 234 + 235 + 236)	231	169.402	175.628
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	86.204	89.557
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	69.061	71.746
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	585	607
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	974	1.012
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	12.578	12.706
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (237 = 238 + 239 + 240 + 241 + 242 + 243 + 244 + 245 + 246 + 247)	237	13.856.358	23.721.785
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	1.973.831	1.805.353
4021	Posebni material in storitve	239	8.761.565	18.945.257
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	196.688	204.650
4023	Prevozni stroški in storitve	241	13.584	11.074
4024	Izdatki za službena potovanja	242	10.556	10.989
4025	Tekoče vzdrževanje	243	1.975.901	1.811.058
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	3.723	36.213
4027	Kazni in odškodnine	245	95.163	78.562
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0

https://www.ajpes.si/lp2011/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=55391530... 27.2.2012

Letno poročilo leto 2011 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 6. stran od 9

4029	Drugi operativni odhodki	247	825.347	818.629
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (248 = 249 + 250 + 251 + 252 + 253 + 931)	248	19.200	110.506
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	0	803
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	253	19.200	109.703
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (254 = 255 + 256 + 257 + 258 + 259)	254	3.546	2.824
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	3.546	2.824
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	208.615	204.703
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	208.615	204.703
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 GOSPODINJSTVOM (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

https://www.ajpes.si/lp2011/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=55391530... 27.2.2012

Letno poročilo leto 2011 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	3.526.031	2.375.476
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (296 = 297 + 298 + 299 + 900 + 901 + 902 + 903 + 904 + 905 + 906)	296	3.526.031	2.375.476
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	3.471.021	2.280.868
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0
4202	Nakup opreme	299	38.006	47.079
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	0	47.529
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogatstev	903	17.004	0
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

https://www.ajpes.si/lp2011/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2&maticna=55391530... 27.2.2012

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 sklodom 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	2.720.531	11.210.935
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	33	35
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum:
Ljubljana, 27.02.2012

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj

Primož Pirc, direktor

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: e0189df883fa58cf62da48e4bd0c9471

datum in ura: 27.02.2012 13:15
uporabnik: SSRS



Priloga 3: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

Letno poročilo leto 2011 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz računa finan... 1. stran od 3

MD5: 84441b48f934093a24fea91c69567b93

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 01.01.2011 do 31.12.2011

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	18.072.592	19.501.898
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (302=303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	15.504.637	16.722.424
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	11.089.487	13.199.381
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	2.977.591	2.531.581
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	1.437.559	991.462
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	2.567.955	2.779.474
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	566.159	4.693.701
440	DANA POSOJILA (322 = 323 + 324 + 325 + 326 + 327 + 328 + 329 + 330 + 331 + 332)	322	566.159	4.693.701
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	477.238	1.591.508

https://www.ajpes.si/lp2011/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2a&maticna=5539153... 27.2.2012

Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leto 2011

Letno poročilo leto 2011 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	88.921	3.102.193
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	17.506.433	14.808.197
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (349 = 321 - 301)	349	0	0

Kraj in datum:
Ljubljana, 27.02.2012

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj

Primož Pirc, direktor

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.



https://www.ajpes.si/lp2011/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2a&maticna=5539153... 27.2.2012

Priloga 4: Izkaz računa financiranja

Letno poročilo leto 2011 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz računa finan... 1. stran od 2

MD5: 39663f030b38aec506a347ef66569ca2

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 01.01.2011 do 31.12.2011

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (351 = 352+358)	351	0	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (352=353+354+355+356+357)	352	0	0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (358=359+360+361+362+363)	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (364=365+371)	364	837.600	1.807.348
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (365=366+367+368+369+370)	365	639.600	1.609.348
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	639.600	1.609.348
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

https://www.ajpes.si/lp2011/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2b&maticna=5539153... 27.2.2012

Letno poročilo leto 2011 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	837.600	1.807.348
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (379=(927+348+377)-(928+349+378))	379	13.948.302	1.789.914
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (380=(928+349+378)-(927+348+377))	380	0	0

Kraj in datum:
Ljubljana, 27.02.2012

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj

Primož Pirc, direktor

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2/B 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: 39663f030b38aec506a347ef66569ca2

datum in ura: 27.02.2012 13:15

uporabnik: SSRS

telefon: 01 4710527

IO: 185207186177168256202186176209197171



Priloga 5: Stanje in gibanje neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev

Letno poročilo leto 2011 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Stanje in gibanje ... 1. stran od 2

MD5: 77252da71a989812385ee17b120592cd

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 vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - 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	124.397.413	17.832.793	9.165.176	0	973.644	185.483	3.832.063	111.109.572	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	721.801	618.865	21.528	0	0	0	51.012	73.452	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	2.300.635	0	102.948	0	193.090	0	0	2.210.493	0	0
E. Zgradbe	713	120.487.536	16.502.131	9.021.600	0	763.164	168.093	3.730.813	108.681.121	0	0
F. Oprema	714	887.441	711.797	19.100	0	17.390	17.390	50.238	144.506	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

https://www.ajpes.si/lp2011/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1a&maticna=5539153... 27.2.2012

Letno poročilo leto 2011 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, 27.02.2012

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj

Pomož Pirc, direktor

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

MD5: 77252da71a989812385ee17b120592cd

datum in ura: 27.02.2012 13:16
uporabnik: SSRS
telefon: 01 4710527
IO: 185207186177168256202186176209197171



