

## STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad

Poljanska cesta 31

1000 Ljubljana

Matična številka: 5539153000

Šifra proračunskega uporabnika: 96024

Podskupina proračunskega uporabnika: 4.2.

Podatki iz bilance stanja na dan 31.12.2017

Podatki so v EUR

	2017	2016
<b>SREDSTVA</b>		
<b>A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU</b>	245.995.978	227.492.175
NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	832.001	841.596
POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	739.566	749.783
NEPREMIČNINE	222.941.032	211.925.280
POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	49.734.631	44.210.905
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	1.040.816	1.002.066
POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	892.218	870.255
DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	26.772.526	7.061.693
DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	45.144.519	51.710.663
DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	631.499	781.820
TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	0	0
<b>B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	164.926.386	167.237.868
DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	0	0
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	901.378	991.428
KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	5.425.546	5.694.265
DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	205.121	0
KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	149.652.219	150.183.464
KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	676.771	1.584.319
KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	241.886	364.565
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	25.490	11.052
NEPLAČANI ODHODKI	6.552.518	7.931.828

	2017	2016
AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	1.245.457	476.947
<b>C) ZALOGE</b>	24.220.255	28.120.148
OBRAČUN NABAVE MATERIALA	0	0
ZALOGE MATERIALA	0	0
ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	0	0
NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	0	0
PROIZVODI	0	0
OBRAČUN NABAVE BLAGA	0	0
ZALOGE BLAGA	0	0
DRUGE ZALOGE	24.220.255	28.120.148
I. AKTIVA SKUPAJ	435.142.619	422.850.191
AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	13.916.705	13.678.279
<b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>		
<b>D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	18.573.853	19.097.159
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	1.368.849	474.080
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	0	0
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	2.058.908	3.427.863
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	8.935.925	8.899.453
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	30.523	95.706
KRATKOROČNO OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	0	0
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	0	0
NEPLAČANI PRIHODKI	5.777.256	5.917.718
PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	402.392	282.339
<b>E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b>	416.568.766	403.753.032
SPLOŠNI SKLAD	0	0
REZERVNI SKLAD	3.230.934	2.910.193
DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	7.537	13.341
DOLGOROČNE REZERVACIJE	0	0
SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	411.534.135	399.090.842
SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	0	0

	2017	2016
SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	0	0
PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	0	0
PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	0	0
DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	0	0
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	1.796.160	1.738.656
OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	0	0
OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	0	0
PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	0	0
PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	0	0
I. PASIVA SKUPAJ	435.142.619	422.850.191
PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	13.916.705	13.678.279

## Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov v obdobju od 1.1. do 31.12.2017

Podatki so v EUR

	2017	2016
<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	20.347.276	35.464.803
<b>TEKOČI PRIHODKI</b>	19.305.694	34.756.127
<b>DAVČNI PRIHODKI</b>	0	0
DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK	0	0
Dohodnina	0	0
Davek od dohodka pravnih oseb	0	0
Drugi davki na dohodek in dobiček	0	0
PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST	0	0
Prispevki zaposlenih	0	0
Prispevki delodajalcev	0	0
Prispevki samozaposlenih	0	0
Ostali prispevki za socialno varnost	0	0
DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO	0	0
Davek na izplačane plače	0	0
Posebni davek na določene prejemke	0	0
DAVKI NA PREMOŽENJE	0	0
Davki na nepremičnine	0	0
Davki na premičnine	0	0
Davki na dediščine in darila	0	0
Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	0	0
DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE	0	0
Davek na dodano vrednost	0	0
Drugi davki na blago in storitve	0	0
Trošarine (akcize)	0	0
Dobički fiskalnih monopolov	0	0
Davki na posebne storitve	0	0
Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	0	0
Letna povračila za uporabo cest	0	0
Drugi davki na uporabo blaga in storitev	0	0
Davki na motorna vozila	0	0

	2017	2016
DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE	0	0
Carine	0	0
Druge uvozne dajatve	0	0
Izvozne dajatve	0	0
Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	0	0
Dobički od menjave tujih valut	0	0
Davki na menjavo tujih valut	0	0
Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	0	0
DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	0	0
<b>NEDAVČNI PRIHODKI</b>	19.305.694	34.756.127
UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	8.424.688	10.487.206
Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	0	0
Prihodki od obresti	422.438	655.272
Prihodki od premoženja	8.002.250	9.831.934
UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	0	0
Sodne takse	0	0
Upravne takse in pristojbine	0	0
GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	15.427	61.603
PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	10.860.706	24.194.544
DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	4.873	12.774
Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0
Drugi nedavčni prihodki	4.873	12.774
<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b>	1.005.535	708.676
PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	835.325	582.910
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	835.325	579.910
Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	0	3.000
Prihodki od prodaje opreme	0	0
Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	0	0
PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	0	0
Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	0	0
Prihodki od prodaje drugih zalog	0	0
PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV	170.210	125.766

	2017	2016
Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	0	0
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	170.210	125.766
Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	0	0
<b>PREJETE DONACIJE</b>	0	0
<b>PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV</b>	0	0
Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	0	0
Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	0	0
<b>PREJETE DONACIJE IZ TUJINE</b>	0	0
Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	0	0
Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	0	0
Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	0	0
Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	0	0
<b>DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ</b>	0	0
<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	0	0
<b>TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ</b>	0	0
Prejeta sredstva iz državnega proračuna	0	0
Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	0	0
Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	0	0
Prejeta sredstva iz javnih skladov	0	0
Prejeta sredstva iz javnih agencij	0	0
<b>PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV</b>	0	0
Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	0	0
Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike	0	0
Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	0	0
Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	0	0
Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	0	0
Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	0	0
Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	0	0

	2017	2016
Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij in iz drugih držav	0	0
<b>PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV</b>	<b>36.047</b>	<b>0</b>
<b>PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prejeta sredstva PHARE	0	0
Prejeta sredstva ISPA	0	0
Prejeta sredstva SAPARD	0	0
Popristopna pomoč	0	0
<b>PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	0	0
Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	0	0
Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	0	0
Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	0	0
Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	0	0
<b>PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	0	0
Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	0	0
Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	0	0
Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega Instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	0	0
Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Pobude za zaposlovanje mladih (YEI)	0	0
Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Sklada za evropsko pomoč najbolj ogroženim	0	0
<b>PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	0	0
Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	0	0
Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	0	0

	2017	2016
Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	0	0
<b>PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL</b>	0	0
Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	0	0
Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	0	0
<b>OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE</b>	0	0
<b>PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV</b>	36.047	0
<b>PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE</b>	0	0
<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	21.975.273	24.476.491
<b>TEKOČI ODHODKI</b>	13.084.857	19.112.323
<b>PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM</b>	1.161.804	1.077.120
Plače in dodatki	994.817	926.710
Regres za letni dopust	25.463	20.971
Povračila in nadomestila	75.526	73.130
Sredstva za delovno uspešnost	65.208	50.639
Sredstva za nadurno delo	68	3.937
Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0
Drugi izdatki zaposlenim	722	1.733
<b>PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST</b>	176.767	160.401
Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	94.409	87.052
Prispevek za zdravstveno zavarovanje	75.635	69.800
Prispevek za zaposlovanje	640	591
Prispevek za starševsko varstvo	1.067	984
Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	5.016	1.974
<b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	11.189.934	17.439.162
Pisarniški in splošni material in storitve	1.754.439	1.999.609
Posebni material in storitve	3.936.569	9.842.495
Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	172.337	140.547
Prevozni stroški in storitve	9.001	8.531
Izdatki za službena potovanja	13.613	5.955
Tekoče vzdrževanje	4.039.845	4.742.552



	2017	2016
Poslovne najemnine in zakupnine	16.568	6.927
Kazni in odškodnine	606.895	51.235
Davek na izplačane plače	0	0
Drugi operativni odhodki	640.667	641.311
<b>PLAČILA DOMAČIH OBRESTI</b>	<b>6.596</b>	<b>56.442</b>
Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	0	0
Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	0	0
Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	0	0
Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	6.596	56.442
Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	0	0
Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	0	0
<b>PLAČILA TUJIH OBRESTI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	0	0
Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	0	0
Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	0	0
Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	0	0
Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	0	0
Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	0	0
<b>REZERVE</b>	<b>549.756</b>	<b>379.198</b>
Splošna proračunska rezervacija	0	0
Proračunska rezerva	0	0
Druge rezerve	303.157	311.166
Sredstva za posebne namene	0	0
Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	246.599	68.032
<b>TEKOČI TRANSFERI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUBVENCIJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Subvencije javnim podjetjem	0	0
Subvencije finančnim institucijam	0	0
Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	0	0
<b>TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Transferi nezaposlenim	0	0

	2017	2016
Družinski prejemki in starševska nadomestila	0	0
Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	0	0
Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	0	0
Pokojnine	0	0
Nadomestila plač	0	0
Boleznine	0	0
Štipendije	0	0
Drugi transferi posameznikom	0	0
TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	0	0
DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	0	0
Tekoči transferi občinam	0	0
Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	0	0
Tekoči transferi v javne sklade	0	0
Tekoči transferi v javne zavode	0	0
Tekoči transferi v državni proračun	0	0
Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	0	0
Tekoči transferi v javne agencije	0	0
TEKOČI TRANSFERI V TUJINO	0	0
Tekoči transferi mednarodnim institucijam	0	0
Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	0	0
Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	0	0
Drugi tekoči transferi v tujino	0	0
<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>8.890.416</b>	<b>5.364.168</b>
NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	8.890.416	5.364.168
Nakup zgradb in prostorov	0	2.097.517
Nakup prevoznih sredstev	0	32.204
Nakup opreme	89.264	79.088
Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	8.801.152	3.155.359
Investicijsko vzdrževanje in obnove	0	0
Nakup zemljišč in naravnih bogastev	0	0

	2017	2016
Nakup nematerialnega premoženja	0	0
Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	0	0
Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	0	0
<b>INVESTICIJSKI TRANSFERI</b>	0	0
<b>INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI</b>	0	0
Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	0	0
Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	0	0
Investicijski transferi finančnim institucijam	0	0
Investicijski transferi privatnim podjetjem	0	0
Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	0	0
Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	0	0
Investicijski transferi v tujino	0	0
<b>INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM</b>	0	0
Investicijski transferi občinam	0	0
Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	0	0
Investicijski transferi v državni proračun	0	0
Investicijski transferi javnim zavodom	0	0
<b>PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE</b>	0	0
Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	0	0
Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	0	0
Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	0	0
Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	0	0
Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND vira v korist drugih držav	0	0
<b>III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI</b>	0	10.988.312
<b>III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI</b>	1.627.997	0
Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	35	34
Število mesecev poslovanja	12	12

LETNO POROČILO

2017



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





**LETNO POROČILO**

**STANOVANJSKEGA SKLADA**  
**REPUBLIKE SLOVENIJE,**  
**JAVNEGA SKLADA**

**ZA LETO 2017**

**z revizorjevimi poročili**



## Izjava poslovodstva

Poslovodstvo potrjuje računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2017, končano na dan 31. decembra 2017.

Poslovodstvo 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.

Poslovodstvo 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.

Poslovodstvo potrjuje vse sestavne dele letnega poročila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2017.

Ljubljana, 22. februar 2018

Direktor:  
mag. Črtomir Remec







## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVODNI DEL</b>	<b>3</b>
<b>1.1.</b>	<b>SPLOŠNI PODATKI</b>	<b>4</b>
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
<b>1.2.</b>	<b>POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH</b>	<b>7</b>
1.2.1.	Cilji poslovanja	7
1.2.2.	Dejavnost	9
1.2.2.1.	JAVNA NAJEMNA STANOVANJA	9
1.2.2.2.	PILOTNI PROJEKTI	10
1.2.2.3.	STANOVANJA ZA TRG	12
1.2.2.4.	NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA	12
1.2.2.5.	OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA	12
1.2.2.6.	AKTIVNA ZEMLJIŠKA POLITIKA	13
1.2.2.7.	RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D)	14
1.2.2.8.	POVEČANJE FINANČNIH NALOŽB V LETU 2017	14
1.2.3.	Poslovanje Sklada	15
<b>1.3.</b>	<b>IZKAZI POSLOVANJA</b>	<b>17</b>
1.3.1.	RAČUNOVODSKA POLITIKA	17
1.3.2.	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	17
1.3.3.	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	21
1.3.4.	RAČUN FINANCIRANJA	22
1.3.5.	BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2017	23
<b>2</b>	<b>POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2017</b>	<b>25</b>
<b>2.1.</b>	<b>JAVNA NAJEMNA STANOVANJA</b>	<b>27</b>
2.1.1.	Neprofitna najemna stanovanja	27
2.1.1.1.	Pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj	27
2.1.1.2.	Stanje neprofitnih najemnih stanovanj	28
2.1.1.3.	Povečanje neprofitnih najemnih stanovanj	28
2.1.1.4.	Zmanjšanja števila neprofitnih najemnih stanovanj	28
2.1.1.5.	Stanje neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi	29
2.1.2.	Tržna najemna stanovanja	29
2.1.2.1.	Pridobivanje najemnih stanovanj z lastno gradnjo	29
2.1.2.2.	Pridobivanje najemnih stanovanj z nakupom	33
2.1.2.3.	Pridobitve stanovanj iz drugih projektov Sklada za namene tržne oddaje	33
2.1.2.4.	Zmanjšanje najemnih stanovanj	33
2.1.2.5.	Stanje oddanih stanovanj v tržnem najemu	34
<b>2.2.</b>	<b>PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG</b>	<b>35</b>
2.2.1.	Investicije v tržna stanovanja – razvoj zemljišč v lasti Sklada	35
<b>2.3.</b>	<b>PRODAJA STANOVANJ ZA TRG</b>	<b>35</b>
2.3.1.	Prodaja stanovanj v soseski Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani (funkcionalni enoti F4 in F5.2)	35
2.3.2.	Prodaja stanovanj v soseski Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani (funkcionalna enota F3, F6.1 in F6.2)	35
2.3.3.	Prodaja stanovanj v Borovnici in Novem mestu	36
<b>2.4.</b>	<b>DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA</b>	<b>36</b>
2.4.1.	Dolgoročna stanovanjska posojila kupcem stanovanj na lokaciji Borovnica in Novem mestu	36
2.4.2.	Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih	36
2.4.3.	Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja	37
2.4.4.	Posojila pravnim osebam za pridobitev javnih najemnih stanovanj	37

- 2.4.5. Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše v letih 2017 do 2020  
38

<b>3</b>	<b>RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2017 Z REVIZORJEVIM MNENJEM.....</b>	<b>39</b>
<b>3.1.</b>	<b>Revizorjevo poročilo .....</b>	<b>41</b>
<b>3.2.</b>	<b>Uvod in vsebina računovodskega poročila .....</b>	<b>44</b>
<b>3.3.</b>	<b>Pravne podlage in predpisi .....</b>	<b>44</b>
<b>3.4.</b>	<b>Računovodske usmeritve.....</b>	<b>44</b>
<b>3.5.</b>	<b>Računovodski izkazi .....</b>	<b>50</b>
3.5.1.	Bilanca stanja na dan 31. 12. 2017 .....	50
3.5.2.	Pojasnila in druge računovodske informacije .....	51
3.5.3.	Izkaz prihodkov in odhodkov .....	52
3.5.4.	Izkaz računa finančnih terjatev in naložb.....	52
3.5.5.	Izkaz računa financiranja z rezultatom poslovanja.....	52
3.5.6.	Dogodki po bilanci stanja .....	67
3.5.7.	Sodni postopki.....	67
3.5.8.	Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1).....	67
3.5.9.	Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom - ZJS-1 .....	67
3.5.10.	Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj – 36. člen - ZJS-1 .....	68
3.5.11.	Izvenbilančne evidence .....	68

## KAZALO TABEL

Tabela 1:	Izkaz prihodkov v letu 2017 .....	17
Tabela 2:	Izkaz odhodkov v letu 2017 .....	19
Tabela 3:	Primerjava prihodkov in odhodkov .....	20
Tabela 4:	Račun finančnih terjatev in naložb .....	21
Tabela 5:	Račun financiranja .....	22
Tabela 6:	Bilanca stanja 31. 12. 2017, v primerjavi z 31. 12. 2016 .....	23
Tabela 7:	Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na stanje 31. 12. 2017 .....	28
Tabela 8:	Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. v letih 2016 in 2017 .....	28
Tabela 9:	Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi na stanje 31. 12. 2017 .....	29
Tabela 10:	Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2017 .....	34
Tabela 11:	Pregled obrestnih mer dolgoročnih stanovanjskih posojil .....	36
Tabela 12:	Posojila za odkup stanovanj najemnikom za denacionaliziranih stanovanjih .....	37
Tabela 13:	Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi .....	56
Tabela 14:	Gibanja zaloge – kupljena stanovanja .....	56
Tabela 15:	Podbilanca sredstev črnograditeljev v letu 2017 po mesecih .....	61
Tabela 16:	Obvladovanje tveganj .....	68

## KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu .....	16
-------------	--	----



# **1 UVODNI DEL**

## 1.1. SPLOŠNI PODATKI

### 1.1.1. Pomen uporabljenih kratic in okrajšav

BE – bivalna enota  
BIM – Building Information Modeling  
CoNZEBs - Cost reduction of new Nearly Zero-Energy Buildings  
CSD – Center za socialno delo  
DUTB – Družba za upravljanje terjatev bank  
EU – Evropska Unija  
GOI – gradbena, obrtniška in instalacijska dela  
GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije  
JNS – javno najemno stanovanje  
JSS MOL - Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana  
MDDSZ – Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti Republike Slovenije  
MF – Ministrstvo za finance 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  
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 Republike Slovenije, javnega sklada  
Program JNS - Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020  
Proračun – Proračun Republike Slovenije  
ReNSP15-25 - Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025  
RS – Republika Slovenija  
R&D - Research and Development - Raziskave in razvoj  
SDH – Slovenski državni holding  
SKVRS – Stanovanjska komisija Vlade Republike Slovenije  
SSRS, Sklad – Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad  
TPSG – Tehnični pogoji stanovanjske gradnje  
UMAR – Urad za makroekonomske analize in razvoj  
Ur. l. RS – Uradni list Republike Slovenije  
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: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si>  
Id. št. za DDV: SI79034217  
Matična številka: 5539153  
Številka PU: 96024  
Transakcijski račun pri Banki Slovenije: SI56 01100-6270960211  
LEI koda: 485100NUYK7SEXNXVY96  
Logotip:



Pravnoorganizacijska oblika: Javni sklad [213]  
Standardna klasifikacija dejavnosti: Drugo kreditiranje [K64.920]  
Standardna klasifikacija institucionalnih sektorjev: Državni skladi [13112]  
Namensko premoženje: 411.534.135 EUR  
Direktor: mag. Črtomir Remec  
Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada:  
1. Sašo Rink, predsednik  
2. Vesna Dragan, namestnica predsednika  
3. Štefan Preglej, član  
4. Vlado Marič, član  
5. Janez Tomšič, član

### 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 – odl. US, 21/94, 22/94 – odl. US, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, 1/00, 1/00 – odl. US in 29/2003 – odl. 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, 45/2008 - ZVEtL, 57/2008, 62/2010 - ZUPJS, 56/2011 odl. US, 87/2011, 40/2012-ZUJF, 14/2017 - odl. US in 27/2017) 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 ter sprememba, objavljena v Ur. l. RS, št. 60/2017, z dne 27.10.2017). Sklad je pravna oseba javnega prava, ki opravlja 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.) in 61/17 – ZUreP-2), ki zavezuje Sklad k izvajanju aktivne zemljiške politike – določba preneha veljati 01. 06. 2018;

- 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, 14/2017 - odl. US in 27/2017), ko na podlagi 173. člena dodeljuje dolgoročna posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih;
- Nacionalnega programa ukrepov za Rome za obdobje 2017-2021 (št. 09501-5/2016/11 z dne 25. 5. 2017, v nadaljevanju: NPUR 2017-2021), pri ukrepu Izvedba javnega razpisa za sofinanciranje izgradnje bivalnih enot in ukrepu Informiranje in zagotavljanje strokovne podpore samoupravnim lokalnim skupnostim, kjer živijo Romi, o obstoječih možnostih za oblikovanje in razvoj integracijskih pristopov in ukrepov na področju zagotavljanja lokalne stanovanjske politike;
- 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. 2017 v mesecu februarju 2018.

