

LETNO POROČILO

2018



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad,

Poljanska cesta 31, SI-1000 Ljubljana



LETNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2018

z revizorjevimi poročili

Izjava posloводства

Posloводство potrjuje računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2018, končano na dan 31. decembra 2018.

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

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

Posloводство potrjuje vse sestavne dele letnega poročila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2018.

Ljubljana, 20. februar 2019

Direktor:
mag. Črtomir Remec



KAZALO VSEBINE

1	UVODNI DEL	3
1.1.	SPLOŠNI PODATKI	4
1.1.1.	Pomen uporabljenih kratic in okrajšav	4
1.1.2.	Osnovni podatki.....	5
1.1.3.	Podlaga za delovanje	6
1.1.4.	Priprava in potrditev letnega poročila	7
1.2.	POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	7
1.2.1.	Cilji poslovanja	7
1.2.2.	Dejavnost.....	8
1.2.2.1.	JAVNA NAJEMNA STANOVANJA.....	8
1.2.2.2.	PILOTNI PROJEKTI	10
1.2.2.3.	STANOVANJA ZA TRG	12
1.2.2.4.	NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA	13
1.2.2.5.	OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA	13
1.2.2.6.	RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D).....	13
1.2.2.7.	UPRAVLJANJE FINANČNIH NALOŽB V LETU 2018.....	14
1.2.2.8.	PRIDOBITEV POSOJILA PRI RAZVOJNI BANKI SVETA EVROPE (CEB).....	14
1.2.3.	Poslovanje Sklada	16
1.3.	IZKAZI POSLOVANJA.....	17
1.3.1.	RAČUNOVODSKA POLITIKA.....	17
1.3.2.	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV.....	17
1.3.3.	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB.....	21
1.3.4.	RAČUN FINANCIRANJA	22
1.3.5.	BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2018	23
2	POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2018.....	25
2.1.	JAVNA NAJEMNA STANOVANJA.....	27
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.....	29
2.1.1.4.	Zmanjšanja števila neprofitnih najemnih stanovanj	29
2.1.1.5.	Stanje neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi.....	29
2.1.2.	Tržna najemna stanovanja	30
2.1.2.1.	Pridobivanje najemnih stanovanj z lastno gradnjo	30
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	33
2.1.2.6.	Pridobivanje oskrbovanih najemnih stanovanj.....	34
2.2.	PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG	35
2.2.1.	Investicije v tržna stanovanja – razvoj zemljišč v lasti Sklada.....	35
2.3.	PRODAJA STANOVANJ ZA TRG	35
2.3.1.	Prodaja stanovanj v soseski Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani (funkcionalna enota F3, F6.1 in F6.2)	35
2.4.	DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA	36
2.4.1.	Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih	36
2.4.2.	Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja	36
2.4.3.	Posojila pravnim osebam za pridobitev javnih najemnih stanovanj.....	37
2.4.4.	Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020.....	37

3	RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2018 Z REVIZORJEVIM MNENJEM	39
3.1.	Revizorjevo poročilo	41
3.2.	Uvod in vsebina računovodskega poročila	44
3.3.	Pravne podlage in predpisi.....	44
3.4.	Računovodske usmeritve	44
3.5.	Računovodski izkazi.....	50
3.5.1.	Bilanca stanja na dan 31. 12. 2018	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 2018	17
Tabela 2:	Izkaz odhodkov v letu 2018	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. 2018, v primerjavi z 31. 12. 2017	23
Tabela 7:	Pregled realiziranih projektov po programu JNS v letu 2018	27
Tabela 8:	Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na stanje 31. 12. 2018	28
Tabela 9:	Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. v letih 2017 in 2018	29
Tabela 10:	Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi na stanje 31. 12. 2018.....	29
Tabela 11:	Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2018	33
Tabela 12:	Posojila za odkup stanovanj najemnikom za denacionaliziranih stanovanjih	36
Tabela 13:	Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	56
Tabela 14:	Gibanja zaloge – kupljena stanovanja	56
Tabela 15:	Podbilanca sredstev črnograditeljev v letu 2018 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
CEB – Razvojna banka Sveta Evrope
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.ssrs.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:	407.408.293 EUR
Direktor:	mag. Črtomir Remec
Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada	<ol style="list-style-type: none">1. Sašo Rink, predsednik (od 19. 5. 2016)2. Vesna Dragan, namestnica predsednika (od 24. 3. 2017)3. Štefan Preglej, član (od 24. 3. 2017)4. Vlado Marič, član (od 30. 6. 2016)5. Matjaž Juvančič, član (od 18. 7. 2018)5. Janez Tomšič, član (od 18. 7. 2014 do 17. 7. 2018)

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. 18/1991-I, 19/1991-I – popr., 9/1994 – odločba US, 21/1994, 22/1994 – odločba US, 23/1996, 24/1996 – odločba US, 44/1996 – odločba US, 1/2000, 1/2000 – odločba US in 29/2003 – odločba US) za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

Na podlagi novele Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 45/2008 - ZVETL, 57/2008, 62/2010 - ZUPJS, 56/2011 odločba US, 87/2011, 40/2012-ZUJF, 14/2017 - odločba 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, 60/2017, 17/2018 in 4/2019). 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 odločba 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;
- 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 Odločba US: P-31/06-4, 18/2007 Skl. US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009 odločba US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 Odločba US: U-I-255/09-14, 87/2011, 40/2012-ZUJF, 14/2017 - odločba US in 27/2017), ko na podlagi 173. člena dodeljuje dolgoročna posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih;
- Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25, Ur. l. RS, št. 92/15 z dne 4. 12. 2015),
- Resolucije o družinski politiki 2018-2028 »Vsem družinam prijazna družba« (Ur. l. RS, št. 15/2018),
- Nacionalnega programa ukrepov za Rome za obdobje 2017-2021, sprejetega s strani Vlade Republike Slovenije, dne 25.5.2017.

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. 2018 v mesecu februarju 2019.

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 nadaljnjega 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 lasti 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 2018 so tako vplivali srednjeročni cilji iz Poslovne politike in kratkoročni cilji iz poslovnega ter finančnega načrta za leto 2018. Uresničevanje posameznih ciljev je razvidno iz obrazložitve 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. Dopolnitve 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 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).

V letu 2018 so bili realizirani štirje projekti po programu zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Dva projekta sta bila na območju MO Ljubljana, preostala dva pa v občinah Sv. Ana in Vojnik. Višina dodeljenih sredstev je znašala 2.662.182 EUR, od tega 2.362.932 EUR za posojila, 299.250 EUR pa za soinvestiranje oz. nakup najemnih stanovanj s strani Sklada. Z realizacijo teh projektov je bilo pridobljenih 73 novih stanovanjskih enot. Na stanje konec leta 2018 ima Sklad v obravnavi še sedem vlog na podlagi katerih bodo lahko prosilci s pomočjo sredstev, ki so na voljo po programu, realizirali investicijske projekte za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2018 v lasti 3.056 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 2018 zmanjšalo za 41 enot. Za prenavo in vzdrževanje lastnega stanovanjskega fonda skozi tekoče vzdrževanje je Sklad namenil 2.536.761 EUR.

Najemni stanovanjski fond v brezplačni uporabi Sklada obsega na stanje 31. 12. 2018 skupno 115 stanovanj, in sicer 41 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 9 stanovanj Ministrstva za notranje zadeve in 65 stanovanj Ministrstva za obrambo. V letu 2018 se je število stanovanj v brezplačni uporabi zmanjšalo za šest enot. Pet stanovanj je bilo prenešenih na Mestno občino Novo mesto, eno stanovanje pa je bilo preneseno na Občino Ribnica. Na stanje 31. 12. 2018 je imel Sklad 102 stanovanj v neprofitnem najemu, 13 stanovanj pa v stroškovnem tržnem najemu. Osem od 115 stanovanj je namenjenih nadaljnjemu prenosu na občine.

Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije. Sklad je v letu 2018 tri stanovanja prenesel iz neprofitnega v stroškovni najem (vsa so stanovanja Ministrstva za obrambo). Sklad je v letu 2018 porabil za prenavo in vzdrževanje stanovanjskega fonda v brezplačni uporabi skozi tekoče vzdrževanje 142.352 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 oziroma so oddana po pogojih razpisa Sklada.

Iz prejšnjih prenosov stanovanj iz RS na SSRS (v letih 2012 in 2016) je bilo za 8 stanovanj ugotovljeno, da je v pogodbah o prenosu prišlo do napačnih navedb identifikatorjev in se je zato v zemljiško knjigo vpisala lastninska pravica na napačnih stanovanjih. SSRS je zato v letu 2017 pripravil ustrezne dodatke k pogodbam, s katerimi bi se zemljiškoknjižno stanje lahko uskladilo z dejanskim ter jih uskladil s posameznimi upravljalci (MORS, MNZ, MJU). Dodatki so bil poslani v podpis na MOP, vendar do podpisa oziroma dokončne ureditve zadeve še ni prišlo. Sklad si bo še naprej prizadeval za dokončno ureditev pogodbenih razmerij in vpisov lastništva z MOP in upravljavci, upoštevajoč usmeritve Računskega sodišča iz revizijskega poročila zaključnega računa proračuna ter veljavno zakonodajo.

Sklad je konec leta 2018 opravil pregled stanja ureditve etažne lastnine in vpisa lastninske pravice na Republiko Slovenijo za stanovanja v brezplačni uporabi. Za 65 od 107 stanovanj je bilo ugotovljeno,

da je zanje etažna lastnina oblikovana in vpisana lastninska pravica Republike Slovenije ter se lahko v letu 2019 pričnejo postopki za prenos iz RS (oziroma upravljavcev) na Sklad. Za 25 stanovanj je bilo ugotovljeno, da so nepremičnine v postopku za vpis etažne lastnine in lastninske pravice. Za ostalih 17 stanovanj še ni razpoložljivega podatka upravljavcev o stanju postopkov.

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).

Skupno število najemnih stanovanj se je v letu 2018 povečalo za 25 enot, in sicer iz 618 na 643 najemnih stanovanj. Na dan 31. 12. 2018 je imel Sklad oddanih v najem 620 od skupno 643 razpoložljivih stanovanj za stroškovni najem, kar pomeni 96-odstotno zasedenost. V letu 2018 je Sklad v nabor tržnih najemnih stanovanj dodal 29 stanovanj, ki so bila iz neprofitnega najema prenešana v stroškovni najem, zaradi spremembe namembnosti pa je iz oddaje umaknil 4 stanovanja.

Sklad je del nepozidanega območja Brda v Ljubljani (območje OPPN 252), namenil za izgradnjo najemnih stanovanj. Projekt izgradnje stanovanjskih objektov v tem območju je poimenovan v Novo Brdo. V letu 2018 je Sklad pridobil gradbeni dovoljenji za območji E2 in E3, ter začel z zemeljskimi deli oz. zaščito gradbene jame. Prav tako je izvedel javno naročilo gradnje stanovanjskih objektov v prostorskih enotah E2 in E3. Javno naročilo zaradi vložene revizije na razpisno dokumentacijo v letu 2018 ni bilo zaključeno. Izbor izvajalca gradnje bo izveden v letu 2019. Na predmetnem območju bo Sklad kot investitor do leta 2021 zagotovil 498 najemnih stanovanj. Od tega bo zagotovljenih 25 najemnih oskrbovanih stanovanj za starejše. Investitor JSS MOL bo v sosednji prostorski enoti (E1) zagotovil 174 najemnih stanovanj.

Sklad je v letu 2018 nadaljeval z aktivnostmi razvoja projektov izgradnje najemnih stanovanj na dveh območjih v Mariboru (Pod Pekrsko gorco in Novo Pobrežje) ter Kranju (Ob Savi), za pridobitev do 1000 novih najemnih stanovanj. Za projekt Pod Pekrsko gorco je bila konec leta 2018 oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Za projekt Novo Pobrežje je bil zaključen projektни natečaj. Za projekt v Kranju je bil konec septembra 2018 sprejet in objavljen OPPN za del območja urejanja KR SA 6/2 - Stanovanjska soseska ob Savi.

Za investicijske odhodke za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj je Sklad v letu 2018 realiziral 11.991.636 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 je v letu 2018 aktivno sodeloval v delovnih skupinah in projektih svetih vzpostavljenih v letih 2016 in 2017 in aktivnostih le teh na področju ranljivih skupin, družin, mladih in starejših.

Sklad je nadaljeval s projekti za mlade. Enajst stanovanjskih enot je bilo v letu 2017 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. Na podlagi Javnega razpisa za oddajo stanovanj - najem za mlade z dne 24. 3. 2017 je Sklad kot pilotni projekt za mlade razpisal možnost ugodnega bivanja za mlade na različnih lokacijah po Sloveniji v stanovanjih Sklada in drugih sodelujočih najemodajalcev, izmed katerih so določena stanovanja prvenstveno namenjena za skupinski najem. Ciljna skupina tega razpisa so bili mladi, stari od 18. do 29. let, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega. Pri projektu so

sodelovali 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. Razpis se je zaključil 30. 9. 2018. Sklad je pripravil zaključno poročilo in ga obravnaval z delovno skupino za mlade. V teku izvajanja programa, se je ugotovilo, da za pet stanovanj ni bilo nobenega interesa, zato so bila umaknjena iz nadaljnje oddaje (dve stanovanji v Mariboru, dve na Jesenicah in eno v Idriji). Ob zaključku prvega obdobja izvajanja projekta je bilo zasedenih 8 stanovanjskih enot (od skupno 20 postelj, je bilo zasedenih 11).

