

LETNO POROČILO

2015



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad,
Poljanska cesta 31, SI-1000 Ljubljana



LETNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2015

z revizorjevim poročilom

Izjava posloводства

Posloводство potrjuje računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2015, končano na dan 31. decembra 2015.

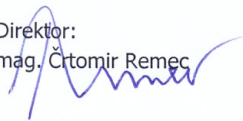
Posloводство potrjuje, da so bile pri izdelavi računovodskih izkazov dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve, da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja in da je letno poročilo pripravljeno v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Posloводство je odgovorno tudi za ustrezno vodenje računovodstva, za vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake ter za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja in drugih sredstev ter potrjuje, da so računovodski izkazi s pojasnili izdelani na podlagi predpostavke o nadaljnjem poslovanju javnega sklada ter v skladu z veljavno zakonodajo.

Posloводство potrjuje vse sestavne dele letnega poročila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2015.

Ljubljana, 29. februar 2016

Direktor:
mag. Črtomir Remec



KAZALO VSEBINE

1	UVODNI DEL	3
1.1.	SPLOŠNI PODATKI	4
1.1.1	Pomen uporabljenih kratic in okrajšav	4
1.1.2	Osnovni podatki	5
1.1.3	Podlaga za delovanje	6
1.1.4	Priprava in potrditev letnega poročila	7
1.2	POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	7
1.2.1	Cilji poslovanja	7
1.2.2	Dejavnost	10
1.2.2.1	PRIDOBIVANJE NAJEMNIH STANOVANJ	10
1.2.2.2	STANOVANJA ZA TRG	11
1.2.2.3	NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA	11
1.2.2.4	OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA	12
1.2.2.5	AKTIVNA ZEMLJIŠKA POLITIKA	12
1.2.2.6	RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D)	12
1.2.2.7	UPRAVLJANJE Z LASTNIM STANOVANJSKIM FONDOM IN FONDOM STANOVANJ V BREZPLAČNI UPORABI	13
1.2.3	Poslovanje Sklada	14
1.2.4	Ekonomsko okolje v letu 2015	15
1.3	IZKAZI POSLOVANJA	15
1.3.1	RAČUNOVODSKA POLITIKA	15
1.3.2	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	15
1.3.3	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	19
1.3.4	RAČUN FINANCIRANJA	20
1.3.5	BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2015	21
2	POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2015	23
2.1	PRIDOBIVANJE NAJEMNIH STANOVANJ	25
2.1.1	Neprofitna najemna stanovanja	25
2.1.2	Tržna najemna stanovanja	26
2.2	GOSPODARJENJE Z NEPROFITNIMI NAJEMNIMI STANOVANJI	28
2.2.1	Stanje neprofitnih najemnih stanovanj	28
2.2.2	Pridobitve neprofitnih najemnih stanovanj	28
2.2.3	Zmanjšanja števila neprofitnih najemnih stanovanj	28
2.3	PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG	29
2.3.1	Investicije v tržna stanovanja – razvoj zemljišč v lasti Sklada	29
2.4	PRODAJA STANOVANJ ZA TRG	30
2.5	DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA	32
2.5.1	Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih	32
2.5.2	Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja	32
2.5.3	Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj	33
2.5.4	Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele	33

3	RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2015 Z REVIZORJEVIM MNENJEM	35
3.1	Revizorjevo poročilo	37
3.2	Uvod in vsebina računovodskega poročila.....	39
3.3	Pravne podlage	39
3.4	Računovodske usmeritve.....	39
3.5	Računovodski izkazi.....	45
3.5.1	Bilanca stanja na dan 31. 12. 2015	45
3.5.2	Izkaz prihodkov in odhodkov	46
3.5.3	Izkaz računa finančnih terjatev in naložb.....	46
3.5.4	Izkaz računa financiranja	47
3.5.5	Pojasnila in druge računovodske informacije	47
3.5.6	Dogodki po bilanci stanja	62
3.5.7	Sodni postopki.....	62
3.5.8	Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1).....	62
3.5.9	Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom - ZJS-1.....	63
3.5.10	Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj – 36. člen - ZJS-1	63
3.5.11	Izvenbilančne evidence	63
4	PRILOGE.....	65

KAZALO TABEL

Tabela 1: Izkaz prihodkov v letu 2015	16
Tabela 2: Izkaz odhodkov v letu 2015	17
Tabela 3: Primerjava prihodkov in odhodkov	19
Tabela 4: Račun finančnih terjatev in naložb	19
Tabela 5: Račun financiranja	20
Tabela 6: Bilanca stanja 31. 12. 2015, v primerjavi z 31. 12. 2014	21
Tabela 7: Realizacija 2015 in načrt 2016	26
Tabela 8: Nakupi stanovanj v letu 2015 po lokacijah – sklenjene pogodbe	26
Tabela 9: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2015	27
Tabela 10: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj.....	28
Tabela 11: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. 2014 in na dan 31. 12. 2015	28
Tabela 12: Zmanjšanja števila neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2015	29
Tabela 13: Projekti za trg v letu 2015 – stanje na dan 31. 12. 2015	29
Tabela 14: Posojila za odkup stanovanj najemnikom za denacionaliziranih stanovanj	32
Tabela 15: Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	51
Tabela 16: Gibanja zaloge – kupljena stanovanja	51
Tabela 17: Podbilanca sredstev črnograditeljev v letu 2015 po mesecih	56
Tabela 15: Obvladovanje tveganj	63

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu	14
Grafikon 2: Število neprofitnih najemnih stanovanj po programih SSRS: 2002–2015.....	25
Grafikon 3: Primerjava števila prodanih stanovanj	30
Grafikon 4: Primerjava prodajnih vrednosti prodanih in prostih stanovanj	31
Grafikon 5: Primerjava števila prodanih stanovanj s prodajnimi vrednostmi prodanih stanovanj.....	31



1 UVODNI DEL

1.1. SPLOŠNI PODATKI

1.1.1 Pomen uporabljenih kratic in okrajšav

EU – Evropska Unija
GOI – gradbena, obrtniška in instalacijska dela
GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije
JSS MOL - Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
MF – Ministrstvo za finance Republike Slovenije
MzIP – Ministrstvo za infrastrukturo in prostor Republike Slovenije
MNZ – Ministrstvo za notranje zadeve Republike Slovenije
MO – Mestna občina
MOL – Mestna občina Ljubljana
MOP – Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije
MORS – Ministrstvo za obrambo Republike Slovenije
MP – Ministrstvo za pravosodje 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
OPPN – občinski podroben prostorski načrt
OPN – občinski prostorski načrt
Poslovna politika - Poslovna politika Stanovanjskega sklada RS, javnega sklada za obdobje 2012-2016
Proračun – Proračun Republike Slovenije
ReNSP15-25 - Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025
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
ZJS – Zakon o javnih skladih
ZUJF – Zakon o uravnoteženju javnih financ

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:



Id. št. za DDV: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si>
SI79034217
Matična številka: 5539153
Transakcijski račun pri Banki Slovenije: SI56 01100-6270960211
Logotip:



Pravnoorganizacijska oblika: Javni sklad [213]
Standardna klasifikacija dejavnosti: Drugo kreditiranje [K64.920]
Standardna klasifikacija institucionalnih sektorjev: Državni skladi [13112]
Namensko premoženje: 260.541.901 EUR

Direktor: mag. Črtomir Remec

Nadzorni svet
Stanovanjskega sklada
Republike Slovenije, javnega sklada

1. Boštjan Udovič – predsednik
2. Saša Galonja – član
3. Marko Logonder – član
4. Janez Tomšič – član
5. Matej Čepeljnik – član

Spremembe v vodenju SSRS v letu 2015

Direktor dr. Žiga Andoljšek je dne 22. 1. 2015 Nadzornemu svetu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, podal odstopno izjavo z mesta direktorja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada. Vlada Republike Slovenije je z dne 21. 5. 2015 izdala odločbo št. 01410-16/2015/7, s katero je dr. Žiga Andoljška z dnem 30. 6. 2015 razrešila z mesta direktorja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada.

S sklepom št. 01410-17/2015/3 z dne 21. 5. 2015 je Vlada Republike Slovenije izdala odločbo, s katero se mag. Črtomir Remec imenuje na mesto direktorja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za dobo štirih let, in sicer od 1. 7. 2015 do najdlje 30. 6. 2019.

1.1.3 Podlaga za delovanje

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

Na podlagi novele Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 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 in 40/2012-ZUJF) je Sklad javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb, pristojen, da:

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

Pogoje poslovanja Sklada, na podlagi Zakona o javnih skladih – ZJS1 (77/2008, 8/2010-ZSKZ-B), določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS 6/2011, z dne 28. 1. 2011). Sklad je pravna oseba javnega prava, opravlja pa predvsem naslednje dejavnosti:

- K64.920 Drugo kreditiranje,
- K64.990 Druge nerazvrščene dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in pokojninskih skladov,
- F41.100 Organizacijo izvedbe stavbnih projektov,
- L68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami,
- L68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami,
- L68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih in najetih nepremičnin,
- L68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi.

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

- Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur. l. RS, št. 86/2000, 79/2001 Odl.US:U-I-283/00-16, 14/2006, 44/2006-UPB1, 60/2007, 96/2007-UPB-2, 40/2012-ZUJF), ki nalaga Skladu izvajanje vseh postopkov izvajanja nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in dodeljevanje 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, 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, št. 26/05 - uradno prečiščeno besedilo in 114/06 - ZUE), 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, 40/2012-ZUJF), ko na podlagi 173. člena dodeljuje dolgoročna posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih;
- Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25, Ur. l. RS, št. 92/15 z dne 4. 12. 2015).

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 s stanjem na dan 31. 12. 2015 v mesecu februarju 2016.

1.2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

1.2.1 Cilji poslovanja

Cilji poslovanja v letu 2015 izhajajo iz Poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2015 in 2016, ki je pridobil soglasje NS SSRS na 15. redni seji dne 22. 12. 2014. Vlada Republike Slovenije je dokument sprejela na 38. redni seji s sklepom št. 47602-3/2015/10 dne 28. 5. 2015.

KLJUČNI CILJI V OBDOBJU 2015–2016

Sklad si je za ključne cilje v obdobju 2015 in 2016 izpostavil naslednje prioritete cilje:

- povečanje najemnega fonda stanovanj z nakupi stanovanj na trgu (aktivacija mrtvega stanovanjskega fonda), prenosi stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije, lastne investicije in ukrepi po programih soinvestiranja ter sofinanciranja, pri čemer si bo prizadeval s pristojnimi organi vzpostaviti nov model reševanja stanovanjskega vprašanja z najemom s kasnejšim odkupom ter spodbujanjem varčevanja;
- zagotavljanje stanovanj za ciljne skupine na trgu z lastnimi investicijami, zlasti nadaljevanje projekta Brdo v Ljubljani;
- dodelitev finančnih spodbud po posameznih programih Sklada;
- krepitev razvojne vloge Sklada z vzpostavitvijo in izvajanjem projekta trajnostne stanovanjske obnove ter nadaljnjim uveljavljanjem tehničnih pogojev stanovanjske gradnje;
- povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb Sklada;
- podajanje pobud in sodelovanje s pristojnimi organi za spremembe zakonodaje stanovanjskega področja z namenom večje operativnosti Sklada.

Ostali cilji Sklada v obdobju 2015–2016:

- izvajanje zakonskih pooblastil;
- realizacija prodaje in oddaje v najem stanovanj ciljnim skupinam iz zaloge stanovanj;

- dokončanje soinvestitorskih in sofinancerskih projektov po Programu sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009;
- realizacija in prenova programa za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj;
- dodeljevanje posojil po posameznih drugih programih in ukrepih;
- izvedba nadaljnjega prenosa stanovanj, na podlagi sklepa Vlade RS z dne 7. 5. 2009, v last in posest Sklada in evidentiranje potrebnih postopkov ter finančnih sredstev za zagotovitev primernosti nezasedenih stanovanj za njihovo oddajo;
- izposlovati pri ustanovitelju in njegovih organih možnost pridobitve nepovratnih sredstev iz skladov ter instrumentov Evropske unije;
- nadaljevanje aplikacije blagovne znamke Sklada – TPSG;
- kadrovsko okrepiti Sklad za projektno in dolgoročno delovanje.

Kot dokument srednjeročnega načrtovanja je Sklad pripravil Poslovno politiko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za obdobje 2012–2016. Poslovna politika opredeljuje podrobnejše cilje v opredeljenem srednjeročnem obdobju. Poslovna politika je bila obravnavana in sprejeta na 6. seji NS SSRS, dne 14. 9. 2012. Vlada RS je sprejela poslovno politiko s sklepom št. 47602-28/2012/6 z dne 15. 11. 2012.

Ključni cilji, izhajajoči iz Poslovne politike za obdobje 2012 do 2016, so:

- pridobitev do 500 novih najemnih stanovanj, prednostno neprofitnih (od tega polovica v lasti Sklada);
- zagotavljanje stanovanj za skupine z manj možnostmi – do 800 novih stanovanj (prodaja oziroma nadaljnja prodaja, najem, najem z možnostjo poznejšega odkupa);
- gospodarjenje s stanovanji v lasti Sklada;
- prenos primernih stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije, v last Sklada;
- finančne spodbude pravnim in fizičnim osebam v obliki ugodnih posojil (36,4 mio EUR);
- trajnostna gradnja – energetska varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije pri vseh produktih in programih Sklada;
- izvajanje zakonskih nalog;
- razvoj novih projektov na zemljiščih, ki so v lasti Sklada;
- krepitev in izvajanje razvojne vloge na stanovanjskem področju;
- prizadevanje za pridobitev sredstev iz skladov EU;
- pridobivanje premoženja v in za okvire izvajanja partnerskih projektov.

Na poslovanje v letu 2015 so tako vplivali srednjeročni cilji iz Poslovne politike in kratkoročni cilji iz poslovnega ter finančnega načrta za leto 2015. Uresničevanje posameznih ciljev je razvidno iz obrazložitve v letnem poročilu Sklada.

Dolgoročne cilje poslovanja Sklada opredeljuje zlasti nacionalni stanovanjski program. V obdobju od 2000 do konca 2009 je dolgoročne usmeritve opredeljeval Nacionalni stanovanjski program (Ur.l. RS, št. 43/2000). Vse od izteka NSP-ja so potekale aktivnosti za sprejetje novega programa.

V letu 2015 je bila sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Ur.l. RS, št. 92/2015 z dne 4. 12. 2015), ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. ReNSP15-25 kot glavnega izvajalca stanovanjske politike določa Stanovanjski sklad RS, zato bo dokument vplival na oblikovanje srednjeročnih in kratkoročnih ciljev od leta 2016 dalje, v nadaljevanju povzemamo opredelitev ciljev iz 1. do 3. poglavja ReNSP15-25.