## **1.2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH**

### **1.2.1. Cilji poslovanja**

Na podlagi dolgoročnih usmeritev iz ReNSP15-25 in Poslovne politike za obdobje 2017 do 2020, je Sklad v letu 2016 kot dokument kratkoročnega načrtovanja pripravil Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2017 in 2018. NS SSRS je s poslovnim in finančnim načrtom za leti 2017 in 2018 soglašal na 31. redni seji 26. 10. 2016 in 32. korespondenčni seji od 16. do 19. 12. 2016. Vlada je dokument sprejela s sklepom št. 47602-25/2016/6 z dne 20. 12. 2016.

#### **KLJUČNI CILJI V OBDOBJU 2017–2018**

Sklad si je v Poslovnem in finančnem načrtu za ključne cilje v obdobju 2017 in 2018 postavil sledeče prioritete cilje:

- povečanje javnega najemnega fonda stanovanj;
- zagotavljanje stanovanj za ciljne skupine na trgu z lastnimi investicijami in povezava z ukrepom kasnejšega odkupa iz najema ter ukrepom deljenega lastništva;
- postopna reorganizacija in optimizacija procesov Sklada za potrebe izvajanja dodeljene mu vloge glavnega nosilca izvajanja ReNSP15-25 in izvajanje Poslovne politike Stanovanjskega sklada RS, 2017-2020;
- 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;

Ostali povezani cilji Sklada v obdobju 2017 – 2018 so:

- strokovno in kadrovsko okrepiti Sklad za projektno in dolgoročno delovanje;



- izvajanje zakonskih pooblastil;
- realizacija prodaje in oddaje v najem stanovanj ciljnim skupinam iz zaloge stanovanj;
- dodeljevanje finančnih spodbud po posameznih drugih programih in ukrepih;
- izvedba nadaljnega prenosa stanovanj, na podlagi sklepa Vlade RS z dne 7.5.2009, v last in posest Sklada ter občin in evidentiranje potrebnih postopkov ter finančnih sredstev za zagotovitev primernosti nezasedenih stanovanj za njihovo oddajo;
- podajanje pobud in sodelovanje s pristojnimi organi za spremembe zakonodaje stanovanjskega področja z namenom večje operativnosti Sklada;
- sodelovanje z ustanoviteljem in njegovimi organi za pridobitev in nadaljnje razdeljevanje sredstev iz skladov, programov, partnerstev in instrumentov Evropske unije.

Postavljeni cilji kratkoročnega poslovanja temeljijo na preteklih aktivnostih in zmožnostih Sklada za nadaljnje poslovanje. Cilji se uresničujejo v okviru delovnih procesov Sklada.

Dolgoročne cilje poslovanja Sklada opredeljuje zlasti nacionalni stanovanjski program. 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 dokument vpliva na oblikovanje srednjeročnih in kratkoročnih ciljev od leta 2016 dalje.

V letu 2016 je Sklad pripravil Poslovno politiko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za obdobje 2017 do 2020. Poslovna politika za obdobje 2017 do 2020 je bila potrjena na 30. seji NS SSRS. Vlada RS je sprejela Poslovno politiko s sklepom št. 47602-18/2016/3 z dne 22. 9. 2016.

Ključni cilji, izhajajoči iz Poslovne politike za obdobje 2017 do 2020, so:

- pridobitev do 500 novih javnih najemnih stanovanj, vključno z bivalnimi enotami (od tega polovica v lasti Sklada) na podlagi programa sofinanciranja;
- izvedba notranje reorganizacije Sklada ter z dodatnimi kadrovskimi viri vzpostavitev in delovanje Javne službe za najemniško upravljanje;
- vzpostavitev in delovanje Evidence javnih najemnih stanovanj;
- gospodarjenje s fondom javnih predhodno imenovanih neprofitnih, oskrbovanih in tržnih stanovanj;
- zagotavljanje do 500 novih javnih najemnih stanovanj za mlade, mlade družine in starejše, uporaba instrumentov odkupa iz najema in deljenega lastništva upoštevajoč usmeritve ReNSP15-25 ter stanovanjske zakonodaje;
- prenos preostalih stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije in brezplačni uporabi Sklada, v last Sklada in v last občin;
- razvoj novih projektov na zemljiščih, ki so v lasti Sklada (preko 850 stanovanj);
- finančne spodbude pravnim in fizičnim osebam v obliki ugodnih posojil;
- trajnostna gradnja in celovita prenova stanovanjskega fonda pri vseh produktih in programih Sklada;
- izvajanje zakonskih nalog po javnem pooblastilu;
- razvoj lastne blagovne znamke TPSG in sodelovanje pri razvojnih projektih na področju stanovanjske gradnje;
- krepitev in izvajanje razvojne vloge na stanovanjskem področju;
- prizadevanje za pridobitev sredstev iz skladov EU;
- pridobivanje premoženja za in v okviru partnerskih projektov.

Na poslovanje v letu 2017 so tako vplivali srednjeročni cilji iz Poslovne politike in kratkoročni cilji iz poslovnega ter finančnega načrta za leto 2017. Uresničevanje posameznih ciljev je razvidno iz obrazložitev v letnem poročilu Sklada.

## 1.2.2. Dejavnost

### 1.2.2.1. JAVNA NAJEMNA STANOVANJA

ReNSP15-25 z enotnim poimenovanjem »javna najemna stanovanja« zajema občinska najemna stanovanja v lasti občin oziroma občinskih stanovanjskih skladov in stanovanjskih organizacij ter najemna stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada RS, ki se oddajajo za neprofitno najemnino upravičencu do neprofitnega stanovanja, namenska najemna stanovanja in tržna najemna stanovanja. V kategorijo javnih najemnih stanovanj tako Sklad vključuje neprofitna najemna stanovanja kot tudi ostala najemna stanovanja v lasti Sklada.

### NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

Sklad neprofitna najemna stanovanja pridobiva v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, njihovimi proračunskimi skladi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami.

V letu 2016 je bil sprejet in objavljen »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020«. Program JNS je bil sprejet 6. 6. 2016 na 28. seji NS SSRS in objavljen v Ur. l. RS, št. 41/2016. Doplnitve Programa JNS so bile objavljene v Ur. l. RS, št. 88/2016. Za izvajanje programa je Sklad namenil 30 milijonov evrov, pri čemer je 10 milijonov namenjenih za posojila, 20 milijonov evrov sredstev pa za namene soinvestitorstva. Sklad s Programom JNS namreč sofinancira zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot z dajanjem ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil ter investira skupaj z lokalnimi skupnostmi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami (soinvestitorstvo).

Za uspešno realizacijo programa, je Sklad v letu 2017 izvedel vrsto ukrepov nudenja strokovne pomoči upravičenim prosilcem za realizacijo posameznih lokalnih investicijskih projektov. Realizacija investicijskih projektov gradnje in rekonstrukcije objektov, s katerimi se pridobijo nova javna najemna stanovanja in bivalne enote je sorazmerno strokovno zahteven in dolgotrajen proces. V letu 2017 je Sklad prejel 11 vlog za zagotovitev 405 javnih najemnih stanovanj ter 14 bivalnih enot, vse v sodelovanju z upravičenimi prosilci. Vrednost potrebnih sredstev Sklada za realizacijo 11 vlog je ocenjena na 18,1 milijonov evrov. Na seji NS SSRS dne 22. 12. 2017 sta bili odobreni dve vlogi po programu zagotavljanja najemnih stanovanj. Vlogi sta bili odobreni Občini Vojnik in Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Ljubljana za zagotovitev 19 javnih najemnih stanovanj in 14 bivalnih enot. Odobrena so sredstva sofinanciranja v višini 829.031 EUR.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2017 v lasti 3.097 najemnih neprofitnih stanovanj, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 53 oskrbovanih stanovanj v Tolminu in Kobaridu. Stanovanja so razporejena po celotni Sloveniji, in sicer v 118 občinah oziroma v 12 regijah. Število neprofitnih najemnih stanovanj se je v letu 2017 zmanjšalo za 52 enot. Za prenavo in vzdrževanje lastnega stanovanjskega fonda skozi tekoče vzdrževanje je Sklad namenil 3.037.164 EUR.

Sklad je v letu 2017 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. 2017 skupno 121 stanovanj, in sicer 41 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 9 stanovanj Ministrstva za notranje zadeve in 71 stanovanj Ministrstva za obrambo. Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije. Sklad je v letu 2017 10 stanovanj prenesel iz neprofitnega v stroškovni najem (dve stanovanji Stanovanjske komisije Vlade RS in osem stanovanj Ministrstva za obrambo). Sklad je v letu 2017 porabil za prenavo in vzdrževanje stanovanjskega fonda v brezplačni uporabi skozi tekoče vzdrževanje 178.631 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.

## **NAJEMNA TRŽNA STANOVANJA – STROŠKOVNI NAJEM**

Stanovanjski sklad RS že od leta 2011 ponuja stanovanja v javni tržni najem, kot način reševanja stanovanjskega vprašanja z najemom. Stanovanja Sklad pridobiva z nakupi na trgu oziroma z lastno gradnjo. Najemna stanovanja Sklad oddaja v dolgoročni najem po načelu stroškovne najemnine (v nadaljevanju stroškovni najem)

V letu 2017 je Sklad v nabor tržnih najemnih stanovanj dodal 45 stanovanj, ki so bila iz neprofitnega najema prenešana v stroškovni najem. Prav tako je Sklad v letu 2017 v nabor tržnih najemnih stanovanj vrnil 3 stanovanja v Lendavi, ki so bila v letu 2016 začasno izvzeta iz tržnega najema in namenjena za zagotovitev nastanitvenih zmogljivosti za premeščene in trajno preseljene osebe, ki bodo/so v RS pridobile status mednarodne zaščite v RS, skladno z Izvedbenim načrtom premestitve.

Novembra 2017 je Sklad v ponudbo vključil še 102 stanovanji, zgrajeni z lastno investicijo v štirih večstanovanjskih objektih funkcionalne enote F2 v soselki Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani. Investicija je bila zaradi spremenjenih dolgoročnih usmeritev v letu 2016 prekvalificirana iz zagotavljanja stanovanj za trg v zagotavljanje najemnih stanovanj.

Skupno število najemnih stanovanj se je v letu 2017 povečalo za 150 enot, in sicer iz 468 na 618 najemnih stanovanj. Na dan 31. 12. 2017 je imel Sklad oddanih v najem 478 od skupno 618 razpoložljivih stanovanj za stroškovni najem, kar pomeni 77-odstotno zasedenost. Ob upoštevanju, da je bil v mesecu decembru 2017 razpis za oddajo še v teku in je bilo na opravljenem izboru v mesecu januarju 2018 oddanih dodatnih 109 stanovanj, se stopnja zasedenosti poviša na 95 odstotkov, kar je primerljivo s stopnjo zasedenosti v predhodnem letu.

Sklad je del nepozidanega območja Brda v Ljubljani (območje OPPN 252), namenil za izgradnjo najemnih stanovanj. V sodelovanju z JSS MOL je Sklad v letu 2017 zaključil s postopki priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta na območju urejanja prostora, ki je bil sprejet decembra 2017. Hkrati so se v letu 2017 izvajale aktivnosti projektiranja in pridobivanja gradbenega dovoljenja. Na območju urejanja, poimenovano: Stanovanjska soselka Brdo 2 - Novo Brdo, bo do leta 2020 zgrajenih 498 stanovanj kot investicija Sklada (prostorski enoti E2 in E3 in 174 stanovanj kot investicija JSS MOL (prostorska enota E1). V okviru investicije Sklada bo zagotovljenih 25 najemnih oskrbovanih stanovanj za starejše.

Sklad je v letu 2017 začel z aktivnostmi razvoja projektov izgradnje najemnih stanovanj na dveh lokacijah v Mariboru (Pod Pekrsko gorco in Novo Pobrežje) ter Kranju (Ob Savi), za pridobitev do 900 novih najemnih stanovanj. Za investiciji v Mariboru je Sklad v letu 2017 sklenil dve pogodbi za nakup zemljišč z družbo DUTB. Investicija na območju Kranja bo izvedena na zemljiščih v lasti Sklada in bo prekvalificirana v izgradnjo najemnih stanovanj v letu 2018.

Za investicijske odhodke za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj je Sklad v letu 2017 realiziral 8.801.152 EUR odhodkov.

### **1.2.2.2. PILOTNI PROJEKTI**

Sklad, skladno z usmeritvami iz ReNSP15-25 in Poslovno politiko Sklada za obdobje 2017 do 2020, izvaja postopke na področju več pilotnih projektov in je za te namene določeno kvoto stanovanj umaknil iz drugih programov in projektov ter jih obnovil, deloma opremil, pridobil dodatne nepremičnine, začel izvajati postopke projektiranja in gradnje ter omogočil sodelovanje svojih strokovnih kadrov v delovnih skupinah in projektih svetih ter strokovnih platformah.

Sklad aktivno sodeluje v delovnih skupinah in projektih svetih vzpostavljenih v letih 2016 in 2017, in sicer: v projektih svetih za pilotni projekt podpore in pomoči družinam, ki so bile prisilno izseljene in ranljivim skupinam na območju RS, v delovni skupini za mlade, v delovni skupini za javno službo za najemniško posredovanje / upravljanje, v delovni skupini za izvedbo pilotnega projekta stanovanjske zadruge, v delovni skupini za starejše in delovni skupini za najemnino in stanovanjski dodatek.

Delovna skupina za mlade pokriva dva pilotna projekta. Enajst stanovanjskih enot je bilo izvzetih iz oddajnih/prodajnih postopkov za namene izvedbe pilotnega projekta za zagotovitev ponudbe cenovno ugodnih stanovanj za mlade, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje po ReNSP15-25. Projekt je iz pripravljalne faze, ki se je izvajala v letu 2016 prešel v izvedbeno fazo v letu 2017. Na podlagi Javnega razpisa za oddajo stanovanj - najem za mlade Sklad razpisuje možnost ugodnega bivanja za mlade v trinajst stanovanjih na različnih lokacijah po Sloveniji, izmed katerih so določena stanovanja prvenstveno namenjena za skupinski najem. Ciljna skupina tega razpisa so mladi, stari od 18. do 29. let, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega. Izvedenih je bilo 11. izborov. Pri projektu sodelujejo strokovnjaki Sklada, MOP, Študentska organizacija Slovenije in Mladinski svet Slovenije. Stanovanja Sklada namenjena za projekt so na lokacijah v Ljubljani, Mariboru, Novemu mestu, Borovnici, Kranju in na Jesenicah. Projektu se je pridružila tudi Občina Idrija, ki je projektu za mlade namenila dve stanovanji.

Vlada RS je v oktobru 2017 sprejela sklep, na podlagi katerega je Sklad pridobil v Ljubljani na Gerbičevi v last nepremičnine na katerih bo pripravil in realiziral pilotni projekt, ki bo namenjen predvsem preverjanju poslovnega modela Skupnosti za mlade, ki bo osnova za pripravo stalnih modelov financiranja in sodelovanja ter določitve pogojev bivalnih skupnosti mladih na osnovi ugotovljenih dejanskih potreb. Sklad je pridobil projektne rešitve in izvaja postopke za začetek gradnje v letu 2018. Projekt ima namen spodbujati občine, ki še ne razpolagajo s stanovanjskimi politikami za prihodnje obdobje, da vključijo v svoje razvojne dokumente tudi cilje in projekte iz ReNSP15-25.