Sklad je predmetni razpis za mlade s 1. 10. 2018 nadomestil z novim razpisom za mlade s katerim razpisuje možnost ugodnega bivanja za mlade na različnih lokacijah po Sloveniji v stanovanjih Sklada in drugih sodelujočih najemodajalcev, izmed katerih so določena stanovanja prvenstveno namenjena za skupinski najem. Ohranil je bistvene vsebine razpisa in sodelovanje z Občino Idrija ter prilagodil ponudbo stanovanj po razpisu ugotovljenim potrebam in možnostim. Ciljna skupina tega razpisa ostajajo še vedno mladi, stari od 18. do 29. let, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega. Javni razpis se uporablja za najemno obdobje od 1.10.2018 do 31.12.2020. Najemnikom stanovanj, vključenih v predhodni razpis za mlade, je Sklad v primeru izpolnjenih pogojev novega razpisa omogočil nadaljevanje najemnega razmerja za določen čas. Do konca leta 2018 so bili izvedeni trije izbori. Na stanje 31. 12. 2018, je v šestih stanovanjih oddanih 10 od skupno 20 postelj.

Vlada RS je v oktobru 2017 sprejela sklep, na podlagi katerega je Sklad pridobil v Ljubljani na Gerbičevi v last nepremičnine na katerih bo Sklad izvedel 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 bo na območju zemljišč predvidene soseske Skupnost za mlade Gerbičeva, gradil najemna stanovanja v skladu s svojo dejavnostjo. Tako bo na lokaciji v Ljubljani na Gerbičevi ulici (v območju obstoječega Dijaškega doma Vič in Študentskega doma Ljubljana) nastala nova soseska Skupnost za mlade Gerbičeva za pridobitev 109 stanovanjskih enot namenjenih bivalni osamosvojitvi mladih od 18. do dopolnjenega 29. leta starosti. Projekt je bil v letu 2018 v fazi priprave projektne dokumentacije in pridobivanja gradbenega dovoljenja. Z gradnjo nameravamo pričeti v letu 2019. Objekt je etažnosti do P+3 in ga tvorijo bivanjske enote dveh tipologij: za enega ali za dva skupna uporabnika. V objektu je predviden Medgeneracijski center s skupnim večnamenskim prostorom, kuhinjo z jedilnico ter dnevno sobo, pisarno in servisnimi prostori z ločenim vhodom in dostopom v atrij. S preprostimi funkcionalnimi rešitvami se načrtovanemu novemu objektu zagotavlja maksimalna kakovost bivanja. Razvejana zasnova omogoča oblikovanje stanovanj, prilagojenih potrebam mladostnikov, ki zagotavljajo visoko mero zasebnosti ter omogočajo tudi različne nivoje povezanosti v skupnost. Odlikujejo jo prijetni pogledi v zelene atrije ter omogočajo tvorjenje različnih večjih skupnosti. Z vsebinami projekta in svojimi namerami je Sklad seznanil tudi delovno skupino za mlade in predstavnike ministrstva pristojnega za stanovanjske zadeve. 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 v sodelovanju s katero so potekale tudi v letu 2018 po Sloveniji predstavitve in okrogle mize na temo primerne bivanjske oskrbe starejših. Sklad je v okviru sodelovanja s to delovno skupino in Ministrstvom za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, ter skladno z ugotovljenimi potrebami, objavil prenovljeni in dolgoletno uveljavljeni razpis 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. V letu 2018 je Sklad v sodelovanju z Ministrstvom za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti izvedel posebno predstavitev predmetnega programa za javne zavode in pravne osebe s koncesijo. Predstavitve so se poleg javnih zavodov udeležile tudi nekatere zainteresirane občine. Sklad je v sodelovanju s pristojnim ministrstvom pričel s postopki za večjo udeležbo javnih zavodov pri prijavljanju na predmetni program. Vežano na navedeno obrazložitev, bo program pridobil dodatne elemente in ukrepe za spodbujitev prijav javnih zavodov. Sklad je aktivno sodeloval s partnerji

projekta »Sobivamo« pri predstavitvah vsebine projekta, kot tudi pri vzpostavitvi mreže informacijskih točk, na katerih starejši lahko prejmejo več informacij o možnostih sobivanja in zagotavljanja prijaznega in kakovostnega bivalnega okolja. Skupno je vzpostavljenih 17 informacijskih točk, med drugimi tudi na sedežu Stanovanjskega sklada RS v Ljubljani.

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. Skupaj s projektnim svetom oziroma sam je sodeloval pri sprejemu sprememb zakonodaje s področja izvršb za najranjivejše skupine, pri sprejemu resolucije o družinski politiki in izboljšanju sodelovanja s centri za socialno delo.

Sklad je v letu 2018 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, vzpostavitvijo 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 2018 sodeloval na dogodkih in predstavitvah 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 pojasnili se je odzval tudi na vsa zaprosila vezana na predstavitev možnosti za občine in druge prosilce. 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). Sklad se je udeležil tudi vseh posebnih aktivnosti in usmerjenih programov za Rome v Beltinci in Ljubljani, ter redno poroča o svojem delu na tem področju preko ministrstva pristojnega za stanovanjske zadeve in Urada RS za narodnosti.

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.

V letu 2018 je od skupno ponujenih 82 enot ostalo v prodaji 29 enot, in sicer 13 stanovanj v večstanovanjskem objektu v funkcionalni enoti F3, 3 stanovanja v enoti F6.1 ter 13 vrstnih hiš v enoti F6.2. Vrste hiše in stanovanja so se v letu 2018 prodajale preko sistema elektronskih javnih dražb. Objavljenih je bilo sedem elektronskih javnih dražb, od tega je bila ena elektronska javna dražba neuspešna, pri zadnji elektronski javni dražbi pa so bile vse prodajne pogodbe sklenjene v letu 2019. Iz območja Zelenega gaja na Brdu je bilo uspešno prodanih 22 nepremičnin. Preko sistema javnih dražb so bile ponujene tudi ostale, poslovno nepotrebne nepremičnine.

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 2018 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 2018 v okviru zaključevanja projektov namenil 483.158 EUR. Pridobivanje stanovanj za prodajo na trgu se izkazuje preko odhodkov za posebne materiale in storitve. Iz naslova prodaje stanovanj je Sklad v letu 2018 realiziral 9.200.935 EUR prihodkov, ki se izkazujejo preko prihodkov od prodaje blaga in storitev.

1.2.2.4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

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

Sklad je 77 upravičenim varčevalcem na varčevalne račune v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2018 izplačal 5.223 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 v letu 2018 prejel 5.817 EUR sredstev (717 EUR za premije za leto 2017, ostalo za leto 2018). Za premije za leto 2018 je bilo namenjenih 5.100 EUR sredstev. Razliko v višini 123 EUR je zagotovil Sklad ter poračunal v letu 2019 pri nakazilu vrnjenih premij bank v proračun na dan 15. 1. 2019.

Na dan 31. 12. 2018 je bilo v NSVS vključenih 109 aktivnih varčevalnih pogodb v skupnem obsegu 228 lotov s skupno privarčevanimi sredstvi v višini 644 tisoč 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 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 (t. i. soinvestitorstvo). 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, 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 novembru 2018 je za Mestno občino Velenje NS SSRS sprejel sklep o sofinanciranju izgradnje stanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo, v katerem bo zagotovljenih 15 oskrbovanih stanovanj. Za realizacijo projekta je namenjenih 784.866 EUR, od tega 238.396 EUR za dolgoročno posojilo in 546.470 EUR za soinvestiranje.

1.2.2.6. RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D)

V letu 2018 Sklad je nadaljeval razvoj in implementacijo BIM (Building Information Modeling) standarda v različnih fazah razvoja in izvedbe projektov lastnih investicij Sklada. Na objektih Brdo F2 poteka pilotni projekt implementacije BIM v fazi uporabe in vzdrževanja, na projektu Novo Brdo implementacija BIM v fazi projektov za izvedbo. Na projektih Pod Pekrsko gorco in Skupnost za mlade Gerbičeva se izvaja implementacija BIM modela v vseh fazah projektiranja, prav tako je predvidena za fazo izvedbe GOI del.

Sklad se bo postopoma pri lastnih investicijah usmerjal h graditvi trajnostnih stavb, pri čemer je upoštevanje življenjskega cikla še posebej pomembno v primeru gradnje fonda najemnih stanovanj. Evropska komisija je opredelila pomembne prioritete na področju stavb, kot so energetska

učinkovitost, raba obnovljivih virov energije, presoja vplivov na okolje v življenjskem ciklu stavb, upoštevanje vseh stroškov stavb v celotni življenjski dobi, izboljšave pri porabi virov in energije v življenjskem ciklu, kar se je odrazilo s pripravo načrtovalskih meril, v povezavi s trajnostjo. Sklad bo na projektu Skupnost za mlade Gerbičeva v Ljubljani predvidoma pilotno testiral metodo Evropske komisije LEVEL(S) kot podporo pri načrtovanju trajnostnih stavb. Na tej metodi bodo temeljili tudi bodoči slovenski kriteriji za trajnostno gradnjo.

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 CoNZEBS partnerji preučujejo in ocenjujejo niz tehnoloških rešitev, ki bodo privedle do znatnega znižanja stroškov in značilnosti novih skoraj nič-energijskih stavb. Partnerji so v letu 2018 v mednarodnem sodelovanju izvajali strokovne preveritve za iskanje najboljših rešitev na demo in realnih projektih NZEB v štirih državah. 4. skupni sestanek CoNZEBS je novembra 2018 gostila Slovenija v Ljubljani. Prav tako je v zaključni fazi priprava skupne brošure glede NZEB z naslovom »Zakaj so skoraj nič-energijske zgradbe prava izbira« in v katerih bo pojasnjeno kaj je stavba s skoraj ničelno energijo (NZEB), kaj so prednosti več družinskih NZEB, kakšna so pričakovanja uporabnikov po domovih, katera so zanimiva dejstva iz držav CoNZEBS (Danska, Italija, Nemčija in Slovenija), predstavljeni bodo najbolj poznani miti o NZEB in nacionalni primeri več družinskih NZEB (Slovenija – primer F3, Zeleni gaj na Brdu, Nemčija, Danska in Italija) ter izkušnje, pričakovanja in skupne koristi življenja v NZEB. Brošura, katere nosilec priprave sta partnerja iz Slovenije, bo izdana v jezikih vseh partnerjev in po zaključku projekta mednarodno javno dostopna.

Sklad je v letu 2018 sodeloval z GI ZRMK d. o. o. tudi pri 2017 leta začetem pilotnem projektu HAPPEN prav tako iz naslova evropskega razpisa - okvirni program EU za raziskave in inovacije, Obzorje 2020. Sklad je doslej prispeval svoje podatke in znanje o energetskih sanacijah obstoječega stanovanjskega fonda, razmerjih z najemniki, uporabniki, upravniki in dobavitelji ter sodeloval pri diseminaciji znanj - projekt živi laboratorij. V prihodnje bo sodeloval tudi 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) ter kot sodelujoči na nadaljnjih dogodkih živega laboratorija v okviru projektnih aktivnosti partnerja GI ZRMK d. o. o.

Sklad je v letu 2018 kot etažni lastnik enega stanovanja, ki ga oddaja v neprofitni najem, vstopil v projekt prve sončne elektrarne na večstanovanjski stavbi v Sloveniji. Prva sončna elektrarna na večstanovanjski stavbi s 23 stanovanji na Jesenicah ima 36,7 kW moči, letno pa bo proizvedla 37.000 kilovatnih ur zelene električne energije. Na letni ravni bo znižala emisije ogljikovega dioksida za 17 ton, omogočila pa bo za dobrih 4.500 evrov letnih prihrankov pri rabi električne energije. Elektrarna je projektirana na način, ki omogoča, da veliko večino proizvedene električne energije porabijo stanovalci sami, le manjši del pa se vrne v omrežje. 15.2.2019 je bila sončna elektrarna tudi uradno odprta, Sklad pa je tako prvi javni subjekt, ki je lastniško udeležen v tovrstnem projektu.

1.2.2.7. UPRAVLJANJE FINANČNIH NALOŽB V LETU 2018

Sklad v okviru finančnih naložb izkazuje lastništvo:

- 5,48 odstotka vseh delnic družbe ZR Invest d.d. nepremičninska družba (ZRMK holding, d.d.), Ljubljana;
- 100 odstotkov lastniškega deleža družbe Stanovanjsko podjetje, podjetje za gospodarjenje z objekti d.o.o., Ravne na Koroškem;
- 100 odstotkov lastniškega deleža v družbi Spekter, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d.o.o., Trbovlje.