ReNSP15-25 ustvarja okolje, v katerem bo dolgoročno mogoče izvajati ukrepe za doseganje zastavljenih ciljev, izpostavlja štiri glavne cilje za oblikovanje učinkovite in uravnotežene stanovanjske oskrbe ter opredeljuje ukrepe, s katerimi bodo deležniki na stanovanjskem področju te cilje dosegali, pri čemer cilji izhajajo iz potrebe po uravnoteženju ponudbe stanovanj na trgu, zagotavljanju lažje dostopnosti do stanovanj, prenavljanju stanovanj v smislu modernih bivanjskih in okoljskih trendov ter

spodbujanju prebivalcev k večji stanovanjski mobilnosti. Pri doseganju teh na področju širše stanovanjske preskrbe je izjemnega pomena zagotovitev trajnega vira financiranja. Posebno pozornost nov program namenja ustvarjanju razmer za zagotavljanje kakovosti bivanja za različne ciljne skupine prebivalstva. S prepletenimi ukrepi na različnih prednostnih področjih, v obliki celovitih paketov, pristopa k reševanju stanovanjske problematike dveh specifičnih ciljnih skupin prebivalstva – mladih in starejših. Ključno pri izvajanju paketov ukrepov za posamezne ciljne skupine bo uspešno informiranje in posredovanje o ponujenih možnostih ter alternativnih oblikah bivanja. Z aktivnostmi zgodnjega osveščanja o prednostih spreminjanja bivanjskih navad bo dolgoročno dosežena višja kakovost bivanja vseh prebivalcev.

Stanovanjska politika s svojim povezovalnim značajem in poseganjem na različna področja delovanja države predstavlja integralni instrument za doseganje ciljev s področij več javnih politik in zapisanih v razvojnih, prostorskih in socialnih dokumentih države. Za ugotavljanje uspešnosti izvajanja ukrepov in ugotavljanje doseganja zastavljenih ciljev stanovanjske politike bo na nivoju države vzpostavljen sistem spremljanja izvajanja ReNSP15 25. Izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa ni le naloga ministrstva, pristojnega za stanovanja. Stanovanjska politika je celovita politika, ki zahteva podporo celotne vlade in odgovornost vseh resorjev ter ravni za izvrševanje sprejetih ukrepov. Ministrstvo, pristojno za stanovanja, bo vodilo pripravo poročil. Letno se bodo pripravljala poročila o izvajanju aktivnosti, zastavljenih v akcijskem načrtu izvajanja projektov za obdobje 2015–2025. V drugem sklopu se bo spremljala učinkovitost ukrepov ReNSP15 25 v smislu doseganja dolgoročno zastavljenih ciljev. Učinkovitost ReNSP15 25 bo preverjena na polovici izvajanja programa in ob koncu programa, rezultati pa bodo služili kot podlaga za korekcijo zastavljenih aktivnosti ter pripravo programa za naslednje programsko obdobje, ter vplivali na vsakokratne srednjeročne in kratkoročne cilje Stanovanjske sklada RS od leta 2016 dalje.

Z aktivnim pristopom k doseganju zastavljenih ciljev stanovanjske politike ustvarjajo pogoje za uspešno gospodarsko rast, saj stanovanjska oskrba, ki ustreza potrebam prebivalstva, podpira razvoj gospodarstva, zmanjšuje motorni promet in posledično izpuste iz prometa ter skrbi za racionalno rabo virov. Država, ki svojim prebivalcem zagotavlja možnosti in pogoje, da si v različnih življenjskih obdobjih priskrbijo svojim potrebam in možnostim primerno stanovanje, zagotavlja enake možnosti za vse, povečuje socialno varnost, odpravlja revščino in prispeva k trajnostnemu obnavljanju prebivalstva v pogojih dolgožive družbe. Kakovost bivanja prebivalcev je v veliki meri odvisna od kakovosti bivališč, v katerih živijo, zato je pomembno, da se stanovanjska politika opredeljuje tudi do vprašanja kakovosti stanovanj, njihove energetske in funkcionalne učinkovitosti. Kakovostna stanovanja niso le tista, ki omogočajo dolgo in zdravo življenje, temveč so to predvsem kakovostno grajena stanovanja, ki ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja.

1.2.2 Dejavnost

1.2.2.1 PRIDOBIVANJE NAJEMNIH STANOVANJ

NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

Neprofitna najemna stanovanja Sklad pridobiva v sodelovanju 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 (Ur. l. RS, št. 127/06) za zagotavljanje izgradnje novih neprofitnih najemnih stanovanj v Republiki Sloveniji.

V letu 2015 je Sklad še vodil aktivnosti za pridobitev 65 novih neprofitnih stanovanj v okviru soinvestitorskega projekta z Mestno občino Velenje: »Poslovno-stanovanjski objekt Gorica« v Velenju. Projekt je bil odobren v skladu z določili »Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009«. Uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno v avgustu 2015 in postalo pravnomočno, stanovanja so bila predana najemnikom v uporabo v septembru 2015. Za realizacijo projekta je bilo v letu 2015 namenjenih 472.144 EUR investicijskih odhodkov.

V letu 2013 je Sklad objavil Program za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (Ur. list RS, št. 27/2013 z dne 29. 3. 2013). Za uresničevanje programa je SSRS namenil 10 mio EUR iz lastnih finančnih virov. S strani upravičenih prosilcev Sklad v letu 2015 ni prejel vlog za najem posojila. Razpis je odprt do porabe razpoložljivih sredstev oziroma do zaprtja.

NAJEMNA TRŽNA STANOVANJA

Stanovanjski sklad RS že od leta 2011 ponuja določeno število stanovanj v tržni najem, kot način reševanja stanovanjskega vprašanja z najemom. V letu 2012 je Sklad prav za namene povečanja števila najemnih stanovanj objavil tudi javni poziv za nakup stanovanj, na podlagi katerega je sprejemal ponudbe za odkup stanovanj ter v letu 2013 javni poziv spremenil in dopolnil. V letu 2015 je Sklad v nabor najemnih stanovanj dodal 4 stanovanja, pridobljena z nakupom, in 24 enot, ki so bile iz neprofitnega najema po zaključeni razpolagalni pravici vrnjene v tržni najem. Skupno število najemnih stanovanj se je v letu 2015 znižalo zaradi odločitve, da se 79 nezasedenih najemnih stanovanj ponudi v odkup. Štiri stanovanjske enote so bile izvzete iz oddajnih postopkov za namene izvedbe pilotnih projektov za mlade po ReNSP15-25, ki bosta pripravljena in izvajana v letih 2016–2017 v sodelovanju Stanovanjskega sklada RS, ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve, Študentske organizacije Slovenije in Mladinskega sveta Slovenije.

Sklad je za 79 stanovanj na lokacijah v Borovnici in Novem mestu objavil novembra 2015 Javni razpis za prodajo in kreditiranje nakupa stanovanj, na podlagi katerega je ponudil v prodajo 53 stanovanj na lokaciji v Borovnici in 26 stanovanj na lokaciji v Novem mestu z možnostjo ugodnega dolgoročnega kreditiranja nakupa razpisanih stanovanj.

Zaradi začetka prodajnih aktivnosti nezasedenih najemnih stanovanj in ostalih gibanj se je skupno število najemnih tržnih stanovanj iz 519 na dan 31. 12. 2014 znižalo na 464 enot na dan 31. 12. 2015.

Na stanje 31. 12. 2015 je imel Sklad oddanih v najem 410 od skupno 464 razpoložljivih stanovanj za tržni najem, kar pomeni 88-odstotno zasedenost. Za investicijske odhodke za namene tržnih najemnih stanovanj je Sklad v letu 2015 realiziral 572.639 EUR odhodkov.

1.2.2.2 STANOVANJA ZA TRG

Stanovanja, namenjena prodaji za ciljne skupine, Sklad zagotavlja v okviru lastnih projektov v vlogi investitorja. Eden od ključnih projektov Sklada je gradnja stanovanjske soseske Zeleni gaj na Brdu – na lokaciji Brdo v Ljubljani.

V letu 2014 se je zaključila izgradnja večstanovanjskih objektov v območjih funkcionalnih enot: F4 in F5.1. Zgrajenih je bilo 372 novih stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti, ki so bile z razpisi ponujene v prodajo. Na dan 31. 12. 2015 je bilo prodanih 351 stanovanj (od tega 30 oskrbovanih) oziroma 94 odstotkov vseh stanovanj, ponujenih v prodajo po razpisih iz leta 2014.

V letu 2015 se je nadaljevala gradnja treh stanovanjskih objektov v območju funkcionalne enote F5.2 za zagotovitev 85 novih stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti. Prav tako se je nadaljevala gradnja večstanovanjskega objekta v območju funkcionalne enote F3 za zagotovitev 52 novih stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti. V letu 2015 se je pričela gradnja dodatnih 12 stanovanj v območju funkcionalne enote F6 (objekta E1 in E2). Hkrati pa so bili zaključeni postopki javnega naročanja za oddajo del za izgradnjo dodatnih 18 stanovanj v območju funkcionalne enote F6 (objekti E3 do E5) ter 102 stanovanj v območju funkcionalne enote F2. Pogodbi za izgradnjo sta bili podpisani v mesecu januarju 2016.

V letu 2015 je bilo v izgradnji 149 stanovanj na območju Brda v Ljubljani. V začetku leta 2016 so se pričela dela pri izgradnji 120 dodatnih stanovanjskih enot.

Za namene zagotavljanja stanovanj za trg je Sklad v letu 2015 namenil 8.691.793 EUR. Pridobivanje novih tržnih stanovanj se izkazuje preko odhodkov za posebne materiale in storitve.

Sklad vodi še projekte v pripravi za zagotovitev dodatnih 1.470 stanovanj na daljši rok na lokacijah: Ljubljana, Lukovica, Dragomelj, Ivančna Gorica, Kranj in druge lokacije na celotnem območju Republike Slovenije. Zaradi spremenjenih razmer na nepremičninskem trgu je Sklad v letu 2015 dodatno preverjal možnosti razvoja projektov na navedenih lokacijah.

Vezano na sprejem ReNSP15-25 je Sklad začel aktivnosti dodatne presoje možnosti razvoja zemljišč, ki jih ima Sklad, vodene kot zalogo za izgradnjo stanovanj za namene nadaljnje prodaje. ReNSP15-25 daje Skladu osrednjo vlogo izvajalca programa, pri čemer je program usmerjen v zagotavljanje najemnih stanovanj. V sklopu tega je Sklad pridobil ocene vrednosti posameznih projektov ter izvedel postopke oslabitve zalog zemljišč.

1.2.2.3 NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

Z Zakonom o uravnoteženju javnih financ (Ur. l. RS, št. 40/2012 in spremembe) se je prekinilo nadaljnje izvajanje Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Država zagotavlja možnosti varčevanja v NSVS le v okviru varčevalnih pogodb, sklenjenih do uveljavitve ZUJF-a.

Sklad je 513 upravičenim varčevalcem na varčevalne račune v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2015 izplačal 31.186 EUR premij preko obveznosti do poslovnih bank, ki sodelujejo v shemi. Po pogodbi o zagotovitvi sredstev v proračunu za namene izplačevanja premij NSVS je Sklad za leto 2015 prejel 32.146 EUR sredstev. Razlika med izplačili in prejetimi sredstvi se je poračunala z nakazilom v proračun.

Na dan 31. 12. 2015 je bilo v NSVS vključenih 542 aktivnih varčevalnih pogodb v skupnem obsegu 1.178 lotov s skupno privarčevanimi sredstvi v višini 4,77 mio EUR.

1.2.2.4 OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA

Sklad sofinancira tudi stanovanjske stavbe za posebne namene. V ta namen je bil sprejet Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele (Ur. l. RS, št. 110/2013 – čistopis in sprememba 94/2014). Na podlagi programa Sklad na področju socialno varstvenih storitev institucionalnega varstva starejših sofinancira projekte za zagotavljanje novih oskrbovanih stanovanj in domov za starejše občane. Poleg gradnje in rekonstrukcije program predvideva dodelitev posojila tudi v primeru nakupa primernih objektov.

Sklad je v letu 2015 za sofinanciranje projektov gradnje oskrbovanih stanovanj imel v obravnavi šest vlog, in sicer v Osrednjeslovenski, Spodnjeposavski, Podravski in Pomurski regiji.

Zaradi neizpolnenih pogojev razpisa je Sklad odstopil od nadaljnje obravnave pri petih vlogah, pri eni vlogi pa ni bilo pridobljenega soglasja NS SSRS, zato so se aktivnosti za pridobitev posojila zaključile.

1.2.2.5 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 koalicijski pogodbi (Dogovoru o sodelovanju strank) iz leta 2013 je bila opredeljena le kmetijska politika, kar se je nadaljevalo tudi v Koalicijskem sporazumu za sodelovanje v Vladi RS za mandatno obdobje 2014–2018.

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.

1.2.2.6 RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D)

Sklad izvaja implementacijo »Tehničnih pogojev stanovanjske gradnje« na projektu Brdo v Ljubljani. V implementaciji TPSG aktivno sodelujejo vsi odgovorni udeleženci v gradnji: odgovorni izvajalec GOI del ter odgovorni nadzor. Vzporedno z implementacijo poteka tudi preverjanje in priprava na posodabljanje vsebin TPSG.



Logotip TPSG

V letu 2014 je Sklad objavil javno naročilo za gradnjo »vzorčne hiše F3« na lokaciji Brdo kot večstanovanjskega vzorčnega objekta v pasivni in nizko energijski izvedbi ter inovativnimi arhitekturnimi rešitvami. Dela na objektu so se intenzivno izvajala tekom leta 2015. Rok dokončanja in primopredaje objekta je predviden za leto 2016.

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

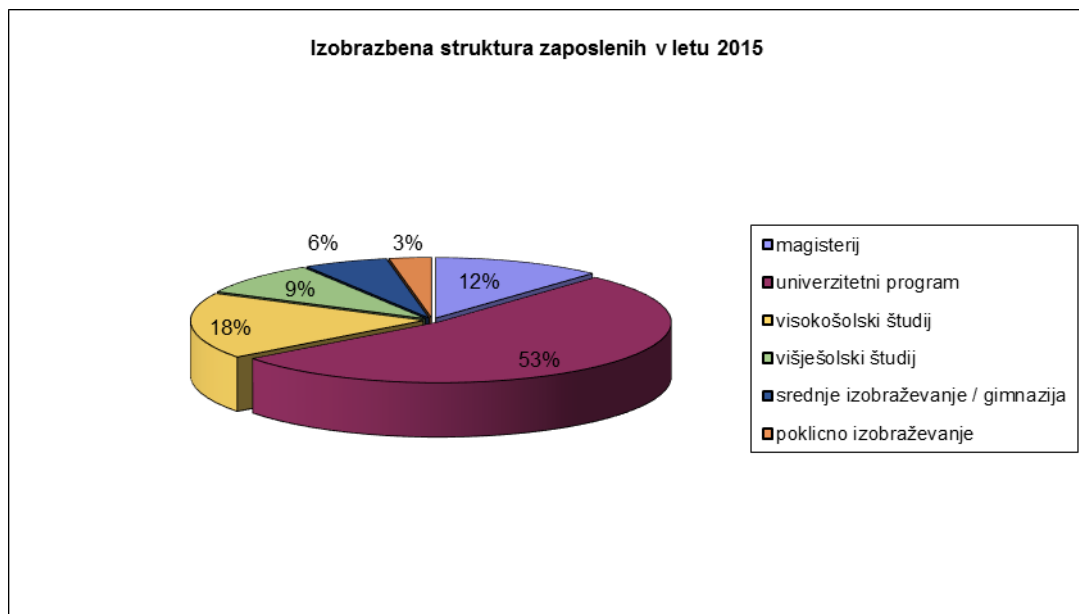
Sklad je imel na dan 31. 12. 2015 v lasti 2.963 najemnih neprofitnih stanovanj, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani. Stanovanja so razporejena po celotni Sloveniji, in sicer v 111 občinah oziroma v 12 regijah. V letu 2015 so se nadaljevale aktivnosti, povezane z obnovo, vzdrževanjem in odpravljanjem neprimernih stanovanj. Število neprofitnih najemnih stanovanj se je tako v letu 2015 zmanjšalo za 27 enot. Tri stanovanjske enote so bile prodane, 24 stanovanjskih enot pa je bilo iz neprofitnega najema prenesenih v tržni najem. Za prenovo in vzdrževanje lastnega stanovanjskega fonda skozi tekoče vzdrževanje je Sklad namenil 1.985.039 EUR.