Sklad sodeluje v delovni skupini za starejše in v projektu informiranja o možnostih bivanja za starejše v lokalnih skupnostih – v okviru katerega je bila v oktobru 2017 vzpostavljena spletna stran SOBIVAMO in potekajo po Sloveniji predstavitve in okrogle mize na temo bivanjske oskrbe starejših. Sklad je tudi v okviru sodelovanja s to delovno skupino in Ministrstvom za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti objavil prenovljen Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše v letih 2017 do 2020. Program je namenjen sofinanciranju stanovanjskih enot namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb v okviru domov za starejše občane, oskrbovanih stanovanjih in centrih dnevnega varstva za starejše osebe.

Sklad v sodelovanju z Ministrstvom za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, Skupnostjo centrov za socialno delo in posameznimi centri za socialno delo ter Ministrstvom za okolje in prostor izvaja projekt podpore in pomoči družinam, ki so bile prisilno izseljene in pomoč drugim ranljivim skupinam in se izvaja kot del paketa pomoči najšibkejšim. V okviru projekta Projektni svet redno izvaja postopke za izbiro kandidatov za oddajo deset stanovanj na naslednjih lokacijah: Celje, Mirna na Dolenjskem, Postojna, Vipava, Podgrad, Ilirska Bistrica in Ljubljana. Sklad je za potrebe nadaljnje izvedbe projekta in sodelovanja s Skupnostjo centrov za socialno delo v februarju 2018 zaključil opremljanje treh manjših stanovanj.

Sklad je v letu 2017 vezano na pilotne projekte in izven tega sodeloval tudi pri pripravi sprememb in dopolnitev ter reforme stanovanjske in nepremičninske zakonodaje (vključno s spremembo zakonodaje s področja oblikovanja najemnin za javna najemna stanovanja in bivalne enote, vzpostavitev stanovanjskega dodatka, pripravo podlag in izvedbo postopkov za vzpostavitev najemniške službe, z zakonodajo upravljanja, zakonodajo s področja upravljanja s stvarnim premoženjem, itd.) ter aktivno sodeluje z MOP pri aktivnostih vezanih na izvajanje in spremljanje uresničevanja ReNSP15-25.

Sklad je v letu 2017 sodeloval na dogodkih in predstavitev s strani Urada RS za narodnosti, kjer je predstavil Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020 (Ur. list RS št. 41/2016 z dne 10. 6. 2016 in sprememba z dne 88/2016) in še posebej poudaril možnost sofinanciranja zagotavljanja stanovanj za Rome in tudi možnosti zagotavljanja bivalnih enot za Rome po razpoložljivih modelih tega programa. S tem je uresničeval ukrep: Izvedba javnega razpisa za sofinanciranje izgradnje bivalnih enot in ukrep: Informiranje in zagotavljanje strokovne podpore samoupravnim lokalnim skupnostim, kjer živijo Romi, o obstoječih možnostih za oblikovanje in razvoj integracijskih pristopov in ukrepov na področju zagotavljanja lokalne stanovanjske politike, k čemur je zavezan po Nacionalnem programu ukrepov za Rome 2017-2021 (NPUR 2017-2021).

### **1.2.2.3. STANOVANJA ZA TRG**

Stanovanja, namenjena prodaji za ciljne skupine, Sklad zagotavlja v okviru lastnih projektov v vlogi investitorja. Eden ključnih projektov Sklada je bila gradnja stanovanjske soseske Zeleni gaj na Brdu – na lokaciji Brdo v Ljubljani. Izgradnja še zadnjih stanovanjskih objektov na tem delu območja se je v letu 2017 zaključila.

V letu 2017 se je zaključila izgradnja 18 vrstnih hiš v območju funkcionalne enote F6.2. Že v letu 2016 se je zaključila izgradnja objektov v funkcionalnih enotah F3 in F6.1. Vseh 82 stanovanj je bilo ponujeno v prodajo v letu 2017. Od skupno ponujenih 82 enot, je bilo v letu 2017 prodanih 48 stanovanj in 5 vrstnih hiš. V prodaji je ostalo skupno 29 enot, in sicer 13 stanovanj v večstanovanjskem objektu v enoti F3, 3 stanovanja v enoti F6.1 ter 13 vrstnih hiš v enoti F6.2.

Sklad vodi še projekte v pripravi za zagotovitev dodatnih 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 tudi v letu 2017 dodatno preverjal možnosti razvoja projektov na navedenih lokacijah. Namembnost zemljišč bo v naslednjih letih predmet nadaljnjih poslovnih odločitev.

Za namene zagotavljanja stanovanj za trg je Sklad v letu 2017 namenil 3.936.569 EUR. Pridobivanje novih tržnih stanovanj se izkazuje preko odhodkov za posebne materiale in storitve. Iz naslova prodaje stanovanj je Sklad v letu 2017 realiziral 10.860.706 EUR prihodkov, ki se izkazujejo preko prihodkov od prodaje blaga in storitev.

### **1.2.2.4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SCHEMA**

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 184 upravičenim varčevalcem na varčevalne račune v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2017 izplačal 10.970 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 2017 prejel 10.252 EUR sredstev. Razliko v višini 718 EUR je zagotovil Sklad in se bo poračunala v letu 2018.

Na dan 31. 12. 2017 je bilo v NSVS vključenih 181 aktivnih varčevalnih pogodb v skupnem obsegu 406 lotov s skupno privarčevanimi sredstvi v višini 1,15 mio EUR.

### **1.2.2.5. OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA**

Sklad sofinancira tudi stanovanjske stavbe za posebne namene. V ta namen je bil objavljen Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe (Ur. l. RS, št. 59, z dne 27. 10. 2017). Program je namenjen sofinanciranju stanovanjskih enot namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb v okviru domov za starejše občane, oskrbovanih stanovanjih in centrih dnevnega varstva za starejše osebe. Sklad sofinancira stanovanjske enote za starejše, tako da upravičenim proslcem dodeli posojilo za zagotavljanje stanovanjskih enot v domovih za starejše osebe, oskrbovanih stanovanjih in centrih dnevnega varstva za starejše osebe in investira skupaj z upravičenimi proslci v nova oskrbovana stanovanja (t. i. soinvestorstvo). Na Program se lahko prijavijo upravičeni proslci: občine, javni nepremičninski skladi in druge pravne osebe (osebe zasebnega in javnega prava, kot npr.: javni zavodi, pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1, družbe po 96. in 97. členu Zakona o javno zasebnem partnerstvu, zadruga, socialna podjetja). Stanovanjske enote za starejše se lahko pridobivajo z gradnjo in rekonstrukcijo objektov ter obnovo objekta ali dela objekta (investicijska vzdrževalna dela).

Za realizacijo Programa je predvidoma namenjenih 15 mio EUR, s porabo v letih do 2017 do 2020 oziroma do zaključka posameznega investicijskega projekta. V letu 2017 je Sklad prejel eno vlogo za sofinanciranje izgradnje objekta s 15 oskrbovanimi stanovanji v Mestni občini Velenje.

#### 1.2.2.6. AKTIVNA ZEMLJIŠKA POLITIKA

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

»Država z aktivno zemljiško politiko:

- 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;
- zagotavlja in usklajuje pridobivanje ter izkoriščanje finančnih pomoči za stabilnost in razvojno naravnost nepremičninskega trga;
- za potrebe poselitve izvaja promet z nepremičninami;
- 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 niso bile nikoli sprejete smernice in podzakonskega predpisa za izvajanje ukrepov. Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017, ZUreP-2) te razveljavil celoten ZUreP-1, zato te določbe prenehajo veljati 01. 06. 2018.

Z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 so v poglavju »4.4.2 Aktivna zemljiška politika« podane nadaljnje usmeritve. Za področje zemljiške politike in posledično spodbuditev gradnje stanovanj, kjer so ta najbolj potrebna, ministrstvo, pristojno za prostor in stanovanja, pripravi zakonodajni okvir, ki bo povezal strateško in izvedbeno prostorsko načrtovanje na ravni lokalnih skupnosti in z aktivno zemljiško politiko dosegal učinkovito in hitro izvrševanje javnih koristi na področju urejanja prostora, hkrati pa spodbujal oblikovanje partnerstev in vlaganj v smislu nizko-profitnih stanovanjskih organizacij in združenj. V ta namen bo v okviru projekta za spodbuditev izvajanja aktivne zemljiške politike pozornost usmerjena v pridobivanje zemljišč za izvajanje aktivne zemljiške politike in komunalno opremljanje le-teh, v določitev prednostnih razvojnih območij za stanovanjsko oskrbo, zagotovitev hitrega in učinkovitega izvrševanja prostorskih aktov in izboljšanje kakovosti bivanja na degradiranih območjih s celovito prenovo. Država se je zavezala, da si bo za ustrezno regulacijo prostorskega razvoja prizadevala vzpostaviti razvejan sistem instrumentov zemljiške politike, ki bodo obsegali upravne, prostorske in finančne ukrepe in ki bodo kot celota omogočali izvrševanje prostorsko vezanih strategij in razvojnih programov.

V V. delu ZUreP-2 so opredeljeni ukrepi zemljiške politike. Z ukrepi zemljiške politike država in občina ali več občin skupaj izvajajo aktivnosti, ki omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjanje razvoja poselitve, tako da:

- skozi razvoj stavbnih zemljišč zagotavljajo njihovo zadostno količino in dostopnost za namene bivanja, dela in rekreacije;
- ustvarjajo razmere za učinkovito gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu;
- omogočajo pridobivanje zemljišč in pravic na njih, potrebnih za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev;
- zagotavljajo ustrezno urejenost prostora, omogočajo njegovo splošno rabo in varujejo grajeno javno dobro.

Sklad glede na nove določbe ZUreP-2 nima več neposrednih zadolžitev pri izvajanju aktivne zemljiške politike.

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.

V letu 2017 je bila na podlagi sklepa Vlade RS št. 47803-84/2017/6 z dne 18. 10. 2017 sklenjena pogodba o brezplačnem prenosu lastninske pravice na nepremičninah v k. o. Trnovsko predmestje v Ljubljani v ocenjeni vrednosti 509.760 EUR za namene izgradnje stanovanjske skupnosti za mlade. Prenos navedenih nepremičnin je bil nadomestilo za odsvojitve nepremičnin v letu 2016, ko je Sklad na Republiko Slovenijo po sklepu Vlade RS št. 47803-61/2016/14 z dne 27. 10. 2016 prenesel nepremičnine v k. o. Trnovsko predmestje v vrednosti 450.469 evrov.

#### **1.2.2.7. 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 v letih 2017 in 2018.



Logotip TPSG

Sklad izvaja razvoj in implementacijo BIM (Building Information Modeling) standarda v različnih fazah razvoja in izvedbe projektov lastne gradnje Sklada. Na objektih Brdo F2 poteka pilotni projekt implementacije BIM v fazi uporabe in vzdrževanja ter na projektu Novo Brdo implementacija BIM v fazi projektov za izvedbo.

Sklad se je z mednarodnim konzorcijem prijavil in v letu 2016 uspel na evropskem razpisu - okvirni program EU za raziskave in inovacije, Obzorje 2020. Iz Slovenije je kot drugi partner na projektu še GI ZRMK d. o. o. . Cilj projekta H2020 CoNZEBs, ki se je pričel izvajati v letu 2017 in bo trajal od leta 2017 do 2020 je zniževanje investicijskih stroškov skoraj nič-energijskih (večstanovanjskih) stavb (sNES - oziroma angleško: NZEB). Cilj projekta H2020 CoNZEBs je zniževanje investicijskih stroškov skoraj nič-energijskih stavb (s NES). V sklopu projekta CoNZEB partnerji preučujejo in ocenjujejo niz tehnoloških rešitev, ki bodo privedle do znatnega znižanja stroškov in značilnosti novih skoraj nič-energijskih stavb.

Sklad je v letu 2017 sodeloval še v prijavi projekta na evropski razpis - okvirni program EU za raziskave in inovacije, Obzorje 2020, in sicer za pilotni projekt HAPPEN. Tudi v tem primeru sodeluje z GI ZRMK d. o. o. . Projekt je bil potrjen in je v fazi podpisa pogodbe z Evropsko Komisijo. Sklad je dal pismo o nameri za sodelovanje s pilotno stavbo, kjer se bo izvajala prenova v skladu s skoraj nič-energijskimi in stroškovno optimalnimi smernicami - predmet energetske prenove: "Stanovanjska stavba v Brezno (SI)" (Brezno 87A, Slovenija).

#### **1.2.2.8. POVEČANJE FINANČNIH NALOŽB V LETU 2017**

Sklad je skladno s sklepom Vlade RS št. 47602-10/2017/4 z dne 8.6.2017 pričel s postopki odkupa poslovnega deleža RTH, Rudnik Trbovlje-Hrastnik d.o.o. v družbi Spekter, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d.o.o., Trg revolucije 7, Trbovlje. Pogodba o prenosu poslovnega deleža je bila sklenjena 4. 10. 2017. Celotna kupnina za 100 odstotni poslovni delež je znašala 6.800.000 EUR. Po izpolnitvi vseh pogodbeno določenih odložnih pogojev, je bila transakcija

odkupa v celoti zaključena 22. 12. 2017. Z navedenim dnem je Sklad pridobil vsa upravičenja in obveznosti vezane na poslovni delež.

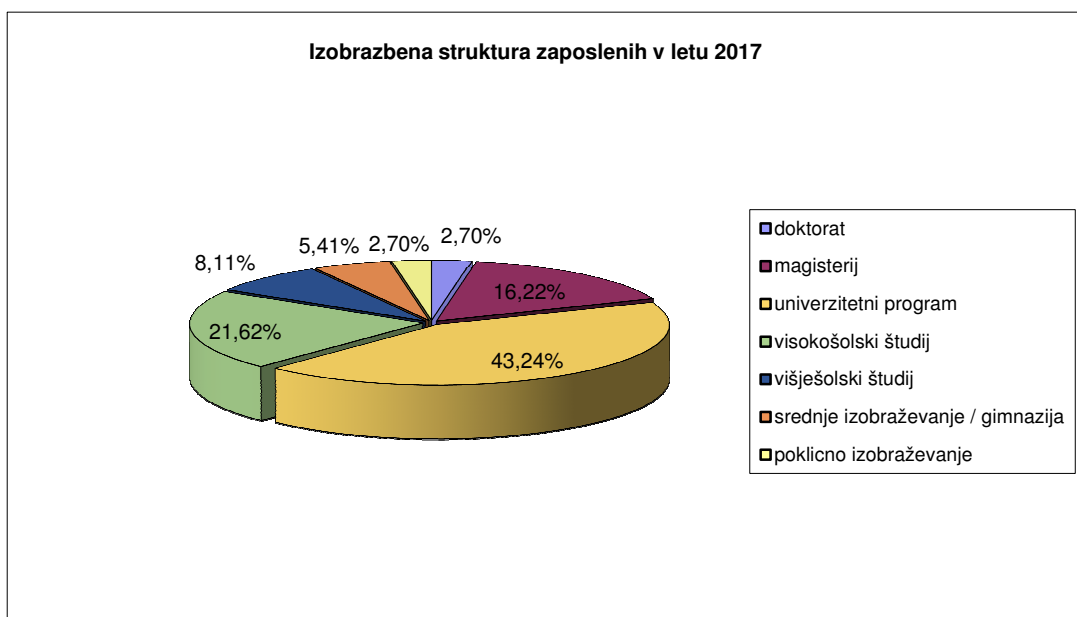
### **1.2.3. Poslovanje Sklada**

Na dan 31. 12. 2017 je bilo na Skladu 37 redno zaposlenih. Izobrazbena struktura je razvidna iz grafikona 1. Izobrazbena struktura se iz leta v leto izboljšuje. Zaradi omejitev dodatnega zaposlovanja, predstavlja nezadostno število zaposlenih dejavnik tveganja za delovanje Sklada. Kljub navedenemu, je Sklad v letu 2017 dosegal zastavljene cilje.

Sklad je v letu 2017 nadaljeval postopke vezane na optimizacijo poslovanja skladno z usmeritvami ReNSP15-25 in Poslovne politike Sklada za obdobje 2017 do 2020.



### Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu



Pri poslovanju Sklada je 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 2017 iz proračuna Republike Slovenije prejel le transferna sredstva za izplačilo premij varčevalcem NSVS v skupni višini 10.252 EUR.

Zunanjo revizijo izkazov in letnega poročila Sklada za leto 2017 je izvedla družba Valuta, družba za revizijo d.o.o., Maribor. Navedena družba je bila imenovana s sklepom Vlade Republike Slovenije št. 47602-19/2016/3 z dne 20. 9. 2016, za revidiranje izkazov poslovanja in letnega poročila Sklada za poslovna leta 2016, 2017 in 2018.

Notranjo revizijo v letu 2017 je po pogodbi o izvajanju notranje revizije za leta 2017, 2018 in 2019 izvajala: UM 9 – notranja revizija in svetovanje, Mateja Kupšek s. p., Brezovica.

## 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 2017.

### 1.3.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

V letu 2017 je Sklad realiziral 20.347.276 EUR prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 67 odstotkov v primerjavi s finančnim načrtom, ki je predvideval 30.593.500 EUR prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2016 so prihodki leta 2017 realizirani v višini 57 odstotkov. Nižja realizacija prihodkov od načrtovanega je zaradi manjšega števila prodanih stanovanj (prihodki od prodaje blaga in storitev).