1.2.2.8. PRIDOBITEV POSOJILA PRI RAZVOJNI BANKI SVETA EVROPE (CEB)

Za potrebe realizacije ciljev izgradnje javnih najemnih stanovanj skladno z ReNSP15-25, Poslovno politiko SSRS za obdobje 2017-2020 in Poslovnim in finančnim načrtom SSRS za 2019 in 2020 je SSRS

januarja 2016 začel postopke za pridobitev ugodnega dolgoročnega kredita pri Razvojni banki Sveta Evrope – CEB. SSRS je ob pripravi srednjeročnih in kratkoročnih poslovnih in finančnih načrtov predvidel, da bo potrebno za uresničevanje ciljev poslovanja in povečanje najemnega fonda stanovanja koristiti tudi vire iz zadolžitve.

Kot pravna oseba javnega prava SSRS v letih 2019 in 2020 načrtuje zadolževanje skladno z določbami 37. člena Zakona o javnih skladih in določbami 147. člena Stanovanjskega zakona, kot je predvidel v Poslovni politiki Stanovanjskega sklada RS 2017–2020. Zadolževanje bo namenjeno zagotavljanju povečanja najemnega fonda stanovanj in bivalnih enot. Poslovni in finančni načrt SSRS za leti 2019 in 2020, ki ga je Vlada Republike Slovenije s sklepom št. 47602-15/2018/4 z dne 22. 5. 2018, vsebuje tudi napoved zadolžitve. V odvisnosti od posameznih potrjenih projektov in dejavnosti načrtuje zadolževanje v skupni višini 50 milijonov evrov, s postopnimi črpanji v letu 2019 in 2020. SSRS v letih 2019 in 2020 namreč zaradi preusmeritve v najemno dejavnost ne bo razpolagal z zadostnimi lastnimi viri za svoje investicije, zato v primeru odsotnosti svojih in proračunskih oziroma sistemskih virov predvideva zadolževanje na tujem trgu, in sicer v letu 2019 za 20 milijonov evrov in v letu 2020 za 30 milijonov evrov.

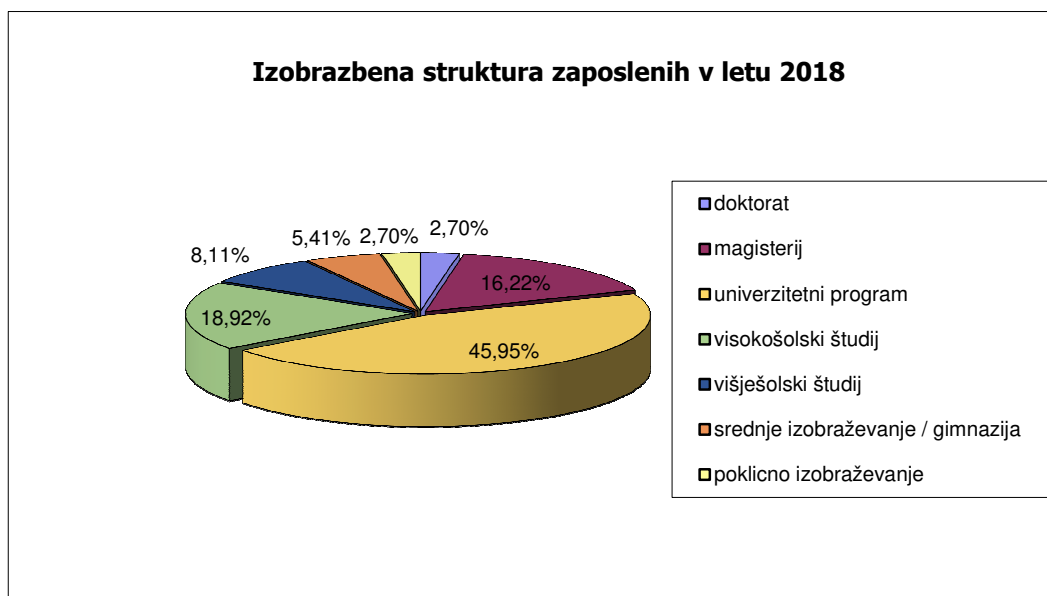
V letu 2018 je SSRS vodil aktivnosti za zadolžitev pri razvojni banki Sveta Evrope (CEB), ki je 16. 11. 2018 na seji upravnega odbora Stanovanjskemu skladu RS (Sklad) odobrila 50 milijonov evrov posojila za izgradnjo 800 javnih najemnih stanovanj v Ljubljani in Mariboru. Z odobritvijo vloge se je začel proces za sklenitev posojilne pogodbe, po podpisu katere bo Skladu v prihodnjih letih z dodatnimi finančnimi viri olajšano izvajanje gradenj novih najemnih stanovanj v območjih kjer so potrebe največje. Sklenitev posojilne pogodbe med CEB in Skladom je predvidena v prvem tromesečju leta 2019. Stanovanjski sklad RS namerava z izgradnjo 800 novih stanovanjskih enot zmanjšati vrzel pri dostopu do najemnih stanovanj gospodinjstvom v Ljubljani in Mariboru, ki ne morejo dostopati do stanovanja po tržnih pogojih. Prednost za najem stanovanj bodo imele socialno-ekonomsko ranljive skupine, kot so mlade družine, starejše osebe in mladi do 29. leta starosti. Poleg osnovnega cilja zagotavljanja stanovanj bo projekt prispeval k povečanju javnega stanovanjskega fonda v višini do 4% trenutnega obsega vseh stanovanj za javni najem.

Stanovanjski sklad RS je v projekt, v katerega je vključil CEB, zajel kar tri obsežnejše projekte. Izgradnjo najemnih stanovanj v okviru pilotnega projekta Stanovanjska skupnost Gerbičeva v Ljubljani za mlade do tridesetih, kjer načrtuje izgradnjo 109 stanovanjskih enot, v bližini študentskega bivališča Univerze v Ljubljani v Gerbičevi ulici. Poleg tega še izgradnjo najemnih stanovanj za družine z nizkimi do srednje nizkimi dohodki ter deloma tudi najemna oskrbovana stanovanja za starejše. Od tega 498 stanovanjskih enot in servisno-pisarniške stavbe v novi soseski Novo Brdo v Ljubljani, ki bo dopolnila novo sosesko Zeleni Gaj na Brdu in 212 stanovanjskih enot na lokaciji Pod Pekrsko gorco v Mariboru.

1.2.3. Poslovanje Sklada

Na dan 31. 12. 2018 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 2018 dosegal zastavljene cilje.

Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu



Sklad je v letu 2018 nadaljeval postopke vezane na optimizacijo poslovanja skladno z usmeritvami ReNSP15-25 in Poslovne politike Sklada za obdobje 2017 do 2020.

Na področju poslovanja je Sklad izboljšal varnost svojega delovanja in se prilagodil zahtevam sprememb na področju varstva osebnih podatkov na podlagi Splošne uredbe o varstvu osebnih podatkov, ki se je pričela uporabljati 25. 2. 2018. Izvajal je tudi širši projekt informacijske prenoje - projekt HIPS (poenotenje in nadgradnja obstoječih nepremičninskih evidenc Sklada ter povezovanje z javnimi evidencami RS ter internimi programi in aplikacijami Sklada) ter prenojo in nadgradnjo aplikacij ter programov Sklada vezanih na prodajo in oddajo stanovanj v najem. Uspešno se je vključil v sistem SISBON pri Banki Slovenije ter vzpostavil informacijsko podporo za finančno spremljanje projektov.

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 2018 iz proračuna Republike Slovenije prejel le transferna sredstva za izplačilo premij varčevalcem NSVS, v skupni višini 5.817 EUR.

Zunanjo revizijo izkazov in letnega poročila Sklada za leto 2018 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 2018 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 2018.

1.3.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

V letu 2018 je Sklad realiziral 20.297.420 EUR prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 143 odstotkov v primerjavi s finančnim načrtom, ki je predvideval 14.161.820 EUR prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2017 so prihodki leta 2018 realizirani v višini 100 odstotkov. Višja realizacija prihodkov od načrtovanega je zaradi zamika realizacije prodaje stanovanj (prihodki od prodaje blaga in storitev).

Tabela 1: Izkaz prihodkov v letu 2018

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz prihodkov	Realizacija 2017	Finančni načrt 2018	Realizacija 2018	Indeks realizacije 2018/FN 2018
70	Davčni prihodki	0	0	0	-
71	Tekoči prihodki	19.305.694	13.930.820	18.621.830	134
710	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	8.424.688	9.315.820	8.932.458	96
712	Globe in druge denarne kazni	15.427	0	429.033	-
713	Prihodki od prodaje blaga in storitev	10.860.706	4.600.000	9.200.935	200
714	Drugi nedavčni prihodki	4.873	15.000	59.404	396
72	Kapitalski prihodki	1.005.535	231.000	1.675.590	725
720	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	835.325	201.000	499.700	249
722	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev	170.210	30.000	1.175.890	3920
78	Prejeta sredstva iz Evropske unije	36.047	0	0	-
787	Prejeta sredstva drugih evropskih institucij	36.047	0	0	-
I.	Skupaj prihodki	20.347.276	14.161.820	20.297.420	143

Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja

V tej kategoriji so zajeti vsi prihodki od udeležbe na dobičku in dividendah, prihodki od obresti za dolgoročno posojila, obresti od kratkoročno plasiranih sredstev in prihodki, doseženi z oddajanjem stanovanj. Prihodki so bili realizirani v višini 8.932.458 EUR, kar je 96 odstotkov načrtovanih in 106 odstotkov v primerjavi z letom 2017. Odstopanja od načrtovanih prihodkov so zaradi manjšega obsega danih posojil in nizkih referenčnih obrestnih mer. Prihodki doseženi z oddajanjem stanovanj so v višini načrtovanih.

Denarne kazni

Sklad je v letu 2018 realiziral za 429.033 EUR prihodkov iz unovčenja bančnih garancij in obračunanih pogodbenih kazni. Prihodki v tej kategoriji niso bili načrtovani. V primerjavi z letom 2017 so prihodki 28-krat višji.

Prihodki od prodaje blaga in storitev

V kategorijo prihodkov od prodaje blaga in storitev sodijo prihodki, doseženi s prodajo stanovanj. Doseženi prihodki v letu 2018 v tej kategoriji so znašali 9.200.935 EUR. Realizirani so bili v 2-kratni višini načrtovanih, saj je v prodaji ostalo več neprodanih enot iz predhodnih let. Prihodki od prodaje blaga in storitev v letu 2018 so bili v primerjavi z letom 2017 realizirani v višini 85 odstotkov.

Drugi nedavčni prihodki

Med druge nedavčne prihodke se uvrščajo prihodki, doseženi z izterjavo terjatev v izvršilnih postopkih do posojiljemalcev. Sklad je v letu 2018 prejel izredno poplačilo terjatev iz stečajne mase dolžnika, zato so realizirani prihodki za 396 odstotkov višji od načrtovanih. Realizirani so v skupni višini 59.404 EUR. Ker gre v večini za dolgotrajne sodne ali stečajne postopke, je to kategorijo zelo težko natančno načrtovati. V primerjavi z doseženimi prihodki v tej kategoriji v letu 2017, so v letu 2018 realizirani prihodki 12-krat višji.

Kapitalski prihodki

V letu 2018 je bilo realiziranih 1.675.590 EUR kapitalskih prihodkov. V to kategorijo so uvrščeni prihodki, doseženi s prodajo poslovno nepotrebne premoženja. Prihodki so bili doseženi v višini 725 odstotkov načrtovanih. Prihodki v letu 2018 so bili v primerjavi s prihodki v tej kategoriji v letu 2017 višji za 167 odstotkov. Pretežni del odstopanj je rezultat transakcij pri menjavi in zaokroževanja zemljišč v okviru projekta Novo Brdo z JSS MOL. Dejansko je bila dosežena tudi boljše realizacija pri prodaji poslovno nepotrebni nepremičnin.

EU sredstva

Sklad je 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 2018

V letu 2018 je Sklad realiziral 21.478.579 EUR odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi (51.463.347 EUR) v višini 42 odstotkov, v primerjavi z letom 2017 pa doseženi v višini 98 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 2018 znašali 12.103.893 EUR, pri čemer so bili načrtovani v višini 37.590.000 EUR.

Tabela 2: Izkaz odhodkov v letu 2018

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz odhodkov	Realizacija 2017	Finančni načrt 2018	Realizacija 2018	Indeks realizacije 2018/FN 2018
40	Tekoči odhodki	13.084.857	13.873.347	9.374.686	68
400	Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.161.804	1.761.541	1.235.932	70
401	Prispevki delodajalcev za socialno varstvo	176.767	263.806	196.770	75
402	Izdatki za blago in storitve	11.189.934	11.408.000	7.405.385	65
403	Plačila domačih obresti	6.596	0	2.670	-
404	Plačila obresti v tujino	0	0		-
409	Rezerve	549.756	440.000	533.929	121
42	Investicijski odhodki	8.890.416	37.590.000	12.103.893	32
420	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	8.890.416	37.590.000	12.103.893	32
II.	Skupaj odhodki	21.975.273	51.463.347	21.478.579	42

Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim

Za plače in druge izdatke je Sklad v letu 2018 namenil 1.235.932 EUR, kar je 70 odstotkov načrtovanih odhodkov. V primerjavi z letom 2017 je indeks 106.

Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so v letu 2018 znašali 196.770 EUR, kar je 75 odstotkov načrtovanih.