Sklad je v letu 2015 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in obnavljanjem neprimernih stanovanj v brezplačni uporabi. Pogodba za upravljanje stanovanj v brezplačni uporabi se je v letu 2014 podaljšala za nadaljnjih pet let. Najemni stanovanjski fond v brezplačni uporabi Sklada obsega na stanje 31. 12. 2015 skupno 308 stanovanj, in sicer 95 stanovanj od Stanovanjske komisije Vlade RS, 67 stanovanj Ministrstva za notranje zadeve in 146 stanovanj Ministrstva za obrambo. Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije. Sklad je v letu 2015 porabil za prenovo in vzdrževanje stanovanjskega fonda v brezplačni uporabi skozi tekoče vzdrževanje 333.306 EUR. Stanovanja, primerna za bivanje, so zasedena z najemniki nekdanjih upravljavcev oziroma najemniki, izbranimi skladno z zakonodajo o oddaji neprofitnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami. V letu 2015 je bilo eno stanovanje pogodbeno preneseno na Občino Šentilj v brezplačno uporabo.

1.2.3 Poslovanje Sklada

Na dan 31. 12. 2015 je bilo na Skladu 34 redno zaposlenih. Izobrazbena struktura je razvidna iz grafikona 1. Zaradi omejitev v Kadrovskem načrtu Vlade Republike Slovenije ne obstaja možnost dodatnega zaposlovanja. Nezadostno število zaposlenih predstavlja visok dejavnik tveganja za delovanje Sklada.

Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu



V letu 2014 je Sklad pričel s prodajo stanovanja v soseski »Zeleni gaj na Brdu« na lokaciji Brda v Ljubljani. V prodajo je bilo ponujenih 342 stanovanj ter dodatno 30 oskrbovanih stanovanj. Na dan 31. 12. 2015 je bilo po šestnajstih izborih prodanih 321 stanovanj ter 30 oskrbovanih stanovanj oziroma 94 odstotkov vseh stanovanj v soseski. Uspešna realizacija prodaje stanovanj pa je vendarle pokazatelj, da kakovostnih in cenovno dostopnih novih stanovanj primanjkuje, in da obstaja interes za nakup.

Pri poslovanju Sklada je še vedno zelo pomembno 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 ter razvoj Sklada. Obvladovanje tveganja iz poslovanja: tržna, operativna, likvidnostna ter kreditna tveganja so še vedno pomemben dejavnik pri poslovanju Sklada.

Sklad je v letu 2015 iz proračuna Republike Slovenije prejel le transferna sredstva za izplačilo premij varčevalcem NSVS.

Zunanjo revizijo izkazov in letnega poročila Sklada za leto 2015 je izvedla družba KPMG Slovenija, podjetje za revidiranje, d.o.o., Ljubljana. Navedena družba je bila imenovana s sklepom Vlade Republike Slovenije št. 47602-9/2015/9 z dne 19. 5. 2015.

Notranjo revizijo po pogodbi o izvajanju notranje revizije za leta 2014 do 2016 izvaja Mateja Kupšek s.p., Brezovica.

1.2.4 Ekonomsko okolje v letu 2015

V poslovanju Sklada je potrebno upoštevati tudi splošne gospodarske razmere. Iz Ekonomskega ogledala (januar 2016, št. 1, let. XXI), ki ga je objavil UMAR, izhaja, da se je večina gospodarskih kazalnikov proti koncu leta 2015 ohranila na doseženi ravni.

Na trgu dela se je rast števila delovno aktivnih do novembra nadaljevala, zmanjševanje števila registriranih brezposelnih pa je na prehodu v leto 2016 zastalo. Na finančnih trgih so se lani povečali krediti gospodinjstvom, manjši pa je bil padec kreditov podjetjem in nedenarnim finančnim institucijam kot v predhodnem letu. V drugi polovici leta 2015 se je nadaljevalo izboljšanje cenovne in stroškovne konkurenčnosti, kar je bila predvsem posledica padca tečaja, delno pa tudi relativnih cen in stroškov dela. Zadnji kazalniki za evrsko območje kažejo, da se je gospodarska rast nadaljevala tudi v zadnjem četrtletju 2015.

V Sloveniji se je večina kratkoročnih kazalnikov gospodarske aktivnosti proti koncu 2015 ohranila na doseženi ravni. Realni izvoz blaga in obseg proizvodnje predelovalnih dejavnosti sta bila v enajstih mesecih 2015 medletno za okoli pet odstotkov večja. Tudi lani sta se krepila pod vplivom pozitivnih vplivov iz tujine in ob izboljšanju konkurenčnosti slovenskega gospodarstva v zadnjih letih. Pozitivno pa prispevata tudi k postopni krepitvi prihodka v storitvah, ki pa je predvsem posledica višje zasebne potrošnje, povezane z dlje časa trajajočim okrevanjem na trgu dela. Aktivnost v gradbeništvu ostaja zelo nizka, čeprav je ob koncu leta zanihala navzgor zaradi intenzivnejših investicij države. Razporejenost v gospodarstvu se je v začetku leta 2016 sicer poslabšala, vendar ostaja visoko in nakazuje nadaljevanje postopnega okrevanja gospodarske aktivnosti.

S stabilizacijo gospodarskih razmer v letu 2015 se je okrepilo povpraševanje po novih stanovanjih, kar se je pokazalo z dobro prodajo stanovanj Sklada. Z uspešno realizacijo prodaje so se zmanjševala tveganja poslovanja zlasti pri lastnih investicijah.

1.3 IZKAZI POSLOVANJA

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, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE)). Sklad prihodke in odhodke skladno z zakonom spremlja po načelu denarnega toka.

Izhodišče za primerjavo doseženih rezultatov poslovanja z načrtovanimi predstavlja Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2015.

1.3.2 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

V letu 2015 je Sklad realiziral 45.761.570 EUR prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 112 odstotkov v primerjavi s finančnim načrtom, ki je predvideval 40.784.785 EUR prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2014 so prihodki leta 2015 v višini 238 odstotkov. Na višjo realizacijo v primerjavi z načrtovanimi je vplival zamik začetka prodaje stanovanj na lokaciji Brdo v Ljubljani v letu 2014, zaradi katerega so bili prihodki v pretežni meri realizirani v letu 2015 ter visoka realizacija prodaje stanovanj. Finančni načrt je za leto 2015 predvideval prihodke od prodaje stanovanj (prihodki od prodaje blaga in storitev) v višini 31,3 milijona EUR. Realizirani prihodki v tej kategoriji so bili 37,2 milijona EUR. Višja realizacija v letu 2015 tako deloma pokriva nižjo realizacijo prihodkov v letu 2014.

Tabela 1: Izkaz prihodkov v letu 2015

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz prihodkov	Realizacija 2014	Finančni načrt 2015	Realizacija 2015	Indeks realizacije 2015/FN 2015
70	Davčni prihodki	0	0	0	-
71	Tekoči prihodki	19.224.329	40.784.785	45.761.570	112
710	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	9.566.361	9.469.785	8.464.803	89
712	Globe in druge denarne kazni	15.661	0	40.778	-
713	Prihodki od prodaje blaga in storitev	9.634.496	31.300.000	37.237.429	119
714	Drugi nedavčni prihodki	7.811	15.000	18.560	124
72	Kapitalski prihodki	240.721	231.000	123.153	53
720	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	229.653	201.000	102.917	51
722	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev	11.068	30.000	20.236	67
I.	Skupaj prihodki	19.465.050	41.015.785	45.884.723	112

Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja

V tej kategoriji so zajeti vsi prihodki od udeležbe na dobičku in dividendu, prihodki od obresti za dolgoročna posojila, obresti od kratkoročno plasiranih sredstev in prihodki, doseženi z oddajanjem stanovanj. Prihodki so bili realizirani v višini 8.464.803 EUR, kar je enajst odstotkov manj od načrtovanih in dvanajst odstotkov manj kot v letu 2014. Manjša realizacija prihodkov v tej kategoriji je zaradi nižjih obrestnih mer pri danih posojilih ter pri finančnih naložbah Sklada. Del nižje realizacije odpade zaradi manjšega obsega danih posojil od načrtovanega. Prihodki, doseženi z oddajanjem premoženja, so bili realizirani skladno s finančnim načrtom.

Prihodki od prodaje blaga in storitev

V kategoriji prihodkov od prodaje blaga in storitev sodijo prihodki, doseženi s prodajo stanovanj. Doseženi prihodki v letu 2015 v tej kategoriji so znašali 37.237.429 EUR. Realizirani so bili v višini 119 odstotkov v primerjavi z načrtovanimi. Presežek prihodkov iz naslova prodaje stanovanj v primerjavi z načrtovanimi izvira iz dejstva, da je Sklad v tej kategoriji za leto 2015 načrtoval manjši obseg prodaje stanovanj, saj se je začetek prodaje stanovanj, glede na načrtovano dinamiko, zamaknil v drugo polovico leta 2014, kar je vplivalo na višje prihodke od prodaje v letu 2015. Prihodki od prodaje blaga in storitev v letu 2015 so bili v primerjavi z letom 2014 realizirani v višini 387 odstotkov.

Drugi nedavčni prihodki

Med druge nedavčne prihodke se uvrščajo prihodki, doseženi z izterjavo terjatev v izvršilnih postopkih do posojiljemalcev iz regresnih zahtevkov, prevzetih od Krekove družbe, in po prenesenih terjativah po posojilnih pogodbah, ki jih je odstopila družba Intereuropa. Prejeti prihodki so znašali 18.560 EUR in so v višini 124 odstotkov načrtovanih. Ker gre v večini za dolgotrajne sodne postopke je to kategorijo zelo težko natančno načrtovati. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2014 v tej kategoriji so prihodki v letu 2015 realizirani v višini 238 odstotkov.

Kapitalski prihodki

V letu 2015 je bilo realiziranih 123.153 EUR kapitalskih prihodkov. V tej kategoriji realizira Sklad prihodke, dosežene s prodajo poslovno nepotrebnega premoženja. Prihodki so bili doseženi v višini 53 odstotkov načrtovanih. Prihodki v letu 2015 so bili v primerjavi s prihodki v tej kategoriji v letu 2014 nižji za 49 odstotkov.

Odhodki v letu 2015

V letu 2015 je Sklad realiziral 15.999.237 EUR odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi (24.981.017 EUR) v višini 64 odstotkov, v primerjavi z letom 2014 pa v višini 76 odstotkov. Največji vpliv na slabšo realizacijo v primerjavi s predhodnim letom je kategorija odhodkov, v sklopu katere Sklad pridobiva stanovanja za nadaljnjo prodajo (posebni material in storitve), ter investicijski odhodki za nakup in gradnjo najemnih stanovanj. V obeh kategorijah odhodkov je bila realizacija nižja od načrtovane. Za pridobivanje stanovanj za prodajo je bilo realiziranih 8,7 mio EUR odhodkov. Po finančnem načrtu je bilo za te investicij predvidenih 15,3 mio EUR. Investicijski odhodki so v letu 2015 znašali 1,1 mio EUR, pri čemer so bili načrtovani v višini 17,7 mio EUR. Realizacija v teh dveh kategorijah odhodkov je vplivala na rezultat poslovanja Sklada. Zaradi nižje realizacije odhodkov je presežek prihodkov nad odhodki višji od načrtovanega rezultata za leto 2015.

Tabela 2: Izkaz odhodkov v letu 2015

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz odhodkov	Realizacija 2014	Finančni načrt 2015	Realizacija 2015	Indeks realizacije 2015/FN 2015
40	Tekoči odhodki	20.942.250	24.981.017	15.999.237	64
400	Plače in drugi izdatki zaposlenim	914.268	1.064.250	972.559	91
401	Prispevki delodajalcev za socialno varstvo	138.928	158.767	145.623	92
402	Izdatki za blago in storitve	19.234.373	22.188.000	14.589.595	66
403	Plačila domačih obresti	2.184	600.000	10.878	2
404	Plačila obresti v tujino	0	600.000	0	0
409	Rezerve	652.497	370.000	280.582	76
42	Investicijski odhodki	2.350.123	17.742.577	1.111.482	6
420	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	2.350.123	17.742.577	1.111.482	6
II.	Skupaj odhodki	23.292.373	42.723.594	17.110.719	40

Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim

Za plače in druge izdatke je Sklad v letu 2015 namenil 972.559 EUR, kar je 91 odstotkov načrtovanih odhodkov.

Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so v letu 2015 znašali 145.623 EUR, kar je 92 odstotkov načrtovanih.

Izdatki za blago in storitve

Celotni izdatki za blago in storitve so znašali 14.589.595 EUR, kar je 66 odstotkov načrtovanih in 76 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene v letu 2014. 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 8,6 milijona EUR, kar je 57 odstotkov načrtovanih. Realizacija teh odhodkov je nižja od načrtovane, predvsem zaradi poslovnih dogodkov, povezanih z izvajanjem projekta Brdo v Ljubljani.

Plačila obresti

Za namene izplačila domačih obresti je Sklad v letu 2015 namenil 10.878 EUR.

Rezerve

Sklad je za rezerve v letu 2015 namenil 280.582 EUR. Odhodki v tej kategoriji predstavljajo oblikovanje rezervnega sklada ter za rezervacije za kreditna tveganja. V letu 2015 so bili odhodki v celoti namenjeni za povečanje rezervnega sklada. Odhodkov za rezervacije za kreditna tveganja v letu 2015 ni bilo.

Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov Sklad pridobiva najemna stanovanja ter vrši nakup opreme in druga osnovna sredstva. V letu 2015 je Sklad realiziral investicijske odhodke v višini 1.111.482 EUR, kar je 6 odstotkov načrtovanih in v višini 47 odstotkov v primerjavi z letom 2014.

Poslovni izid

S finančnim načrtom za leto 2015, po načelu denarnega toka, je bilo načrtovano, da bodo prihodki nižji od odhodkov. Sklad je v letu 2015 realiziral 28.774.004 EUR več prihodkov v primerjavi z odhodki, zlasti zaradi uspešne realizacije prihodkov od prodaje blaga in storitev ter nižje realizacije investicijskih odhodkov, s katerimi zagotavlja najemna stanovanja in nižje izdatke za blago in storitve. Finančni načrt za leto 2015 je predvideval 1.707.809 EUR presežka odhodkov. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja, je Sklad v letu 2015 povečal stanje na računih za skupno 38.623.654 EUR.