**Tabela 1: Izkaz prihodkov v letu 2017**

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz prihodkov	Realizacija 2016	Finančni načrt 2017	Realizacija 2017	Indeks realizacije 2017/FN 2017
<b>70</b>	<b>Davčni prihodki</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>71</b>	<b>Tekoči prihodki</b>	<b>34.756.127</b>	<b>30.362.500</b>	<b>19.305.694</b>	<b>64</b>
710	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	10.487.206	8.747.500	8.424.688	96
712	Globe in druge denarne kazni	61.603	0	15.427	-
713	Prihodki od prodaje blaga in storitev	24.194.544	21.600.000	10.860.706	50
714	Drugi nedavčni prihodki	12.774	15.000	4.873	32
<b>72</b>	<b>Kapitalski prihodki</b>	<b>708.676</b>	<b>231.000</b>	<b>1.005.535</b>	<b>435</b>
720	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	582.910	201.000	835.325	416
722	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev	125.766	30.000	170.210	567
<b>78</b>	<b>Prejeta sredstva iz Evropske unije</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.047</b>	<b>-</b>
787	Prejeta sredstva drugih evropskih institucij	0	0	36.047	-
<b>I.</b>	<b>Skupaj prihodki</b>	<b>35.464.803</b>	<b>30.593.500</b>	<b>20.347.276</b>	<b>67</b>

## **Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja**

V tej kategoriji so zajeti vsi prihodki od udeležbe na dobičku in dividendah, prihodki od obresti za dolgoročna posojila, obresti od kratkoročno plasiranih sredstev in prihodki, doseženi z oddajanjem stanovanj. Prihodki so bili realizirani v višini 8.424.688 EUR, kar je 96 odstotkov načrtovanih in 80 odstotkov v primerjavi z letom 2016. Odstopanja od načrtovanih prihodkov so zaradi zmanjšanja obsega danih posojil in nizkih referenčnih obrestnih mer. Prihodki doseženi z oddajanjem stanovanj so v višini načrtovanih.

## **Denarne kazni**

Sklad je v letu 2017 realiziral za 15.427 EUR prihodkov iz unovčenja bančnih garancij in obračunanih pogodbenih kazni. Prihodki v tej kategoriji niso bili načrtovani. V primerjavi z letom 2016 so realizirani v višini 25 odstotkov.

## **Prihodki od prodaje blaga in storitev**

V kategorijo prihodkov od prodaje blaga in storitev sodijo prihodki, doseženi s prodajo stanovanj. Doseženi prihodki v letu 2017 v tej kategoriji so znašali 10.860.706 EUR. Realizirani so bili v višini 50 odstotkov načrtovanih. Prihodki od prodaje blaga in storitev v letu 2017 so bili v primerjavi z letom 2016 realizirani v višini 45 odstotkov, zaradi manjšega obsega stanovanj v prodaji in nižje realizacije prodaje. Odstopanja realizacije od načrtovanih prihodkov je zaradi nižjega obsega prodanih stanovanj v funkcionalnih enotah F3, F6.1 ter F6.2 stanovanjske soseske Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani.

## **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. Prejeti prihodki so znašali 4.873 EUR in so v višini 32 odstotkov načrtovanih. Ker gre v večini za dolgotrajne sodne postopke je to kategorijo zelo težko natančno načrtovati. V primerjavi z doseženimi prihodki v tej kategoriji v letu 2016, so prihodki v letu 2017 realizirani v višini 38 odstotkov.

## **Kapitalski prihodki**

V letu 2017 je bilo realiziranih 1.005.535 EUR kapitalskih prihodkov. V to kategorijo so uvrščeni prihodki, doseženi s prodajo poslovno nepotrebnega premoženja. Prihodki so bili doseženi v višini 435 odstotkov načrtovanih. Prihodki v letu 2017 so bili v primerjavi s prihodki v tej kategoriji v letu 2016 višji za 142 odstotkov.

## **EU sredstva**

V letu 2017 je Sklad sodeloval s partnerjem GI ZRMK d.o.o. na evropskem razpisu energetske učinkovitosti. Za povračilo stroškov sodelovanja je v letu 2017 prejel 36.047 EUR sredstev. V celoti je Sklad upravičen do 48.063 EUR. Razliko predstavljajo zadržana sredstva, ki bodo izplačana ob zaključku projekta.

## **Odhodki v letu 2017**

V letu 2017 je Sklad realiziral 21.975.273 EUR odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi (41.232.059 EUR) v višini 53 odstotkov, v primerjavi z letom 2016 pa doseženi v višini 90 odstotkov. Največji vpliv na slabšo realizacijo v primerjavi z načrtovanimi odhodki je v kategoriji investicijskih odhodkov za nakup in gradnjo najemnih stanovanj. Investicijski odhodki so v letu 2017 znašali 8.890.416 EUR, pri čemer so bili načrtovani v višini 26.370.000 EUR.

**Tabela 2: Izkaz odhodkov v letu 2017**

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz odhodkov	Realizacija 2016	Finančni načrt 2017	Realizacija 2017	Indeks realizacije 2017/FN 2017
<b>40</b>	<b>Tekoči odhodki</b>	<b>19.112.323</b>	<b>14.862.059</b>	<b>13.084.857</b>	<b>88</b>
400	Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.077.120	1.395.163	1.161.804	83
401	Prispevki delodajalcev za socialno varstvo	160.401	208.896	176.767	85
402	Izdatki za blago in storitve	17.439.162	12.828.000	11.189.934	87
403	Plačila domačih obresti	56.442	0	6.596	-
404	Plačila obresti v tujino	0	0	0	-
409	Rezerve	379.198	430.000	549.756	125
<b>42</b>	<b>Investicijski odhodki</b>	<b>5.364.168</b>	<b>26.370.000</b>	<b>8.890.416</b>	<b>34</b>
420	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	5.364.168	26.370.000	8.890.416	34
<b>II.</b>	<b>Skupaj odhodki</b>	<b>24.476.491</b>	<b>41.232.059</b>	<b>21.975.273</b>	<b>53</b>

### Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim

Za plače in druge izdatke je Sklad v letu 2017 namenil 1.161.804 EUR, kar je 83 odstotkov načrtovanih odhodkov.

### Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so v letu 2017 znašali 176.767 EUR, kar je 85 odstotkov načrtovanih.

### Izdatki za blago in storitve

Celotni izdatki za blago in storitve so znašali 11.189.934 EUR, kar je 87 odstotkov načrtovanih in 64 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene v letu 2016. Pomembnejši odhodki v tej kategoriji so izdatki za posebni material in storitve (pridobivanje stanovanj za nadaljnjo prodajo), izdatki za tekoče vzdrževanje, izdatki za pisarniški in splošni material in storitve, izdatki za energijo, vodo, komunalne storitve in komunikacije, drugi operativni odhodki ter izdatki za kazni in odškodnine.

### Plačila obresti

Za namene izplačila domačih obresti je Sklad v letu 2017 namenil 6.596 EUR.

### Rezerve

Sklad je za rezerve v letu 2017 namenil 549.756 EUR. Odhodki v tej kategoriji predstavljajo oblikovanje rezervnega sklada ter rezervacije za kreditna tveganja. V letu 2017 so bili odhodki namenjeni za povečanje rezervnega sklada v višini 303.157 EUR. Odhodki za rezervacije za kreditna tveganja v letu 2017 so bili v višini 246.599 EUR predvsem zaradi sprememb bonitet posojiljemalcev.

## Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov Sklad pridobiva najemna stanovanja ter vrši nakup opreme in drugih osnovnih sredstev. V letu 2017 je Sklad realiziral investicijske odhodke v višini 8.890.416 EUR, kar je 34 odstotkov načrtovanih in v višini 166 odstotkov v primerjavi z letom 2016.

## Poslovni izid

S finančnim načrtom za leto 2017, po načelu denarnega toka, je bilo načrtovano, da bodo prihodki nižji od odhodkov. Po finančnem načrtu za leto 2017 je bil predviden presežek odhodkov v višini 10.638.559 EUR. Sklad je v letu 2017 realiziral 1.627.997 EUR več odhodkov v primerjavi s prihodki. Razlog za takšen rezultat je nižja realizacija investicijskih odhodkov, s katerimi Sklad zagotavlja najemna stanovanja. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja, je Sklad v letu 2017 zmanjšal stanje na računih za skupno 1.845.289 EUR (Tabela 5: Račun financiranja).

**Tabela 3: Primerjava prihodkov in odhodkov**

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Poslovni izid	Realizacija 2016	Finančni načrt 2017	Realizacija 2017	Indeks realizacije 2017/FN 2017
<b>7 - I.</b>	<b>Skupaj prihodki</b>	<b>35.464.803</b>	<b>30.593.500</b>	<b>20.347.276</b>	<b>67</b>
<b>4 - II.</b>	<b>Skupaj odhodki</b>	<b>24.476.491</b>	<b>41.232.059</b>	<b>21.975.273</b>	<b>53</b>
	<b>Razlika med prihodki in odhodki (I.-II.)</b>	<b>10.988.312</b>	<b>-10.638.559</b>	<b>-1.627.997</b>	<b>15</b>

### 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 2016	Finančni načrt 2017	Realizacija 2017	Indeks realizacije 2017/FN 2017
<b>75 - IV.</b>	<b>Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev</b>	<b>9.963.680</b>	<b>5.930.000</b>	<b>6.926.096</b>	<b>117</b>
750	Prejeta vračila danih posojil	9.753.948	5.800.000	6.765.581	117
752	Kupnine iz naslova privatizacije	209.732	130.000	160.515	123
<b>44 - V.</b>	<b>Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev</b>	<b>4.279.565</b>	<b>14.250.000</b>	<b>7.143.388</b>	<b>50</b>
440	Dana posojila	4.279.565	9.250.000	343.388	4
441	Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb	0	5.000.000	6.800.000	136
<b>VI.</b>	<b>Prejeta minus dana posojila in spremembe kapitalskih deležev (IV-V)</b>	<b>5.684.115</b>	<b>-8.320.000</b>	<b>-217.292</b>	<b>3</b>

#### Prejeta vračila danih posojil

Prejeta vračila danih posojil je Sklad v letu 2017 realiziral v višini 6.765.581 EUR, kar je 117 odstotkov načrtovanih. Realizacija v primerjavi z načrtovanimi prihodki je višja zaradi predčasnih odplačil posojil.

Sklad je v letu 2017 prejel 160.515 EUR sredstev kupnin iz privatizacije, kar je 123 odstotkov načrtovanih in 77 odstotkov v primerjavi z realizacijo v letu 2016. 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 2017 je Sklad odobril za 343.388 EUR novih posojil, kar je zgolj 4 odstotke načrtovanih posojil. Posojila so bila namenjena zasebnikom. V finančnem načrtu je bila predvidena višja realizacija zlasti za namene programov zagotavljanja najemnih stanovanj in povečanja kapacitet v domovih za ostarele. Odobrenih posojil v letu 2017 za te namene ni bilo.

V letu 2017 je sklad realiziral nakup poslovnega deleža v družbi Spekter, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d.o.o., Trbovlje. Odsvojitelju, družbi RTH, Rudnik Trbovlje-Hrastnik d.o.o., Trbovlje je Sklad po pogodbi, sklenjeni 4. 10. 2017 nakazal kupnino v višini 6.800.000 EUR.

V letu 2017 je Sklad realiziral za 217.292 EUR več danih posojil in povečanj kapitalskih naložb v primerjavi s prejetimi vračili posojil in prejetimi kupninami.

### 1.3.4. RAČUN FINANCIRANJA

Tabela 5: Račun financiranja

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz računa financiranja	Realizacija 2016	Finančni načrt 2017	Realizacija 2017	Indeks realizacije 2017/FN 2017
<b>50 - VII.</b>	<b>Zadolževanje</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
500	Domače zadolževanje	0	0	0	-
501	Zadolževanje v tujini	0	0	0	-
<b>55 - VIII.</b>	<b>Odplačilo dolga</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
550	Odplačilo domačega dolga	0	0	0	-
551	Odplačilo dolga v tujino	0	0	0	-
<b>IX.</b>	<b>Neto zadolževanje</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>X.</b>	<b>Sprememba sredstev na računih (I+IV+VII-II-V-VIII)</b>	<b>16.672.427</b>	<b>-18.958.559</b>	<b>-1.845.289</b>	<b>10</b>

V letu 2017 dodatnega zadolževanja ni bilo, saj poslovno ni bilo potrebno. Sklad je v letu 2017 evidentiral zmanjšanje sredstev na računih v višini 1.845.289 EUR. Rezultat vpliva na zmanjšanje sklada namenskega premoženja. V letu 2016 so se sredstva povečala za 16.672.427 EUR, v letu 2017 je Sklad zaradi spremenjenih dolgoročnih usmeritev soočen s poslovnim rezultatom z negativnim predznakom.

### 1.3.5. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2017

Stanje sredstev Sklada je na dan 31. 12. 2017 znašalo 422.848.435 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2016 so se sredstva povečala za 3 odstotke.

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja na dan 31. 12. 2017 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2016.

**Tabela 6: Bilanca stanja 31. 12. 2017, v primerjavi z 31. 12. 2016**

(v EUR, brez stotinov)

<b>SREDSTVA</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Indeks 2017/ 2016</b>
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	245.995.978	227.492.175	108
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve	189.146.641	195.358.016	97
<b>SKUPAJ SREDSTVA</b>	<b>435.142.619</b>	<b>422.850.191</b>	<b>103</b>
<b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Indeks 2017/2016</b>
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	18.573.853	19.097.159	97
Dolgoročne obveznosti in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	1.803.697	1.751.997	103
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	411.534.135	399.090.842	103
Rezervni sklad	3.230.934	2.910.193	111
<b>SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>	<b>435.142.619</b>	<b>422.850.191</b>	<b>103</b>

Podrobnejša pojasnila gibanj posameznih postavk so navedena v računovodskem poročilu za leto 2017.







## **2 POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2017**



## **2.1. JAVNA NAJEMNA STANOVANJA**

ReNSP15-25 z enotnim poimenovanjem »javna najemna stanovanja« zajema občinska najemna stanovanja v lasti občin oziroma občinskih stanovanjskih skladov in stanovanjskih organizacij ter najemna stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada RS, ki se oddajajo za neprofitno najemnino upravičencu do neprofitnega stanovanja, namenska najemna stanovanja in tržna najemna stanovanja.

### **2.1.1. Neprofitna najemna stanovanja**

#### **2.1.1.1. Pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj**

Sklad neprofitna najemna stanovanja pridobiva v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, njihovimi proračunskimi skladi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami. V letu 2016 je bil sprejet in objavljen »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020«. Program JNS je bil sprejet 6. 6. 2016 na 28. seji NS SSRS in objavljen v Ur. l. RS, št. 41/2016. Dopolnitve programa JNS so bile objavljene v Ur. l. RS, št. 88/2016.

Sklad s programom JNS sofinancira zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot z dajanjem ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil ter investira skupaj z lokalnimi skupnostmi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami (soinvestitorstvo). Gradnja oziroma rekonstrukcija objektov mora biti načrtovana v smislu racionalne in tehnološko obvladljive gradnje, z materiali, ki so trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje ter ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja. Sklad nastopa kot kupec po primernih cenah nakupa stanovanjskih enot s pripadajočim parkirnim mestom. Po programu predvidene cene nakupa stanovanjskih površin se gibljejo od 1.100 EUR do 1.460 EUR na m<sup>2</sup> (brez DDV). Cena odkupa je odvisna od geografskega položaja in statistične regije posamezne lokalne skupnosti.

Program omogoča izvajanje soinvestiranja investicijskega projekta v fazi gradnje ali rekonstrukcije objekta oziroma odkup že dokončanega objekta s pridobljenim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem od vključno 1.1.2010 dalje. Delež soinvestiranja SSRS je lahko največ do 50 odstotkov vrednosti izračunane investicije vseh JNS s pripadajočimi parkirnimi mesti.

Za izvajanje programa je namenjenih 30 milijonov evrov iz lastnih virov, pri čemer je 10 milijonov evrov sredstev namenjenih za posojila in 20 milijonov evrov sredstev za soinvestitorstvo. NS SSRS lahko, glede na izkazan interes upravičenih prosilcev ter razpoložljiva sredstva, s sklepom poveča ali zmanjša finančna sredstva za izvajanje tega programa. Program je odprt do dne, ko so s sklepi NS SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31.12.2020.

Sklad je v letu 2017 obravnaval 11 vlog občin iz več statističnih regij (Savinjska, Koroška, Osrednjeslovenska, Obalno-Kraška, Podravska in Goriška). Dve vlogi za pridobitev soinvestitorskih sredstev sta bili odobreni s strani NS SSRS na seji dne 22.12.2017. Odobreni sta bili vlogi:

- Občini Vojnik za rekonstrukcijo, delno spremembo namembnosti in energetske sanacije poslovno-stanovanjskega objekta za pridobitev skupaj 10 javnih najemnih stanovanj z odobreno vrednostjo sofinanciranja - soinvestitorstvo SSRS – v višini 232.059 EUR z DDV.
- JSS MOL za posojilo za projekt rekonstrukcije in spremembe namembnosti objekta na Hladilniška poti 34, Ljubljana, za pridobitev 9 javnih najemnih stanovanj in 14 bivalnih enot z odobreno vrednostjo sofinanciranja – dolgoročno posojilo SSRS - v znesku 596.972 EUR.

Sklenitev pogodb in realizacija sofinanciranja je predvidena v letu 2018.

En prosilec je od vloge odstopil, preostalih 8 vlog je v postopku strokovne presoje in v fazi dopolnjevanja. Z realizacijo investicijskih projektov se bo v lokalnih skupnostih pridobilo do 382 novih javnih najemnih stanovanj. Vrednost sredstev sofinanciranja (soinvestitorstvo in posojilo) Sklada je ocenjena na 17,15 mio EUR brez DDV.

### 2.1.1.2. Stanje neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad je imel na dan 31. 12. 2017 v lasti 3.097 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 53 oskrbovanih stanovanj v Tolminu in Kobaridu. Stanovanja se nahajajo v 12 regijah oziroma v 118 občinah. Regijska porazdelitev je razvidna iz naslednje tabele. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2016 se je število neprofitnih najemnih stanovanj zmanjšalo za 52 enot oziroma za dva odstotka. Od skupno 3.097 najemnih stanovanj, jih je 149 stanovanj izločeno za prodajo oz. druge namene. Od 2.948 stanovanj v oddaji jih je 2.860 oddanih oz. 92,3 odstotka stanovanj.

**Tabela 7: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na stanje 31. 12. 2017**

Zap. št.	Regija	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2016	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2017	Gibanja v letu 2017	Indeks sprememb
1.	POMURSKA	65	64	-1	98
2.	PODRAVSKA	575	563	-12	98
3.	KOROŠKA	549	545	-4	99
4.	SAVINJSKA	607	593	-14	98
5.	ZASAVSKA	172	170	-2	99
6.	SPODNJEPOSAVSKA	72	71	-1	99
7.	JUGOVZHODNA SLOVENIJA	43	43	0	100
8.	OSREDNJESLOVENSKA	399	397	-2	99
9.	GORENJSKA	319	310	-9	97
10.	NOTRANJSKO-KRAŠKA	59	59	0	100
11.	GORIŠKA	157	150	-7	96
12.	OBALNO-KRAŠKA	132	132	0	100
	<b>SKUPAJ:</b>	<b>3.149</b>	<b>3.097</b>	<b>-52</b>	<b>98</b>

**Tabela 8: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. v letih 2016 in 2017**

Stanje stanovanj	31.12.2016	31.12.2017
• najemna stanovanja in bivalni enoti v samskem domu	3.005	3.088
• izločena najemna stanovanja - možnost denacionalizacije	144	9
<b>Skupaj</b>	<b>3.149</b>	<b>3.097</b>

### 2.1.1.3. Povečanje neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad v letu 2017 ni povečal števila neprofitnih najemnih stanovanj.

### 2.1.1.4. Zmanjšanja števila neprofitnih najemnih stanovanj

V letu 2017 je Sklad število neprofitnih najemnih stanovanj zmanjšal za 52. Zaradi ekonomske izrabiljenosti je bilo prodanih 15 stanovanj, 37 stanovanj pa je bilo danih iz neprofitnega v stroškovni najem.

### 2.1.1.5. Stanje neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi

Sklad je v letu 2017 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in obnavljanjem neprimernih stanovanj v brezplačni uporabi. Sklad je imel na dan 31. 12. 2017 v brezplačni uporabi skupno 111 stanovanj, in sicer 39 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 9 stanovanj Ministrstva za notranje zadeve in 63 stanovanj Ministrstva za obrambo. Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije, in sicer v 33 občinah oziroma v 12 regijah. 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.

**Tabela 9: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi na stanje 31. 12. 2017**

Zap. št.	Regija	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2017
1.	POMURSKA	6
2.	PODRAVSKA	13
3.	KOROŠKA	1
4.	SAVINJSKA	5
5.	ZASAVSKA	1
6.	SPODNJEPOSAVSKA	4
7.	JUGOVZHODNA SLOVENIJA	13
8.	OSREDNJESLOVENSKA	25
9.	GORENJSKA	8
10.	NOTRANJSKO-KRAŠKA	22
11.	GORIŠKA	7
12.	OBALNO-KRAŠKA	6
	<b>SKUPAJ:</b>	<b>111</b>

Skupno število stanovanj v brezplačni uporabi se v primerjavi z letom 2016 ni spremenilo. Število neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi je Sklad v letu 2017 zmanjšal za 10 stanovanj, katera je prenesel iz neprofitnega v stroškovni najem (dve stanovanji Stanovanjske komisije Vlade RS in osem stanovanj Ministrstva za obrambo).

## 2.1.2. Tržna najemna stanovanja

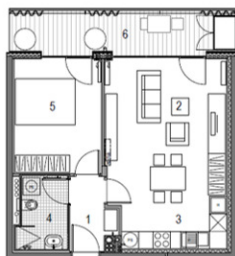
### 2.1.2.1. Pridobivanje najemnih stanovanj z lastno gradnjo

#### STANOVANJSKA SOSESKA ZELENi GAJ BRDO – FUNKCIONALNA ENOTA F2

V decembru 2017 je Sklad zaključil gradnjo in pridobil pravnomočno uporabno dovoljenje na lokaciji Brdo v Ljubljani, funkcionalna enota F2. Projekt je bil v letu 2016 prekvalificiran iz tržnega namena prodaje stanovanj za namene najemnih stanovanj. Stanovanjsko zazidavo Brdo F2 sestavljajo 4 večstanovanjski objekti v katerih sta 102 stanovanjski enoti ter garaža z 205 parkirnimi mesti v kletni etaži. Objekte odlikuje racionalna in kakovostna gradnja, funkcionalni tlorisi, energijski kazalnik razred B1, ter primarna energija za delovanje stavbe, ki izpolnjuje zahteve za Skoraj nič energijske stavbe.

V celotni soseski so trije tipi tlorisov stanovanj, primernih površin in strukture glede na potrebe uporabnikov. Vsakemu stanovanju pripada tudi balkon, shramba in dve parkirni mesti v podzemni garaži. Med objekti so parkovne površine ter dostopne poti do objektov.

2S



Notranja površina: 48 m<sup>2</sup>  
Št. stanovanjski enot: 48

3S



Notranja površina: 64 m<sup>2</sup>  
Št. stanovanjski enot: 40

4S



Notranja površina: 80 m<sup>2</sup>  
Št. stanovanjski enot: 14

Potrebna toplota za ogrevanje



Dovedena energija za delovanje stavbe



Primarna energija in Emicije CO<sub>2</sub>



(Stanovanjska soseska Brdo – Zeleni gaj – funkcionalna enota F2)

## STANOVANJSKA SOSESKA NOVO BRDO, PROSTORSKI ENOTI E2 in E3

Območje Novo Brdo, ki je namenjeno gradnji najemnih stanovanj, se nahaja v Ljubljani na Viču, vzhodno od nove povezovalne ceste Pot Rdečega križa ter med Cesto na Vrhovce in Cesto na Brdo. Nasproti območja, kjer se načrtuje nova soseska, je že zgrajena soseska Zeleni gaj na Brdu (območje Brdo VS3/5) s 641 stanovanjskimi enotami, katerih investitor je bil Sklad.



(Območje urejanja: Ljubljana - Novo Brdo)

Skład je skupaj z JSS MOL v letu 2017 zaključil s postopki priprave in sprejema 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 2 - Novo Brdo. OPPN 252 je objavljen v Ur. l. RS, št.: 75/17, dne 22. 12. 2017.

Stanovanjska soseska Novo Brdo je načrtovana v osrednjem (E2) in južnem delu (E3) obravnavanega območja. Predvideva je izgradnja 498 stanovanj, od tega 25 oskrbovanih stanovanj, in 522 parkirnih mest v garaži. Vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja je bila vložena v februarju 2018. Začetek gradnje je predviden v poletju 2018 ter zaključek v drugi polovici leta 2020.

Nova soseska bo zasnovana tako, da si od severa proti jugu sledijo pasovi grajenega in pasovi za peš poti in kolesarski promet. Večstanovanjski objekti bodo točkovno razporejeni, samostojni in manjših dimenzij (vila bloki), ki se ob Poti Rdečega križa zaključijo z vzdolžnimi bloki. V novi soseski bo ponujen višji standard bivanja, prav tako bodo v njej sobivale različne generacije (mladi, starejši), zato bodo objekti in stanovanja temu prilagojeni. Parkiranje za stanovalce bo organizirano v podzemnih garažah. Za dobro počutje stanovalcev bo v novi soseski skrbel še vsebinsko raznovrsten javni program (npr. trgovine, lokali s storitveno dejavnostjo, knjižnica) ter varen odprti prostor, ki bo prežet z novim zelenim sistemom, otroškimi igrišči in navezavami na obstoječa zelena obročja na vzhodu (Pot spominov in tovarištva) in zahodu (Rožni hrib in športna igrišča Zeleni gaj). V bližini je priključek na mestno ljubljansko obvoznico in avtocesto.



(Ljubljana - Novo Brdo)



## **STANOVANJSKA SOSESKA V MARIBORU - POD PEKRSKO GORCO**

Sklad je v letu 2017 od družbe DUTB realiziral nakup zemljišč v mestu Maribor na lokaciji med Kamenškovo in Šarhovo cesto, kjer razvija novo sosesko Pod Pekrsko gorco za pridobitev do 370 najemnih stanovanj, od tega do 60 oskrbovanih stanovanj za starejše ter center dnevnih aktivnosti. Projekt je v fazi priprave projektne dokumentacije in pridobivanja gradbenega dovoljenja. Začetek gradnje je predviden konec leta 2018.



(Maribor – Pod Pekrsko gorco)

## **STANOVANJSKA SOSESKA V KRANJU – OB SAVI**

Na lokaciji v mestu Kranj med Savsko cesto in reko Savo Sklad načrtuje novo sosesko Ob Savi za pridobitev do 180 najemnih stanovanj. Projekt je v fazi izdelave Občinskega podrobnega prostorskega akta. Ob pogoju sprejetja OPPN, je načrtovani začetek gradnje 1. faze v letu 2019. hkrati bo Sklad v letu 2018 projekt v Kranju prekvalificiral v investicijo za pridobitev najemnih stanovanj.



(Kranj – Ob Savi)

## **STANOVANJSKA SOSESKA V LJUBLJANI – SKUPNOST ZA MLADE GERBIČEVA**

Na lokaciji v Ljubljani na Gerbičevi ulici Sklad v okviru pilotnega projekta, na podlagi izhodišč ReNSP15-25 načrtuje novo sosesko Skupnost za mlade Gerbičeva za pridobitev do 110 stanovanjskih enot namenjenih bivalni osamosvojitvi mladih od 18 do dopolnjenega 29 leta starosti. Projekt je v fazi priprave projektne dokumentacije in pridobivanja gradbenega dovoljenja. Z gradnjo namerava Sklad začeti v začetku leta 2019. V objektu je predviden tudi medgeneracijski center.



(Ljubljana – skupnost za mlade Gerbičeva)

### **2.1.2.2. Pridobivanje najemnih stanovanj z nakupom**

Sklad je dne 21. 07. 2017 v Ur. l. RS, št. 40/2017 objavil Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj ter dne 13.10.2017 v Ur. l. RS, št. 56/2017 prenovljeni Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj, preko katerega je vse zainteresirane ponudnike (fizične osebe, pravne osebe zasebnega in javnega prava ter lokalne skupnosti) povabil k oddaji ponudb za prodajo za prodajo skupin stanovanj in stanovanjskih stavb ter zemljišč, primernih za izgradnjo stanovanjskih stavb, na območju celotne Slovenije.

Komisija za pregled ponudb za nakup stanovanj in zemljišč, prejetih na podlagi javnega poziva, je v letu 2017 izvedla dve odpiranji ponudb (16.10.2017 in 12.12.2017). Sklad je skupno prejel osem ponudb za nakup 162 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti, od tega je bilo 13 stanovanj v ponudbah že dokončanih s pravnomočnim uporabnim dovoljenjem, ostala pa so bila nedokončana. Ponudb za nakup zemljišč nismo prejeli. 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 sta za nadaljnjo obravnavo primerni dve ponudbi za nakup 135 nedokončanih stanovanj, ostalih šest ponudb pa pogojev javnega poziva ne izpolnjuje, zato so bile zavržene.

V letu 2017 ni prišlo do podpisa nobene prodajne pogodbe na podlagi javnega poziva. Obravnava primernih ponudb iz leta 2017 se bo nadaljevala v letu 2018. Vloga na javni poziv je lahko oddana do 30.11.2020.

### **2.1.2.3. Pridobitve stanovanj iz drugih projektov Sklada za namene tržne oddaje**

V letu 2017 je Stanovanjski sklad RS število stanovanj v tržnem najemu povečal za dodatnih 150 stanovanj. Največ dodatnih stanovanj izhaja iz dokončane gradnje večstanovanjskih objektov na lokaciji Zelenega gaja na Brdu v Ljubljani. V območju funkcionalne enote F2 sta bili konec leta dokončani 102 stanovanji. Dodatno število najemnih stanovanj izhaja iz prenosa iz neprofitnega najema. Dodatna stanovanja se nahajajo v Ajdovščini, Kranju, Ljutomeru, Ribnici, Sevnici, Šoštanju in Trzinu. Prav tako je Sklad v letu 2017 v nabor najemnih stanovanj vrnil 3 stanovanja v Lendavi, ki so bila v letu 2016 začasno izzeta iz stroškovnega najema in namenjena za zagotovitev nastanitvenih zmogljivosti za premeščene in trajno preseljene osebe, ki bodo/so v RS pridobile status mednarodne zaščite v RS, skladno z Izvedbenim načrtom premestitve.

### **2.1.2.4. Zmanjšanje najemnih stanovanj**

V letu 2017 Stanovanjski sklad RS ni zmanjševal števila najemnih stanovanj v tem segmentu oddaje.

### 2.1.2.5. Stanje oddanih stanovanj v tržnem najemu

Stanje oddaje stanovanj na dan 31. 12. 2017 je razvidno iz tabele v nadaljevanju.

**Tabela 10: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2017**

Lokacija stanovanj	Št. stanovanj 31.12.2016	Št. stanovanj 31.12.2017	Št. oddanih stanovanj	Št. prostih stanovanj	Odstotek zasedenosti	Gibanja v letu 2017
Ajdovščina	8	12	11	1	92	4
Borovnica	131	131	124	7	95	0
Brežice	16	16	16	0	100	0
Cerknica	14	14	14	0	100	0
Gornja Radgona	5	5	5	0	100	0
Jesenice	15	15	14	1	93	0
Kočevje	17	17	17	0	100	0
Koper	19	19	18	1	95	0
Kozina	6	6	6	0	100	0
Kranj	27	34	33	1	97	7
Lendava	2	5	5	0	100	3
Ljubljana	19	121	19	102	16	102
Ljutomer	0	2	0	2	0	2
Lovrenc na Pohorju	4	4	4	0	100	0
Maribor	76	86	81	5	94	10
Miklavž na Dravskem polju	10	10	10	0	100	0
Novo mesto	17	17	17	0	100	0
Pivka	20	20	18	2	90	0
Postojna	3	3	3	0	100	0
Prevalje	9	9	9	0	100	0
Rače	12	12	11	1	92	0
Ribnica	0	4	0	4	0	4
Sevnica	0	1	1	0	100	1
Slovenj Gradec	6	6	6	0	100	0
Šmarje pri Jelšah	2	2	2	0	100	0
Šoštanj	0	11	5	6	45	11
<b>Skupaj po lokacijah</b>	<b>468</b>	<b>618</b>	<b>478</b>	<b>140</b>	<b>77</b>	<b>150</b>

Sklad je imel glede na stanje na dan 31. 12. 2017 za stroškovni najem namenjenih 618 stanovanj. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2016, ko je bilo najemu namenjenih 468 stanovanj, se je skupno število povečalo za 150 stanovanj.

Na dan 31. 12. 2017 je imel Sklad oddanih v najem 478 od skupno 618 stanovanj, kar pomeni 77-odstotno zasedenost. Na dan 31. 12. 2016 je imel Sklad za stroškovni najem namenjenih 468 stanovanj, oddanih pa 443 stanovanj. Zasedenost stanovanj je bila 95-odstotna. V primerjavi s predhodnim letom je Sklad povečal število najemnih stanovanj za 32 odstotkov, stopnjo zasedenosti stanovanj pa zmanjšal za 18 odstotkov. Zasedenost se je znižala zaradi dodanih stanovanj koncem leta 2017. Razpis za oddajo prostih stanovanj je bil konec leta 2017 še v teku. Na podlagi opravljenega izbora najemnikom v januarju 2018 je bilo dodeljenih vseh 102 stanovanj na Brdu ter dodatnih 7 stanovanj na ostalih lokacijah po Sloveniji. Z oddajo 109 stanovanj se stopnja zasedenosti poviša na 95 odstotkov, kar je primerljivo s stopnjo zasedenosti na stanje 31. 12. 2016.

## **2.2. PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG**

### **2.2.1. Investicije v tržna stanovanja – razvoj zemljišč v lasti Sklada**

Sklad je v letu 2017 zaključil izgradnjo stanovanjskih objektov - 18 vrstnih hiš v funkcionalni enoti Brdo F6.2.

Za večje število projektov, ki so bili zaključeni v letih 2004 do 2017, 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.

Sklad je lastnik zemljišči na različnih lokacijah na celotnem območju Republike Slovenije (Ljubljana, Lukovica, Dragomelj, Ivančna Gorica in druge lokacije). Zaradi spremenjenih razmer na nepremičninskem trgu je Sklad tudi v letu 2017 dodatno preverjal možnosti razvoja projektov na navedenih lokacijah. Namembnost zemljišč bo v naslednjih letih še predmet nadaljnjih poslovnih odločitev.

## **2.3. PRODAJA STANOVANJ ZA TRG**

### **2.3.1. Prodaja stanovanj v soseski Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani (funkcionalni enoti F4 in F5.2)**

Stanovanjski sklad RS je v letu 2017 ponudil v prodajo še zadnje stanovanje v funkcionalni enoti F4, ki je bilo v letu 2016 začasno umaknjeno iz prodaje. Stanovanje je bilo prodano preko javne dražbe.

V letu 2017 se je zaključila prodaja stanovanj v funkcionalni enoti F5.2. Z javnim razpisom, objavljenim 15. 6. 2016, je bilo ponujenih v prodajo 85 stanovanj. V letu 2016 je bilo prodanih 83 stanovanj, oziroma 97,6 odstotkov vseh stanovanj v funkcionalni enoti F5.2. V letu 2017 sta bili prodani dve stanovanji iz tega območja, in sicer ena garsonjera in eno trisobno stanovanje.

Skupna vrednost 2 prodanih stanovanj je znašala 375.100 EUR oziroma 2,5 odstotkov vseh prodajnih vrednosti (14.959.200 EUR).

### **2.3.2. Prodaja stanovanj v soseski Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani (funkcionalna enota F3, F6.1 in F6.2)**

Stanovanjski Sklad je RS je kot investitor in prodajalec z javnim razpisom z dne 17. 5. 2017 začel s prodajo 52 stanovanj v območju funkcionalne enote F3, 12 stanovanj na območju F6.1 in 18 vrstnih hiš na območju F6.2. Skupaj je bilo v prodajo ponujenih 64 stanovanj in 18 vrstnih hiš.

Na dan 31.12.2017 je bilo v funkcionalni enoti F3 po petih opravljenih izborih kupcev prodanih 39 stanovanj. V prodaji je ostalo 13 stanovanj. V funkcionalni enoti F6.1 je bilo po petih opravljenih izborih kupcev prodanih 9 stanovanj od skupno dvanajstih. V funkcionalni enoti F6.2 je bilo za nakup na voljo 18 vrstnih hiš. Na dan 31.12.2017 je bilo prodanih in predanih 5 vrstnih hiš. Na stanje konec leta 2017 je neprodanih ostalo 13 vrstnih hiš.

Skupna vrednost prodanih stanovanj na dan 31.12.2017 v F3 je znašala 7.443.400 EUR, v F6.1 je skupna vrednost prodanih stanovanj znašala 3.157.700 EUR in v F6.2 skupno 2.049.400 EUR. Vsota realiziranih prodaj stanovanj in vrstnih hiš na dan 31. 12. 2017 je znašala 12.650.500 EUR.

Vseh 16 neprodanih stanovanj in 13 vrstnih hiš (skupaj 29 nepremičnin) bo v letu 2018 ponujeno v prodajo preko javne dražbe.

### **2.3.3. 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). Od vseh ponujenih stanovanj, je v prodaji ostalo eno stanovanje v Borovnici. V letu 2017 je Stanovanjski sklad RS prodal še to preostalo stanovanje. Vrednost prodanega stanovanja je znašala 110.000 EUR.

## **2.4. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA**

### **2.4.1. Dolgoročna stanovanjska posojila kupcem stanovanj na lokaciji Borovnica in Novem mestu**

Stanovanjski sklad RS je z razpisom, objavljenim 20. 11. 2011 ponudil v prodajo 79 stanovanj na lokaciji v Borovnici in Novem mestu. Ob nakupu so lahko kupci izkoristili možnost najema dolgoročnega stanovanjskega posojila z odplačilno dobo do 30 let. Posojilo so kupci stanovanj ob ustrezno izkazani plačilni sposobnosti lahko najeli do višine 80 odstotkov pogodbene cene stanovanja.

**Tabela 11: Pregled obrestnih mer dolgoročnih stanovanjskih posojil**

Odplačilna doba	Fiksna obrestna mera	Spremenljiva obrestna mera
do 10 let	2,5 % letno	6M Euribor + 0,5 % letno
do 20 let	3,0 % letno	6M Euribor + 0,5 % letno
do 30 let	4,0 % letno	6M Euribor + 0,5 % letno

Možnost najema posojila so v letu 2017 izkoristili 3 kupci stanovanj v Borovnici, za stanovanja prodana konec leta 2016 in v začetku 2017. Sklad je odobril 179.100 EUR posojil.

Skupno se je od 59 odobrenih posojil pri prodaji stanovanj v Novem mestu in Borovnici 42 posojilojemalcev odločilo za posojilo s spremenljivo obrestno meto (71,2 odstotka), 17 posojilojemalcev pa za posojilo s fiksno obrestno mero (28,8 odstotka).

### **2.4.2. 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 2017 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 2017 ni bila izdana nobena odločba ministrstva. Skupno število izdanih odločb ostaja 1.835.

**Tabela 12: Posojila za odkup stanovanj najemnikom za denacionaliziranih stanovanjih**

Opis	Število	Odobreno v EUR	Koriščeno v EUR
– izdane odločbe MOP (vse)	1.835	-	-
– 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 2017	0	-	-
– sklenjene posojilne pogodbe v letu 2017	0	-	-

### 2.4.3. 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 2017 upravičencem izdanih 6 začasnih sklepov. Znesek izdanih sklepov v letu 2017 je znašal 212.719 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 218.839 EUR. Kumulativna vsota vseh izdanih sklepov znaša 4.314.731 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 4.438.308 EUR.

V letu 2017 so upravičenci po izdanih sklepih sklenili 3 posojilne pogodbe v skupni višini 199.908 EUR. Kumulativna vsota vseh sklenjenih pogodb znaša 1.772.691 EUR. V znesku so upoštevani tudi zneski zavarovalnih premij v breme posojil. Vsota vseh sklenjenih posojilnih pogodb je nižja od zneskov izdanih sklepov. Poglavitni razlog je posojilna nesposobnost oškodovancev – posojilojemalcev in posledična dodelitev hipotekarnih sredstev za obnovo objektov 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 2017 sta bila izdana dva končna sklepa, tako da kumulativna vsota vseh izdanih končnih sklepov po potresu 2004 znaša 1.554.823 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 1.600.729 EUR.

### 2.4.4. Posojila pravnim osebam za pridobitev javnih najemnih stanovanj

Za namene dodeljevanja ugodnih posojil za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj je bil objavljen »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020« (Ur. l. RS, št. 41/2016 in št. 88/2016), ki poleg soinvestitorstva omogoča sofinanciranje projektov z dolgoročnimi posojili. Za opisani namen je predvidenih 10 milijonov evrov sredstev.

Višina sredstev posojila je lahko do največ 50 odstotkov vrednosti celotne investicije in se določi v fazi obravnave in strokovne preučitve dokumentacije za posamezni investicijski projekt. Pri strokovni

presoji investicije se upošteva tudi primerna vrednost GOI del. Odplačilna doba za odobreno posojilo je lahko največ 25 let.

Za dodelitev dolgoročnega posojila je Sklad v letu 2017, po sklepu NS SSRS z dne 22. 12. 2017 odobril eno posojilo, in sicer:

- JSS MOL za posojilo za projekt rekonstrukcije in spremembe namembnosti objekta na Hladilniška poti 34, Ljubljana, za pridobitev 9 javnih najemnih stanovanj in 14 bivalnih enot z odobreno vrednostjo sofinanciranja – dolgoročno posojilo SSRS - v znesku 596.972 EUR.

Sklad je v letu 2017 prejel 2 vloge (Savinjska, Obalno-kraška regija), ki so v postopku obravnave in dopolnjevanja. Vrednost zaprosenih posojil je ocenjena na 7,7 milijonov EUR.

#### **2.4.5. Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše v letih 2017 do 2020**

Sklad sofinancira tudi stanovanjske stavbe za posebne namene. V ta namen je bil objavljen »Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe« (Ur. l. RS, št. 59, z dne 27.10.2017). Z dnem uveljavitve tega programa je bil zaprt »Program za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše in domov za ostarele« (Ur. l. RS, št. 110/2013, 94/2014 in 88/2016).

Program je namenjen sofinanciranju stanovanjskih enot namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb v okviru domov za starejše občane, oskrbovanih stanovanjih in centrih dnevnega varstva za starejše osebe. Sklad sofinancira stanovanjske enote za starejše, tako da upravičnim prosilcem dodeli posojilo za zagotavljanje stanovanjskih enot v domovih za starejše osebe, oskrbovanih stanovanjih in centrih dnevnega varstva za starejše osebe in investira skupaj z upravičenimi prosilci v nova oskrbovana stanovanja (soinvestorstvo).

Na program se lahko prijavijo upravičeni prosilci: občine, javni nepremičninski skladi in druge pravne osebe (osebe zasebnega in javnega prava, kot npr.: javni zavodi, pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1, družbe po 96. in 97. členu Zakona o javno zasebnem partnerstvu, zadruge, socialna podjetja,...). Stanovanjske enote za starejše se lahko pridobivajo z gradnjo in rekonstrukcijo objektov ter obnovo objekta ali dela objekta (investicijska vzdrževalna dela).

Za realizacijo programa je predvidoma namenjenih 15 milijonov EUR, s porabo v letih 2017 do 2020 oziroma do zaključka posameznega investicijskega projekta.

V letu 2017 ni bilo dodeljenih posojil, v strokovnem pregledovanju pa ima Sklad eno vlogo za financiranje izgradnje objekta s 15 oskrbovanimi stanovanji v Savinjski statistični regiji. Zaprošena vrednost sofinanciranja (posojilo in soinvestorstvo) je 1 milijon EUR.



## **3 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2017 Z REVIZORJEVIM MNENJEM**





### 3.1. Revizorjevo poročilo



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

#### POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

**Vladi Republike Slovenije, ustanoviteljici javnega sklada  
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad, Poljanska cesta  
31, Ljubljana**

##### *Mnenje*

Revidirali smo računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2017 ter izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih predstavljajo resničen in pošten prikaz finančnega položaja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana na dan 31. decembra 2017 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov poslovnega izida za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in Slovenskimi računovodskimi standardi ter z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

##### *Podlaga za mnenje*

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR). Naše odgovornosti na podlagi teh standardov so opisane v tem poročilu v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od javnega sklada in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

##### *Druge informacije*

Za druge informacije je odgovorno posloводство. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana, vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih.

Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi ali so druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembno napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem ni nič takega, o čemer bi morali poročati.

#### *Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze*

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in s Slovenskimi računovodskimi standardi in 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.

Posloводство je pri pripravi računovodskih izkazov javnega sklada odgovorno za oceno njegove sposobnosti, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, razkritje zadev, povezanih z delujočim javnim skladom in uporabo predpostavke delujočega javnega sklada kot podlago za računovodenje, razen če namerava posloводство javnega sklada likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Nadzorni svet je odgovoren za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov in za potrditev revidiranega letnega poročila.

#### *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z MSR, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe, lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu z MSR uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenja o učinkovitosti notranjih kontrol javnega sklada;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega javnega sklada, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega javnega sklada;

- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;
- pristojne za upravljanje med drugim obveščamo načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

#### *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. 2017 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 zadolževanju z 29. in 37. členom Zakona o javnih skladih ne moremo poročati.

Sklad pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2017 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.

#### *Odstavek o drugih zadevah*

Ne obstajajo nikakršne druge negotovosti, ki bi zbujele dvom v zmožnosti sklada, da bi nadaljeval svoje poslovanje tudi v bodoče.

Darko Branilovič  
Pooblaščen revizor  
Direktor

  
VALUTA d.o.o.  
2000 MARIBOR

V Mariboru, dne 22. 2. 2018

VALUTA, družba za revizijo d.o.o.  
Slovenska ulica 39, 2000 Maribor

Poročilo neodvisnega revizorja 3/3

## 3.2. Uvod in vsebina računovodskega poročila

Sklad je v letu 2017 posloval na podlagi Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada 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.

## 3.3. Pravne podlage in predpisi

Pri poslovanju in sestavljanju računovodskih izkazov oziroma tega računovodskega poročila so bili upoštevani naslednji zakoni in podzakonski akti:

- 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, 104/2011 in 86/2016),
- 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, 100/2015, 84/2016 in 75/2017),
- 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, 100/2015 in 75/2017),
- 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 nakazila denarnih sredstev je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, poravnane s poboti. Za znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodki oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu nakazila denarnih sredstev.

## Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva

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

Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, zgradbe in oprema.

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

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

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

Opredmetena osnovna sredstva postanejo predmet amortiziranja prvi dan v naslednjem mesecu po tistem, ko je amortizirano sredstvo razpoložljivo za uporabo, torej usposobljeno za opravljanje dejavnosti. Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po 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 sklad namenskega premoženja 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. V letu 2017 je Sklad pridobil tudi 100 odstotni delež v družbi Spekter, d.o.o., Trbovlje. 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 za unovčene zneske.

Revalorizacija dolgoročno danih posojil je predmet dogovora pogodbenih strank. Sklad izkaže za znesek terjatve za dano posojilo sklad namenskega premoženja v delu 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 sklad namenskega premoženja v delu 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 in 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 sklad namenskega premoženja. Za znesek odplačila pa se sklad namenskega premoženja oziroma dolgoročni razmejeni prihodki zmanjšajo. Sklad ne oblikuje popravkov dolgoročnih terjatev iz poslovanja.

### **Zaloga**

Na stanje 31. 12. 2017 Sklad med zalogami izkazuje stanovanja, kupljena za nadaljnjo prodajo (zaloga stanovanj), ter zemljišča, kupljena za namen izgradnje stanovanj (stanovanja v lastni izdelavi). Glede

na to, 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 zgrajena stanovanja. Vrednotenje zalog je evidentirano na osnovi stopnje dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem. Stopnje dokončanja na dan 31. 12. 2017 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 obremenijo 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. V letu 2016 je Sklad izvedel preknjižbe sredstev iz splošnega sklada na sklad namenskega premoženja. V okviru sklada namenskega premoženja se izkazujejo:

- 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;
- Sredstva 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;
- Sredstva za drugo, kar je popravek seštevka zneskov drugih delov sklada; to pomeni, da je lahko znesek 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. 2017 izkazuje druge dolgoročne obveznosti do vplačanih varščin in lastnih udeležb.

## **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 (sklad namenskega premoženja).

## **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, izhajajočih iz dolgoročnih usmeritev.

### 3.5. Računovodski izkazi

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

#### 3.5.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2017

<b>SREDSTVA</b>	<b>Pojasnila</b>	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
<b>Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju</b>			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	Pojasnilo 1	173.447.434	167.937.999
Dolgoročne finančne naložbe	Pojasnilo 2	26.772.526	7.061.693
Dolgoročno dana posojila	Pojasnilo 3	45.144.519	51.710.663
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	Pojasnilo 4	631.499	781.820
<b>Skupaj</b>		<b>245.995.978</b>	<b>227.492.175</b>
<b>Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve</b>			
Druge zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	Pojasnilo 5	24.154.684	27.585.262
Druge zaloge – kupljena stanovanja	Pojasnilo 6	65.571	534.886
Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih fin. ust.	Pojasnilo 7	901.378	991.428
Kratkoročne terjatve do uporab. EKN	Pojasnilo 8	149.652.219	150.183.464
Kratkoročne finančne naložbe	Pojasnilo 9	676.771	1.584.319
Kratkoročne terjatve iz financiranja	Pojasnilo 10	241.886	364.565
Kratkoročne terjatve do kupcev	Pojasnilo 11	5.425.546	5.694.265
Druge kratkoročne terjatve	Pojasnilo 12	230.611	11.052
Neplačani odhodki	Pojasnilo 13	6.552.518	7.931.828
Aktivne časovne razmejitve	Pojasnilo 14	1.245.457	476.947
<b>Skupaj</b>		<b>189.146.641</b>	<b>195.358.016</b>
<b>SKUPAJ SREDSTVA</b>		<b>435.142.619</b>	<b>422.850.191</b>
<b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>			
<b>Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve</b>			
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	Pojasnilo 15	1.368.849	474.080
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	Pojasnilo 16	2.058.908	3.427.863
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	Pojasnilo 17	8.935.925	8.899.453
Neplačani prihodki	Pojasnilo 19	5.777.256	5.917.718
Pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 20	402.392	282.339
Kratkoročne obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	Pojasnilo 21	30.523	95.706
<b>Skupaj</b>		<b>18.573.853</b>	<b>19.097.159</b>

**LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE  
OBVEZNOSTI**

Sklad namenskega premoženja	Pojasnilo 22	411.534.135	399.090.842
Rezervni sklad	Pojasnilo 23	3.230.934	2.910.193
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 25	7.537	13.341
Druge dolgoročne obveznosti	Pojasnilo 26	1.796.160	1.738.656
<b>Skupaj</b>		<b>416.568.766</b>	<b>403.753.032</b>
<b>SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>		<b>435.142.619</b>	<b>422.850.191</b>

### 3.5.2. Pojasnila in druge računovodske informacije

Na stanje 31. 12. 2017 so sredstva sklada izkazana v bilanci stanja v višini 435.142.619 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2016 so se sredstva povečala za 12.292.428 EUR oziroma za 3 odstotke.

Med pomembnejšimi spremembami je povečanje neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev za 3 odstotke zaradi investicij v zagotavljanje najemnih stanovanj ter brezplačnega prenosa nepremičnin. Največja sprememba je povečanje dolgoročnih finančnih naložb zaradi nakupa poslovnega deleža družbe Spekter. Dolgoročno dana posojila so se na stanje 31. 12. 2017 znižala za 13 odstotkov.

V letu 2017 se je nadaljeval trend zmanjševanja zalog zaradi uspešne gradnje in zaključevanja prodaje stanovanj na trgu. Pomembnejše spremembe se nanašajo na zmanjševanje kratkoročnih finančnih naložb ter kratkoročnih terjatev. Tudi neplačani odhodki so se v primerjavi s predhodnim obdobjem zmanjšali, in sicer za 17 odstotkov.

Med obveznostmi do virov sredstev so najpomembnejše spremembe zaradi zmanjšanja obveznosti do dobaviteljev za 40 odstotkov.

Med lastnimi viri na stanje 31. 12. 2017 je bistvena sprememba v izkazovanju sklada namenskega premoženja. Zaradi izvedenega prenosa nepremičnin, nakupa finančne naložbe in upoštevanju ostalih gibanj, se je sklad v primerjavi s stanjem 31. 12. 2016 iz 399.090.842 EUR povečal na 411.534.135 EUR oz. za 3 odstotke.

Rezervni sklad je na stanje 31. 12. 2017 znašal 3.230.934 EUR.

### 3.5.3. Izkaz prihodkov in odhodkov

	Pojasnila	31.12.2017	31.12.2016
Nedavčni prihodki	Pojasnilo 27	19.305.694	34.756.127
Kapitalski prihodki	Pojasnilo 28	1.005.535	708.676
Prejeta sredstva od evropskih institucij	Pojasnilo 29	36.047	0
<b>Skupaj prihodki</b>		<b>20.347.276</b>	<b>35.464.803</b>
Tekoči odhodki	Pojasnilo 30	13.084.857	19.112.323
Investicijski odhodki	Pojasnilo 31	8.890.416	5.364.168
<b>Skupaj odhodki</b>		<b>21.975.273</b>	<b>24.476.491</b>
<b>PRESEŽEK/PRIMANJKLJAJ PRIHODKOV NAD ODHODKI</b>		<b>-1.627.997</b>	<b>10.988.312</b>

### 3.5.4. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

	Pojasnila	31.12.2017	31.12.2016
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev ter kupnine iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu	Pojasnilo 32	6.926.096	9.963.680
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev		7.143.388	4.279.565
<b>Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev</b>		<b>-217.292</b>	<b>5.684.115</b>

### 3.5.5. Izkaz računa financiranja z rezultatom poslovanja

	Pojasnila	31.12.2017	31.12.2016
Presežek odhodkov nad prihodki		-1.627.997	0
Presežek prihodkov nad odhodki		0	10.988.312
Prejeta vračila posojil zmanjšana za dana posojila in finančne naložbe		-217.292	5.684.115
Neto odplačilo dolga (zadolževanje)		0	0
<b>Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih</b>	Pojasnilo 33	<b>-1.845.289</b>	<b>16.672.427</b>

**POJASNILO ŠT. 1: OSNOVNA SREDSTVA – PRIKAZ GIBANJA**

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

(v EUR, brez stotinov)

<b>Nabavna vrednost</b>	Zemljišča	Zgradbe	Zgradbe - stanovanja	Oprema	Investicije v teku - soinvestiranje	Investicije v teku - varov. stanov in ostalo	Neopredmetena sredstva	Drobni inventar	Skupaj
<b>Stanje 31. 12. 2016</b>	<b>4.230.583</b>	<b>13.423.895</b>	<b>176.390.541</b>	<b>963.918</b>	<b>17.880.261</b>	<b>0</b>	<b>841.596</b>	<b>38.147</b>	<b>213.768.941</b>
Neposredna povečanja - investicije	168.150	19.334	3.285.740	50.992	8.476.325	0	44.680	4.340	<b>12.049.561</b>
Prenos iz inv. v teku	0			0	0	0	0	0	<b>0</b>
Zmanjšanja med letom	-106.965	-389.746	-437.085	-15.403	0	0	-54.275	-1.179	<b>-1.004.653</b>
<b>Stanje 31. 12. 2017</b>	<b>4.291.768</b>	<b>13.053.483</b>	<b>179.239.196</b>	<b>999.507</b>	<b>26.356.586</b>	<b>0</b>	<b>832.001</b>	<b>41.308</b>	<b>224.813.849</b>
<b>Popravek vrednosti - stanje 31. 12. 2016</b>	<b>0</b>	<b>3.975.751</b>	<b>40.235.154</b>	<b>832.107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>749.783</b>	<b>38.147</b>	<b>45.830.942</b>
Amortizacija v letu 2017	0	423.515	5.323.470	34.206	0	0	43.274	4.340	<b>5.828.805</b>
Zmanjšanja med letom	0	-129.298	-93.961	-15.403	0	0	-53.491	-1.179	<b>-293.332</b>
<b>Stanje 31. 12. 2017</b>	<b>0</b>	<b>4.269.968</b>	<b>45.464.663</b>	<b>850.910</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>739.566</b>	<b>41.308</b>	<b>51.366.415</b>
<b>Sedanja vrednost – stanje 31. 12. 2017</b>	<b>4.291.768</b>	<b>8.783.515</b>	<b>133.774.533</b>	<b>148.597</b>	<b>26.356.586</b>	<b>0</b>	<b>92.435</b>	<b>0</b>	<b>176.447.434</b>

Od pomembnejših gibanj neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev v letu 2017 je potrebno izpostaviti investicije v teku za potrebe izgradnje najemnih stanovanj.

**POJASNILO ŠT. 2: DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
<b>Kapitalske naložbe - v neodvisne stranke</b>		
Delnice ZRMK holding, d.d.,	212.101	212.101
<b>Skupaj naložbe v delnice v druga podjetja</b>	<b>212.101</b>	<b>212.101</b>
<b>Naložbe v deleže v druga podjetja</b>		
STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.	6.979.346	6.849.592
SPEKTER d.o.o.	19.581.079	0
<b>Skupaj naložbe v deleže v druga podjetja</b>	<b>26.560.425</b>	<b>6.849.592</b>
<b>Skupaj dolgoročne finančne naložbe</b>	<b>26.772.526</b>	<b>7.061.693</b>

Sklad med kapitalskimi naložbami izkazuje naložbe v delnice drugih podjetij, in sicer 6.155 delnic družbe ZRMK holding, d.d., Dimičeva ulica 12, Ljubljana.

Sklad ima v 100-odstotni lasti Stanovanjsko podjetje, podjetje za gospodarjenje z objekti d.o.o., Ob Suhu 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. 2016.

V letu 2017 je Sklad pridobil 100 odstotni delež v podjetju Spekter, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d.o.o., Trg revolucije 7, Trbovlje (matična številka: 5514479). Poslovanje je revidirano. Stanje naložbe v družbo Spekter d.o.o. je enako stanju kapitala na dan 31. 12. 2016.

**POJASNILO ŠT. 3: DOLGOROČNO DANA POSOJILA**

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Prebivalstvo – posamezniki in zasebniki	624.090	1.317.692
Kreditni za plačilo odstopnine Krekova zavarovalnica	242.238	279.626
Neprofitne stanovanjske organizacije (NSO)	36.361.110	41.181.357
Posojila za popotresno obnovo v Posočju	926.280	1.088.797
Tržna prodaja stanovanj	221.071	297.607
Tržna prodaja stanovanj – devizna klavzula	1.296.571	1.721.060
Ostalo	101.434	118.560
Tržna posojila – razpis 2007,2008, 2015	5.371.725	5.705.964
<b>Skupaj dolgoročna dana posojila</b>	<b>45.144.519</b>	<b>51.710.663</b>
<b>Gibanje dolgoročnih posojil v letu</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Stanje posojil 1. januar</b>	<b>51.710.663</b>	<b>57.222.049</b>
<b>Povečanja:</b>		
Nova posojila	421.468	4.283.000
Pripisana revalorizacija	115.793	-29.207
<b>Znesek povečanja danih posojil</b>	<b>537.261</b>	<b>4.253.793</b>
<b>Zmanjšanja:</b>		
<b>Znesek zmanjšanja danih posojil</b>	<b>-7.103.405</b>	<b>-9.765.179</b>
<b>Stanje 31. december</b>	<b>45.144.519</b>	<b>51.710.663</b>

#### **POJASNILO ŠT. 4: DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA**

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke	280.153	403.800
Terjatve iz naslova kupnin za pravne osebe	0	2.035
Dolgoročne terjatev iz naslova odškodninskih zahtevkov	337.354	341.011
Dolgoročne terjatve po pogodbi s SZ Gorenjske	5.992	22.974
Dolgoročne terjatve	8.000	12.000
<b>Skupaj dolgoročne terjatve iz poslovanja</b>	<b>631.499</b>	<b>781.820</b>

#### **Gibanje na dolgoročnih terjativah je bilo naslednje:**

<b>Stanje 1. januar</b>	<b>781.820</b>	<b>955.318</b>
<b>Povečanja</b>	0	0
<b>Zmanjšanja</b>	-150.321	-173.498
<b>Stanje 31. december</b>	<b>631.499</b>	<b>781.820</b>

Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke, se v celoti nanašajo na prevzete terjatve iz prodaje stanovanj po pogojih stanovanjskega zakona iz leta 1991 ter predstavljajo stanje na dan 31. 12. 2017 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 1. 1. 2018 do izteka zadnjih pogodb leta 2023.

Dolgoročne terjatve iz naslova odškodninskih zahtevkov izkazujejo terjatve do posojilojemalcev, 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.

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

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Stanovanja v lastni izdelavi	24.154.684	27.585.262
<b>Skupaj stanovanja v lastni izdelavi</b>	<b>24.154.684</b>	<b>27.585.262</b>

V letu 2017 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. Stanje zaloge stanovanj v lastni izdelavi na dan 31. 12. 2017 je znašalo 24.154.684 EUR.



**Tabela 13: Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi**

(v EUR, brez stotinov)

SM	Stanje 31. 12. 2016	Povečanja – gradnja, nakup, delitev	Zmanjšanja - prodaja, delitev, prenos	Stanje 31. 12. 2017
6000318	182.860	0	0	182.860
6000319	2.904.800	0	0	2.904.800
6000328	2.155.180	2.000	0	2.157.180
6000333	298.520	0	0	298.520
6000336	995.506	751	0	996.257
6000339	1.618.560	50.241	0	1.668.801
6000344	2.469.367	25.727	0	2.495.094
6000345	995.920	0	0	995.920
7010002	195.711	0	195.711	0
7010004	1.539.475	0	1.539.475	0
7010007	328.083	0	81.603	246.480
7010008	2.129.353	746.191	739.577	2.135.967
7010009	3.304.341	1.957.811	1.208.151	4.054.001
7020000	8.108.062	1.972.150	4.502.111	5.578.101
7020001	359.524	126.745	45.566	440.703
<b>Skupaj</b>	<b>27.585.262</b>	<b>4.881.616</b>	<b>8.312.194</b>	<b>24.154.684</b>

**POJASNILO ŠT. 6: DRUGE ZALOGE – KUPljena STANOVANJA**

**ZALOGA STANOVANJ**

**31.12.2017      31.12.2016**

Kupljena stanovanja	65.571	534.886
<b>Skupaj zaloga stanovanj</b>	<b>65.571</b>	<b>534.886</b>

V okviru konta zaloga stanovanj Sklad evidentira zaloge kupljenih stanovanj po lokacijah oz. projektih lokacije stanovanj, kupljena za namen prodaje. Zaloga stanovanj je na stanje 31. 12. 2017 znašala 65.571 EUR.

**Tabela 14: Gibanja zaloge – kupljena stanovanja**

(v EUR, brez stotinov)

SM	Stanje 31.12.2016	Povečanja – gradnja, nakup, prenos	Zmanjšanja - prodaja, prenos	Zmanjšanja - oslabitve	Stanje 31. 12. 2017
6000361	127.032	0	61.461	0	65.571
6000360	407.854	0	407.854	0	0
<b>Skupaj</b>	<b>534.886</b>	<b>0</b>	<b>469.315</b>	<b>0</b>	<b>65.571</b>

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

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Denarna sredstva v banki – redni račun	901.378	991.428
Prenos den. sred. na rezervni sklad za stanovanja	-2.691.108	-2.387.960
Denarna sredstva na rezervnem skladu za stanovanja	2.691.108	2.387.960
<b>Skupaj denarna sredstva</b>	<b>901.378</b>	<b>991.428</b>

**POJASNILO ŠT. 8: KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV EKN**

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Terjatve do države in obresti	52.219	83.464
Kratkoročne terjatve do zakladniškega podračuna pri MF	149.600.000	150.100.000
<b>Skupaj kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN</b>	<b>149.652.219</b>	<b>150.183.464</b>

Dne 31. 12. 2017 ima Sklad prosta denarna sredstva plasirana v zakladnici države v višini 149.600.000 EUR.

**POJASNILO ŠT. 9: KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE**

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Depoziti pri Banki Koper	609.780	1.471.134
Kratkoročni krediti prebivalstvu	4	4
Obračunane anuitete NSO, železarska stanovanja, ostalo	66.987	113.181
<b>Skupaj kratkoročne finančne naložbe</b>	<b>676.771</b>	<b>1.584.319</b>

**POJASNILO ŠT. 10: KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA**

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Terjatve za obresti do drugih komitentov	1.341	6.745
Terjatve za obresti iz dolgoročnih kreditov	232.588	333.025
Terjatve za obresti – železarska stanovanja	17	17
Terjatve za obresti iz 23. razpisa	271	15.068
Terjatve za obresti – tržni razpisi (2007, 2008, 2015)	7.669	9.710
<b>Skupaj kratkoročne terjatve iz financiranja</b>	<b>241.886</b>	<b>364.565</b>

**POJASNILO ŠT. 11: KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV**

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Zavezanci: - kupnine	43	861
- obresti iz kupnin	0	140
Fizične osebe: skladova stanovanja	114.796	139.595
Terjatve do upravnikov stanovanj – najemnikov	1.745.781	2.059.394
Terjatve do upravnikov stan. – stanov. v uporabi	62.974	63.217
Kupci za tržno prodajo stanovanj	784.898	791.820
Dvomljive in sporne terjatve	2.190.280	2.377.567
Terjatve do najemnikov – tržna najemna stanovanja	180.674	205.714
Ostalo	346.100	55.957
<b>Skupaj kratkoročne terjatve</b>	<b>5.425.546</b>	<b>5.694.265</b>

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.

Zapadle neplačane terjatve so predmet izterjave. Po postopku opominjanja, so terjatve predmet izvršilnega postopka. Po izčrpanju vseh možnosti izterjave, so terjatve predmet odpisa. Razlogi za neizterjavo so v insolventnosti pri pravnih osebah in nezmožnost plačila pri fizičnih osebah (osebni stečaj, neizterljivost, dolžniki so brez premoženja ali dohodkov). V letu 2017 je Sklad odpisal terjatve iz naslova neplačanih najemnin za neprofitna stanovanja v višini 286.153 EUR zaradi osebnih stečajev in neizterljivosti. Zaradi zaključenih sodnih postopkov je bil izveden tudi odpis terjatev do kupcev stanovanj iz naslova prodaje tržnih stanovanj v višini 189.332 EUR.

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. 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 ali pa so terjatve predmet insolventnih postopkov (SCT d.d. – v stečaju, Ljubljana, Ljubljana, Vegrad AM d.o.o. – v stečaju, Ljubljana).

**POJASNILO ŠT. 12: DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE**

<b>DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Terjatve za vstopni DDV	9.399	2.377
Dani predujmi	205.121	161
Ostalo	16.091	8.514
<b>Skupaj druge kratkoročne terjatve</b>	<b>230.611</b>	<b>11.052</b>

Dani predujmi so se na stanje 31. 12. 2017 povečali zaradi plačanega avansa v višini 204.960 EUR po pogodbi za nakup zemljišč v Mariboru za namene zagotavljanja najemnih stanovanj.

**POJASNILO ŠT. 13: NEPLAČANI ODHODKI**

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Revalorizacija depozitov črnograditeljev	2.991.154	2.915.956
Nakup stanovanj za trg	535.248	1.585.997
Tekoči odhodki in transferi	940.368	799.940
Investicijski odhodki in transferi	2.085.748	2.629.935
<b>Skupaj neplačani odhodki</b>	<b>6.552.518</b>	<b>7.931.828</b>

Neplačani odhodki se nanašajo na pasivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2017. V primerjavi s stanjem 31. 12. 2016 so se znižali neplačani odhodki za nakup stanovanj za trg. Zaradi spremenjene poslovne usmeritve se znižujejo nakupi stanovanj za trg, investicijski odhodki za zagotavljanje najemnih stanovanj ostajajo na visoki ravni.

**POJASNILO ŠT. 14: AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE**

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Realne obresti iz posojil danih NSO	7.868	9.867
Obveznost za 9,5 % DDV iz predujmov za tržno prodajo stanovanj	107.371	40.523
Prejeti predujmi za tržno prodajo stanovanj	1.130.218	426.557
<b>Skupaj aktivne časovne razmejitve</b>	<b>1.245.457</b>	<b>476.947</b>

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

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

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Predujmi za tržno prodajo stanovanj	1.237.589	467.080
Prejete varščine za nakup stanovanj	17.760	4.000
Prejete varščine za najem stanovanj	113.500	3.000
<b>Skupaj kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine</b>	<b>1.368.849</b>	<b>474.080</b>

Predujmi za tržno prodajo stanovanj so bili na dan 31. 12. 2017 višji kot v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2016. Znesek 1.237.589 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. Zaradi aktualnega razpisa za oddajo stanovanj v teku, je znesek prejetih varščin zelo visok v primerjavi s predhodnim obdobjem.

**POJASNILO ŠT. 16: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Dobavitelji v državi	2.038.769	3.161.243
Obveznosti za dobavitelje NSVS	20.139	80.864
Obveznost do SDH	0	734
Obveznosti do dobaviteljev drugo	0	185.022
<b>Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev</b>	<b>2.058.908</b>	<b>3.427.863</b>

Na dan 31. 12. 2017 Sklad izkazuje 2.058.908 EUR nepravilnih 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.

#### **POJASNILO ŠT. 17: DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA**

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Depoziti črnograditeljev (Pojasnilo št. 18)	6.460.548	6.395.728
Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb	855.391	855.391
Ostalo vključno z varščinam najemnikov SZ Gorenjske	22.288	17.653
Obveznost za davek na dodano vrednost	1.597.698	1.630.681
<b>Skupaj druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja</b>	<b>8.935.925</b>	<b>8.899.453</b>

Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb v višini 855.391 EUR so 31. 12. 2017 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**

<b>Gibanje depozitov črnograditeljev:</b>	<b>Pojasnilo</b>	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
<b>Stanje 1. 1.</b>		<b>6.395.728</b>	<b>6.369.894</b>
<b>Povečanja:</b>			
- Revalorizacija v letu		0	0
- Revalorizacija vrnjenih depozitov (občina)		0	0
<b>Zmanjšanja:</b>			
- Revalorizacija v letu	Pojasnilo 13	75.198	33.433
- Revalorizacija vrnjenih depozitov (občina)	Pojasnilo 13	0	0
- Izplačila črnograditeljem (glavnica)		-10.378	-7.599
<b>Stanje 31. 12.</b>		<b>6.460.548</b>	<b>6.395.728</b>

V letu 2017 Sklad ni prejel nobenih vplačil črnograditeljev. Vračila v višini 10.378 EUR so bila izvršena na podlagi prejetih odločb MOP.