Izdatki za blago in storitve

Celotni izdatki za blago in storitve so znašali 7.408.385 EUR, kar je 65 odstotkov načrtovanih in 66 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene v letu 2017. 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. Nižja realizacija je zaradi preusmeritve investicij iz zagotavljanje stanovanj za oddajo in ne več za prodajo na trgu.

Plačila obresti

Za namene izplačila domačih obresti je Sklad v letu 2018 namenil 2.670 EUR.

Rezerve

Sklad je za rezerve v letu 2018 namenil 533.929 EUR. Odhodki v tej kategoriji predstavljajo oblikovanje rezervnega sklada ter rezervacije za kreditna tveganja. V letu 2018 so bili odhodki

namenjeni za povečanje rezervnega sklada v višini 308.236 EUR. Odhodki za rezervacije za kreditna tveganja v letu 2018 so bili v višini 225.693 EUR zaradi sprememb bonitet posojilojemalcev.

Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov Sklad pridobiva najemna stanovanja ter vrši nakup opreme in drugih osnovnih sredstev. V letu 2018 je Sklad realiziral investicijske odhodke v višini 12.103.893 EUR, kar je 32 odstotkov načrtovanih in v višini 136 odstotkov v primerjavi z letom 2017. Za namene pridobivanja stanovanj z novogradnjami je bilo realiziranih 11.991.636 EUR odhodkov, za opremo 112.257 EUR.

Poslovni izid

S finančnim načrtom za leto 2018, po načelu denarnega toka, je bilo načrtovano, da bodo prihodki nižji od odhodkov. Po finančnem načrtu za leto 2018 je bil predviden presežek odhodkov v višini 37.301.527 EUR. Sklad je v letu 2018 realiziral 1.181.159 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 2018 povišal stanje na računih za skupno 1.542.534 EUR (Tabela 5: Račun financiranja). Razlika med odhodki in prihodki v letu 2018 je bila negativna, celoten rezultat poslovanja pa pozitiven zaradi presežka vračil nad danimi posojili.

Tabela 3: Primerjava prihodkov in odhodkov

(v EUR, brez stotin)

Konto	Poslovni izid	Realizacija 2017	Finančni načrt 2018	Realizacija 2018	Indeks realizacije 2018/FN 2018
7 - I.	Skupaj prihodki	20.347.276	14.161.820	20.297.420	143
4 - II.	Skupaj odhodki	21.975.273	51.463.347	21.478.579	42
	Razlika med prihodki in odhodki (I.-II.)	-1.627.997	-37.301.527	-1.181.159	3

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 2017	Finančni načrt 2018	Realizacija 2018	Indeks realizacije 2018/FN 2018
75 - IV.	Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	6.926.096	5.620.000	5.214.986	93
750	Prejeta vračila danih posojil	6.765.581	5.500.000	5.075.517	92
752	Kupnine iz naslova privatizacije	160.515	120.000	139.469	116
44 - V.	Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	7.143.388	16.250.000	2.491.293	15
440	Dana posojila	343.388	11.250.000	2.491.293	22
441	Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb	6.800.000	5.000.000	0	0
VI.	Prejeta minus dana posojila in spremembe kapitalskih deležev (IV-V)	-217.292	-10.630.000	2.723.693	-26

Prejeta vračila danih posojil

Prejeta vračila danih posojil je Sklad v letu 2018 realiziral v višini 5.075.517 EUR, kar je 92 odstotkov načrtovanih. Realizacija v primerjavi z načrtovanimi prihodki je nižja zaradi pričakovane višje realizacije posojil v predhodnem obdobju.

Sklad je v letu 2018 prejel 139.469 EUR sredstev kupnin iz privatizacije, kar je 116 odstotkov načrtovanih in 87 odstotkov v primerjavi z realizacijo v letu 2017. Višja realizacija v primerjavi s finančnim načrtom je posledica predčasnih poplačil ter izterjave zapadlih obveznosti iz preteklih let.

Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev

V letu 2018 je Sklad odobril za 2.491.293 EUR novih posojil, kar je zgolj 22 odstotkov načrtovanih posojil. V primerjavo z letom 2017 je bilo odobrenih za 7-krat več posojil. Posojila so bila odobrena javnim skladom za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj ter zasebnikom. V finančnem načrtu je bila predvidena višja realizacija zlasti za namene programov zagotavljanja najemnih stanovanj in povečanja kapacitet v domovih za ostarele.

V letu 2018 odhodkov za povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb Sklad ni realiziral. Celoten nakup poslovnega deleža v družbi Spekter, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d.o.o., Trbovlje, je bil v celoti realiziran v letu 2017 v višini 6.800.000 EUR.

V letu 2018 je Sklad realiziral za 2.723.693 EUR več prejetih vračil posojil in prejetih kupnin v primerjavi z danimi posojili in povečanju kapitalskih naložb.

1.3.4. RAČUN FINANCIRANJA

Tabela 5: Račun financiranja

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz računa financiranja	Realizacija 2017	Finančni načrt 2018	Realizacija 2018	Indeks realizacije 2018/FN 2018
50 - VII.	Zadolževanje	0	0	0	-
500	Domače zadolževanje	0	0	0	-
501	Zadolževanje v tujini	0	0	0	-
55 - VIII.	Odplačilo dolga	0	0	0	-
550	Odplačilo domačega dolga	0	0	0	-
551	Odplačilo dolga v tujino	0	0	0	-
IX.	Neto zadolževanje	0	0	0	-
X.	Sprememba sredstev na računih (I+IV+VII-II-V-VIII)	-1.845.289	-47.931.527	1.542.534	-3

Zadolževanje

V letu 2018 dodatnega zadolževanja ni bilo. Izvajale so se aktivnosti za postopke zadolževanja v letih 2019 in 2020. Za te namene je Sklad pridobil od Ministrstva za finance RS soglasje k začetku postopka zadolževanja na podlagi 87. člena Zakona o javnih financah za najem posojila v višini 50.000.000 EUR. Sklad namreč na načrtovane investicije izgradnje najemnih stanovanj na območju MO Ljubljana in MO Maribor potrebuje dodatne vire financiranja. Vloga za pridobitev dolgoročnega posojila je bila odobrena s strani Razvojne banke Sveta Evrope (CEB). Sklenitev posojilne pogodbe je predvideno v letu 2019. Črpanje posojila bo razdeljeno na dve leti, in sicer 20 mio EUR v letu 2019 in 30 mio EUR v letu 2020.

Rezultat poslovanja v letu 2018

Sklad je v letu 2018 evidentiral povečanje sredstev na računih v višini 1.542.534 EUR. Rezultat vpliva na spremembe v skladu namenskega premoženja. V letu 2017 so se sredstva zmanjšala za 1.845.289 EUR, v letu 2018 je Sklad zaradi nižjih investicijskih odhodkov soočen s pozitivnim poslovnim rezultatom.

1.3.5. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2018

Stanje sredstev Sklada je na dan 31. 12. 2018 znašalo 428.067.130 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2017 so se sredstva zmanjšala za dva odstotka.

Spremembe sredstev, obveznosti in skladov v bilanci stanja prikazuje tabela »Bilanca stanja na dan 31. 12. 2018 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2017«.

Tabela 6: Bilanca stanja 31. 12. 2018, v primerjavi z 31. 12. 2017

(v EUR, brez stotinov)

SREDSTVA	31.12.2018	31.12.2017	Indeks 2018/ 2017
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	251.033.020	245.995.978	102
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve	177.034.110	189.146.641	94
SKUPAJ SREDSTVA	428.067.130	435.142.619	98

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	31.12.2018	31.12.2017	Indeks 2018/2017
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	15.018.558	18.573.853	81
Dolgoročne obveznosti in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	2.178.282	1.803.697	121
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	407.408.293	411.534.135	99
Rezervni sklad	3.461.997	3.230.934	107
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	428.067.130	435.142.619	98

Podrobnejša pojasnila gibanj posameznih postavk so navedena v računovodskem poročilu za leto 2018.



2 POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2018

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 m² stanovanjske površine (brez DDV). Cena nakupa je odvisna od geografskega položaja in statistične regije posamezne lokalne skupnosti. Program omogoča izvajanje soinvestiranja investicijskega projekta v fazi gradnje ali rekonstrukcije objekta oziroma odkupa 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.

V letu 2018 so bili z dodeljenimi sredstvi realizirani štiri investicijski projekti in sicer dva v Mestni občini Ljubljana in po en v občinah Sv. Ana in Vojnik. Višina dodeljenih finančnih sredstev je znašala 2.662.182 EUR. Znesek posojil je znašal 2.362.932 EUR, delež soinvestiranja pa 299.250 EUR. V okviru navedenih projektov je bilo pridobljenih 73 novih stanovanjskih enot.

Tabela 7: Pregled realiziranih projektov po programu JNS v letu 2018

Zap. št.	Upravičeni prosilec	Vrednost sredstev (v EUR)	Št. stanovanj v lasti Sklada	Način sodelovanja	Št. stanovanj v lasti prosilca	Skupaj stanovanja
1.	JSS MOL	596.972	-	Posojilo	23	23
2.	Občina Sv. Ana	59.576	1	Soinvestiranje	1	2
3.	Občina Vojnik	239.674	4	Soinvestiranje	6	38
4.	JSS MOL	1.765.960	-	Posojilo	38	6
	SKUPAJ:	2.662.182	5		68	73



NS SSRS je v letu 2018 odobril sredstva v višini:

- 205.043 EUR za soinvestiranje investicijskega projekta v Občini Dravograd in
- 1.667.433 EUR za sofinanciranje investicijskega projekta v Občini Piran, od tega je za soinvestiranje namenjenih 1.111.622 EUR, za dolgoročno posojila pa 555.811 EUR.

Sklad ima v obravnavi še sedem preliminarnih vlog, ki so v fazi dopolnjevanja. Ker se še nobena občina oz. sklad ni odločil za umik vloge, Sklad s strani občin oz. skladov pričakuje aktiven pristop za realizacijo projektov. Vloge so iz občin: Rečica ob Savinji, Braslovče, Rogaška Slatina ter mestnih občin: Ptuj, Koper, Celje in Nova Gorica.

2.1.1.2. Stanje neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad je imel na dan 31. 12. 2018 v lasti 3.056 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 53 oskrbovanih stanovanj v Tolminu in Kobaridu. V Tolminu se nahaja 32, v Kobaridu pa 21 oskrbovanih stanovanj. Stanovanja se nahajajo v 12 regijah oziroma v 118 občinah. Regijska porazdelitev je razvidna iz tabele 8. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2017 se je število neprofitnih najemnih stanovanj zmanjšalo za 41 enot oziroma za odstotek. Od skupno 3.056 najemnih stanovanj, jih je 136 stanovanj izločenih za prodajo ter 11 za stroškovno tržno oddajo. Od 2.909 stanovanj v oddaji jih je 2.836 oddanih oz. 97,5 odstotka stanovanj.

Tabela 8: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na stanje 31. 12. 2018

Zap. št.	Regija	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2017	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2018	Gibanja v letu 2018	Indeks sprememb
1.	POMURSKA	64	63	-1	98
2.	PODRAVSKA	563	550	-13	98
3.	KOROŠKA	545	544	-1	100
4.	SAVINJSKA	593	591	-2	100
5.	ZASAVSKA	170	167	-3	98
6.	POSAVSKA	71	66	-5	93
7.	JUGOVZHODNA SLOVENIJA	43	33	-10	77
8.	OSREDNJESLOVENSKA	397	397	0	100
9.	GORENJSKA	310	306	-4	99

10.	PRIMORSKO-NOTRANJSKA	59	58	-1	98
11.	GORIŠKA	150	149	-1	99
12.	OBALNO-KRAŠKA	132	132	0	100
	SKUPAJ:	3.097	3.056	-41	99

Tabela 9: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. v letih 2017 in 2018

Stanje stanovanj	31.12.2017	31.12.2018
• najemna stanovanja in bivalni enoti v samskem domu	3.088	3.047
• izločena najemna stanovanja - možnost denacionalizacije	9	9
Skupaj	3.097	3.056

2.1.1.3. Povečanje neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad je v letu 2018 iz soinvestitorskih pogodb pridobil pet novih neprofitnih najemnih stanovanj. Eno stanovanje je bilo pridobljeno v Občini Sveta Ana ter štiri stanovanja v Občini Vojnik. V letu 2018 sta bili v neprofitni najem vrnjeni dve stanovanji iz pilotnega projekta za mlade.

2.1.1.4. Zmanjšanja števila neprofitnih najemnih stanovanj

V letu 2018 je Sklad število neprofitnih najemnih stanovanj zmanjšal za 48. Zaradi ekonomske izrabljenosti je bilo prodanih 22 stanovanj, 26 stanovanj pa je bilo danih iz neprofitnega v stroškovni tržni najem.