Tabela 3: Primerjava prihodkov in odhodkov

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Poslovni izid	Realizacija 2014	Finančni načrt 2015	Realizacija 2015	Indeks realizacije 2015/FN 2015
7 - I.	Skupaj prihodki	19.465.050	41.015.785	45.884.723	112
4 - II.	Skupaj odhodki	23.292.373	42.723.594	17.110.719	40
	Razlika med odhodki in prihodki (I.-II.)	-3.827.323	-1.707.809	28.774.004	-

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 2014	Finančni načrt 2015	Realizacija 2015	Indeks realizacije 2015/FN 2015
75 - IV.	Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	10.170.593	6.200.000	9.924.529	160
750	Prejeta vračila danih posojil	9.775.596	6.100.000	9.690.441	159
752	Kupnine iz naslova privatizacije	394.997	100.000	234.088	234
44 - V.	Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	1.603.571	14.523.561	74.879	1
440	Dana posojila	1.603.571	14.523.561	74.879	1
441	Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb	0	0	0	-
VI.	Prejeta minus dana posojila in spremembe kapitalskih deležev (IV-V)	8.567.022	-8.323.561	9.849.650	-

Prejeta vračila danih posojil

Prejeta vračila danih posojil je Sklad v letu 2015 realiziral v višini 9.690.441 EUR, kar je 159 odstotkov načrtovanih. Realizacija v primerjavi z načrtovanimi prihodki je višja zaradi predčasnih odplačil posojil. V okviru prejetih vračil danih posojil je izkazanih tudi 346.137 EUR prihodkov iz naslova zmanjšanja rezervacij za kreditna tveganja.

Sklad je v letu 2015 prejel 234.088 EUR sredstev kupnin iz privatizacije, kar je 234 odstotkov načrtovanih in 59 odstotkov v primerjavi z realizacijo v letu 2014. Upad je načrtovan, saj se odplačevanja po pogodbah, ki so osnova za obračun zakonskih deležev in prenesenih obrokov kupnin, zaključujejo.

Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev

V letu 2015 je Sklad odobril za 74.879 EUR novih posojil, kar je en odstotek načrtovanih posojil. Posojila so bila namenjena zasebnikom. V finančnem načrtu je bila predvidena višja realizacija zlasti za namene novih programov, ki pa v letu 2015 niso bili razpisani, ter zlasti financiranje prodaje stanovanj. V primerjavi z letom 2014 so bila dana posojila realizirana v petodstotni višini.

V letu 2015 je Sklad prejel za 9.849.650 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 2014	Finančni načrt 2015	Realizacija 2015	Indeks realizacije 2015/FN 2015
50 - VII.	Zadolževanje	0	20.000.000	0	0
500	Domače zadolževanje	0	10.000.000	0	0
501	Zadolževanje v tujini	0	10.000.000	0	0
55 - VIII.	Odplačilo dolga	0	2.000.000	0	0
550	Odplačilo domačega dolga	0	1.000.000	0	0
551	Odplačilo dolga v tujino	0	1.000.000	0	0
IX.	Neto zadolževanje	0	18.000.000	0	0
X.	Sprememba sredstev na računih (I+IV+VII-II-V-VIII)	4.739.699	7.968.630	38.623.654	485

V letu 2015 dodatnega zadolževanja ni bilo, saj to ni bilo poslovno potrebno. Sklad je v letu 2015 evidentiral povečanje sredstev na računih v višini 38.623.654 EUR. V primerjavi z letom 2014 je povečanje sredstev v višini 485 odstotkov.

1.3.5 BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2015

Stanje sredstev Sklada je na dan 31. 12. 2015 znašalo 412.265.948 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2014 so se sredstva zmanjšala za 6 odstotkov.

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja na dan 31. 12. 2015 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2014.

Tabela 6: Bilanca stanja 31. 12. 2015, v primerjavi z 31. 12. 2014

(v EUR, brez stotinov)

SREDSTVA	31.12.2015	31.12.2014	Indeks 2015/ 2014
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	206.302.059	229.954.080	89,7
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve	205.963.889	208.174.416	98,9
SKUPAJ SREDSTVA	412.265.948	438.128.496	94,1

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	31.12.2015	31.12.2014	Indeks 2015/ 2014
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	19.819.982	28.611.697	69,3
Dolgoročne obveznosti in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	2.026.721	2.000.877	101,3
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	260.541.901	260.541.901	100,0
Splošni sklad	127.011.111	143.803.998	88,3
Rezervni sklad	2.866.233	3.170.023	90,4
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	412.265.948	438.128.496	94,1

Podrobnejša pojasnila gibanj posameznih postavk so navedena v računovodskem poročilu za leto 2015.



2 POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2015

2.1 PRIDOBIVANJE NAJEMNIH STANOVANJ

2.1.1 Neprofitna najemna stanovanja

Sklad neprofitna najemna stanovanja pridobiva v sodelovanju 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.

Sklad po zaključku Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 ni objavil novega programa, saj niso bila zagotovljena sredstva iz Proračuna RS. S svojo poslovno politiko je Sklad omogočil realizacije novega programa v obdobju: 2012–2014 iz lastnih virov financiranja. V letu 2013 je bil objavljen Program za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (Ur. l. RS, št. 27/2013, 29. 3. 2013)

V letu 2015 je Sklad vodil aktivnosti skupaj z Mestno občino Velenje na zaključevanju soinvestitorskega projekta: »Poslovno-stanovanjski objekt Gorica«, v Velenju. Pravnomočno uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno v avgustu 2015. Z navedenim projektom je bilo zagotovljenih 132 novih neprofitnih najemnih stanovanj, od tega je 65 stanovanj v lastništvu Sklada.

Rekapitulacija pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2015

Grafikon 2: Število neprofitnih najemnih stanovanj po programih SSRS: 2002–2015

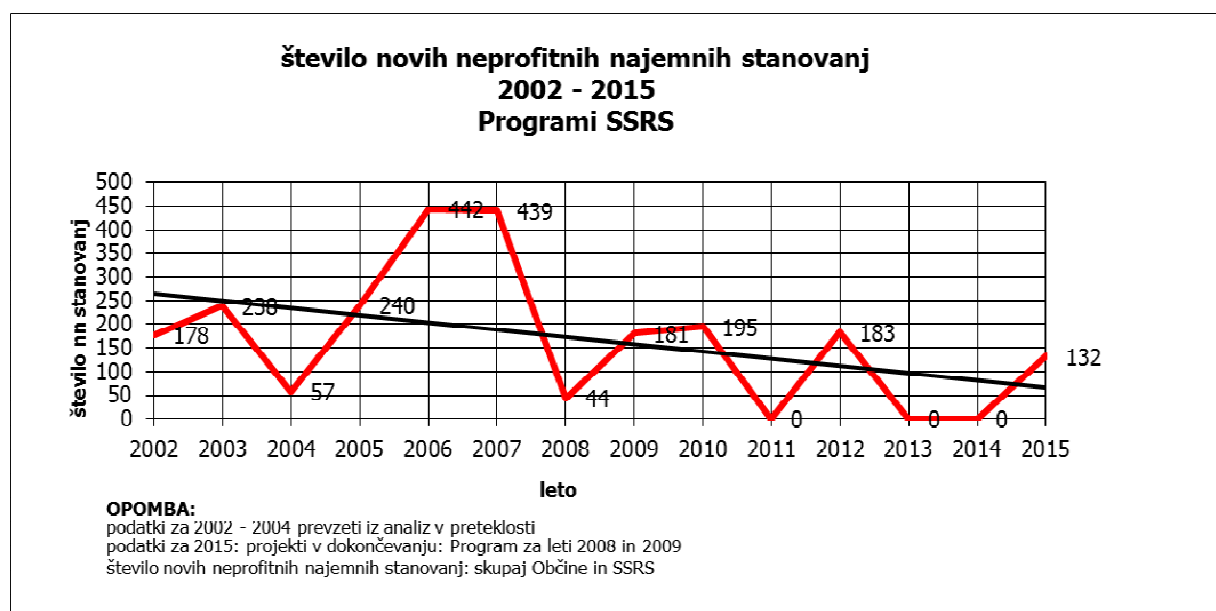


Tabela 7: Realizacija 2015 in načrt 2016

Sredstva soinvestiranja	Realizacija 2015 (v EUR)	Načrt 2016 (v EUR)
Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009	472.144	338.223

V načrtu za leto 2016 ostaja še predvidena realizacija po končnem obračunu pri soinvestitorskem projektu z MO Velenje.

2.1.2 Tržna najemna stanovanja

Javni poziv za nakup stanovanj

Sklad je dne 25. 05. 2012 v Uradnem listu RS, št. 38/2012 objavil Javni poziv za nakup stanovanj (javni poziv) ter dne 26. 10. 2012 v Uradnem listu RS, št. 80/2012 spremembe in dopolnitve tega poziva, preko katerega je vse zainteresirane ponudnike (fizične osebe, pravne osebe zasebnega in javnega prava ter lokalne skupnosti) povabil k oddaji ponudb za prodajo posameznih stanovanjskih enot, skupin stanovanj in stanovanjskih stavb na območju celotne Slovenije.

Komisija za pregled ponudb za nakup stanovanj, prejetih na podlagi javnega poziva, je v letu 2015 izvedla štiri odpiranja ponudb (13. 03. 2015, 12. 06. 2015, 11. 09. 2015 in 11. 12. 2015). Sklad je skupno prejel 4 ponudbe za nakup 50 stanovanj s pripadajočimi 62 parkirnimi mesti. Na podlagi opredeljenih meril (pravni status nepremičnine, pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje, primernosti lokacije, primerne strukture in funkcionalnosti stanovanj, primerne gradbene in tehnične lastnosti stanovanj in stavb, cene in plačilnih pogojev) je komisija ocenila, da ponudniki niso izpolnjevali pogojev.

V letu 2015 je prišlo do podpisa prodajne pogodbe na podlagi ponudbe iz leta 2014 za dodatni odkup 4 stanovanjskih enot in pripadajočih parkirnih mest v skupni vrednosti 160.902 EUR. Za namene odkupa stanovanj po razpisu iz leta 2012 je Sklad za realizacijo vseh sklenjenih pogodb za nakup 159 stanovanj in 164 parkirnih mest namenil 10.704.326 EUR sredstev.

Tabela 8: Nakupi stanovanj v letu 2015 po lokacijah – sklenjene pogodbe

	Lokacija	Ponudnik - prodajalec	Število stanovanj	Število PM	Pogodbena vrednost v EUR z DDV
1	Prevalje	Slatin d.o.o	4	4	160.902,00

Pridobitve stanovanj iz drugih projektov Sklada za namene tržne oddaje

V letu 2015 je Stanovanjski sklad RS v tržni najem ponudil dodatno 24 stanovanj, ki so bila predhodno z razpolagalno pravico namenjena neprofitnemu najemu. Na navedenih stanovanjih se je razpolagalna pravica iztekla, tako da so bila 3 stanovanja v Ajdovščini, 8 na Jesenicah, 8 v Kranju, 1 v Pivki in 4 v Vipavi ponujena v tržni najem.

Zmanjšanje najemnih stanovanj

V letu 2015 je Sklad zmanjšal število najemnih stanovanj, saj je preko Javnega razpisa za prodajo in kreditiranje nakupa stanovanj v Borovnici in Novem mestu dne 20. 11. 2015 ponudil v prodajo predhodno najemu namenjenih 79 stanovanj (53 stanovanj v Borovnici in 26 stanovanj v Novem

mestu). Dodatno je 4 stanovanja (dve stanovanji v Kranju in dve v Borovnici) namenil pilotnemu projektu zagotavljanja najemnih stanovanj mladim.

Tržni najem – stanje oddanih stanovanj

Stanje oddaje stanovanj na dan 31. 12. 2015 je razvidno iz tabele v nadaljevanju.

Tabela 9: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2015

Lokacija stanovanj - projekt	Št. stanovanj 31.12.2014	Št. stanovanj 31.12.2015	Št. oddanih stanovanj	Št. prostih stanovanj	Odstotek zasedenosti
Brežice	16	16	15	1	94
Cerknica	14	14	13	1	93
Gornja Radgona	5	5	3	2	60
Kočevje	17	17	16	1	94
Kozina	6	6	5	1	83
Lendava	5	5	0	5	0
Ljubljana	19	19	19	0	100
Lovrenc	4	4	4	0	100
Maribor - Betnava	35	35	35	0	100
Maribor - Šentiljska	10	10	9	1	90
Miklavž	10	10	10	0	100
Postojna	3	3	3	0	100
Prevalje	5	9	9	0	100
Slovenj Gradec	6	6	6	0	100
Ajdovščina	4	7	7	0	100
Borovnica	186	131	127	4	97
Jesenice	15	23	4	19	17
Koper - Šalara	19	19	18	1	95
Kranj	14	23	17	6	74
Maribor - Pobrežje	25	25	19	6	76
Pivka	24	24	22	2	92
Rače pri Mariboru	12	12	12	0	100
Šmarje pri Jelšah	2	2	1	1	50
Vipava	20	24	19	5	79
Novo mesto	43	17	17	0	100
Skupaj po lokacijah	519	466	410	56	88

Sklad je imel glede na stanje na dan 31. 12. 2015 za tržni najem namenjenih 466 stanovanj. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2014, ko je bilo najemu namenjenih 519 stanovanj, se je število zmanjšalo za 10 odstotkov.

Na dan 31. 12. 2015 je imel Sklad oddanih v najem 410 od skupno 466 stanovanj, kar pomeni 88-odstotno zasedenost. Na dan 31. 12. 2014 je imel Sklad za tržni najem namenjenih 519 stanovanj. Zasedenost stanovanj pa je bila 76-odstotna. V primerjavi s predhodnim letom je Sklad zmanjšal število najemnih stanovanj za 10 odstotkov, zasedenost stanovanj pa povečal za 12 odstotkov.

2.2 GOSPODARJENJE Z NEPROFITNIMI NAJEMNIMI STANOVANJI

2.2.1 Stanje neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad je imel na dan 31. 12. 2015 v lasti 2.963 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani. Stanovanja se nahajajo v 12 regijah oziroma v 111 občinah. Regijska porazdelitev je razvidna iz naslednje tabele. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2014 se je število neprofitnih najemnih stanovanj povečalo za 38 enot oziroma za odstotek.

Tabela 10: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na stanje 31. 12. 2015

Zap. št.	Regija	Št. stanovanj
1.	POMURSKA	56
2.	PODRAVSKA	555
3.	KOROŠKA	547
4.	SAVINJSKA	553
5.	ZASAVSKA	167
6.	SPODNJEPOSavska	72
7.	JUGOVZHODNA SLOVENIJA	39
8.	OSREDNJSLOVENSKA	346
9.	GORENJSKA	305
10.	NOTRANJSKO-KRAŠKA	40
11.	GORIŠKA	158
12.	OBALNO-KRAŠKA	125
	SKUPAJ:	2.963

Tabela 11: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. 2014 in na dan 31. 12. 2015

Stanje stanovanj	31.12.2014	31.12.2015
• najemno stanovanje in bivalni enoti v samskem domu	2.778	2.816
• izločeno najemno stanovanje - možnost denacionalizacije	147	147
Skupaj	2.925	2.963

2.2.2 Pridobitve neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad je v letu 2015 pridobil 65 novih neprofitnih najemnih stanovanj na podlagi soinvestitorstva z MO Velenje. Sklad je od leta 1991 do vključno leta 2015 skupaj pridobil 5.514 najemnih stanovanj in 13 sob v samskih domovih.

2.2.3 Zmanjšanja števila neprofitnih najemnih stanovanj

V letu 2015 je Sklad število neprofitnih najemnih stanovanj zmanjšal za 27. Zmanjšanje števila je razvidno iz tabele.