Priloga 6: Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

Letno poročilo leto 2011 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Stanje in gibanje ... 1. stran od 2

MD5: 42bf7596a0129d1f42a661710133513c

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 posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in posojil	Znesek zmanjšanja naložb in posojil	Znesek zmanjšanj popravkov naložb in posojil	Znesek naložb in posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in 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	6.697.197	0	0	0	92	0	6.697.105	0	6.697.105	0
A. Naložbe v delnice (801=802+803+804+805)	801	212.197	0	0	0	92	0	212.105	0	212.105	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	212.197	0	0	0	92	0	212.105	0	212.105	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	81.603.028	0	1.893.431	0	12.874.998	0	70.621.461	0	70.621.461	0
A. Dolgoročno dana posojila (820 = 821 + 822 + 823 + 824 + 825 + 826 + 827 + 828)	820	81.603.028	0	1.893.431	0	12.874.998	0	70.621.461	0	70.621.461	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	27.637.758	0	1.148.821	0	8.262.475	0	20.524.104	0	20.524.104	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	37.857.207	0	270.099	0	3.016.306	0	35.111.000	0	35.111.000	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	16.108.063	0	474.511	0	1.596.217	0	14.986.357	0	14.986.357	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

https://www.ajpes.si/lp2011/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_1b&maticna=5539153... 27.2.2012

Letno poročilo leto 2011 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
B. 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	88.300.225	0	1.893.431	0	12.875.090	0	77.318.566	0	77.318.566	0

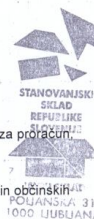
Kraj in datum:
Ljubljana, 27.02.2012

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj

Primož Pirc, direktor



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 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: 42bf7596a0129d1f42a661710133513c

datum in ura: 27.02.2012 13:16
uporabnik: SSRS
telefon: 01 4710527
IO: 185207186177168256202186176209197171

Priloga 7: Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov

Letno poročilo leto 2011 za matično 5539153000, šifra PU 96024, Izkaz prihodkov i... 1. stran od 2

MD5: 4d78c699a0167bc0cfce8a5c5a715c0e

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 REŽIJSKIH OBRATOV
za obdobje od 01.01.2011 do 31.12.2011

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

https://www.ajpes.si/lp2011/obrazec_print.asp?obrazec=ng_obr_2c&maticna=5539153... 27.2.2012

Letno poročilo leto 2011 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, 27.02.2012

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Andreja Škedelj

Primož Pirc, direktor

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: 4d78c699a0167bc0cfce8a5c5a715c0e

datum in ura: 27.02.2012 13:16

uporabnik: SSRS

telefon: 01 4710527

IO: 185207186177168256202186176209197171



Priloga 8: Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ

AJPES - Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in ... http://www.ajpes.si/lp2011/izjava_prorup.asp?print=yes&maticna...

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:

računovodstva s primerjalnim prikazom trenutnih računovodskih usmeritev Stanovanjskega sklada RS in računovodskih rešitev za gospodarske družbe skladno s slovenskimi računovodskimi standardi

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

- pravnega sektorja,
- sektorja za trženje,
- sektorja za graditev in
- finančnega sektorja;

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

v letu 2011 poslovanje Stanovanjskega sklada RS ni bilo predmet revizij Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcije, Urada RS za nadzor proračuna in ostalih nadzornih organov;

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

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

2. upravljanje s tveganji:

2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju, ☐
- 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. ☐

AJPES - Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in ... http://www.ajpes.si/lp2011/izjava_prorup.asp?print=yes&maticna...

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 zunanjskega izvajalca notranjega revidiranja:	GM REVIZIJA, družba za računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti in davčno svetovanje d.o.o., Beethovnova ulica 14, Ljubljana
Navedite matično številko zunanjskega izvajalca notranjega revidiranja:	2043521000
Ali (sprejeti) finančni načrt (proračun), za leto na katerega se Izjava nanaša, presega 2,086 mio evrov:	☒ da ☐ ne
Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjskega izvajalca notranjega revidiranja je:	06.12.2011

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2011 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

1. sprejet je bil pravilnik o prepovedi nasilja, trpinčenja, spolnega in drugega nadlegovanja ter psihosocialnih pritiskov na delovnem mestu ter zaključek usklajevanja komunikacijskega kodeksa,
2. sprodno dopolnjevanje in usklajevanje priročnikov za vsa področja poslovanja Stanovanjskega sklada RS,
3. sprejet je bil načrt integritete;

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):

1. določitev dolgoročnih in srednjeročnih ciljev, vizij in usmeritev za delo Stanovanjskega sklada RS, zlasti zaradi trenutnih gospodarskih in političnih razmer. Določitev dolgoročnih in srednjeročnih ciljev poslovanja ni v domeni Stanovanjskega sklada RS ampak nadzornega organa, pristojnega ministrstva in Vlade RS kot predstavnika lastnika Stanovanjskega sklada RS.
2. razpoložljivi kadri in izobraževanje. Število zaposlenih na Stanovanjskem skladu RS je omejeno s kadrovskim načrtom Vlade RS.
3. usklajevanje dela z novo uveljavljeno zakonodajo in stališči zakonodajalca ter pravno prakso. Številne spremembe zakonodaje, ki ni v domeni Stanovanjskega sklada RS, predstavljajo pomembna tveganja pri poslovanju Stanovanjskega sklada RS.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:
Primož Pirc, direktor

Datum podpisa predstojnika:
24.02.2012

Datum oddaje: 29.2.2012



Smih