2.1.1.5. Stanje neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi

Sklad je v letu 2018 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in obnavljanjem neprimernih stanovanj v brezplačni uporabi. Sklad je imel na dan 31. 12. 2018 v brezplačni uporabi v neprofitnem najemu skupno 102 stanovanj, in sicer 39 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 9 stanovanj Ministrstva za notranje zadeve in 54 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 10: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi na stanje 31. 12. 2018

Zap. št.	Regija	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2018
1.	POMURSKA	6
2.	PODRAVSKA	12
3.	KOROŠKA	1
4.	SAVINJSKA	5
5.	ZASAVSKA	1
6.	POSAVSKA	4
7.	JUGOVZHODNA SLOVENIJA	5
8.	OSREDNJESLOVENSKA	25
9.	GORENJSKA	8
10.	PRIMORSKO-NOTRANJSKA	22
11.	GORIŠKA	7
12.	OBALNO-KRAŠKA	6
	SKUPAJ:	102

Skupno število stanovanj v brezplačni uporabi se v primerjavi z letom 2018 zmanjšalo za šest stanovanj, ki so bila prenesena na občini. Pet stanovanj je bilo prenesenih na Mestno občino Novo mesto, eno stanovanje pa na Občino Ribnica. Število neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi je Sklad v letu 2018 zmanjšal za tri stanovanja, katera je prenesel iz neprofitnega v stroškovni najem (vsa stanovanja Ministrstva za obrambo).

2.1.2. Tržna najemna stanovanja

2.1.2.1. Pridobivanje najemnih stanovanj z lastno gradnjo

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. Za sosesko Novo Brdo je bil sprejet in objavljen prostorski akt OPPN 252 v Ur. l. RS, št.: 75/17, dne 22. 12. 2017.



(Območje urejanja: Ljubljana - Novo Brdo)

Dne 27. 6. 2018 sta bili pridobljeni pravnomočni gradbeni dovoljenji za gradnjo objektov v prostorskih enotah E2 in E3. Z gradbenimi dovoljenji je predvidena izgradnja 498 stanovanj, od tega 25 oskrbovanih stanovanj za starejše in 522 parkirnih mest v garaži. Poleti 2018 je Sklad začel z izvedbo zemeljskih del in zaščite gradbene jame. V septembru 2018 je Sklad objavil javno naročilo za izbor izvajalcev izgradnje stanovanjske soseske Novo Brdo za sklopa E2 in E3. Na Državni revizijski komisiji za revizijo postopkov oddaje javnih naročil, od 15. 11. 2018 poteka odločanje o vloženi reviziji na razpisno dokumentacijo. Postopek v času priprave letnega poročila še ni bil zaključen.

Soseska Novo Brdo je 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 – skupaj 18 objektov. V soseski Novo Brdo 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), ki je prostorsko umeščena v območje E4 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 sta priključka na mestno ljubljansko obvoznico in avtocesto.



(Ljubljana - Novo Brdo)

STANOVANJSKA SOSESKA V MARIBORU - POD PEKRSKO GORCO

V Mariboru, v bližini Pekrske gorce, Sklad nadaljuje z aktivnostmi za izgradnjo nove stanovanjske soseke: Pod Pekrsko gorco. Na zemljiščih velikosti 4,7 hektara je načrtovana gradnja sodobnih večstanovanjskih stavb v obliki štirih nezaključenih karejev, etažnosti: K+P+2. Na območju bo zagotovljenih 400 stanovanj v velikosti od 35 do 80 kvadratnih metrov. Parkiranje za stanovalce je predvideno v podzemnih garažah pod objekti. Izgradnja bo potekala v dveh fazah po funkcionalnih enotah (212 stanovanj bo zagotovljenih v prvi in 188 stanovanj v drugi funkcionalni enoti).

Konec leta 2018 je bila na MOP oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja po integralnem postopku. Projekt je v fazi priprave projektne dokumentacije za izvedbo del in pridobivanja pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja. Začetek gradnje prednostne 1. faze projekta je predvidena v letu 2019, zaključek gradnje pa v letu 2021.

V sklopu stanovanjske soseke je predvidena tudi umestitev dveh stavb s skupno 60 oskrbovanimi stanovanji, dnevnega centra aktivnosti za starejše ter javnega programa v delu pritličjih objektov, predvidoma trgovske in storitvene dejavnosti. Koncept ureditve prometa v naselju daje prednost stanovalcem in kolesarjem. Zasnova omogoča v notranjosti naselja ureditev večjih in med seboj povezanih in programsko ustreznih zelenih in tlakovanih površin (urbani parki, igrišča za otroke, igrišča za mladostnike) ter zasaditev z rastlinami in mirnejši program v notranjih atrijih posameznih karejev.



(Maribor – Pod Pekrsko gorco)

STANOVANJSKA SOSESKA V KRANJU – OB SAVI

Na lokaciji v mestu Kranj med Savsko cesto in reko Savo Sklad načrtuje novo soseko Ob Savi za pridobitev do 180 najemnih stanovanj in 250 nadzemnih parkirnih mest v okviru 1. faze projekta.

Celotno območje na zemljiščih velikosti 3,2 hektarja dovoljuje izgradnjo 240 stanovanj. Pridobitev gradbenega dovoljenja in začetek gradnje objektov v 1. fazi Sklad načrtuje v letih 2019 oz. 2020, pod pogojem, da bo MO Kranj izvedla potrebne aktivnosti za komunalno in prometno ureditev območja.

V letu 2018 je bil sprejet in objavljen občinski prostorski podrobni načrt za to območje. Pri tem ima Mestna občina Kranj ključno vlogo pri razvoju projekta. V okviru komunalne in prometne ureditve območja, kot pogoj za začetek gradnje stanovanjskih objektov, mora biti zagotovljena komunalna oprema, rekonstrukcija dela Savske ceste, izgradnja novega mostu čez Savo, prestavitvijo tlačnega kanala pod mostom čez Savo ter izvedba zaščite pred poplavami.

V soseski sta predvideni dve igrišči, od tega eno otroško igrišče za manjše otroke in eno športno igrišče za mladostnike, družabni prostor s slaščičarno ter povezava kolesarske poti ob Savi. Območje odlikuje izjemna pozelenelost robov, neposredna bližina reke Save in obrečnega prostora ter neposredna bližina mestnega jedra, naselja Čirče ter industrijskega zaledja preko reke.



(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 razvija novo sosesko Skupnost za mlade Gerbičeva za pridobitev 109 stanovanjskih enot namenjenih bivalni osamosvojitvi mladih. Konec leta 2018 je bila oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Z gradnjo namerava Sklad začeti poleti 2019.

V objektu je predviden Medgeneracijski center s skupnim večnamenskim prostorom, kuhinjo z jedilnico ter dnevno sobo, pisarno in servisnimi prostori z ločenim vhodom in dostopom v atrij. S preprostimi funkcionalnimi rešitvami se v novih objektih zagotavlja maksimalna kakovost bivanja. Razvejana zasnova omogoča oblikovanje stanovanjskih enot, prilagojenih potrebam mladostnikov.



(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 2018 izvedla šest odpiranj ponudb (16.02.2018, 16.04.2018, 18.06.2018, 20.08.2018, 19.10.2018 in 20.12.2018). Sklad je skupno prejel eno ponudbo za nakup 25 dokončanih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti. Ena ponudba pa je bila za nakup dveh stavbnih zemljišč. 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 nobena ponudba ni ustrezna in da pogojev javnega poziva ne izpolnjujeta, zato sta bili zavrjeni.

V letu 2018 je prišlo do podpisa ene prodajne predpogodbe na podlagi javnega poziva. Obravnava na podlagi te prodajne predpogodbe za nakup 20 stanovanj v Slovenj Gradcu se bo nadaljevala v letu 2019. 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 2018 je Stanovanjski sklad RS v tržni najem ponudil dodatno 29 stanovanj, ki so bila predhodno z razpolagalno pravico namenjena neprofitnemu najemu. Stanovanja se nahajajo v Ajdovščini, Kranju, Mariboru, Metliki, Novem mestu, Postojni, Ribnici, Sevnici, Šmarju pri Jelšah in Šoštanju.

2.1.2.4. Zmanjšanje najemnih stanovanj

V letu 2018 je Stanovanjski sklad RS iz najema izvzel 4 stanovanja. Iz oddaje sta bili umaknjeni dve stanovanji na Jesenicah in dve vrstni hiši v Pivki. Nepremičnine bodo ponujene v prodajo preko javne dražbe.

2.1.2.5. Stanje oddanih stanovanj v tržnem najemu

Stanje oddaje stanovanj na dan 31. 12. 2018 je razvidno iz tabele 11.

Tabela 11: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2018

Lokacija stanovanj	Št. stanovanj 31.12.2017	Št. stanovanj 31.12.2018	Št. oddanih stanovanj	Št. prostih stanovanj	Odstotek zasedenosti	Gibanja v letu 2018
Ajdovščina	12	13	13	0	100	1
Borovnica	131	131	130	1	99	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	13	13	0	100	-2
Kočevje	17	17	15	2	88	0
Koper	19	19	18	1	95	0

Kozina	6	6	5	1	83	0
Kranj	34	36	35	1	97	2
Lendava	5	5	5	0	100	0
Ljubljana	121	121	120	1	99	0
Ljutomer	2	2	1	1	50	0
Lovrenc	4	4	3	1	75	0
Maribor	86	97	95	2	98	11
Metlika	0	1	1	0	100	1
Miklavž	10	10	10	0	100	0
Novo mesto	17	19	18	1	95	2
Pivka	20	18	18	0	100	-2
Postojna	3	4	4	0	100	1
Prevalje	9	9	8	1	89	0
Rače pri Mariboru	12	12	12	0	100	0
Ribnica	4	7	4	3	57	3
Sevnica	1	4	1	3	25	3
Slovenj Gradec	6	6	6	0	100	0
Šmarje pri Jelšah	2	3	3	0	100	1
Šoštanj	11	15	15	0	100	4
Tržič	3	3	3	0	100	0
Vipava	33	33	29	4	88	0
Skupaj po lokacijah	618	643	620	23	96	25

Sklad je imel na dan 31. 12. 2018 za tržni najem namenjenih 643 stanovanj. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2017, ko je bilo najemu namenjenih 618 stanovanj, se je skupno število povečalo za 25 stanovanj.

Na dan 31. 12. 2018 je imel Sklad oddanih v najem 620 od skupno 643 stanovanj, kar pomeni 96 odstotno zasedenost. Na dan 31. 12. 2017 je imel Sklad za tržni najem namenjenih 618 stanovanj ter v najem oddanih 478 stanovanj, oziroma ob upoštevanju opravljenega izbora v januarju 2018, 587 stanovanj na dan 11. 1. 2018. Zasedenost stanovanj je bila na dan 31. 12. 2017 77-odstotna, oziroma 95-odstotna po januarskem izboru.

V primerjavi s predhodnim letom, je Sklad število najemnih stanovanj v letu 2018 povečal za 4 odstotke, stopnjo zasedenosti stanovanj pa dvignil za odstotek, če upoštevamo odstotek zasedenosti po januarskem izboru. Razlog za 4 odstotno nezasedenost izhaja iz naslova urejanja stanovanj po izselitvah najemnikov, ki odstopijo od najemnega razmerja in rokov, vezanih na oddajo prijav za najem stanovanja v okviru odprtega razpisa Sklada.

2.1.2.6. Pridobivanje oskrbovanih najemnih stanovanj

S programom sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2029 (Ur. l. RS, št. 59, z dne 27. 10. 2017) Sklad omogoča 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 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 (t. i. soinvestitorstvo).

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

Zaradi prepoznavnosti programa in čim večje uspešnosti, je Sklad izvedel vrsto ukrepov, ki se nanašajo na obveščanje lokalnih skupnosti in njihovih služb za izvajanje stanovanjske politike, kot tudi druge pravne osebe, ki se ukvarjajo s stanovanjskim fondom za starejše. V sodelovanju z Ministrstvom za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti je bil v maju 2018 tudi organiziran posvet za javne zavode, ki se ukvarjajo z institucionalnim varstvom starejših ljudi. S strani navedenega ministrstva je Sklad prejel nabor šestih javnih zavodov, ki so zainteresirani, da bi koristili finančne spodbude programa. Preverjanje interesa ter upravičenost javnih zavodov je v teku.

V novembru 2018 je za Mestno občino Velenje NS SSRS sprejel sklep o sofinanciranju izgradnje stanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo, v katerem bo zagotovljenih 15 oskrbovanih stanovanj. Za realizacijo projekta je namenjenih 784.866 EUR, od tega 238.396 EUR za dolgoročno posojilo in 546.470 EUR za soinvestiranje. Sklepanje pogodb in izvedba projekta je v realizaciji.

2.2. PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG

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

Za večje število projektov, ki so bili zaključeni v letih 2004 do 2018, 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 zemljišč 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 2018 dodatno preverjal možnosti razvoja projektov na navedenih lokacijah. Namembnost in razpolaganje s temi zemljišči 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 (funkcionalna enota F3, F6.1 in F6.2)

Stanovanjski Sklad RS je kot investitor in prodajalec v letu 2018 prosta stanovanja v soseski Zeleni gaj na Brdu prodajal preko elektronskih javnih dražb. V ponudbi javne dražbe je bilo zajetih 13 stanovanj v območju funkcionalne enote F3, 3 stanovanja na območju F6.1 in 13 vrstnih hiš na območju F6.2. Skupaj je bilo v letu 2018 za prodajo ponujenih 16 stanovanj in 13 vrstnih hiš oziroma skupno 29 enot.

Na dan 31.12.2018 je bilo v funkcionalni enoti F3 po štirih javnih dražbah prodanih 6 stanovanj od skupno 13 ponujenih. V funkcionalni enoti F6.1 so bila po štirih javnih dražbah prodana vsa 3 stanovanja. V funkcionalni enoti F6.2 je bilo za nakup preko javne dražbe na voljo 13 vrstnih hiš. Na dan 31.12.2018 so bile prodane vse vrstne hiše. Pet enot, 3 vrstne hiše in 2 stanovanji sta bili prodani na dražbi konec meseca decembra, zato so kupci podpisali prodajne pogodbe in predaje izvršili v letu 2019.

Skupna vrednost prodanih stanovanj na dan 31. 12. 2018 v F3 je znašala 1.369.000 EUR, v F6.1 je skupna vrednost prodanih stanovanj znašala 687.000 EUR in v F6.2 skupno 4.032.200 EUR. Vsota realiziranih prodaj stanovanj in vrstnih hiš na dan 31. 12. 2018 je znašala 6.088.000 EUR (vključno s prodanimi enotami na decembrski 4. dražbi je skupni znesek prodanih enot 7.981.200 EUR). Od 22

prodanih enot se je le v dveh primerih izvedla elektronska dražba, sicer so bile enote prodane po izklicnih cenah.

Upoštevajoč prodajo na decembrski četrti dražbi, sta bili funkcionalni enoti F6.1 in F6.2 v celoti prodani, v funkcionalni enoti F3 pa ostane za prodajo 7 stanovanj. Sklad bo v letu 2019 nadaljeval s postopki prodaje stanovanj preko javne dražbe.

2.4. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA

2.4.1. Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih

Spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona so pred leti opredelile tudi pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. Ena od pravic je bila tudi pridobitev posojila Sklada pod ugodnimi pogoji brez javnega razpisa. Upravičenec do posojila je najemnik, ki mu je izdana odločba Ministrstva za okolje in prostor o upravičenosti do pridobitve z zakonom določenih nadomestil.

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

V letu 2018 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 2018 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	Koriščno 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 2018	0	-	-
– sklenjene posojilne pogodbe v letu 2018	0	-	-

2.4.2. Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja

Za odpravo posledic potresa v Posočju 12. 4. 1998 je bil sprejet Zakon o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur. l. RS 45/98, 67/98, 110/99 in 59/2001). Med ukrepi popotresne obnove po 1. členu zakona šteje tudi dodeljevanje stanovanjskih posojil iz sredstev Sklada, namenjenih popotresni obnovi objektov in zagotavljanje njihove namenske uporabe ter izgradnjo varovanih stanovanj v lasti Sklada.

V letu 2018 ni bilo aktivnosti, tako da vsota vseh izdanih sklepov znaša 4.314.731 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 4.438.308 EUR. Obenem v letu 2018 ni bilo sklenjenih posojilnih pogodb. Kumulativna vsota vseh sklenjenih pogodb znaša 1.772.691 EUR.

V program popotresne obnove je bilo v letu 2018 uvrščenih dodatnih 38 stanovanjskih ali poslovnih objektov. Zaradi navedenega obstaja možnost najema posojila vse do leta 2021, kar pa je odvisno od interesa oškodovancev, njihove kreditne sposobnosti ter razpoložljivosti ostalih virov financiranja za

obnovo objektov. Sklad je v letu 2018 dopolnil pogoje sklepanja posojilnih pogodb, tako da je zavarovanje posojila preko zavarovalnice omogočeno le do višine 30.000 EUR. Poleg zavarovanja s poroki je dodatno omogočeno hipotekarno zavarovanje.

2.4.3. 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.

V letu 2018 je bila sklenjena in realizirana posojilna pogodba z JSS MOL, za sofinanciranje 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.

V letu 2018 so bila po sklepu NS SSRS dodeljena naslednja sredstva:

- Prosilcu JSS MOL so bila odobrena sredstva v višini 1.765.960 EUR za nakup stanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo na Zaloški cesti 273 v Ljubljani, za pridobitev 38 stanovanjskih enot. Posojilno-zastavna pogodba je bila realizirana v novembru 2018.
- Prosilcu Občini Piran so bila odobrena sredstva v višini 555.811 EUR za nakup 22 javnih najemnih stanovanj in 22 parkirnih mest z zunanjo ureditvijo v ureditvenem območju Sečovlje – Košta v Piranu. Posojilna pogodba še ni bila sklenjena, iz razlogov na strani Občine Piran in JP Okolje Piran, d.o.o. (investitor gradnje). Podpis in realizacija pogodbe je bila odložena v leto 2019.

2.4.4. Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020

Sklad sofinancira tudi investicijske projekte za pridobitev stanovanjskih enot za posebne namene in ki so namenjeni institucionalnemu varstvu starejših oseb. 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 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 (soinvestitorstvo). Stanovanjske enote za starejše se lahko pridobivajo z gradnjo in rekonstrukcijo objektov ter obnovo objekta ali dela objekta (investicijska vzdrževalna dela).

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, 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 milijonov EUR, s porabo v letih 2017 do 2020 oziroma do zaključka posameznega investicijskega projekta.

Novembra 2018 je bilo s sklepom NS SSRS Mestni občini Velenje odobreno dolgoročno posojilo v višini 238.396 EUR za financiranje gradnje stanovanjskega objekta s 15 oskrbovanimi stanovanji z zunanjo ureditvijo v Velenju. Sklepanje posojilne pogodbe in realizacija projekta je v teku.



3 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2018 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 2018 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 2018 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov 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 poslovdstvo. 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 pomembna napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi; ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja javnega sklada in njenega okolja, ki smo ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovil bistveno napačnih navedb.

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 zbujejo dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, sprejememo 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. 2018 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 2018 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 zbudale dvom v zmožnosti sklada, da bi nadaljeval svoje poslovanje tudi v bodoče.

Darko Branilovič
Pooblaščen revizor
Direktor



V Mariboru, dne 26. 2. 2019

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 2018 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 23/1999, 30/2002 -ZJF-C in 114/2006-ZUE),
- Zakon o javnih financah (Ur. l. RS 79/1999, 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, 14/2013-popr., 101/2013-ZIPRS1415, 101/2013, 55/2015 – Zfis, 96/2015 – ZIPRS1617 in 13/2018),
- 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 ciljnih 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, 75/2017 in 82/2018),
- 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, 75/2017 in 82/2018),
- 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.

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

Opredmetena osnovna sredstva postanejo predmet amortiziranja prvi dan v naslednjem mesecu po tistem, ko je amortizirano sredstvo razpoložljivo za uporabo, torej usposobljeno za opravljanje dejavnosti. Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po linearni metodi z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj.

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

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

Sklad izkazuje med svojimi opredmetenimi osnovnimi sredstvi stanovanja, ki se oddajajo v najem.

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 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 ZR Invest d.d. (spremenjeno ime družbe ZRMK d.d.), Ljubljana je izmerjena po nabavni vrednosti in se zaradi okrepitve 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. 2018 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 potrdijo 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 institucij, ki izhajajo iz ustreznih predpisov o davkih, prispevkih in podobnih dajatvah, zavarovanjih, nadomestilih ter ostale kratkoročne terjatve iz poslovanja.

Neplačani odhodki

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

Aktivne časovne razmejitve

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

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine

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

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da upniki zahtevajo 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

Sklad namenskega premoženja izkazuje:

- 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. 2018 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. 2018

SREDSTVA	Pojasnila	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	Pojasnilo 1	180.449.076	173.447.434
Dolgoročne finančne naložbe	Pojasnilo 2	27.630.642	26.772.526
Dolgoročno dana posojila	Pojasnilo 3	42.551.830	45.144.519
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	Pojasnilo 4	401.472	631.499
Skupaj		251.033.020	245.995.978
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve			
Druge zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	Pojasnilo 5	13.365.134	24.154.684
Druge zaloge – kupljena stanovanja	Pojasnilo 6	65.571	65.571
Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih fin. ust.	Pojasnilo 7	274.620	901.378
Kratkoročne terjatve do uporab. EKN	Pojasnilo 8	152.967.688	149.652.219
Kratkoročne finančne naložbe	Pojasnilo 9	775.648	676.771
Kratkoročne terjatve iz financiranja	Pojasnilo 10	156.786	241.886
Kratkoročne terjatve do kupcev	Pojasnilo 11	3.761.942	5.425.546
Druge kratkoročne terjatve	Pojasnilo 12	16.434	230.611
Neplačani odhodki	Pojasnilo 13	5.644.198	6.552.518
Aktivne časovne razmejitve	Pojasnilo 14	6.089	1.245.457
Skupaj		177.034.110	189.146.641
SKUPAJ SREDSTVA		428.067.130	435.142.619
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve			
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	Pojasnilo 15	194.400	1.368.849
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	Pojasnilo 16	1.148.885	2.058.908
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	Pojasnilo 17	8.716.627	8.935.925
Neplačani prihodki	Pojasnilo 19	4.667.447	5.777.256
Pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 20	216.609	402.392
Kratkoročne obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	Pojasnilo 21	74.590	30.523
Skupaj		15.018.558	18.573.853

**LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE
OBVEZNOSTI**

Sklad namenskega premoženja	Pojasnilo 22	407.408.293	411.534.135
Rezervni sklad	Pojasnilo 23	3.461.997	3.230.934
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 25	3.769	7.537
Druge dolgoročne obveznosti	Pojasnilo 26	2.174.513	1.796.160
Skupaj		413.048.572	416.568.766
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		428.067.130	435.142.619

3.5.2. Pojasnila in druge računovodske informacije

Na stanje 31. 12. 2018 so sredstva Sklada izkazana v bilanci stanja v višini 428.067.130 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2017 so se sredstva zmanjšala za 7.075.489 EUR oziroma za 1,6 odstotka.

Med pomembnejšimi spremembami v letu 2018 so:

- povečanje neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev za 3 odstotke zaradi investicij v zagotavljanje najemnih stanovanj ter soinvestitorskih projektov v sodelovanju z občinami;
- povečanje dolgoročnih finančnih naložb zaradi povečanja kapitala v družbah Spekter in Stanovanjsko podjetje;
- zmanjšanje dolgoročno danih posojil za 13 odstotkov zaradi odplačil;
- zmanjšanje zalog zaradi prodaje stanovanj na trgu in spremembe namembnosti projekta v Kranju;
- zmanjšanje kratkoročnih obveznosti za prejete predujme iz naslova prodaje tržnih stanovanj iz razlogov ukinitve prodaje stanovanj preko javnega razpisa in preusmeritve v prodajo preko javnih dražb;
- zmanjšanje obveznosti do dobaviteljev zaradi zaključevanja pogodbenih obveznosti;

Med lastnimi viri na stanje 31. 12. 2018 je bistvena sprememba v izkazovanju sklada namenskega premoženja. Zaradi obračunane amortizacije, zmanjševanja zaloge stanovanj in odplačil posojil, se je sklad v primerjavi s stanjem 31. 12. 2017 iz 435.142.619 EUR zmanjšal na 428.067.130 EUR oz. za 1,63 odstotka.

Rezervni sklad je na stanje 31. 12. 2018 znašal 3.461.997 EUR. V primerjavi s stanjem konec leta 2017, se je rezervni sklad povečal za 7 odstotkov.

3.5.3. Izkaz prihodkov in odhodkov

	Pojasnila	31.12.2018	31.12.2017
Nedavčni prihodki	Pojasnilo 27	18.621.830	19.305.694
Kapitalski prihodki	Pojasnilo 28	1.675.590	1.005.535
Prejeta sredstva od evropskih institucij	Pojasnilo 29	0	36.047
Skupaj prihodki		20.297.420	20.347.276
Tekoči odhodki	Pojasnilo 30	9.374.686	13.084.857
Investicijski odhodki	Pojasnilo 31	12.103.893	8.890.416
Skupaj odhodki		21.478.579	21.975.273
PRESEŽEK/PRIMANJKLJAJ PRIHODKOV NAD ODHODKI		-1.181.159	-1.627.997

3.5.4. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

	Pojasnila	31.12.2018	31.12.2017
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev ter kupnine iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu	Pojasnilo 32	5.214.986	6.926.096
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev		2.491.293	7.143.388
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev		2.723.693	-217.292

3.5.5. Izkaz računa financiranja z rezultatom poslovanja

	Pojasnila	31.12.2018	31.12.2017
Presežek odhodkov nad prihodki		-1.181.159	-1.627.997
Presežek prihodkov nad odhodki		0	0
Prejeta vračila posojil zmanjšana za dana posojila in finančne naložbe		2.723.693	-217.292
Neto odplačilo dolga (zadolževanje)		0	0
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	Pojasnilo 33	1.542.534	-1.845.289

POJASNILO ŠT. 1: OSNOVNA SREDSTVA – PRIKAZ GIBANJA

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

(v EUR, brez stotinov)

Nabavna vrednost	Zemljišča	Zgradbe	Zgradbe - stanovanja	Oprema	Investicije v teku - soinvestiranje	Investicije v teku - varov. stanov in ostalo	Neopredmetena sredstva	Drobni inventar	Skupaj
Stanje 31. 12. 2017	4.291.768	13.053.483	179.239.196	999.507	26.356.586	0	832.001	41.308	224.813.849
Neposredna povečanja - investicije	85.824	1.752.903	11.607.045	81.022	14.162.440		15.863	7.289	27.712.386
Prenos iz inv. v teku		299.250			-299.250				0
Zmanjšanja med letom	-118.753	-15.183	-203.355	-63.133	-14.249.900			-3.563	-14.653.887
Stanje 31. 12. 2018	4.258.839	15.090.453	190.642.886	1.017.396	25.969.876	0	847.864	45.034	237.872.348
Popravek vrednosti - stanje 31. 12. 2017	0	4.269.968	45.464.663	850.910	0	0	739.566	41.308	51.366.415
Amortizacija v letu 2018	0	463.938	5.654.655	45.295			34.597	7.289	6.205.774
Zmanjšanja med letom	0	-3.122	-79.105	-63.127				-3.563	-148.917
Stanje 31. 12. 2018	0	4.730.784	51.040.213	833.078	0	0	774.163	45.034	57.423.272
Sedanja vrednost – stanje 31. 12. 2018	4.258.839	10.359.669	139.602.673	184.318	25.969.876	0	73.701	0	180.449.076

Od pomembnejših gibanj neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev v letu 2018 je potrebno izpostaviti povečanje vrednosti na stanovanjih (prenos zaključene investicije na osnovna sredstva) ter gibanja na investicijah v teku za potrebe izgradnje najemnih stanovanj.

POJASNILO ŠT. 2: DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE

Kapitalske naložbe - v neodvisne stranke	31.12.2018	31. 12. 2017
Delnice ZR invest d.d. (ZRMK holding, d.d.),	212.101	212.101
Skupaj naložbe v delnice v druga podjetja	212.101	212.101
Naložbe v deleže v druga podjetja		
STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.	7.103.503	6.979.346
SPEKTER d.o.o.	20.315.038	19.581.079
Skupaj naložbe v deleže v druga podjetja	27.418.541	26.560.425
Skupaj dolgoročne finančne naložbe	27.630.642	26.772.526

Sklad med kapitalskimi naložbami izkazuje naložbe v delnice drugih podjetij, in sicer 6.155 delnic ali 5,48 odstotka vseh delnic družbe ZR Invest d.d. (družba ZRMK holding, d.d. se je preimenovala v družbo ZR Invest nepremičninska družba d.d.), Dimičeva ulica 12, Ljubljana.

Sklad ima v 100-odstotni lasti Stanovanjsko podjetje, podjetje za gospodarjenje z objekti d.o.o., Ob Suhi 19, Ravne na Koroškem (matična številka: 5491452). Poslovanje podjetja je letno revidirano. Stanje naložbe v Stanovanjsko podjetje d.o.o. je enako stanju kapitala na dan 31. 12. 2017.

Sklad ima v 100-odstotni lasti družbo 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. 2017.

POJASNILO ŠT. 3: DOLGOROČNO DANA POSOJILA

	31. 12. 2018	31.12.2017
Prebivalstvo – posamezniki in zasebniki	341.922	624.090
Kreditni za plačilo odstopnine Krekova zavarovalnica	173.208	242.238
Neprofitne stanovanjske organizacije (NSO)	35.102.853	36.361.110
Posojila za popotresno obnovo v Posočju	917.825	926.280
Tržna prodaja stanovanj	176.168	221.071
Tržna prodaja stanovanj – devizna klavzula	941.610	1.296.571
Ostalo	79.681	101.434
Tržna posojila – razpis 2007, 2008, 2015	4.818.563	5.371.725
Skupaj dolgoročna dana posojila	42.551.830	45.144.519
Gibanje dolgoročnih posojil v letu	31.12.2018	31.12.2017
Stanje posojil 1. januar	45.144.519	51.710.663
Povečanja:		
Nova posojila	2.491.293	421.468
Pripisana revalorizacija	145.320	115.793
Znesek povečanja danih posojil	2.636.613	537.261
Zmanjšanja:		
Znesek zmanjšanja danih posojil	-5.229.302	-7.103.405
Stanje 31. december	42.551.830	45.144.519

POJASNILO ŠT. 4: DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke	163.652	280.153
Dolgoročne terjatev iz naslova odškodninskih zahtevkov	233.820	337.354
Dolgoročne terjatve po pogodbi s SZ Gorenjske	0	5.992
Dolgoročne terjatve	4.000	8.000
Skupaj dolgoročne terjatve iz poslovanja	401.472	631.499
Gibanje na dolgoročnih terjativah je bilo naslednje:		
Stanje 1. januar	631.499	781.820
Povečanja	163.652	0
Zmanjšanja	-393.679	-150.321
Stanje 31. december	401.472	631.499

Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke, se v celoti nanašajo na prevzete terjatve iz prodaje stanovanj po pogojih stanovanjskega zakona ter predstavljajo stanje na dan 31. 12. 2018 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 1. 1. 2019 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

	31.12.2018	31.12.2017
Stanovanja v lastni izdelavi	13.365.134	24.154.684
Skupaj stanovanja v lastni izdelavi	13.365.134	24.154.684

V letu 2018 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. 2018 je znašalo 13.365.134 EUR.

Tabela 13: Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi

(v EUR, brez stotinov)

SM	Stanje 31. 12. 2017	Povečanja – gradnja, nakup, delitev	Zmanjšanja - prodaja, delitev, prenos	Stanje 31. 12. 2018
6000318	182.860	0	182.860	0
6000319	2.904.800	0	0	2.904.800
6000328	2.157.180	2.000	0	2.159.180
6000333	298.520	0	0	298.520
6000336	996.257	790	0	997.047
6000339	1.668.801	1.575	0	1.670.376
6000344	2.495.094	19.187	2.514.281	0
6000345	995.920	0	0	995.920
7010007	246.480	0	0	246.480
7010008	2.135.967	0	1.905.070	230.897
7010009	4.054.001	0	3.191.027	862.974
7020000	5.578.101	0	3.019.864	2.558.237
7020001	440.703	0	0	440.703
Skupaj	24.154.684	23.552	10.813.102	13.365.134

POJASNILO ŠT. 6: DRUGE ZALOGE – KUPljena STANOVANJA

ZALOGA STANOVANJ	31.12.2018	31.12.2017
Kupljena stanovanja	65.571	65.571
Skupaj zaloga stanovanj	65.571	65.571

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. 2018 znašala 65.571 EUR.

Tabela 14: Gibanja zaloge – kupljena stanovanja

(v EUR, brez stotinov)

SM	Stanje 31.12.2017	Povečanja – gradnja, nakup, prenos	Zmanjšanja - prodaja, prenos	Zmanjšanja - oslabitve	Stanje 31. 12. 2018
6000361	65.571	0	0	0	65.571
Skupaj	65.571	0	0	0	65.571

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

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Denarna sredstva v banki – redni račun	274.620	901.378
Prenos den. sred. na rezervni sklad za stanovanja	-2.999.345	-2.691.108
Denarna sredstva na rezervnem skladu za stanovanja	2.999.345	2.691.108
Skupaj denarna sredstva	274.620	901.378

POJASNILO ŠT. 8: KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV EKN

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Terjatve do države, proračunskih uporabnikov in obresti	767.688	52.219
Kratkoročne terjatve do zakladniškega podračuna pri MF	152.200.000	149.600.000
Skupaj kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN	152.967.688	149.652.219

Dne 31. 12. 2018 ima Sklad prosta denarna sredstva plasirana v zakladnici države v višini 152.200.000 EUR.

POJASNILO ŠT. 9: KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Depoziti pri banki Intesa Sanpaolo Bank d.d.	736.351	609.780
Kratkoročni krediti prebivalstvu	4	4
Obračunane anuitete NSO, železarska stanovanja, ostalo	39.293	66.987
Skupaj kratkoročne finančne naložbe	775.648	676.771

POJASNILO ŠT. 10: KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Terjatve za obresti do drugih komitentov	638	1.341
Terjatve za obresti iz dolgoročnih kreditov	154.112	232.588
Terjatve za obresti – železarska stanovanja	17	17
Terjatve za obresti iz 23. razpisa	378	271
Terjatve za obresti – tržni razpisi (2007, 2008, 2015)	1.641	7.669
Skupaj kratkoročne terjatve iz financiranja	156.786	241.886

POJASNILO ŠT. 11: KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Zavezanci - kupnine	0	43
Fizične osebe: skladova stanovanja	89.628	114.796
Terjatve do upravnikov stanovanj – najemnikov	1.551.009	1.745.781
Terjatve do upravnikov stan. – stanov. v uporabi	39.907	62.974
Kupci za tržno prodajo stanovanj	413.907	784.898
Dvomljive in sporne terjatve	1.440.405	2.190.280
Terjatve do najemnikov – tržna najemna stanovanja	182.207	180.674
Ostalo	44.879	346.100
Skupaj kratkoročne terjatve	3.761.942	5.425.546

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 pravnih sredstev izterjave zoper dolžnike in osebe, ki so zavarovale obveznosti dolžnikov, 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). Izterjava zapadlih terjatev se lahko zaključi tudi pred izčrpanjem vseh pravnih sredstev le v primerih in iz razlogov, da nadaljnja izterjava ne bi bila ekonomsko upravičena. V letu 2018 je Sklad odpisal terjatve iz naslova neplačanih najemnin za neprofitna stanovanja v višini 202.164 EUR zaradi osebnih stečajev in neizterljivosti.

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

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	31.12.2018	31.12.2017
Terjatve za vstopni DDV	8.592	9.399
Dani predujmi	0	205.121
Ostalo	7.842	16.091
Skupaj druge kratkoročne terjatve	16.434	230.611

POJASNILO ŠT. 13: NEPLAČANI ODHODKI

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Revalorizacija depozitov črnograditeljev	3.115.479	2.991.154
Nakup stanovanj za trg	82.780	535.248
Tekoči odhodki in transferi	955.227	940.368
Investicijski odhodki in transferi	1.490.712	2.085.748
Skupaj neplačani odhodki	5.644.198	6.552.518

Neplačani odhodki se nanašajo na pasivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2018. V primerjavi s stanjem 31. 12. 2017 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

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Realne obresti iz posojil danih NSO	6.089	7.868
Obveznost za 9,5 % DDV iz predujmov za tržno prodajo stanovanj	0	107.371
Prejeti predujmi za tržno prodajo stanovanj	0	1.130.218
Skupaj aktivne časovne razmejitve	6.089	1.245.457

Med aktivnimi časovnimi razmejitvami Sklad izkazuje realne obresti iz posojil neprofitnim stanovanjskim organizacijam ter obveznosti za DDV ter prejetih predujmov od prodaje stanovanj. Zaradi spremenjenega načina prodaje stanovanj so se predujmi za tržno prodajo stanovanj zmanjšali ter posledično tudi obveznost za DDV.

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

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Predujmi za tržno prodajo stanovanj	0	1.237.589
Prejete varščine za nakup stanovanj	187.200	17.760
Prejete varščine za najem stanovanj	7.200	113.500
Skupaj kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	194.400	1.368.849

Predujmi za tržno prodajo stanovanj so bili na dan 31. 12. 2018 nižji v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2017. Zaradi spremenjenega načina prodaje stanovanj so se predujmi za tržno prodajo stanovanj zmanjšali. Varščine pa predstavljajo obveznosti iz prejetih plačil za dane vloge pri prodaji oz. oddaji najemnih stanovanj. Zaradi odprtega javnega razpisa za prodajo stanovanj preko javne dražbe, je znesek prejetih varščin zelo visok v primerjavi s predhodnim obdobjem.

POJASNILO ŠT. 16: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV

	31.12.2018	31.12.2017
Dobavitelji v državi	1.095.743	2.038.769
Obveznosti za dobavitelje NSVS	53.142	20.139
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	1.148.885	2.058.908

Na dan 31. 12. 2018 Sklad izkazuje 1.095.743 EUR neporavnanih obveznosti do dobaviteljev.

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

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

POJASNILO ŠT. 17: DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Depoziti črnograditeljev (Pojasnilo št. 18)	6.583.259	6.460.548
Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb	855.391	855.391
Ostalo vključno z varščinam najemnikov SZ Gorenjske	18.417	22.288
Obveznost za davek na dodano vrednost	1.259.560	1.597.698
Skupaj druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	8.716.627	8.935.925

Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb v višini 855.391 EUR so 31. 12. 2018 izkazane obveznosti do tujih pravnih oseb. Obveznost za davek na dodano vrednost izhaja iz prekvalifikacije tržnih stanovanj v najemna neprofitna in najemna tržna stanovanja ter iz obveznosti za obračun davka na dodano vrednost za prodajo tržnih stanovanj na Brdu v mesecu decembru.

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

Gibanje depozitov črnograditeljev:	Pojasnilo	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Stanje 1. 1.		0	6.395.728
Povečanja:			
- Revalorizacija v letu	Pojasnilo 13	124.324	75.198
Zmanjšanja:			
- Revalorizacija v letu	Pojasnilo 13	0	0
- Izplačila črnograditeljem (glavnica in obresti)		-1.613	-10.378
Stanje 31. 12.		6.583.259	6.460.548

V letu 2018 Sklad ni prejel nobenih vplačil črnograditeljev. Vračila v višini 1.613 EUR so bila izvršena na podlagi prejetih odločb MOP.

Sklad je imel v letu 2018 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 2018 po mesecih

(v EUR, brez stotinov)

Mesec	Sredstva	Terjatev do rednega računa	Vir sredstev (kto 2300)
31.12.2017	6.460.548	6.460.548	6.460.548
31.1.2018	6.460.548	6.460.548	6.460.548
28.2.2018	6.413.186	6.413.186	6.413.186
31.3.2018	6.454.294	6.454.294	6.454.294
30.4.2018	6.470.419	6.470.419	6.470.419
31.5.2018	6.511.930	6.511.930	6.511.930
30.6.2018	6.583.588	6.583.588	6.583.588
31.7.2018	6.583.588	6.583.588	6.583.588
31.8.2018	6.529.199	6.529.199	6.529.199
30.9.2018	6.535.185	6.535.185	6.535.185
31.10.2018	6.559.165	6.559.165	6.559.165
30.11.2018	6.577.221	6.577.221	6.577.221
31.12.2018	6.583.259	6.583.259	6.583.259

POJASNILO ŠT. 19: NEPLAČANI PRIHODKI

	31.12.2018	31.12.2017
Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona	93.171	118.383
Neprofitne najemnine	1.593.751	1.791.373
Tržne najemnine	182.208	180.463
Najemnine za stanovanja v brezplačni uporabi	40.093	63.136
Odstopljene terjatve Krekove zavarovalnice do posojilojemalcev	233.820	337.354
Tržna prodaja stanovanj	169.297	508.733
Dvomljive in sporne terjatve	2.162.085	2.185.369
Ostalo	28.983	341.527
Realne obresti:		
- obračunane posameznikom, zasebnikom	157.301	241.699
- obračunane neprofitnim stanovanjskim organizacijam	6.738	9.219
Skupaj neplačani prihodki	4.667.447	5.777.256

Neplačani prihodki se nanašajo na aktivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2018.

POJASNILO ŠT. 20: PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	31.12.2018	31.12.2017
Prehodno obračunani odhodki	0	205.121
Kratkoročno odloženi prihodki stanovanj v brezplačni uporabi (SKVRS, MNZ, MORS)	216.609	197.271
Skupaj pasivne časovne razmejitve	216.609	402.392

Kratkoročno odložene prihodke predstavljajo najemnine prevzetih stanovanj v brezplačni uporabi.

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

	31.12.2018	31.12.2017
Kratkoročne obveznosti do proračuna – NSVS	53.142	20.139
Obveznost do proračunskih uporabnikov	21.448	10.384
Skupaj kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN	74.590	30.523

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. 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 je registrirano v višini stanja na dan 31. 12. 2017 in znaša 411.534.135 EUR. Spremembe v višini sklada namenskega premoženja bodo predmet registracije po potrditvi letnega poročila s strani ustanovitelja. Sklad namenskega premoženja z upoštevanjem sprememb v letu 2018 znaša 407.408.293 EUR.

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
- 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	154.232.895	147.231.253
- sklad za finančne naložbe in kredite	-63.489.256	-61.723.676
- sklad za druge namene	7.069.584	17.974.022
- rezultat finančnih tokov	37.447.349	35.904.815
	407.408.293	411.534.135

POJASNILO ŠT. 23: REZERVNI SKLAD

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Rezervni sklad za kreditna tveganja	2.756.452	2.530.759
Rezervni sklad za stanovanja	650.840	645.756
Rezervni sklad za stanovanja v brezplačni uporabi (SKVRS, MNZ, MORS)	54.705	54.419
	3.461.997	3.230.934

POJASNILO ŠT. 24: GIBANJE SKLADOV

	Sklad namenskega premoženja	Sklad namenskega premoženja v nepremičninskih skladih	Sklad namenskega premoženja za finančne naložbe in kredite	Sklad namenskega premoženja za zaloge in drugo	Sklad namenskega premoženja za rezultat	Rezervni sklad	SKUPAJ
Stanje 1. januarja 2018	272.147.721,00	147.231.253	-61.723.676	17.974.022	35.904.815	3.230.934	414.765.069
Rezervacije za kredit. tveganja							0
Povečanje osnovnih sredstev		14.501.354					14.501.354
Zmanjšanje osnovnih sredstev		-7.499.712					-7.499.712
Povečanje dolgoročnih kreditov			2.636.815				2.636.815
Zmanjšanje dolgoročnih kreditov			-5.260.511				-5.260.511
Povečanje finančnih naložb			858.116				858.116
Zmanjšanje finančnih naložb							0
Povečanje zalog in drugih dolg. obveznosti				188.817			188.817
Zmanjšanje zalog in drugih dolg. obveznosti				-11.093.255			-11.093.255
Povečanje rezervnega sklada						533.929	533.929
Zmanjšanje rezervnega sklada						-302.866	-302.866
Povečanje pretekla leta							0
Zmanjšanje pretekla leta							0
Presežek prihodkov nad odhodki 2018					1.542.534		1.542.534
Dokapitalizacija							0
Stanje 31. decembra 2018	272.147.721,00	154.232.895	-63.489.256	7.069.584	37.447.349	3.461.997	410.870.290

POJASNILO ŠT. 25: DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	31.12.2018	31.12.2017
Dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin	3.769	7.537
	3.769	7.537

Znesek 3.769 EUR so dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin, ki pripadajo skladu do leta 2023.

POJASNILO ŠT. 26: DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Dolgoročne obveznosti – vplačila lastne udeležbe	541.595	548.630
Dolgoročne obveznosti – obresti od vplačil lastne udeležbe	82.403	74.051
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine neprofitni najem	198.104	195.951
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine stroškovni najem	1.345.699	970.816
Druge dolgoročne obveznosti	6.712	6.712
Skupaj dolgoročne obveznosti iz poslovanja	2.174.513	1.796.160

Pomembnejša sprememba dolgoročnih obveznosti na sanje 31. 12. 2018 v primerjavi s predhodnim obdobjem je v višini vplačanih varščin v stroškovnem najemu zaradi oddaje 102 stanovanj na lokaciji Brda v Ljubljani.

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Sklad za leto 2018 izkazuje presežek odhodkov nad prihodki, in sicer v višini 1.181.159 EUR.

POJASNILO ŠT. 27: NEDAVČNI PRIHODKI

	2018	2017
Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja:		
Udeležba na dobičku:		
Prihodki od obresti:		
- iz danih posojil posameznikom, zasebnikom	131.949	156.659
- od poslovnih bank, proračun	71	713
- ostalo (podjetja, javni skladi in občine)	196.691	265.066
Prihodki od premoženja:		
Prihodki od najemnin za stanovanja	8.517.240	7.909.838
Prihodki od najemnin za poslovne prostore, garaže, samski dom	86.507	92.412
Globe in druge denarne kazni		
Druge denarne kazni – odprava napak	429.033	15.427
Drugi nedavčni prihodki:		
Prihodki od prodaje blaga in storitev (stanovanja)	9.038.020	10.709.500
Odškodnine iz naslova Krekove zavarovalnice	17.518	4.731
Ostalo	204.801	151.348
Skupaj nedavčni prihodki	18.621.830	19.305.694

Prihodki od najemnin so bili v letu 2018 realizirani v višini 8.517.240 EUR.

Pomembnejše prihodke predstavljajo tudi prihodki od prodaje stanovanj, ki so izkazani kot prihodki od prodaje blaga in storitev. V letu 2018 so bili realizirani v višini 9.038.020 EUR.

Realizirani prihodki iz naslova denarnih kazni se nanašajo na obračunane pogodbene kazni do dobaviteljev zaradi nekvalitetne oz. nepravočasne izvedbe ter zaradi unovčevanja garancij za odpravo napak v garancijskem obdobju.

POJASNILO ŠT 28: KAPITALSKI PRIHODKI

	2018	2017
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	499.700	835.325
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	1.175.890	170.210
Skupaj kapitalski prihodki	1.675.590	1.005.535

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

POJASNILO ŠT. 29: PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE

	2018	2017
Prejeta sredstva od drugih evropskih institucij	0	36.047
Skupaj prejeta sredstva iz EU	0	36.047

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

	2018	2017
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.235.932	1.161.804
Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	196.770	176.767
Izdatki za blago in storitve:		
- pisarniški in splošni material in storitve	2.035.996	1.754.439
- tekoče vzdrževanje	4.067.904	4.039.845
- stanovanja za prodajo	481.558	3.936.569
- energija	147.360	172.337
- najemnine	6.381	16.568
- ostalo	666.186	1.270.176
Plačila obresti od posojil in lastne udeležbe	2.670	6.596
Skupaj tekoči odhodki brez rezervnega sklada in rezervacij	8.840.757	12.535.101
Rezervni sklad za stanovanja	308.236	303.157
Rezervacije za kreditna tveganja	225.693	246.599
Skupaj tekoči odhodki z rezervami in rezervacijami	9.374.686	13.084.857

V letu 2018 so tekoči odhodki znašali 9.374.686 EUR in so nižji v primerjavi z letom 2017, zaradi nižje realizacije odhodkov za pridobivanje stanovanj za prodajo na trgu.

POJASNILO ŠT. 31: INVESTICIJSKI ODHODKI

	2018	2017
Nakup opreme	112.257	89.264
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	11.991.636	8.801.152
Skupaj nakup in gradnja osnovnih sredstev	12.103.893	8.890.416

Za namene zagotavljanja najemnih stanovanj z lastno gradnjo, so se v letu 2018 realizirali odhodki v višini 11.991.636 EUR. Odhodki so bili realizirani pri razvoju projektov izgradnje najemnih stanovanj na lokacijah v Mariboru, Ljubljani ter za nakupe po programu soinvestiranja. Skupaj z odhodki za nakup opreme so investicijski odhodki znašali 12.103.893 EUR.

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

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Prejeta vračila danih posojil:	5.075.517	6.765.581
- Od posameznikov, zasebnikov	1.313.524	1.802.046
- Od javnih skladov NSO in občin	2.396.956	3.264.828
- Od privatnih podjetij	1.365.037	1.698.707
Kupnine iz naslova privatizacije podjetij:	139.469	160.515
- Zavezanci	4.552	4.427
- Obresti	117	417
- Skladova stanovanja – obroki	133.147	154.355
- Ostalo	1.653	1.316
Skupaj	5.214.986	6.926.096

V letu 2017 je Sklad prejel za 5.075.517 EUR vračil danih posojil. Sklad je v letu 2018 prejel 139.469 EUR kupnin iz naslova privatizacije stanovanj in prevzetih terjatev do kupcev stanovanj.

POJASNILO ŠT. 33: IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

	2018	2017
Zadolževanje	0	0
Odplačila glavnice vred. papirjev in glavnice dolga	0	0
Neto odplačilo dolga	0	0
Presežek prihodkov nad odhodki	0	0
Presežek odhodkov nad prihodki	-1.181.159	-1.627.997
Prejeta minus dana posojila	2.723.693	-217.292
Neto odplačilo dolga	0	0
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	1.542.534	-1.845.289

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. V letu 2018 dodatnega zadolževanja ni bilo. V letu 2018 je Sklad realiziral povečanje sredstev v višini 1.542.534 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, zaradi:

- nenamenska poraba kreditov zoper posojilojemalce,
- izterjava terjatev na podlagi 130. člena Stanovanjskega zakona,
- izterjava terjatev po posojilnih pogodbah,
- izterjava neplačanih obrokov po kupoprodajnih pogodbah,
- izterjava neplačanih najemnin za stanovanja v najemu,
- tožbe na odpoved najemnih razmerij,
- 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. 2018 znaša 428.067.130 EUR, pri čemer je vrednost sklada namenskega premoženja v višini 407.408.293 EUR.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2018 kratkoročno plasirana naslednja sredstva:

- 736.352 EUR kot depozit pri poslovni banki,
- 274.620 EUR na vpoglednih računih in blagajne,
- 152.200.000 EUR kot kratkoročni depoziti pri zakladnici MF.

Sklad je izkazoval na dan 31. 12. 2018 skupaj 153.210.972 EUR prostega namenskega premoženja, od tega ga je bilo 0,18 odstotka na vpoglednih računih, 0,48 odstotka kot depozit pri poslovni banki in 99,34 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 2018 ni izdajal poroštev ter najemal posojil. Aktivnosti povezane z najemom posojila pri Razvojni banki Sveta Evrope, so opisane v poslovnem delu poročila.

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/DSO	REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE	SKUPAJ
A	161.597	62.783	224.380
B	121.250	0	121.250
C	2.247.167	163.655	2.410.822
D	0	0	0
SKUPAJ	2.530.014	226.438	2.756.452

Na stanje 31. 12. 2017 je imel Sklad oblikovanih za 2.530.759 EUR rezervacij. Na stanje 31. 12. 2018 se je kreditna izpostavljenost povečala zaradi poslabšanih bonitetnih ocen. Potrebne rezervacije so oblikovane v višini 2.756.452 EUR. Razlika 225.693 EUR predstavlja odhodek iz naslova rezervacij za kreditna tveganja v letu 2018 in je izkazan v izkazu prihodkov in odhodkov.

3.5.11. Izvenbilančne evidence

Sklad ima v izvenbilančni evidenci izkazane prejete bančne garancije v višini 11.446.696 EUR ter prejete menice v višini 3.615.896 EUR. Izdane bančne garancije so na dan 31. 12. 2018 v višini 1.186.800 EUR.