Tabela 12: Zmanjšanja števila neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2015

Razlogi za zmanjšanje števila stanovanja v letu 2015	Št.
- tržna prodaja	3
- dano v tržni najem	24
Skupaj:	27

2.3 PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG

2.3.1 Investicije v tržna stanovanja – razvoj zemljišč v lasti Sklada

V tabeli »Projekti za trg v letu 2015 – stanje na dan 31. 12. 2015« so prikazani osnovni podatki o dokončanih projektih, projektih v gradnji ali v pripravi pred gradnjo za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma v pripravi na daljše obdobje.

Za večje število projektov, ki so bili zaključeni v letih 2004 do 2015, je veljal oziroma še velja splošni garancijski rok za odpravo skritih napak ter zakonski rok za napake iz naslova solidnosti gradnje. Iz tega naslova tečejo aktivnosti vezano za odpravo napak in sanacije vitalnih delov objektov na lokacijah preteklih projektov Sklada po celotni Sloveniji.

Tabela 13: Projekti za trg v letu 2015 – stanje na dan 31. 12. 2015

PROJEKTI ZA TRG V LETU 2015 - stanje na dan 31.12.2015

zap.št.	Lokacija - ime projekta	št. stan.	dokončanje uporabno dovoljenje
I. PROJEKTI V GRADNJI: pridobljeno gradbeno dovoljenje, javni razpis, gradnja			
1	Brdo, fe F5 2. etapa, Ljubljana	85	maj.16
2	Brdo, fe F3, vzorčna hiša, Ljubljana	52	maj.16
3	Brdo, fe F6.1, Ljubljana	12	okt.16
4	Brdo, fe F6.2, Ljubljana	18	feb.17
5	Brdo, fe F2, Ljubljana	102	nov.17
	SKUPAJ I.	269	
II. PROJEKTI V PRIPRAVI - ocena, daljši rok			
	SKUPAJ II - 9 projektov (Ljubljana, Lukovica, Dragomelj, Ivančna Gorica, Kranj, Kozina, Jesenice, Ankarani...)		
7		1470	

Sklad ima na dan 31. 12. 2015 v zaključevanju izgradnjo večstanovanjskih objektov na območju Brda v Ljubljani (gradnja v območju funkcionalnih enot F5.2, F3 in F6.1), ki so namenjeni nadaljnji prodaji ali oddaji stanovanj, in sicer skupno 149 stanovanj. V pripravi pred začetkom gradnje oziroma v fazi sklepanja pogodb z izvajalci gradnje sta dva projekta, za katera so bila pridobljena gradbena dovoljenja (Brdo, Ljubljana, funkcionalna enota F2 in F6.2), v sklopu katerih bo mogoče zagotoviti 120 stanovanj. Gradnja se bo začela v februarju 2016.

V sklopu devetih projektov v pripravi na daljši rok: mirovanje, izvedba aktivnosti ureditev območij zemljišč v lasti Sklada, začetne faze priprave in sprejetja prostorskih aktov, začetne faze urbanističnih zasnov, je po grobi oceni mogoče zagotoviti približno 1.470 stanovanj. Izmed projektov v pripravi bo Sklad največ aktivnosti v letu 2016 namenil razvoju drugemu delu Stanovanjske soseske Brdo v Ljubljani, kjer bo mogoče v sodelovanju z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana zagotoviti do 700 novih stanovanj. Sklad bo skupaj z JSS MOL v letu 2016 začel s postopki priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) na območju enote urejanja prostora z oznako RD-466, za katero je skladno z OPN MOL - ID predvidena izdelava OPPN 252: Stanovanjska soseska Brdo (BRDO II). Podlaga za pripravo OPPN se bo pridobila z izvedbo projektne dvostopenjskega

urbanistično arhitekturnega natečaja. Na predmetno območje se bo umestilo do 500 stanovanj za Sklad in do 200 stanovanj za JSS MOL.

2.4 PRODAJA STANOVANJ ZA TRG

Prodaja stanovanj v soseski Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani

Stanovanjski sklad RS je v letu 2014 dokončal izgradnjo 372 stanovanj (185 stanovanj v funkcionalni enoti F4 in 187 stanovanj v funkcionalni enoti F5.1). V okviru zadnje funkcionalne enote je bilo zgrajenih 30 oskrbovanih stanovanj, ki so bila nerazdelno prodana institucionalnemu lastniku.

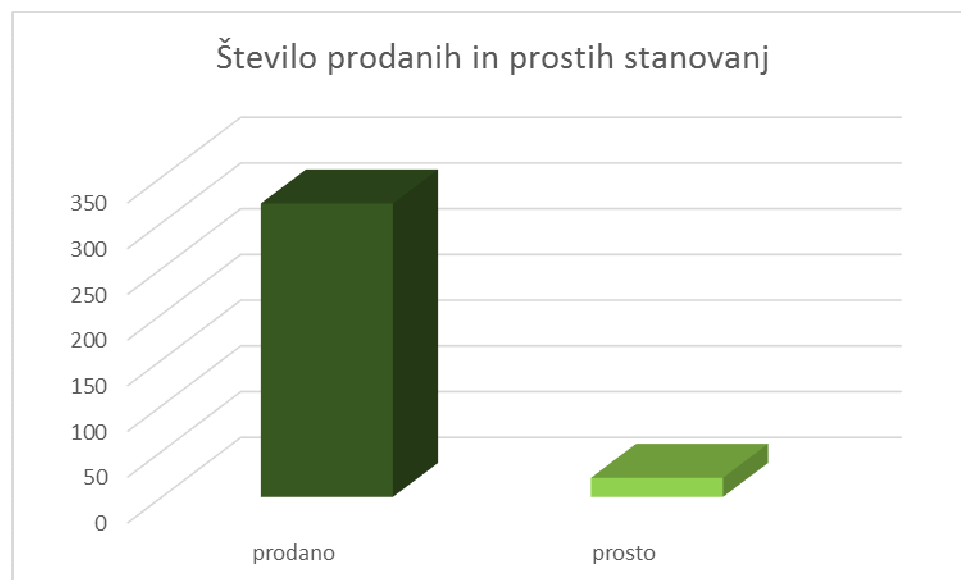
Javni razpis za prodajo 342 stanovanj v soseski Zeleni gaj na Brdu je bil objavljen 23. 7. 2014. Dne 7. 11. 2014 je bil objavljen razpis za prodajo 30 oskrbovanih stanovanj.

Na dan 31. 12. 2015 je bilo po šestnajstih izborih prodanih 321 stanovanj ter 30 oskrbovanih stanovanj oziroma 94 odstotkov vseh stanovanj v soseski. Prostih je bilo še 21 stanovanj. Skupna vrednost 321 prodanih stanovanj znaša 49.637.024 EUR (95 odstotkov prodajnih vrednosti), prostih 21 pa 2.855.704 EUR (5 odstotkov prodajnih vrednosti).

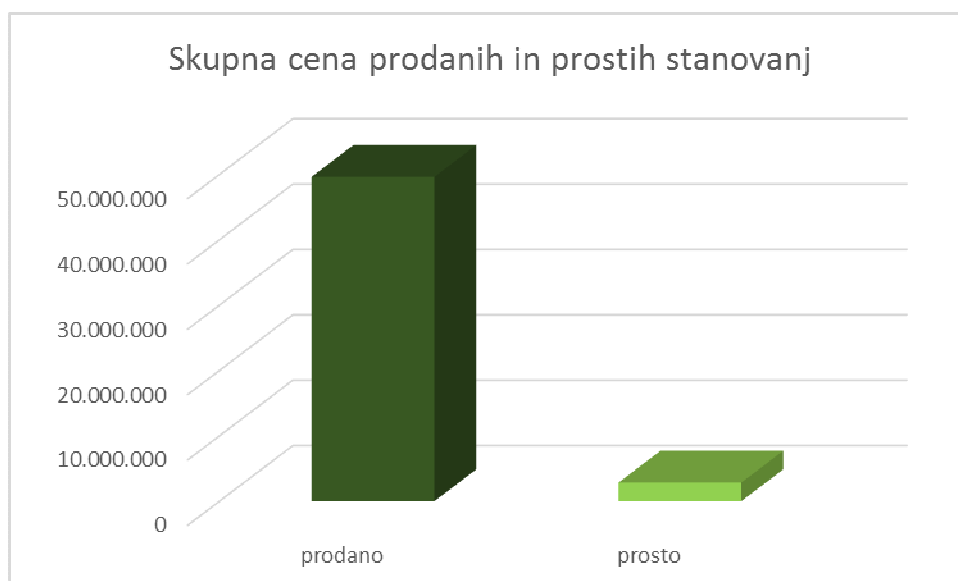
Od 321 prodanih stanovanj oziroma 94 odstotkov vseh stanovanj v soseski je 177 stanovanj oziroma 96 odstotkov vseh stanovanj prodanih v funkcionalni enoti F4 in 144 stanovanj oziroma 92 odstotkov vseh stanovanj v funkcionalni enoti F5.1. Skupno je bilo na dan 31. 12. 2015 prodanih 10 petsobnih, 29 štirisobnih, 163 trisobnih, 46 dvosobnih in 56 enosobnih stanovanj ter 17 garsonjer. Na dan 31. 12. 2015 je bilo kupcem predanih 305 stanovanj. Novi izbori kupcev se bodo nadaljevali v letu 2016.

Na dan 31. 12. 2015 je naprodaj še 21 stanovanj, in sicer 8 v funkcionalni enoti F4 in 13 v funkcionalni enoti F5.1. Za nakup je bilo na dan 31. 12. 2015 prostih še 6 garsonjer, eno trisobno stanovanje in 4 petsobnih stanovanj.

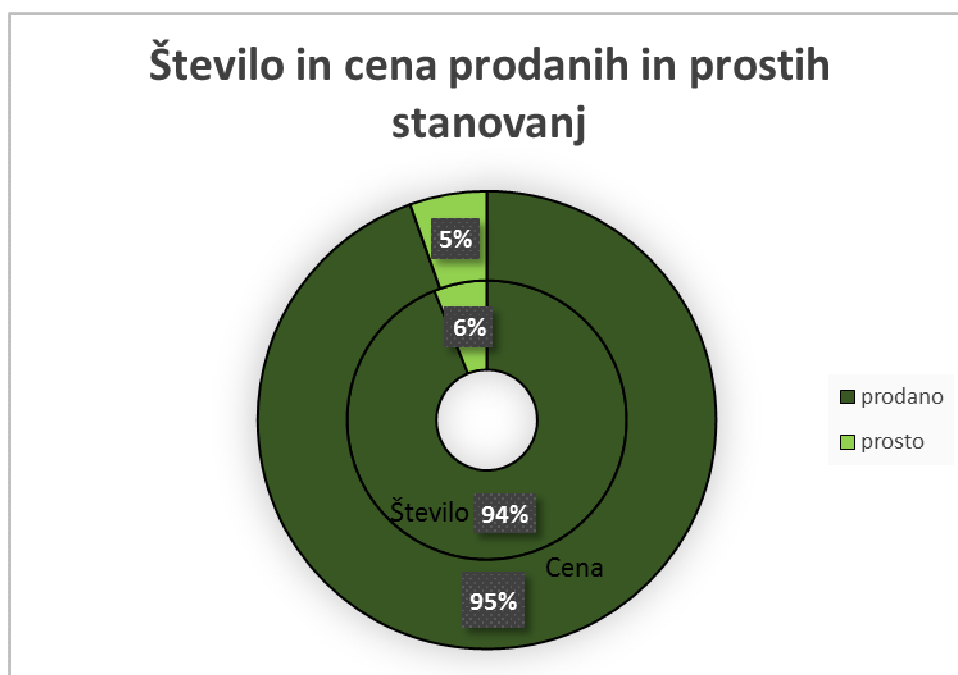
Grafikon 3: Primerjava števila prodanih stanovanj



Grafikon 4: Primerjava prodajnih vrednosti prodanih in prostih stanovanj



Grafikon 5: Primerjava števila prodanih stanovanj s prodajnimi vrednostmi prodanih stanovanj



Prodaja stanovanj v Borovnici in Novem mestu

Stanovanjski sklad RS je z razpisom, objavljenim 20. 11. 2015, ponudil v prodajo 79 stanovanj (26 v Novem Mestu in 53 v Borovnici). Stanovanja so bila predhodno ponujena v dolgoročni tržni najem. V primeru večjega interesa imajo pri nakupu stanovanj prednost mlade družine, družine z osnovnošolskim otrokom, družine, gibalno ovirane osebe in mlade osebe. Pri nakupu lahko kupci izkoristijo tudi najem dolgoročnega stanovanjskega posojila z odplačilno dobo do 30 let. Izbor prvih kupcev je potekal v mesecu januarju 2016.

2.5 DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA

2.5.1 Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih

Spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona so pred leti 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 odstotka za posojilo, odobreno na vključno 10 let, oziroma 3,95 odstotka za posojilo nad 10 do 15 let ter 4,45 odstotka za posojilo nad 15 do 20 let. Obrestne mere so fiksne za celotno odplačilno dobo. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah.

V letu 2015 Sklad za posojila najemnikom ni namenil nobenih sredstev. Doslej so bili najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih izdani sklepi in odobrena posojila v višinah, kot izhaja iz naslednje tabele. V letu 2015 sta bili izdani zgolj dve odločbi ministrstva. Skupno izdanih odločb je tako sedaj 1.833.

Tabela 14: Posojila za odkup stanovanj najemnikom za denacionaliziranih stanovanjih

Opis	Število	Odobreno v EUR	Koriščno v EUR
– izdane odločbe MOP/MzIP (vse)	1.833	-	-
– izdani sklepi o odobritvi posojila (vsi)	771	23.331.899	-
– sklenjene posojilne pogodbe (vse)	668	-	15.701.533
– izdani sklepi o odobritvi posojila v letu 2015	0	-	-
– sklenjene posojilne pogodbe v letu 2015	0	-	-

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). 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 ter 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 sta bila v letu 2015 upravičencem izdana 2 začasna sklepa. Znesek izdanih sklepov v letu 2015 je znašal 119.764 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 123.214 EUR. Kumulativna vsota vseh izdanih sklepov znaša 3.910.502 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 4.022.442 EUR.

V letu 2015 je bila sklenjena ena posojilna pogodba v znesku 31.569 EUR, kumulativna vsota vseh sklenjenih pogodb znaša 1.572.783 EUR. V znesku so upoštevani tudi zneski zavarovalnih premij v breme posojil. Vsota vseh sklenjenih posojilnih pogodb je nižja od zneskov izdanih sklepov. Poglavitno

razlog je posojilna nesposobnost oškodovancev – posojilojemalcev in posledična dodelitev hipotekarnih sredstev za obnovo objektov ter zagotavljanja drugih finančnih virov za obnovo.

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 2015 so bili izdani 4 končni sklepi v znesku 182.877 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 188.280 EUR. Kumulativna vsota vseh izdanih končnih sklepov po potresu 2004 znaša 1.445.999 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 1.488.480 EUR.

2.5.3 Posojila pravnim osebam za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj

V letu 2013 je Sklad objavil Program za dodelitev posojil za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (Ur. l. RS, št. 27/2013 z dne 29. 3. 2013). Za uresničevanje programa je SSRS namenil 10 mio EUR iz lastnih finančnih virov. V letu 2015 niso sprejeli nobene vloge za najem posojila.