Sklad je imel v letu 2017 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 15: Podbilanca sredstev črnograditeljev v letu 2017 po mesecih**

(v EUR, brez stotinov)

Mesec	Sredstva	Terjatev do rednega računa	Vir sredstev (kto 2300)
31.12.2016	6.395.728	6.395.728	6.395.728
31.1.2017	6.359.250	6.359.250	6.359.250
28.2.2017	6.324.327	6.324.327	6.324.327
31.3.2017	6.382.178	6.382.178	6.382.178
30.4.2017	6.405.551	6.405.551	6.405.551
31.5.2017	6.423.149	6.423.149	6.423.149
30.6.2017	6.464.337	6.464.337	6.464.337
31.7.2017	6.464.337	6.464.337	6.464.337
31.8.2017	6.421.368	6.421.368	6.421.368
30.9.2017	6.427.247	6.427.247	6.427.247
31.10.2017	6.439.019	6.439.019	6.439.019
30.11.2017	6.444.919	6.444.919	6.444.919
31.12.2017	6.460.548	6.460.548	6.460.548

**POJASNILO ŠT. 19: NEPLAČANI PRIHODKI**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona	118.383	144.140
Neprofitne najemnine	1.791.373	2.133.131
Tržne najemnine	180.463	205.715
Najemnine za stanovanja v brezplačni uporabi	63.136	63.115
Odstopljene terjatve Krekove zavarovalnice do posojilojemalcev	337.354	341.011
Tržna prodaja stanovanj	508.733	242.427
Dvomljive in sporne terjatve	2.185.369	2.356.604
Ostalo	341.527	17.591
Realne obresti:		
- obračunane posameznikom, zasebnikom	241.699	358.974
- obračunane neprofitnim stanovanjskim organizacijam	9.219	16.622
- ostalo	0	38.388
<b>Skupaj neplačani prihodki</b>	<b>5.777.256</b>	<b>5.917.718</b>

Neplačani prihodki se nanašajo na aktivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2017.

**POJASNILO ŠT. 20: PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Prehodno obračunani odhodki	205.121	0
Kratkoročno odloženi prihodki stanovanj v brezplačni uporabi (SKVRS, MNZ, MORS)	197.271	282.339
<b>Skupaj pasivne časovne razmejitve</b>	<b>402.392</b>	<b>282.339</b>

Predhodno obračunani odhodki predstavljajo plačani avans za nakup zemljišča na lokaciji Pobrežja v Mariboru. Kratkoročno odložene prihodke predstavljajo najemnine prevzetih stanovanj v brezplačni

uporabi.

**POJASNILO ŠT. 21: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Kratkoročne obveznosti do proračuna – NSVS	20.139	81.463
Obveznost do proračunskih uporabnikov	10.384	14.243
<b>Skupaj kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN</b>	<b>30.523</b>	<b>95.706</b>

**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 399.090.842 EUR (stanje 31. 12. 2016). Zaradi preknjižb iz kontov skupine 90 (splošni sklad) na konte skupine 94 (sklad premoženja v javnih skladih in drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti), se vsa gibanja izkazujejo v skladu namenskega premoženja. Stanje sklada namenskega premoženja na dan 31. 12. 2017 znaša 411.534.135 EUR. Spremembe v višini sklada namenskega premoženja bodo predmet registracije po potrditvi letnega poročila s strani ustanovitelja.

V letu 2017 je bila izveden nakup dolgoročne finančne naložbe v družbi Spekter d.o.o. Vrednost finančne naložbe je vrednotena v višini vrednosti kapitala družbe na dan 31. 12. 2016. finančna naložba je vplivala na sklad za finančne naložbe in kredite. V letu 2017 se je povečal še sklad za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva zaradi investicij v zagotavljanje najemnih stanovanj ter brezplačnega prenosa nepremičnin v last Stanovanjskemu Skladu RS s strani Vlade RS v višini 509.760 EUR na lokacija Gerbičeva ulica v Ljubljani (najemna stanovanja).

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
- sklad namenskega premoženja	260.541.901	260.541.901
- dokapitalizacija – prenos stanovanj (MORS)	5.234.910	5.234.910
- dokapitalizacija – prenos stanovanj (MNZ)	3.072.564	3.072.564
- dokapitalizacija – prenos stanovanj (SK Vlade RS)	3.298.346	3.298.346
- sklad za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	147.231.253	141.721.818
- sklad za finančne naložbe in kredite	-61.723.676	-74.805.189
- sklad za druge namene	17.974.022	22.261.589
- rezultat finančnih tokov	35.904.815	37.764.903
	<b>411.534.135</b>	<b>399.090.842</b>

**POJASNILO ŠT. 23: REZERVNI SKLAD**

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Rezervni sklad za kreditna tveganja	2.530.759	2.284.160
Rezervni sklad za stanovanja	645.756	577.586
Rezervni sklad za stanovanja v brezplačni uporabi (SKVRS, MNZ, MORS)	54.419	48.447
	<b>3.230.934</b>	<b>2.910.193</b>

**POJASNILO ŠT. 24: GIBANJE SKLADOV**

	Sklad namenskega premoženja	Sklad namenskega premoženja v nepremičninskih skladih	Sklad nam. premoženja za finančne naložbe in kredite	Sklad namenskega premoženja za zaloge in drugo	Sklad namenskega premoženja za rezultat	Rezervni sklad	SKUPAJ
<b>Stanje 1. januarja 2017</b>	<b>272.147.721</b>	<b>141.721.818</b>	<b>-74.805.190</b>	<b>22.261.589</b>	<b>37.764.904</b>	<b>2.910.193</b>	<b>402.001.035</b>
Rezervacije za kredit. tveganja						246.599	<b>246.599</b>
Povečanje osnovnih sredstev		12.045.221					<b>12.045.221</b>
Zmanjšanje osnovnih sredstev		-6.535.786					<b>-6.535.786</b>
Povečanje dolgoročnih kreditov			537.261				<b>537.261</b>
Zmanjšanje dolgoročnih kreditov			-7.166.581				<b>-7.166.581</b>
Povečanje finančnih naložb			19.710.834				<b>19.710.834</b>
Zmanjšanje finančnih naložb							<b>0</b>
Povečanje zalog in drugih dolg. obveznosti				4.617.588			<b>4.617.588</b>
Zmanjšanje zalog in drugih dolg. obveznosti				-8.905.155			<b>-8.905.155</b>
Povečanje rezervnega sklada						328.039	<b>328.039</b>
Zmanjšanje rezervnega sklada						-253.897	<b>-253.897</b>
Povečanje pretekla leta							<b>0</b>
Zmanjšanje pretekla leta						-14.800	<b>-14.800</b>
Presežek odhodkov nad prihodki 2017						-1.845.289	<b>-1.845.289</b>
Dokapitalizacija							<b>0</b>
<b>Stanje 31. decembra 2017</b>	<b>272.147.721</b>	<b>147.231.253</b>	<b>-61.723.676</b>	<b>17.974.022</b>	<b>35.904.815</b>	<b>3.230.934</b>	<b>414.765.069</b>



**POJASNILO ŠT. 25: DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE**

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin	7.537	13.341
	<b>7.537</b>	<b>13.341</b>

Znesek 7.537 EUR so dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin, ki pripadajo skladu do leta 2023.

**POJASNILO ŠT. 26: DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI**

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
Dolgoročne obveznosti – vplačila lastne udeležbe	548.630	565.816
Dolgoročne obveznosti – obresti od vplačil lastne udeležbe	74.051	69.453
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine neprofitni najem	195.951	201.566
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine stroškovni najem	970.816	895.109
Druge dolgoročne obveznosti	6.712	6.712
<b>Skupaj dolgoročne obveznosti iz poslovanja</b>	<b>1.796.160</b>	<b>1.738.656</b>

Pomembnejših gibanj dolgoročnih obveznosti na sanje 31. 12. 2017 v primerjavi s predhodnim obdobjem ni bilo.

**IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV**

Sklad za leto 2017 izkazuje presežek odhodkov nad prihodki kot rezultat višje realizacije investicijskih odhodkov ter nižje realizacije prodaje stanovanj.

**POJASNILO ŠT. 27: NEDAVČNI PRIHODKI**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja:</b>		
<b>Udeležba na dobičku:</b>		
Prihodki od obresti:		
- iz danih posojil posameznikom, zasebnikom	156.659	198.653
- od poslovnih bank, proračun	713	69.231
- ostalo (podjetja, javni skladi in občine)	265.066	387.388
<b>Prihodki od premoženja:</b>		
Prihodki od najemnin za stanovanja	7.909.838	9.738.646
Prihodki od najemnin za poslovne prostore, garaže, samski dom	92.412	93.288
<b>Globe in druge denarne kazni</b>		
Druge denarne kazni – odprava napak	15.427	61.603
<b>Drugi nedavčni prihodki:</b>		
Prihodki od prodaje blaga in storitev (stanovanja)	10.709.500	24.132.962
Odškodnine iz naslova Krekove zavarovalnice	4.731	11.437
Ostalo	151.348	62.919
<b>Skupaj nedavčni prihodki</b>	<b>19.305.694</b>	<b>34.756.127</b>

Prihodki od najemnin so bili v letu 2017 realizirani v višini 7.909.838 EUR.

Pomembnejše prihodke predstavljajo tudi prihodki od prodaje stanovanj, ki so izkazani kot prihodki od prodaje blaga in storitev. V letu 2017 so bili realizirani v višini 10.709.500 EUR.

#### **POJASNILO ŠT 28: KAPITALSKI PRIHODKI**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	835.325	579.910
Prihodki od prodaje cestnih vozil	0	3.000
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	170.210	125.766
Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	0	0
<b>Skupaj kapitalski prihodki</b>	<b>1.005.535</b>	<b>708.676</b>

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

#### **POJASNILO ŠT. 29: PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Prejeta sredstva od drugih evropskih institucij	36.047	0
<b>Skupaj prejeta sredstva iz EU</b>	<b>36.047</b>	<b>0</b>

V letu 2017 je Sklad sodeloval s partnerjem GI ZRMK d.o.o. na evropskem razpisu energetske učinkovitosti. Za povračilo stroškov sodelovanja je v letu 2017 prejel 36.047 EUR sredstev. V celoti je Sklad upravičen do 48.063 EUR. Razliko predstavljajo zadržana sredstva, ki bodo izplačana ob zaključku projekta.

#### **POJASNILO ŠT. 30: TEKOČI ODHODKI**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.161.804	1.077.120
Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	176.767	160.401
<b>Izdatki za blago in storitve:</b>		
- pisarniški in splošni material in storitve	1.754.439	1.999.609
- tekoče vzdrževanje	4.039.845	4.742.552
- stanovanja za prodajo	3.936.569	9.842.495
- energija	172.337	140.547
- najemnine	16.568	6.927
- plačila Slovenskemu odškodninskemu skladu	0	837
- ostalo	1.270.176	706.195
Plačila obresti od posojil in lastne udeležbe	6.596	56.442
<b>Skupaj tekoči odhodki brez rezervnega sklada in rezervacij</b>	<b>12.535.101</b>	<b>18.733.125</b>
Rezervni sklad za stanovanja	303.157	311.166
Rezervacije za kreditna tveganja	246.599	68.032
<b>Skupaj tekoči odhodki z rezervami in rezervacijami</b>	<b>13.084.857</b>	<b>19.112.323</b>

V letu 2017 so tekoči odhodki znašali 13.084.857 EUR in so nižji v primerjavi z letom 2016, zaradi nižje realizacije odhodkov za pridobivanje stanovanj za prodajo.

**POJASNILO ŠT. 31: INVESTICIJSKI ODHODKI**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nakup zgradb in prostorov	0	2.097.517
Nakup opreme	89.264	79.088
Nakup prevoznih sredstev	0	32.204
Investicijsko vzdrževanje in obnove	0	0
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	8.801.152	3.155.359
<b>Skupaj nakup in gradnja osnovnih sredstev</b>	<b>8.890.416</b>	<b>5.364.168</b>

Za namene zagotavljanja najemnih stanovanj z lastno gradnjo, so se v letu 2017 realizirali odhodki v višini 8.801.152 EUR. Skupaj z odhodki za nakup opreme so investicijski odhodki znašali 8.890.416 EUR.

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

	<b>31. 12. 2017</b>	<b>31. 12. 2016</b>
<b>Prejeta vračila danih posojil:</b>	<b>6.765.581</b>	<b>9.753.948</b>
- Od posameznikov, zasebnikov	1.802.046	2.857.141
- Od javnih skladov NSO	3.264.828	4.264.527
- Od privatnih podjetij	1.698.707	2.632.280
 Kupnine iz naslova privatizacije podjetij:	<b>160.515</b>	<b>209.732</b>
- Zavezanci	4.427	18.562
- Obresti	417	737
- Skladova stanovanja – obroki	154.355	189.180
- Ostalo	1.316	1.253
<b>Skupaj</b>	<b>6.926.096</b>	<b>9.963.680</b>

V letu 2017 je Sklad prejel za 6.765.581 EUR vračil danih posojil. Sklad je v letu 2017 prejel 160.515 EUR kupnin iz naslova privatizacije stanovanj.

**POJASNILO ŠT. 33: IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Zadolževanje</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Odplačila glavnice vred. papirjev in glavnice dolga	0	0
Neto odplačilo dolga	0	0
Presežek prihodkov nad odhodki		10.988.312
Presežek odhodkov nad prihodki	-1.627.997	0
Prejeta minus dana posojila	-217.292	5.684.115
<b>Neto odplačilo dolga</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih</b>	<b>-1.845.289</b>	<b>16.672.427</b>

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. V letu 2017 dodatnega zadolževanja ni bilo. V letu 2017 je Sklad realiziral zmanjšanje sredstev v višini 1.845.289 EUR.

### 3.5.6. Dogodki po bilanci stanja

Pomembnejših dogodkov po bilanci stanja v času priprave letnega poročila ni.

### 3.5.7. Sodni postopki

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

- nenamenska poraba kreditov zoper posojiljemalce, uvedenih v preteklih letih,
- izterjava terjatev na podlagi 130. člena Stanovanjskega zakona, uvedenih v letih 1995–2017,
- izterjava terjatev po posojilnih pogodbah, uvedenih v letih 1998–2017,
- izterjava neplačanih obrokov po kupoprodajnih pogodbah, uvedenih v letih 2000–2017,
- izterjava neplačanih najemnin za stanovanja v stroškovnem najemu,
- tožbe zoper prodajalce stanovanj za uskladitev in ureditev pogodbenih razmerij,
- tožba zoper etažne lastnike zaradi neupravičene unovčitve bančne garancije.

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

- tožbeni zahtevki za uskladitev pogodbenih razmerij s kupci stanovanj,
- tožbeni zahtevki za uskladitev pogodbenih razmerij s prodajalci stanovanj oz. izvajalci GOI del in njihovimi podizvajalci.

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

Višina aktive na stanje 31. 12. 2017 znaša 435.142.619 EUR, pri čemer je vrednost sklada namenskega premoženja v višini 411.534.135 EUR.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2017 kratkoročno plasirana naslednja sredstva:

- 609.780 EUR kot depozit pri poslovni banki,
- 901.378 EUR na vpoglednih računih in blagajne,
- 149.600.000 EUR kot kratkoročni depoziti pri zakladnici MF.

Sklad je izkazoval na dan 31. 12. 2017 skupaj 151.111.158 EUR prostega namenskega premoženja, od tega ga je bilo 0,60 odstotka na vpoglednih računih, 0,40 odstotka kot depozit pri poslovni banki in 99,0 odstotka v kratkoročnih depozitih pri upravljavcu sredstev enotnega zakladniškega računa. Zakon o javnih skladih (ZJS-1) namreč v 27. členu opredeljuje, da lahko Sklad likvidnostne presežke oziroma prosta denarna sredstva nalaga zgolj pri upravljavcu sredstev enotnega zakladniškega računa.

### 3.5.9. Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom - ZJS-1

Glede izdanih in nezapadlih poroštev javnega sklada Zakon o javnih skladih (ZJS-1) opredeljuje, da skupen obseg izdanih in nezapadlih poroštev javnega sklada ne sme preseči trikratnika vrednosti kapitala in drugih dolgoročnih virov javnega sklada.

Glede zadolževanja zakon opredeljuje, da se Sklad sme zadolževati samo zaradi izvajanja namena, zaradi katerega je bil ustanovljen, če je tako določeno v finančnem načrtu, ki ga je sprejel ustanovitelj v okviru samega zakona in predpisov, ki urejajo javne finance. Skupni obseg zadolženosti po 37. členu Zakona o javnih skladih ne sme preseči:

- 10 odstotkov kapitala javnega sklada, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu manjši od kapitala javnega sklada, oziroma
- 10 odstotkov skupnih prihodkov javnega sklada v preteklem poslovnem letu, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu večji od kapitala javnega sklada.

S spremembo Stanovanjskega zakona (SZ-1) v letu 2017, se je obseg sredstev zadolžitve, glede na določbe zakona, ki ureja javne sklade, dodatno povečal še za 20 odstotkov izkazanega namenskega premoženja Sklada.

Sklad v letu 2017 ni izdajal poroštev ter najemal posojil.

### 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 16: Obvladovanje tveganj**

BONITETNI RAZRED	REZERVACIJE NSO	REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE	SKUPAJ
A	158.824	75.135	<b>233.959</b>
B	241.358	0	<b>241.358</b>
C	1.880.164	175.278	<b>2.055.442</b>
D	0	0	<b>0</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.280.346</b>	<b>250.413</b>	<b>2.530.759</b>

Na stanje 31. 12. 2016 je imel Sklad oblikovanih za 2.284.160 EUR rezervacij. Na stanje 31. 12. 2017 se je kreditna izpostavljenost povečala zaradi poslabšanih bonitetnih ocen. Potrebne rezervacije so oblikovane v višini 2.530.759 EUR. Razlika 246.599 EUR predstavlja odhodek iz naslova rezervacij za kreditna tveganja v letu 2017 in je izkazan v izkazu prihodkov in odhodkov.

### 3.5.11. Izvenbilančne evidence

Sklad ima v izvenbilančni evidenci izkazane prejete bančne garancije v višini 11.897.658 EUR ter prejete menice v višini 3.968.007 EUR. Izdane bančne garancije so na dan 31. 12. 2017 v višini 1.948.960 EUR.