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

Za sofinanciranje stanovanjskih stavb za posebne namene je NS SSRS v letu 2013 sprejel dopolnjen Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele (Ur.l.RS, št.110/2013). Zadnja sprememba in dopolnitev programa je bila objavljena 24. 12. 2014 (Ur.l.RS, št. 94/2014). Na podlagi navedenega programa Sklad na področju socialnovarstvenih storitev institucionalnega varstva za starejše ljudi sofinancira investicijske projekte za pridobivanje domov za ostarele in oskrbovana stanovanja za starejše. Poleg sofinanciranja investicij za gradnjo in rekonstrukcijo program tudi predvideva dodelitev posojil za primer nakupa objektov, v katerih se izvaja intencionalno varstvo v domovih za ostarele in oskrbovanih stanovanjih.

Program poleg dodelitve dolgoročnih posojil z odplačilno dobo do 25 let omogoča, da Sklad skupaj z upravičenimi prosilci (občine in njihovi proračunski skladi, javni nepremičninski skladi, pravne osebe vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij po 152. členu SZ-1, družbe po Zakonu o javno zasebnem partnerstvu in druge pravne osebe, ki izpolnjujejo zakonske zahteve za opravljanje dejavnosti) soinvestira v projekte za zagotavljanje novih oskrbovanih stanovanj.

Sklad je imel v letu 2015 za sofinanciranje investicijskih projektov za gradnjo in nakup domov za ostarele ter oskrbovana stanovanja v obravnavi šest vlog na lokacijah v naslednjih statističnih regijah: Osrednjeslovenska, Spodnjeposavska, Podravska in Pomurska.

Petim prosilcem v letu 2015 ni uspelo izpolniti vseh pogojev programa, zato je Sklad odstopil od obravnave njihovih vlog. Ena od vlog, in sicer za nakup Doma sv. Lenarta v Lenartu v Slovenskih goricah, je bila v oktobru 2015 obravnavana na seji NS SSRS. Prosilec za nakup ni dobil ustreznega soglasja NS SSRS, zato je Sklad zavrnil prejeto vlogo za pridobitev posojila.



3 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2015 Z REVIZORJEVIM MNENJEM

3.1 Revizorjevo poročilo



KPMG Slovenija, podjetje za revidiranje, d.o.o.
Železna cesta 8a
SI-1000 Ljubljana
Slovenija

Telefon: +386 (0) 1 420 11 10
+386 (0) 1 420 11 60
Telefaks: +386 (0) 1 420 11 58
Internet: <http://www.kpmg.si>

Poročilo neodvisnega revizorja

Vladi Republike Slovenije, ustanoviteljici Stanovanjskega sklada
Republike Slovenije, javnega sklada

Poročilo o računovodskih izkazih

Revidirali smo priložene računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2015, izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter priloge k računovodskim izkazom in druge pojasnjevalne informacije.

Odgovornost posloводства za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi, Zakonom o javnih skladih ter za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

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 računovodskih izkazov, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja. 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 Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto, končano 31. decembra 2015, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Poročilo o zahtevah druge zakonodaje

Zakon o javnih skladih v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33 do 35 omenjenega zakona.



Po našem mnenju so naložbe premoženja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada Ljubljana na dan 31.12.2015 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Sklad nima izdanih poroštev niti zadolžitev, zato o skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom Zakona o javnih skladih ne moremo poročati.

Sklad pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2015 v vseh pomembnih pogledih izpolnjuje pravila, ki izhajajo iz 33. do 35. člena Zakona o javnih skladih. Sklad je prav tako upošteval 36. člen tega zakona in za podeljene finančne spodbude oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi.

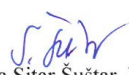
V skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena Zakona o javnih skladih potrjujemo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.

V imenu revizijske družbe

KPMG SLOVENIJA,
podjetje za revidiranje, d.o.o.


Helena Kobal

pooblaščená revizorka


Katarina Sitar Šuštar, MBA
partner

KPMG Slovenija, d.o.o.

4

Ljubljana, 29. februar 2016

3.2 Uvod in vsebina računovodskega poročila

Sklad je v letu 2015 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 nadziranju 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, 30/2002 -ZJF-C in 114/2006-ZUE),
- 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, 14/13-popr., 101/2013-ZIPRS1415, 101/13, 55/2015 – Zfis in 96/2015 – ZIPRS1617),
- 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 112/2009, 58/2010, 104/2010, 104/2011, 97/2012, 108/2013, 94/2014 in 100/2015),
- 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, 58/2010, 97/2012 in 100/2015),
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. RS 45/2005, 120/2007, 48/2009, 112/2009, 58/2010, 108/2013 in 100/2015),
- 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. Vsi zneski v računovodskem poročilu so izkazani v evrih, brez stotinov.

Prihodki in odhodki

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

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

Načelo denarnega toka

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

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

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

Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva

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

Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, zgradbe in oprema.

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

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

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

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

Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po linearni metodi z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj.

Stopnje odpisa 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. Da gre za poslovni najem, je razvidno iz vrste določil najemnih pogodb in predpisov.

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 in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava določeno, da se lahko prevrednotijo na podlagi ocenitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

Dolgoročne finančne naložbe

Dolgoročne finančne naložbe Sklada so naložbe v delnice in druge finančne naložbe. Sklad ima v lasti Stanovanjsko podjetje, d.o.o., Ravne. Skladno s 13. členom Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava je naložba v Stanovanjsko podjetje merjena po vrednosti v odstotku od celotne vrednosti kapitala podjetja. Finančna naložba v delež v družbi ZRMK d.d., Ljubljana je izmerjena po nabavni vrednosti in se zaradi okrepitev ne prevrednoti.

Dolgoročno dana posojila in depoziti

Dolgoročna posojila so posojila, dana na podlagi posojilnih pogodb, z odplačilnimi dobami, daljšim od enega leta. V izkazih Sklad med dolgoročnimi posojili izkazuje tudi kratkoročni del, ki zapade v obdobju, krajšem od enega leta. 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 v bilanci 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. Za znesek odplačila pa se splošni sklad oziroma dolgoročni razmejeni prihodki zmanjšajo. Sklad ne oblikuje popravkov dolgoročnih terjatev iz poslovanja.

Zaloga

Na stanje 31. 12. 2015 Sklad izkazuje med zalogami stanovanja, kupljena za nadaljnjo prodajo (zaloga stanovanj), ter zemljišča, kupljena za namen izgradnje stanovanj (stanovanja v lastni izdelavi). Glede na to, da je to ena od osnovnih dejavnosti Sklada ter da se stanovanja praviloma postopno pridobivajo z izgradnjo teh, Sklad 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. 2015 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 blagajni ter kot stanje na podračunu, vodenem pri Upravi za javna plačila RS.

Kratkoročne finančne naložbe

Med kratkoročnimi finančnimi naložbami so evidentirana kratkoročno dana posojila in kratkoročni depoziti.

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 inštitucij, 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 obremenjeni 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 za njih plačilo. Za znesek kratkoročnih obveznosti do dobaviteljev se izkažejo neplačani odhodki.

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Med druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja se uvrščajo kratkoročne obveznosti iz poslovanja do državnih in drugih institucij, 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 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

Kratkoročno odloženi prihodki so oblikovani za prejete najemnine za stanovanja, ki jih je Sklad prejel v brezplačno uporabo po pogodbi, sklenjeni z Republiko Slovenijo oz. s pristojnimi ministrstvi.

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, ter 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;
- presežki prihodkov in odhodkov.

Druge dolgoročne obveznosti

Sklad na dan 31. 12. 2015 izkazuje druge dolgoročne obveznosti do vplačanih varščin in lastnih udeležb ter obveznosti do Slovenskega državnega holdinga d.d..

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).

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.

Dolgoročno dana posojila in terjatve

Sklad med dolgoročno danimi posojili izkazuje v bilanci stanja posojila, dana fizičnim in pravnim osebam z odplačilno dobo daljšo od enega leta (tudi kratkoročni del). Med dolgoročnimi terjatvami iz poslovanja v bilanci stanja so izkazane terjatve z zapadlostjo, daljšo od enega leta (tudi kratkoročni del).

Upravljanje z namenskim premoženjem

Iz namenskega premoženja Sklad izvaja svoje dejavnosti dajanja finančnih spodbud po posameznih programih in pridobivanju stanovanj z namenom reševanja stanovanjskih vprašanj z dolgoročnimi najemi in prodajo. Z namenskim premoženjem Sklad uresničuje svoje kratkoročne in srednjeročne cilje poslovanja.

3.5 Računovodski izkazi

Vsi zneski, prikazani v izkazih, so v evrih brez stotinov.

3.5.1 Bilanca stanja na dan 31. 12. 2015

SREDSTVA	Pojasnila	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	Pojasnilo 1	141.126.561	154.229.972
Dolgoročne finančne naložbe	Pojasnilo 2	6.998.131	6.891.855
Dolgoročno dana posojila	Pojasnilo 3	57.222.049	67.228.332
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	Pojasnilo 4	955.318	1.603.921
Skupaj		206.302.059	229.954.080
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve			
Druge zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	Pojasnilo 5	46.923.810	86.111.474
Druge zaloge – kupljena stanovanja	Pojasnilo 6	7.512.100	558.931
Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih fin. ust.	Pojasnilo 7	898.744	430.081
Kratkoročne terjatve do uporab. EKN	Pojasnilo 8	134.191.231	97.623.477
Kratkoročne finančne naložbe	Pojasnilo 9	1.706.988	1.224.921
Kratkoročne terjatve iz financiranja	Pojasnilo 10	386.299	431.429
Kratkoročne terjatve do kupcev	Pojasnilo 11	6.504.032	10.841.563
Druge kratkoročne terjatve	Pojasnilo 12	19.274	18.389
Neplačani odhodki	Pojasnilo 13	7.586.933	7.347.737
Aktivne časovne razmejitve	Pojasnilo 14	234.478	3.586.414
Skupaj		205.963.889	208.174.416
SKUPAJ SREDSTVA		412.265.948	438.128.496
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve			
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	Pojasnilo 15	255.704	3.628.523
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	Pojasnilo 16	2.867.919	2.585.292
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	Pojasnilo 17	9.148.067	10.185.537
Neplačani prihodki	Pojasnilo 19	6.722.832	11.331.358
Pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 20	791.004	729.320
Kratkoročne obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	Pojasnilo 21	34.456	151.667

Skupaj		19.819.982	28.611.697
LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI			
Sklad namenskega premoženja	Pojasnilo 22	260.541.901	260.541.901
Splošni sklad	Pojasnilo 23	127.011.111	143.803.998
Rezervni sklad	Pojasnilo 24	2.866.233	3.170.023
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 26	17.901	23.586
Druge dolgoročne obveznosti	Pojasnilo 27	2.008.820	1.977.291
Skupaj		392.445.966	409.516.799
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		412.265.948	438.128.496

3.5.2 Izkaz prihodkov in odhodkov

	Pojasnila	31.12.2015	31.12.2014
Nedavčni prihodki	Pojasnilo 28	45.761.570	19.224.329
Kapitalski prihodki	Pojasnilo 29	123.153	240.721
Skupaj prihodki		45.884.723	19.465.050
Tekoči odhodki	Pojasnilo 30	15.999.237	20.289.753
Investicijski odhodki	Pojasnilo 31	1.111.482	2.350.123
Druge rezerve – rezervni sklad za stanovanja	Pojasnilo 30	0	652.497
Skupaj odhodki		17.110.719	23.292.373
PRESEŽEK/PRIMANJKLJAJ PRIHODKOV NAD ODHODKI		28.774.004	-3.827.323

3.5.3 Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

	Pojasnila	31.12.2015	31.12.2014
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev ter kupnine iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu	Pojasnilo 32	9.924.529	10.170.593
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev		74.879	1.603.571
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev		9.849.650	8.567.022

3.5.4 Izkaz računa financiranja

	Pojasnila	31.12.2015	31.12.2014
Presežek odhodkov nad prihodki			-3.827.323
Presežek prihodkov nad odhodki		28.774.004	
Prejeta minus dana posojila		9.849.650	8.567.022
Neto odplačilo dolga			0
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	Pojasnilo 33	38.623.654	4.739.699

3.5.5 Pojasnila in druge računovodske informacije

Na stanje 31. 12. 2015 so sredstva sklada izkazana v višini 412.265.948 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2014 so se sredstva zmanjšala za 25.862.548 EUR oziroma za 5,90 odstotka. Med pomembnejšimi spremembami je zmanjšanje neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev zaradi prenosa stanovanj iz osnovnih sredstev na zalogo stanovanj za prodajo. Vsota dolgoročno danih posojil se zmanjšuje kot tudi terjatve iz poslovanja. Prav tako so pomembnejša gibanja v zalogah, in sicer zaradi uspešne gradnje in prodaje stanovanj na projektu Brdo v Ljubljani. Na gibanje zaloge stanovanj v lastni izdelavi pa je vplivala tudi izvedena oslabitev vrednosti zemljišč, katera so bila namenjena razvoju in gradnji stanovanj za nadaljnjo prodajo na trgu. Ostale spremembe se nanašajo na povečanje kratkoročnih finančnih naložb ter zmanjšanju kratkoročnih terjatev do kupcev in aktivnih časovnih razmejitev. Neplačani odhodki pa so se v primerjavi s predhodnim obdobjem povečali za 3,26 odstotka.

Med obveznostmi do virov sredstev so pomembnejše spremembe zaradi zmanjšanja obveznosti iz naslova prejetih predujmov in varščin, zmanjšanja kratkoročnih obveznosti iz poslovanja ter neplačanih prihodkov za 40,67 odstotka. Obveznosti do dobaviteljev so se povečale za 10,93 odstotka.

Med lastnimi viri na stanje 31. 12. 2015 je bistvena sprememba splošnega sklada, ki je nižji za 11,68 odstotka v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2014 in upošteva gibanja v kapitalu zaradi poslovnih dogodkov v poslovanju Sklada v letu 2015.

POJASNILO ŠT. 1: OSNOVNA SREDSTVA – PRIKAZ GIBANJA

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

(v EUR, brez stotinov)

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 2014	1.947.552	13.904.348	167.671.942	913.854	4.702.898	0	771.675	35.802	189.948.071
Neposredna povečanja - investicije	1.001.536	18.000	466.185	22.736	844.269	0	35.941	1.927	2.390.594
Prenos iz inv. v teku	0	1.124.020	4.423.147	0	-5.547.167	0	0	0	0
Zmanjšanja med letom	-42.884	-1.619.256	-9.206.959	-11.570	0	0	0	-1.418	-10.882.087
Stanje 31. decembra 2015	2.906.204	13.427.112	163.354.315	925.020	0	0	807.616	36.311	181.456.578
Popravek vrednosti									
Stanje 31. decembra 2014	0	3.333.233	30.880.231	786.301	0	0	682.532	35.802	35.718.099
Amortizacija v letu 2015	0	448.134	5.046.378	36.978	0	0	33.414	1.927	5.566.831
Zmanjšanja med letom	0	-213.714	-728.211	-11.570	0	0	0	-1.418	-954.913
Stanje 31. decembra 2015	0	3.567.653	35.198.398	811.709	0	0	715.946	36.311	40.330.017
Sedanja vrednost 31. 12. 2015	2.906.204	9.859.459	128.155.917	113.311	0	0	91.670	0	141.126.561

Od pomembnejših gibanj neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev v letu 2015 je potrebno izpostaviti aktivacijo investicije v teku – soinvestitorski projekti Sklada z MO Velenje, s katerim je Sklad pridobil nova neprofitna najemna stanovanja, prenos zemljišč v funkcionalni enoti F10 – Brdo v Ljubljani med osnovan sredstva ter prenos 79 stanovanj na lokaciji v Borovnici in Novem mestu (zmanjšanje) na zalogo stanovanj za prodajo.

POJASNILO ŠT. 2: DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Kapitalske naložbe - v neodvisne stranke		
Delnice ZRMK holding, d.d., Dimičeva ulica 12, Ljubljana (6.155 delnic)	212.101	212.101
Skupaj naložbe v delnice v druga podjetja	212.101	212.101
Naložbe v deleže v druga podjetja		
STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.,	6.786.030	6.679.754
Skupaj naložbe v deleže v druga podjetja	6.786.030	6.679.754
Skupaj dolgoročne finančne naložbe	6.998.131	6.891.855

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. Stanje naložbe v Stanovanjsko podjetje d.o.o. je enako stanju kapitala na dan 31. 12. 2014.

POJASNILO ŠT. 3: DOLGOROČNO DANA POSOJILA

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Prebivalstvo	2.980.179	5.751.366
Kreditni za plačilo odstopnine Krekova zavarovalnica	302.807	333.695
Neprofitne stanovanjske organizacije (NSO)	48.067.533	54.201.367
Posojila	1.271.399	1.466.111
Tržna prodaja stanovanj	329.260	367.122
Tržna prodaja stanovanj – devizna klavzula	2.236.616	2.788.551
Ostalo	140.439	161.961
Tržna – razpis 2007,2008	1.893.816	2.158.159
Skupaj dolgoročna dana posojila	57.222.049	67.228.332
Gibanje dolgoročnih posojil v letu		
	31.12.2015	31.12.2014
Stanje posojil 1. januar	67.228.332	75.371.894
Povečanja:		
Nova posojila	235.040	1.853.461
Refinanciranje	0	0
Pripisana revalorizacija	-79.660	129.612
Znesek povečanja danih posojil	155.380	1.983.073
Zmanjšanja:		
Znesek zmanjšanja danih posojil	-10.161.663	-10.126.635
Stanje 31. december	57.222.049	67.228.332

POJASNILO ŠT. 4: DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke	552.242	716.547
Terjatve iz naslova kupnin za stanovanja tujih pravnih oseb	0	1.315
Terjatve iz naslova kupnin za pravne osebe	2.826	4.649
Dolgoročne terjatev iz naslova odškodninskih zahtevkov	343.689	801.921
Dolgoročne terjatve po pogodbi s SZ Gorenjske	40.561	59.389
Dolgoročne terjatve	16.000	20.100
Skupaj dolgoročne terjatve iz poslovanja	955.318	1.603.921

Gibanje na dolgoročnih terjativah je bilo naslednje:

Stanje 1. januar	1.603.921	1.837.643
Povečanja		0
Zmanjšanja	-648.603	-233.722
Stanje 31. december	955.318	1.603.921

Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke, iz naslova kupnin za stanovanja tujih pravnih oseb ter terjatve iz naslova kupnin za pravne osebe se v celoti nanašajo na prodajo stanovanj po stanovanjskem zakonu iz leta 1991 ter predstavljajo stanje na dan 31. 12. 2015 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 1. 1. 2016 do izteka zadnjih pogodb leta 2028.

Dolgoročne terjatve iz naslova odškodninskih zahtevkov izkazujejo terjatve do posojiljemalcev, do katerih Sklad vodi regresne zahtevke zaradi prenosa teh terjatev iz Krekove zavarovalnice. Gre za terjatve, ki so predmet dolgotrajnih izvršilnih in drugih sodnih postopkov. Znižanja terjatev v letu 2015 gre po večini zaradi izvedenih odpisov zaradi neizterljivosti.

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

	31.12.2015	31.12.2014
Stanovanja v lastni izdelavi	46.923.810	86.111.474
Skupaj stanovanja v lastni izdelavi	46.923.810	86.111.474

V letu 2015 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 Sklad evidentira lastne projekte izgradnje stanovanj. Stanovanja v lastni izdelavi so evidentirana na kontu 3791. Ostale zaloge, namenjene prodaji – Zaloge stanovanj – lastna gradnja pa na kontu 3792.

Z namenom preveritve možnosti razvoja zemljišč na zalogi za namene izgradnje stanovanj je Sklad v letu 2015 pričel s postopkom ocenjevanja vrednosti. Na stanje na dan 31. 12. 2015 je Sklad izvedel oslabitve v skupni višini 15.546.122 EUR, saj se je knjigovodska vrednost pomembno razlikovala od nadomestljive vrednosti.

Tabela 15: Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi

(v EUR, brez stotinov)

SM	Stanje 31. 12. 2014	Povečanja – gradnja, nakup, delitev	Zmanjšanja - prodaja, delitev, prenos	Zmanjšanja - oslabitve	Stanje 31. 12. 2015
6000318	182.860	0	0	0	182.860
6000319	4.674.109	0	0	1.769.909	2.904.200
6000329	3.056.940	2.000	0	906.240	2.152.700
6000333	1.275.988	0	0	977.888	298.100
6000336	2.401.269	750	0	1.414.619	987.400
6000339	3.219.313	6.525	15.170	1.592.468	1.618.200
6000341	450.469	0	0	0	450.469
6000344	5.310.982	203.290	0	3.052.872	2.461.400
6000345	2.171.741	0	0	1.176.241	995.500
7010001	3.662.161	67.584	0	0	3.729.745
7010002	16.205.694	0	14.005.451	0	2.200.243
7010003	17.501.841	0	15.837.031	0	1.664.810
7010004	5.393.966	2.878.941	0	0	8.272.907
7010007	93.096	83.475	0	0	176.571
7010006	356.762	0	265.431	0	91.331
7010005	3.324.101	31.230	3.355.331	0	0
7010008	0	1.331.903	0	0	1.331.903
7010009	0	2.280.484	0	0	2.280.484
7020000	3.424.733	3.691.577	0	0	7.116.310
7020001	88.869	216.481	0	0	305.350
7030000	2.180.620	0	964.134	1.216.486	0
7040000	11.135.960	6.766	0	3.439.399	7.703.327
Skupaj	86.111.474	10.801.006	34.442.548	15.546.122	46.923.810

POJASNILO ŠT. 6: DRUGE ZALOGE – KUPljena STANOVANJA

ZALOGA STANOVANJ

31.12.2015

31.12.2014

Kupljena stanovanja

7.512.100

558.931

Skupaj zaloga stanovanj

7.512.100

558.931

V okviru konta zaloga stanovanj Sklad evidentira zaloge kupljenih stanovanj po lokacijah oz. projektih lokacije stanovanj, kupljena za namen prodaje. V letu 2015 so bila prenesena stanovanja iz osnovnih sredstev na zalogo stanovanj z namenom prodaje stanovanj. Preneseni so bili 79 stanovanj na lokacijah v Borovnici in Novem mestu v skupni vrednosti 7.366.575 EUR. Izhodišča za oblikovanje prodajnih vrednosti so bila določena na podlagi pridobljenih ocen vrednosti.

Tabela 16: Gibanja zaloge – kupljena stanovanja

(v EUR, brez stotinov)

SM	Stanje 31. 12. 2014	Povečanja – gradnja, nakup, prenos	Zmanjšanja - prodaja, prenos	Zmanjšanja - oslabitve	Stanje 31. 12. 2015
6000357	558.931	0	413.406	0	145.525
6000361	0	1.835.525	0	0	1.835.525
6000360	0	5.531.050	0	0	5.531.050
Skupaj	558.931	7.366.575	413.406	0	7.512.100

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

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Gotovina v blagajni in prejeti čeki		0
Denarna sredstva v banki – redni račun	898.744	430.081
Denarna sredstva v banki – sredstva za delo		0
Prenos den. sred. na rezervni sklad za stanovanja	-2.070.361	-1.789.779
Druga denarna sredstva – prehodni račun		0
Denarna sredstva na rezervnem skladu za stanovanja	2.070.361	1.789.779
Skupaj denarna sredstva	898.744	430.081

POJASNILO ŠT. 8: KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV EKN

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Terjatve do države in obresti	91.231	223.477
Kratkoročne terjatve do zakladniškega podračuna pri MF	134.100.000	97.400.000
Skupaj kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN	134.191.231	97.623.477

Dne 31. 12. 2015 ima Sklad prosta denarna sredstva plasirana v zakladnici države v višini 134.100.000 EUR.

POJASNILO ŠT. 9: KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Depoziti pri Banki Koper	1.569.205	1.082.321
Kratkoročni krediti prebivalstvu	4	4
Obračunane anuitete NSO, želez. stan., ostalo	137.779	142.596
Skupaj kratkoročne finančne naložbe	1.706.988	1.224.921

POJASNILO ŠT. 10: KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Terjatve za obresti do drugih komitentov	22.445	29.935
Terjatve za obresti iz dolgoročnih kreditov	341.955	379.596
Terjatve za obresti – železarska stanovanja	17	17
Terjatve za obresti iz 23. razpisa	14.954	14.702
Terjatve za obresti – tržna razpis 2007, 2008	6.928	7.179
Skupaj kratkoročne terjatve iz financiranja	386.299	431.429

POJASNILO ŠT. 11: KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Zavezanci: - kupnine	68.925	83.086
- obresti iz kupnin	21.613	21.371
Fizične osebe: skladova stanovanja	207.672	261.073
Terjatve do upravnikov stanovanj – najemnikov	2.261.939	2.324.486
Terjatve do upravnikov stan. – stanov. v uporabi	183.596	172.935
Kupci za tržno prodajo stanovanj	710.710	5.424.181
Dvomljive in sporne terjatve	2.456.538	2.225.121
Terjatve do najemnikov stanovanj tržne najem.	181.498	160.552
Ostalo	411.541	168.758
Skupaj kratkoročne terjatve	6.504.032	10.841.563

Skupni znesek obračunanih in neplačanih terjatev iz naslova kupnin in obresti iz kupnin do zavezancev in fizičnih oseb je do njihovega poplačila evidentiran v okviru neplačanih prihodkov (Pojasnilo 19).

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

Med dvomljivimi in spornimi terjatvami vodimo zapadle terjatve do kupcev železarskih stanovanj, terjatve iz naslova neplačanih najemnin in terjatve iz naslova neplačanih anuitet posojil že zajetih v izvršilnih postopkih ter terjatve do gospodarskih subjektov, ki so predmet insolventnih postopkov oz. gospodarskih sporov.

Na stanje na dan 31. 12. 2015, v primerjavi s predhodnim primerljivim obdobjem, ugotavljamo večje spremembe pri terjatvah do kupcev stanovanj, iz razloga prodaje stanovanj na projektu Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani. Dvomljive in sporne terjatve se nanašajo na terjatve, ki so v sodnih postopkih in je iz odločitev sodišč razvidno, da obstaja dvom v obstoj oziroma v njihovo celotno poplačilo (JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o., Ljubljana) ali pa so terjatve predmet insolvenčnih postopkov (SCT d.d. – v stečaju, Ljubljana, AB invest d.o.o. – v stečaju, Ljubljana, Vegrad AM d.o.o. – v stečaju, Ljubljana).

POJASNILO ŠT. 12: DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	31.12.2015	31.12.2014
Terjatve za vstopni DDV	5.775	13.720
Dani predujmi	0	0
Ostalo	13.499	4.669
Skupaj druge kratkoročne terjatve	19.274	18.389

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

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Revalorizacija depozitov črnograditeljev	2.882.523	2.919.664
Nakup stanovanj za trg	2.078.507	1.720.362
Tekoči odhodki in transferi	750.796	587.101
Novogradnje	0	5.505
Investicijski odhodki in transferi	1.875.107	2.115.105
Skupaj neplačani odhodki	7.586.933	7.347.737

Neplačani odhodki se nanašajo na pasivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2015. Tekoči in investicijski transferi predstavljajo neplačano obveznost do dobaviteljev iz naslova tekočih in investicijskih odhodkov iz naslova nakupa stanovanj ter obveznosti do Slovenske odškodninske družbe.

POJASNILO ŠT. 14: AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Realne obresti iz posojil neprofitnim stanovanjskim organizacijam	28.995	15.761
Obveznost za 9,5 % DDV prejetih predujmov za tržno prodajo stanovanj	17.827	309.783
Prejeti predujmi za tržno prodajo stanovanj	187.656	3.260.870
Skupaj aktivne časovne razmejitve	234.478	3.586.414

Med aktivnimi časovnimi razmejitvami Sklad izkazuje realne obresti iz posojil neprofitnim stanovanjskim organizacijam ter obveznosti za DDV ter prejetih predujmov od prodaje stanovanj na lokaciji Brda v Ljubljani.

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

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Predujmi za tržno prodajo stanovanj	205.483	3.570.653
Prejete varščine za nakup stanovanj	47.221	54.870
Prejete varščine za najem stanovanj	3.000	3.000
Skupaj kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	255.704	3.628.523

Predujmi za tržno prodajo stanovanj so se v letu 2015 zmanjšali, saj je ostalo v prodaji manjše število stanovanj. Znesek 205.483 EUR predstavlja skupno obveznost za prejete predujme in pripadajoči 9,5-odstotni DDV. Varščine pa predstavljajo obveznosti iz prejetih plačil za dane vloge pri prodaji oz. oddaji najemnih stanovanj.

POJASNILO ŠT. 16: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV

	31.12.2015	31.12.2014
Dobavitelji v državi	2.657.520	2.373.081
Obveznosti za dobavitelje NSVS	24.929	26.735
Obveznost za pogodbeno kazni, odškodnine	0	0
Obveznost do Slovenske odškodninske družbe	448	454

Obveznosti do dobaviteljev drugo	185.022	185.022
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	2.867.919	2.585.292

Na dan 31. 12. 2015 Sklad izkazuje 2.657.520 EUR neporavnanih obveznosti do dobaviteljev.

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.

Druge obveznosti do dobaviteljev v državi se nanašajo na dobavitelje za izgradnjo stanovanj do izvajalcev gradenj in obveznosti po pogodbah o nakupu stanovanj za trg in obveznosti po soinvestitorskih projektih z občinami, obveznosti do dobaviteljev iz naslova upravljanja stanovanj ter do dobaviteljev blaga in storitev, ki so povezane s poslovanjem Sklada in izvajanjem dejavnosti.

Znesek 448 EUR predstavlja obveznost Sklada do Slovenskega državnega holdinga (SDH) iz naslova prejetih kupnin in obrokov po stanovanjskem zakonu.

POJASNILO ŠT. 17: DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

	31.12.2015	31.12.2014
Depoziti črnograditeljev (Pojasnilo št. 18)	6.369.894	6.415.982
Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb	855.391	854.076
Ostalo vključno z varščinam najemnikov SZ Gorenjske	17.744	90.051
Obveznost za davek na dodano vrednost	1.905.038	2.825.428
Skupaj druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	9.148.067	10.185.537

Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb v višini 855.391 EUR so 31. 12. 2015 izkazane obveznosti do tujih pravnih oseb. Obveznost za davek na dodano vrednost izhaja iz prekvalifikacije tržnih stanovanj v najemna neprofitna in najemna tržna stanovanja ter iz obveznosti za obračun davka na dodano vrednost za prodajo tržnih stanovanj na Brdu v mesecu decembru.

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

Gibanje depozitov črnograditeljev:	Pojasnilo	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Stanje 1. 1.		6.415.982	6.441.692
Povečanja:			
- Revalorizacija v letu		0	0
- Revalorizacija vrnjenih depozitov (občina)		0	0
Zmanjšanja:			
- Revalorizacija v letu	Pojasnilo 13	-37.141	-12.928
- Revalorizacija vrnjenih depozitov (občina)	Pojasnilo 13		-585
- Izplačila črnograditeljem (glavnica)		-8.947	-12.197
Stanje 31. 12.		6.369.894	6.415.982

V letu 2015 Sklad ni prejel nobenih vplačil črnograditeljev. Vračila v višini 8.947 EUR so bila izvršena na podlagi prejetih odločb MOP. Revalorizacija občinskih sredstev se usmerja v sredstva Sklada.

Sklad je imel v letu 2015 angažirana sredstva črnograditeljev v obliki likvidnostnih posojil, pri tem pa je bila vzpostavljena knjigovodska evidenca v taki obliki, ki omogoča tekoče izkazovanje internih obveznosti rednega računa do sredstev podračuna za depozite črnograditeljev. Podbilanca sredstev črnograditeljev po posameznih mesecih je prikazana v naslednji preglednici.

Tabela 17: Podbilanca sredstev črnograditeljev v letu 2015 po mesecih

(v EUR, brez stotinov)

Mesec	Sredstva	Terjatev do rednega računa	Vir sredstev (kto 2300)
31.12.2014	6.415.981	6.415.981	6.415.981
31.1.2015	6.386.596	6.386.596	6.386.596
28.2.2015	6.310.576	6.310.576	6.310.576
31.3.2015	6.322.120	6.322.120	6.322.120
30.4.2015	6.372.500	6.372.500	6.372.500
31.5.2015	6.376.692	6.376.692	6.376.692
30.6.2015	6.421.485	6.421.485	6.421.485
31.7.2015	6.415.603	6.415.603	6.415.603
31.8.2015	6.368.614	6.368.614	6.368.614
30.9.2015	6.373.151	6.373.151	6.373.151
31.10.2015	6.367.320	6.367.320	6.367.320
30.11.2015	6.364.830	6.364.830	6.364.830
31.12.2015	6.369.894	6.369.894	6.369.894

POJASNILO ŠT. 19: NEPLAČANI PRIHODKI

	31.12.2015	31.12.2014
Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona	301.754	369.073
Najemnine neprofitne	2.374.293	2.306.676
Tržne najemnine	181.498	160.552
Najemnine MJU,MNZ,MORS	183.585	172.814
Odstopljene terjatve Krekove zavarovalnice do posojilojemalcev	343.689	801.921
Tržna prodaja stanovanj	168.355	4.473.781
Dvomljive in sporne terjatve	2.433.575	2.164.799
Ostalo	281.838	268.342
Realne obresti:		
• Prebivalstvo	366.937	404.148
• Neprofitne stanovanjske organizacije	49.522	44.207
• Ostalo	37.786	165.045
Denarne kazni	0	0
Skupaj neplačani prihodki	6.722.832	11.331.358

Neplačani prihodki se nanašajo na aktivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2015.

POJASNILO ŠT. 20: PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	31.12.2015	31.12.2014
Prehodno obračunani odhodki		0
Kratkoročno odloženi prihodki MJU, MNZ, MORS	791.004	729.320
Skupaj pasivne časovne razmejitve	791.004	729.320

Odloženi prihodki predstavljajo najemnine prevzetih stanovanj v brezplačno uporabo.

POJASNILO ŠT. 21: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NACRTA

	31.12.2015	31.12.2014
Kratkoročne obveznosti do proračuna – NSVS	25.890	21.686
Obveznost do proračunskih uporabnikov	8.566	129.981
Skupaj kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN	34.456	151.667

POJASNILO ŠT. 22: SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA

Namensko premoženje je premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena Sklada. Sklad upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem samo v skladu z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen. Sklad za lastno poslovanje ne prejema sredstev iz državnega proračuna. Sklad namenskega premoženja je registriran na sodišču v višini 260.541.901 EUR.

POJASNILO ŠT. 23: SPLOŠNI SKLAD

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
- za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva (NP)	126.516.200	139.619.611
- za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva (SD)	0	0
- za finančne naložbe	69.315.181	-59.391.528
- za druge namene	48.717.615	81.107.092
- rezultat finančnih tokov	21.092.477	-17.531.177
	127.011.111	143.803.998

Rezultat finančnih tokov je ugotovljen rezultat celotnega poslovanja Sklada.

POJASNILO ŠT. 24: REZERVNI SKLAD

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Rezervni sklad za kreditna tveganja	2.216.127	2.562.263
Rezervni sklad za stanovanja	539.073	508.590
Rezervni sklad za stanov. MJU, MNZ, MORS	111.033	99.170
	2.866.233	3.170.023

POJASNILO ŠT. 25: 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 2015	260.541.901	139.619.611	-128.023.879	81.107.092	68.632.351	-17.531.177	3.170.023	407.515.922
Rezervacije za kredit. tveganja							-346.136	-346.136
Povečanje osnovnih sredstev		2.388.667						2.388.667
Zmanjšanje osnovnih sredstev		-15.492.078						-15.492.078
Povečanje dolgoročnih kreditov			261.656					261.656
Zmanjšanje dolgoročnih kreditov			-10.185.309					-10.185.309
Povečanje zalog in drugih dolgoročnih obveznosti				14.821.574				14.821.574
Zmanjšanje zalog in drugih dolgoročnih obveznosti				31.664.929				-31.664.929
Oslabitev zalog				-15.546.122				-15.546.122
Povečanje rezervnega sklada							280.581	280.581
Zmanjšanje rezervnega sklada							-238.235	-238.235
Povečanje pretekla leta								0
Zmanjšanje pretekla leta								0
Presežek prihodkov nad odhodki za v letu 2015						38.623.654		38.623.654
dokapitalizacija								0
Stanje 31. decembra 2015	260.541.901	126.516.200	-137.947.532	48.717.615	68.632.351	21.092.477	2.866.233	390.419.245

POJASNILO ŠT. 26: DOLGOROČNO PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	31.12.2015	31.12.2014
Dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin	17.901	23.586
	17.901	23.586

Znesek 17.901 EUR so dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin, ki pripadajo skladu do leta 2028.

POJASNILO ŠT. 27: DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Dolgoročne obveznosti iz naslova tujih stanovanj	0	1.315
Dolgoročne obveznosti do SOD	579	956
Dolgoročne obveznosti – vplačila lastne udeležbe	842.108	908.329
Dolgoročne obveznosti – obresti od vplačil lastne udeležbe	112.524	106.435
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine neprofitni najem	204.613	210.386
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine tržni najem	842.283	743.158
Druge dolgoročne obveznosti	6.712	6.712
Skupaj dolgoročne obveznosti iz poslovanja	2.008.819	1.977.291

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

Sklad za leto 2015 izkazuje presežek prihodkov nad odhodki kot rezultat uspešne realizacije prodaje stanovanj ter nižje realizacije investicijskih odhodkov.

POJASNILO ŠT. 28: NEDAVČNI PRIHODKI

	2015	2014
Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja:		
Udeležba na dobičku:		
Prejete dividende	1.785	1.785
Prihodki od obresti:		
- iz danih posojil občanom	286.319	373.250
- od poslovnih bank, proračun	311.752	1.562.990
- ostalo	575.281	685.740
Prihodki od premoženja:		

Prihodki od najemnin za stanovanja	7.093.803	6.761.483
Prihodki od najemnin za poslovne prostore, garaže	97.185	181.113

Globe in druge denarne kazni

Druge denarne kazni – odprava napak	40.778	15.661
-------------------------------------	--------	--------

Drugi nedavčni prihodki:

Prihodki od prodaje blaga in storitev (stanovanja)	37.241.307	9.499.760
Odškodnine iz naslova Krekove zavarovalnice	14.682	4.967
Ostalo	98.678	137.580

Skupaj nedavčni prihodki

45.761.570 19.224.329

Prihodki od prodaje blaga in storitev (stanovanja) so v letu 2015, v primerjavi s predhodnim letom, višji zaradi prodaje stanovanj v soseski Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani.

POJASNILO ŠT 29: KAPITALSKI PRIHODKI

	2015	2014
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	102.917	229.653
Prihodki od prodaje cestnih vozil	0	0
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	20.236	11.068
Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev		
Skupaj kapitalski prihodki	123.153	240.721

Prihodki od prodaje zgradb in prostorov predstavljajo prihodke od prodaje poslovno nepotrebnih osnovnih sredstev: starejša stanovanja in nepotrebna zemljišča.

POJASNILO ŠT. 30: TEKOČI ODHODKI

	2015	2014
Plače in drugi izdatki zaposlenim	972.559	914.268
Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	145.623	138.928
Izdatki za blago in storitve:		
- pisarniški in splošni material in storitve	1.671.698	1.530.757
- tekoče vzdrževanje	2.842.857	2.128.289
- stanovanja za prodajo	8.691.793	14.334.533
- energija	133.145	164.477
- najemnine	7.797	8.261
- plačila Slovenskemu odškodninskemu skladu	860	4.582
- ostalo	1.241.445	1.063.474
Plačila obresti od posojil in lastne udeležbe	10.878	2.184
Skupaj tekoči odhodki brez rezervnega sklada in rezervacij	15.718.655	20.289.753

Rezervni sklad za stanovanja	280.582	258.628
Rezerve za kreditna tveganja	0	393.869
Skupaj tekoči odhodki z rezervami in rezervacijami	15.999.237	20.942.250

V letu 2015 so bili tekoči odhodki nižji v primerjavi z letom 2014, zlasti zaradi nižje realizacije odhodkov za pridobivanje stanovanj za prodajo.

POJASNILO ŠT. 31: INVESTICIJSKI ODHODKI

	2015	2014
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	1.044.783	2.255.953
Nakup opreme	55.851	61.463
Nakup prevoznih sredstev	0	0
Investicijsko vzdrževanje in obnove	10.848	32.707
Skupaj nakup in gradnja osnovnih sredstev	1.111.482	2.350.123

Znesek 1.044.783 EUR se nanaša na nakup stanovanj v okviru soinvestitorskih projektov in nakupa stanovanj za nadaljnjo tržno oddajo ter plačilo obveznosti iz naslova DDV-ja. V letu 2015 je bilo iz tega naslova realiziranih manj odhodkov zaradi odkupa manjšega števila stanovanj, v primerjavi s predhodnim letom. Odhodki se nanašajo na nakup neprofitnih najemnih stanovanj v Velenju, najemnih tržnih stanovanj v Prevaljah ter plačila kupnin po končnih obračunih za stanovanja v Novem mestu ter Borovnici.

POJASNILO ŠT. 32: VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV/DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV

	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Prejeta vračila danih posojil:	9.690.441	9.775.596
- Od posameznikov	4.222.457	4.818.798
- Od javnih skladov NSO	2.624.091	2.793.872
- Od privatnih podjetij	2.843.893	2.162.926
Kupnine iz naslova privatizacije podjetij:	234.088	394.997
- Zavezanci	17.445	11.607
- Obresti	908	49.024
- Skladova stanovanja – obroki	213.969	329.844
- Ostalo	1.766	4.522
Skupaj	9.924.529	10.170.593

V letu 2015 je Sklad prejel za 9.690.441 EUR vračil danih posojil. V znesku prejetih vračil od posameznikov je izkazanih tudi 346.137 prihodkov iz naslova zmanjšanja kreditnih tveganj za dana posojila. Sklad je v letu 2015 prejel 234.088 EUR kupnin iz naslova privatizacije stanovanj.

POJASNILO ŠT. 33: IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

	2015	2014
Zadolževanje	0	0

Odplačila glavnice vred. papirjev in glavnice dolga	0	0
Neto odplačilo dolga	0	0
Presežek prihodkov nad odhodki	28.774.004	
Presežek odhodkov nad prihodki		-3.827.323
Prejeta minus dana posojila	9.849.650	8.567.022
Neto odplačilo dolga	0	0
Povečanje/(zmanjšanje) sredstev na računih	38.623.654	4.739.699

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. V letu 2015 dodatnega zadolževanja ni bilo. V letu 2015 je Sklad realiziral povečanje sredstev na računih v višini 38.623.654 EUR.

3.5.6 Dogodki po bilanci stanja

Kot dogodek po bilanci stanja je izpostavljeno še nakazilo Sklada 15. 1. 2016 v proračun v višini 25.890 EUR, ki izhaja iz prekinjenih varčevalnih pogodb v okviru NSVS v obdobju od 1. 12. 2015 do 31. 12. 2015.

3.5.7 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 1996–2015,
- izterjava terjatev na podlagi 130. člena Stanovanjskega zakona, uvedenih v letih 1995–2015,
- izterjava terjatev po posojilnih pogodbah, uvedenih v letih 1998–2015,
- izterjava neplačanih obrokov po kupoprodajnih pogodbah, uvedenih v letih 2000–2015,
- izterjava neplačanih najemnin za stanovanja v tržnem najemu,
- tožbe zoper prodajalce stanovanj za uskladitev in ureditev pogodbenih razmerij.

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.

3.5.8 Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1)

Skladno z metodologijo ugotavljanja višine namenskega premoženja je višina namenskega premoženja Sklada enaka višini aktive in znaša 412.265.948 EUR.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2015 kratkoročno plasirana naslednja sredstva:

- 1.569.206 EUR kot depozit pri poslovni banki,
- 898.744 EUR na vpoglednih računih in blagajne,
- 134.100.000 EUR kot kratkoročne depozite pri zakladnici MF.

Sklad je izkazoval na dan 31. 12. 2015 skupaj 136.567.950 EUR prostega namenskega premoženja, od tega ga je bilo 0,66 odstotka na vpoglednih računih, 1,15 odstotka kot depozit pri poslovni banki in 98,19 odstotka 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.

3.5.9 Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom - 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 presežati 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 presežati višine namenskega premoženja. Sklad se v letu 2015 ni dodatno zadolžil.

3.5.10 Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj – 36. člen - ZJS-1

Na podlagi zakonskih izhodišč ima Sklad oblikovano Metodologijo za oceno kreditnih tveganj. 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 rezervacij, glede na njihovo celotno kreditno izpostavljenost.

Tabela 18: Obvladovanje tveganj

BONITETNI RAZRED	REZERVACIJE NSO	REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE	SKUPAJ
A	266.951	73.713	340.664
B	396.882	0	396.882
C	1.242.450	236.131	1.478.581
D	0	0	0
SKUPAJ	1.906.283	309.844	2.216.127

Na stanje 31. 12. 2014 je imel Sklad oblikovanih za 2.562.264 EUR rezervacij. Na stanje 31. 12. 2015 se je kreditna izpostavljenost znižala. Potrebne rezervacije so oblikovane v višini 2.216.127 EUR. Razlika 346.137 EUR predstavlja prihodek iz naslova rezervacij za kreditna tveganja v letu 2015, ki je izkazan preko prejetih vračil danih posojil.

3.5.11 Izvenbilančne evidence

Sklad ima v izvenbilančni evidenci izkazane prejete bančne garancije v višini 11.206.268 EUR ter prejete menice v višini 5.958.148 EUR. Dane bančne garancije so na dan 31. 12. 2015 v višini 2.624.638 EUR.



4 PRILOGE

Seznam prilog:

- 1) Bilanca stanja na dan 31. 12. 2015,
- 2) Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015,
- 3) Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015,
- 4) Izkaz računa financiranja od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015,
- 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. 2015 do 31. 12. 2015,
- 8) Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ.