LETNO POROČILO

2019

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad,

Poljanska cesta 31, SI-1000 Ljubljana

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

LETNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2019

z revizorjevim poročilom

Izjava poslovodstva

Poslovodstvo potrjuje računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2019, končano na dan 31. decembra 2019.

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

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

Poslovodstvo potrjuje vse sestavne dele letnega poročila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2019.

Ljubljana, 20. februar 2020

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 IN REALIZACIJA PO ReNSP15-25 ... 11
1.2.2.3. STANOVANJA ZA TRG ... 13
1.2.2.4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA ... 13
1.2.2.5. OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA ... 14
1.2.2.6. RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D) ... 14
1.2.2.7. UPRAVLJANJE FINANČNIH NALOŽB V LETU 2019 ... 15
1.2.2.8. PRIDOBITEV POSOJILA PRI RAZVOJNI BANKI SVETA EVROPE (CEB) ... 15
1.2.3. Poslovanje Sklada ... 16
1.3. IZKAZI POSLOVANJA ... 18
1.3.1. RAČUNOVODSKA POLITIKA ... 18
1.3.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV ... 18
1.3.3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB ... 22
1.3.4. RAČUN FINANCIRANJA ... 23
1.3.5. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2019 ... 24

2 POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2019 ... 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 ... 36
2.1.2.3. Pridobitve stanovanj iz drugih projektov Sklada za namene tržne oddaje ... 37
2.1.2.4. Zmanjšanje najemnih stanovanj ... 37
2.1.2.5. Stanje oddanih stanovanj v tržnem najemu ... 37
2.1.2.6. Pridobivanje oskrbovanih najemnih stanovanj ... 39
2.2. PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG ... 40
2.2.1. Investicije v tržna stanovanja – razvoj zemljišč v lasti Sklada ... 40
2.3. PRODAJA STANOVANJ NA TRGU ... 40
2.3.1. Prodaja stanovanj v soseski Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani in ostalih poslovno nepotrebnih nepremičnin ... 40
2.4. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA ... 40
2.4.1. Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih ... 40
2.4.2. Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja ... 41
2.4.3. Posojila pravnim osebam za pridobitev javnih najemnih stanovanj ... 41
2.4.4. Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020 ... 42

3 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2019 Z REVIZORJEVIM MNENJEM 43
3.1. Revizorjevo poročilo 45
3.2. Uvod in vsebina računovodskega poročila 48
3.3. Pravne podlage in predpisi 48
3.4. Računovodske usmeritve 48
3.5. Računovodski izkazi 54
3.5.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2019 54
3.5.2. Pojasnila in druge računovodske informacije 55
3.5.3. Izkaz prihodkov in odhodkov 56
3.5.4. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb 56
3.5.5. Izkaz računa financiranja z rezultatom poslovanja 56
3.5.6. Dogodki po bilanci stanja 71
3.5.7. Sodni postopki 71
3.5.8. Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1) 71
3.5.9. Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom - ZJS-1 71
3.5.10. Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj – 36. člen - ZJS-1 72
3.5.11. Izvenbilančne evidence 72

KAZALO TABEL

Tabela 1: Stanje stanovanj v brezplačni uporabi na dan 31. 12. 2019 9
Tabela 2: Izkaz prihodkov v letu 2019 18
Tabela 3: Izkaz odhodkov v letu 2019 20
Tabela 4: Primerjava prihodkov in odhodkov 21
Tabela 5: Račun finančnih terjatev in naložb 22
Tabela 6: Račun financiranja 23
Tabela 7: Bilanca stanja 31. 12. 2019, v primerjavi z 31. 12. 2018 24
Tabela 8: Pregled realiziranih projektov po programu JNS v letu 2019 28
Tabela 9: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na stanje 31. 12. 2019 28
Tabela 10: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. v letih 2018 in 2019 29
Tabela 11: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi na stanje 31. 12. 2019 29
Tabela 12: Nakupi stanovanj po javnem pozivu v letu 2019 in sklenjenih pogodbah 37
Tabela 13: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2019 38
Tabela 14: Posojila za odkup stanovanj najemnikom za denacionaliziranih stanovanjih 41
Tabela 15: Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi 60
Tabela 16: Gibanja zaloge – kupljena stanovanja 60
Tabela 17: Podbilanca sredstev črnograditeljev v letu 2019 po mesecih 64
Tabela 18: Obvladovanje tveganj 72

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu 16

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

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
DKOM - Državna revizijska komisija za revizijo postopkov oddaje javnih naročil
DUTB – Družba za upravljanje terjatev bank
EU – Evropska Unija
GOI – gradbena, obrtniška in instalacijska dela
GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije
GZ – Gradbeni zakon
JNS – javno najemno stanovanje
JSSMOL - Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
JSSMOK – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
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
SRIP - Strateška razvojno-inovacijska partnerstva
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:	402.633.901 EUR
Direktor:	mag. Črtomir Remec
Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada	1. Sašo Rink, predsednik (od 19. 5. 2016) 2. Vesna Dragan, namestnica predsednika (do 21. 2. 2019) 3. Sandi Rutar, namestnik predsednika (od 21. 2. 2019) 4. Štefan Preglej, član (od 24. 3. 2017) 5. Vlado Marič, član (od 30. 6. 2016) 6. Matjaž Juvančič, član (od 18. 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 – ZJS-1 (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, 27/2017 in 59/2019), 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,
- Resolucije o Nacionalnem programu za mladino 2013–2022 (Ur. l. RS, št. 90/2013).

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. 2019 v mesecu februarju 2020.

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 2018 kot dokument kratkoročnega načrtovanja pripravil Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2019 in 2020. NS SSRS je s poslovnim in finančnim načrtom za leti 2019 in 2020 soglašal na 42. redni seji 09. 03. 2018. Vlada je dokument sprejela s sklepom št. 47602-15/2018/4 z dne 22. 05. 2018.

KLJUČNI CILJI V OBDOBJU 2019–2020

Na podlagi dolgoročnih usmeritev iz ReNSP15-25 in Poslovne politike Stanovanjskega sklada RS 2017-2020 si Sklad za ključne cilje v letih 2019 in 2020 postavlja sledeče prioritetne 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;
- razvoj in optimizacija kapitalskih deležev in finančnih naložb Sklada.

Ostali povezani cilji Sklada v letih 2019 in 2020:

- strokovno in kadrovsko okrepiti Sklad za projektno in dolgoročno delovanje;
- izvajanje zakonskih pooblastil;
- 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 zagotovitev primernosti nezasedenih stanovanj za njihovo oddajo;

- podajanje pobud in sodelovanje s pristojnimi organi za spremembe zakonodaje stanovanjskega in finančnega področja z namenom večje operativnosti Sklada in zagotovitve finančnih virov za njegovo vzdržno poslovanje;
- 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 poslovnih procesov Sklada.

Dolgoročne cilje poslovanja Sklada opredeljuje zlasti nacionalni stanovanjski program. V letu 2015 je bila sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Ur.l. RS, št. 92/2015 z dne 4. 12. 2015), ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. ReNSP15-25 kot glavnega izvajalca stanovanjske politike določa Stanovanjski sklad RS, zato dokument vpliva na oblikovanje srednjeročnih in kratkoročnih ciljev od leta 2016 dalje.

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

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

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

Na poslovanje v letu 2019 so tako vplivali srednjeročni cilji iz Poslovne politike in kratkoročni cilji iz poslovnega ter finančnega načrta za leto 2019. Uresničevanje posameznih ciljev je razvidno iz obrazložitev v letnem poročilu Sklada.

1.2.2. Dejavnost

1.2.2.1. JAVNA NAJEMNA STANOVANJA

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

upravičencu do neprofitnega stanovanja, namenska najemna stanovanja in tržna najemna stanovanja. V kategorijo javnih najemnih stanovanj tako Sklad vključuje neprofitna najemna stanovanja kot tudi ostala najemna stanovanja v lasti Sklada.

NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

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

V letu 2016 je bil sprejet in objavljen »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020«. Program JNS je bil sprejet 6. 6. 2016 na 28. seji NS SSRS in objavljen v Ur. l. RS, št. 41/2016. Dopolnitve Programa JNS so bile objavljene v Ur. l. RS, št. 88/2016 in Ur. l. RS, št. 10/2019 z dne 15. 2. 2019. 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 2019 sta bili po programu odobreni dve vlogi, za projekta v Ljubljani in Dravogradu. Projekt v Dravogradu je bil zaključen v letu 2019, projekt JSSMOL v Ljubljani (Novo Brdo, enota E1) bo zaključen v letu 2021. Višina dodeljenih sredstev je znašala 10.064.029 EUR, od tega 9.858.987 EUR za posojilo JSSMOL in 205.042 EUR za soinvestiranje oz. nakup najemnih stanovanj v občini Dravograd. Z realizacijo teh dveh projektov bo skupaj pridobljenih 182 novih najemnih stanovanj.

Na stanje konec leta 2019 ima Sklad v obravnavi še pet vlog za skupno 242 stanovanj, 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. 2019 v lasti 3.019 najemnih neprofitnih stanovanj, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 61 oskrbovanih stanovanj v Tolminu, Kobaridu in Velenju. Stanovanja so razporejena po celotni Sloveniji, in sicer v 118 občinah oziroma v 12 regijah. Število neprofitnih najemnih stanovanj se je v letu 2019 zmanjšalo za 37 enot. Sklad je število oskrbovanih stanovanj povečal za 8 enot. Za prenovo in vzdrževanje lastnega stanovanjskega fonda skozi tekoče vzdrževanje je Sklad namenil 2.372.422 EUR.

Najemni stanovanjski fond v brezplačni uporabi Sklada obsega na stanje 31. 12. 2019 skupno 115 stanovanj, in sicer 41 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 9 stanovanj Ministrstva za notranje zadeve in 65 stanovanj Ministrstva za obrambo. Na stanje 31. 12. 2019 je imel Sklad 100 stanovanji v neprofitnem najemu, 15 stanovanj pa v stroškovnem tržnem najemu. Osem od 115 stanovanj je namenjenih nadaljnjemu prenosu na občine.

Tabela 1: Stanje stanovanj v brezplačni uporabi na dan 31. 12. 2019

Upravljavec	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2019	ZK urejeno stanje	ZK neurejeno	Za prenos na občine
MNZ	9	6	3	0
MORS	65	51	13	1
SKV RS	41	18	16	7
SKUPAJ	115	75	32	8

Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije. Sklad je v letu 2019 dve stanovanji prenesel iz neprofitnega v stroškovni najem (obe stanovanji Stanovanjske komisije Vlade RS). Sklad je v letu 2019 porabil za prenovo in vzdrževanje stanovanjskega fonda v brezplačni uporabi skozi tekoče vzdrževanje 163.858 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 najemnega razpisa Sklada.

Že v letu 2018 je bil pripravljen seznam zemljiškoknjižno urejenih in neurejenih stanovanj brezplačni uporabi. 28. 2. 2019 je SSRS na MNZ, MORS in SKVRS (pri MJU) poslal dopis s pozivom za izpeljavo postopka za prenos lastninske pravice na 75 zemljiškoknjižno urejenih stanovanjih v brezplačni uporabi na Sklad, saj je z 21. 8. 2019 prenehala veljavnost pogodb o brezplačni uporabi. Kljub prizadevanjem Sklada do sklenitev pogodb o povečanju namenskega premoženja s prenosom zemljiškoknjižnih stanovanj ni prišlo, zato so bile sklenjene z upravljavci nove pogodbe o brezplačni uporabi vseh preostalih stanovanj od 11. 8. 2019 dalje.

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 2019 povečalo za 46 enot, in sicer iz 643 na 689 najemnih stanovanj. Na dan 31. 12. 2019 je imel Sklad oddanih v najem 660 od skupno 689 razpoložljivih stanovanj za stroškovni najem, kar pomeni 96-odstotno zasedenost. V letu 2019 je Sklad v nabor tržnih najemnih stanovanj dodal 49 stanovanj, 10 stanovanj v Lenartu, ki so bila pridobljena z nakupom ter 39 stanovanj, ki so bila iz neprofitnega najema prenešena v stroškovni najem. Zaradi odtujitve je iz oddaje umaknil 3 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 2019 je Sklad začel z izvedbo gradnje na obeh funkcionalnih enotah: E2 in E3. Na predmetnem območju bo Sklad kot investitor do leta 2021 zagotovil 498 najemnih stanovanj. Od tega bo zagotovljenih 25 najemnih oskrbovanih stanovanj za starejše v območju E3. Investitor JSSMOL bo v sosednji funkcionalni enoti (E1) zagotovil 174 javnih najemnih stanovanj.

Sklad je v letu 2019 pridobil gradbeno dovoljenje za gradnjo soseske Pod Pekrsko gorco v Mariboru za pridobitev 400 najemnih stanovanj. Sklad je zaključil postopke javnega naročila izvedbe GOI del za 1. fazo območja in izgradnjo ceste ter komunalne infrastrukture za pridobitev 212 najemnih stanovanj (od tega 30 oskrbovanih stanovanj) s predvidenim zaključkom del v letu 2022. Za južni del 2. faze soseske Pod Pekrsko gorco se je Sklad prijavil na javni razpis za sofinanciranje demonstracijskih projektov javne večstanovanjske gradnje ob upoštevanju načel trajnostne gradnje z lesom za pridobitev 88 stanovanjskih enot.

V letu 2019 je Sklad skladno s sklepom Vlade RS, št. 47607-24/2019/4 z dne 13. 6. 2019 od prodajalca DUTB, d.d. odkupil tri sklope stavbnih zemljišč, in sicer 41 parcel v skupni površini 31.770 m2 na lokaciji Rožna Dolina, Nova Gorica, 23 parcel v skupni površini 29.126 m2 na lokaciji Glince, Ljubljana ter 183 parcel v skupni površini 61.959 m2 na lokaciji Brod – drage, Novo mesto. Prodajne pogodbe za vse tri lokacije so bile sklenjene 24.10.2019 in zemljišča prevzeta v začetku leta 2020. Na vseh treh lokacijah, katerih skupna površina zemljišč znaša 122.855 m2, je predvidenih skupno 589 stanovanj in 90 vrstnih hiš. Po obstoječih prostorskih aktih je v Podutiku trenutno predvidenih 372 stanovanj, v Novi Gorici 37 stanovanj in 25 vrstnih hiš, v Novem mestu pa 180 stanovanj in 65 vrstnih hiš. Sklad na nepremičninah vodi aktivnosti razvoja projektov. Sredstva v višini 12.279.451 EUR za nakup je prispeval ustanovitelj Sklada v obliki povečanja namenskega premoženja / kapitala Sklada.

Sklad je v letu 2019 nadaljeval aktivnosti na posameznih lokacijah ter na novo pridobljenih zemljiščih tudi začel z aktivnostmi razvoja projektov izgradnje najemnih stanovanj na lokacijah v Ljubljani (Podutik-Glince in Dolgi most), Mariboru (Novo Pobrežje), Jesenicah (Partizan), Novem mestu (Brod-Drage), Novi Gorici (Rožna Dolina) in Kranju (Ob Savi), za pridobitev do 1400 novih najemnih stanovanj. Projekti so v fazah priprave in sprejema prostorskih aktov, preveritve zmogljivosti in priprave projektne dokumentacije.

Za investicijske odhodke za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj je Sklad v letu 2019 realiziral 18.332.094 EUR odhodkov. Za vzdrževanje stanovanj v stroškovnem najemu je Sklad v letu porabil 178.204 EUR.

PRIDOBIVANJE NAJEMNIH STANOVANJ Z NAKUPOM

Sklad stanovanja in zemljišča primerna za gradnjo odkupuje od fizičnih oseb, pravnih oseb zasebnega in javnega prava ter lokalnih skupnosti preko Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj. V letu 2019 je bilo skladno z določili poziva sklenjenih pogodb za nakup skupno 140 stanovanj na lokacijah v Slovenj Gradcu, Mozirju, Lenartu, Radencih in Kočevju. Stanovanja na lokaciji v Lenartu so bila v letu 2019 dokončana in prevzeta.

1.2.2.2. PILOTNI PROJEKTI IN REALIZACIJA PO ReNSP15-25

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 projektnih svetih ter strokovnih platformah.

Sklad je v letu 2019 aktivno sodeloval v delovnih skupinah in projektnem svetu 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, in sicer je izvajal Javni razpis najem za mlade s katerim je 1. 10. 2018 nadomestil pretekli razpis za mlade iz pilotnega projekta. Z njim 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. V letu 2019 je izvedel 12 izborov. V okviru projekta ostaja 7 stanovanj. Šest stanovanj je v lasti Sklada, z enim najemnim stanovanjem v projektu še vedno sodeluje Občina Idrija. Na stanje 31. 12. 2019 je bilo v sedmih stanovanjih oddanih 9 od skupno 17 postelj.

Sklad izvaja pilotni projekt Skupnost za mlade Gerbičeva, ki je 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 kot glavni izvajalec stanovanjske politike na lokaciji Gerbičeva v Ljubljani gradi stanovanjsko skupnost za mlade, ki bo vsebovala 109 bivalnih enot za mlade, skupne prostore za druženje in dnevni center. Bivalne enote se bodo nahajale v štirih etažah in bodo namenjene oddajanju mladim med 18. in 29. letom (do dopolnjenega 30. leta) starosti po zaključku šolanja. V objektu je predvidenih 109 bivalnih enot petih različnih tipov glede na velikost oz. število ležišč. Skupni prostori bodo umeščeni v pritličju, z izjemo družabnih prostorov v nadstropjih. Prostori v pritličju obsegajo večnamenski prostor in predavalnico, kuhinjo z jedilnico – družabni prostor, co-working, pisarno, pralnico in sanitarije. Dnevni center predstavlja infrastrukturo, namenjeno predvsem mladim ter dejavnostim medgeneracijske solidarnosti. Dnevni medgeneracijski center je umeščen v pritličju ter obsega družabni prostor, pisarno, kuhinjo z jedilnico, shrambo in sanitarije. S preprostimi funkcionalnimi rešitvami se v novih objektih zagotavlja maksimalna kakovost bivanja. Razvejana zasnova omogoča oblikovanje bivalnih enot, prilagojenih potrebam mladostnikov. Projekt je v fazi izvedbe GOI del, ki bodo zaključena predvidoma v prvi polovici leta 2021. Objekt je etažnosti P+3 in ga tvorijo bivanjske enote dveh tipologij: za enega ali za dva skupna uporabnika. Prebivalstvo v Sloveniji se stara, tako naj bi se po podatkih Evropske komisije delež prebivalstva starejših od 65 let do leta 2030 povečal na 25%. ReNSP15-25 izpostavlja, da je potrebno starejše vključevati v aktivnosti, ki pripomorejo k njihovi boljši informiranosti, podporo pri vsakodnevnih opravilih in posledično vključenosti v okolje. Želja

Stanovanjskega sklada RS je, da se v dnevnem centru skupnosti za mlade na Gerbičevi v raznovrstne aktivnosti, namenjene predvsem mladim, vključujejo tudi projekti in medgeneracijske aktivnosti kot primer dobre prakse sobivanja mladih in starejših generacij. Z vsebinami projekta ter njegovim napredovanjem in svojimi namerami Sklad redno seznanja tudi delovno skupino za mlade in predstavnike ministrstva pristojnega za stanovanjske zadeve ter Urad za mladino RS in predstavnike organizacij mladih ter jih vključuje v opredeljevanje načina delovanja skupnosti ter k sodelovanju pri izvajanju projekta po dokončanju gradnje.

Sklad je v letu 2019 sodeloval z Ministrstvom za okolje in prostor ter Uradom RS za mladino pri pripravi izvedbenega načrta za izvedbo Resolucije o Nacionalnem programu za mladino 2013–2022 (Ur. l. RS, št. 90/2013, v nadaljevanju NPM) pri oblikovanju nabora ukrepov za pripravo izvedbenega načrta NPM za leti 2020 in 2021, vezanih na bivanjske razmere mladih v NPM. Nabor ukrepov zajema ukrepe, ki jih večinoma izvaja SSRS kot izvajalec stanovanjske politike na podlagi ReNSP15-25.

Sklad sodeluje v aktivnostih za starejše in v projektu informiranja o možnostih bivanja za starejše v lokalnih skupnostih, v okviru katerega je bila v oktobru 2017 vzpostavljena spletna stan »SOBIVAMO«. Aktivnosti na temo primerne bivanjske oskrbe starejših so sledile tudi v letu 2019. Sklad je v okviru sodelovanja s to delovno skupino in Ministrstvom za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti, ter skladno z ugotovljenimi potrebami v preteklih letih 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 2019 je Sklad v sodelovanju z Ministrstvom za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti izvedel sestanke za pregleda stanja uvedbe novih potencialnih instrumentov za starejše ter izboljšanje pogojev za izvedbo Programa na strani Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve ko gre za javne zavode in pravne osebe s koncesijo. Sklad je prav tako na podlagi poziva k sodelovanju v letu 2019 izvedel predstavitev predmetnega programa in možnosti sodelovanja za zainteresirane manjše občine.

Sklad je 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 izvajal 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 je Projektni svet izvajal postopke za izbiro kandidatov za oddajo deset stanovanj na naslednjih lokacijah: Celje, Mirna na Dolenjskem, Postojna, Vipava, Podgrad, Ilirska Bistrica in Ljubljana. Projekt se je v letu 2019 zaključil.

Sklad je v letu 2019 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, 88/2016 in 10/2019) 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 redno poroča o svojem delu na tem področju preko ministrstva pristojnega za stanovanjske zadeve in Urada RS za narodnosti.

Stanovanjski sklad RS se je tudi v letu 2019 vključeval v postopke resornega ministrstva za pripravo nove stanovanjske zakonodaje. Vezano na to je aktivno sodeloval v delovni skupini za stroškovno najemnino in stanovanjski dodatek, na sestankih vezano na vzpostavitev javne službe za najemniško upravljanje ter izvajanje novih nalog Stanovanjskega sklada RS po SZ-2 ter pisno podal svoja stališča, pripombe in predloge o osnutku novega stanovanjskega zakona (SZ-2), ki ga je podalo konec leta 2019 v javno razpravo Ministrstvo za okolje in prostor, na katere pa še ni prejel odgovorov. V pripombah in predlogih je še posebej izpostavil dejstvo, da morajo biti zakonske določbe določne in jasne, nomotehnično ustrezne in izvedljive ter da morajo biti preneseni v SZ-2 instrumenti, ki jih je napovedala ReNSP15-25, saj predstavlja le-ta zavezo države (sprejeto v državnem zboru). Kot že v preteklosti si je tudi v letu 2019 prizadeval za vzpostavitev takih pravnih podlag za dodeljevanje

stanovanj, obračun najemnin, vzdrževanje in investiranje ter zadolževanje in delovanje, ki bodo Stanovanjskemu skladu RS in ostalim subjektom vključenim v oddajo stanovanj v neprofitni / javni najem ter izvajanje javnih nalog na stanovanjskem področju, omogočali vzdržno financiranje in smotrno delovanje. Stanovanjski sklad RS je opozarjal, da že vse od sprejetja ReNSP15-25 v letu 2015 nima ustreznih pravnih podlag za številne aktivnosti, ki jih je predvidel kot skrbni izvajalec že v Poslovni politiki Stanovanjskega sklada RS za obdobje 2017-2020 (npr. reorganizacija za vzpostavitev javne službe za najemniško upravljanje, najem s kasnejšim odkupom, ki ga je skladno z napovedjo v ReNSP15-25 Stanovanjski sklad RS predvidel tudi v svojih politikah, poslovnih načrtih in ukrepih) ter, da posledično ni finančno in kadrovsko sposoben, okrepljen in opolnomočen za izvajanje vseh nalog, ki jih je zanj predvidel osnutek SZ-2.

Stanovanjski sklad RS je za potrebe ustanovitve Javne službe za najemniško upravljanje pri zunanjih strokovnjakih naročil analizo ureditev v posameznih primerljivih državah Evropske unije, analizo stroškovne najemnine in pridobil predlog zakonskih določb za to področje. Prav tako je v letu 2019 pričel izvajati projekt po projektni nalogi "Razvoj okolja za podporo vzpostavitve javne najemniške službe v Sloveniji". Projekt bo zaključen v letu 2020. V njegovem okviru je pripravil publikacijo »Javna najemna služba, Stanovanjski sklad RS posrednik med lastniki in najemniki stanovanj« ter jo predstavil zakonodajalcu in potencialnim uporabnikom s pričakovanjem odziva na predlog modela in ponujene rešitve.

1.2.2.3. STANOVANJA ZA TRG

Stanovanjski Sklad RS je kot investitor in prodajalec v letu 2019 prosta stanovanja v soseski Zeleni gaj na Brdu prodajal preko elektronskih javnih dražb. V ponudbi elektronske javne dražbe je bilo zajetih tudi 7 stanovanj v območju funkcionalne enote F3, prodane so bile 3 stanovanjske enote. Štiri neprodana stanovanja v enoti F3 pa so bila prenesena v stroškovni najem in vključena v razpis za oddajo.

Sklad vodi še projekte v pripravi za zagotovitev dodatnih stanovanj na daljši rok na lokacijah: Ljubljana, Lukovica, Dragomelj, Ivančna Gorica, Kozina in druge lokacije na celotnem območju Republike Slovenije. Sklad je v letu 2019 dodatno preverjal možnosti razvoja projektov na navedenih lokacijah. Namembnost zemljišč bo v naslednjih letih predmet nadaljnjih poslovnih odločitev. Odločitve o morebitni odprodaji teh zemljišč že v letu 2019, niso bile sprejete.

Za namene zagotavljanja stanovanj za trg je Sklad v letu 2019 v okviru vzdrževanja projektov namenil 59.129 EUR. Pridobivanje stanovanj za prodajo na trgu se izkazuje preko odhodkov za posebne materiale in storitve. Iz naslova prodaje stanovanj je Sklad v letu 2019 realiziral 2.824.124 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 46 upravičenim varčevalcem na varčevalne račune v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2019 izplačal 3.150 EUR premij preko obveznosti do poslovnih bank, ki sodelujejo v shemi. Po pogodbi o zagotovitvi sredstev v proračunu za namene izplačevanja premij NSVS je Sklad za leto 2019 prejel 2.850 EUR sredstev.

Na dan 31. 12. 2019 je bilo v NSVS vključenih 68 aktivnih varčevalnih pogodb v skupnem obsegu 146 lotov s skupno privarčevanimi sredstvi v višini 357.474 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 in Ur. l. RS, št. 17/2019, z dne 22. 3. 2019). 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, zadruge, socialna podjetja). Stanovanjske enote za starejše se lahko pridobivajo z gradnjo in rekonstrukcijo objektov ter obnovo objekta ali dela objekta (investicijska vzdrževalna dela).

Za realizacijo Programa je predvidoma namenjenih 15 mio EUR, s porabo v letih do 2017 do 2020 oziroma do zaključka posameznega investicijskega projekta. V letu 2019 je bil zaključen projekt sofinanciranja izgradnje stanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo z Mestno občino Velenje v katerem je zagotovljenih 15 oskrbovanih stanovanj. Višina realiziranih sredstev je 784.866 EUR, od tega 238.396 EUR za dolgoročno posojilo in 546.470 EUR za soinvestiranje. V okviru tega projekta je Sklad pridobil v last 8 novih najemnih oskrbovanih stanovanj.

Sklad ima v obravnavi še 3 vloge za sofinanciranje 73 oskrbovanih stanovanj na podlagi katerih bodo lahko prosilci s pomočjo sredstev, ki so na voljo po programu, realizirali investicijske projekte za namene zagotavljanja oskrbovanih stanovanj.

1.2.2.6. RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D)

V letu 2019 je Sklad 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 pa 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 in fazi 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 je v letu 2019 v projektu Skupnost za mlade Gerbičeva v Ljubljani pilotno testiral nekatere kazalnike Evropske komisije »LEVEL(S)« kot podporo pri načrtovanju trajnostnih stavb. Na tej metodi bodo temeljili bodoči slovenski kriteriji za trajnostno gradnjo.

V letu 2019 se je Sklad aktivno vključil v »Partnerstvo SRIP Pametne stavbe in dom z lesno verigo« v delu demonstracijskih projektov s projektom »Pod Pekrsko gorco« (trajnostna gradnja z lesom) in »Novo Pobrežje« (digitalizacija faze upravljanja in monitoringa). Prav tako Sklad sodeluje v »Usmerjevalnem odboru Akcije C4.4 - Razvoj kazalnikov trajnostne gradnje« v okviru evropskega projekta »LIFE IP CARE4CLIMATE«.

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 bil kot drugi partner na projektu še GI ZRMK d. o. o.. Cilj projekta H2020 CoNZEBs, ki se je pričel izvajati v letu 2017 in je operativno trajal od leta 2017 do konca leta 2019, ter se je s poročilom zaključil v začetka leta 2020, je bil zniževanje investicijskih stroškov skoraj nič-energijskih (večstanovanjskih) stavb (sNES - oziroma

angleško: NZEB). V sklopu projekta CoNZEB so partnerji preučevali in ocenjevali niz tehnoloških rešitev, ki bodo privedle do znatnega znižanja stroškov in značilnosti novih skoraj nič energijskih stavb. V letu 2019 je bila izdana skupna brošura glede NZEB z naslovom »Zakaj so skoraj nič energijske zgradbe prava izbira" in v katerih je 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 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. Za povračilo stroškov je Sklad v letu 2019 prejel 4.806 EUR sredstev.

Na Stanovanjskem skladu RS smo šli vedno v korak s časom, zato smo svoje delovanje s pomočjo zunanjih izvajalcev skozi 28 let obstoja računalniško podprli oziroma digitalizirali. Nastalo je veliko računalniških aplikacij, ki usmerjeno podpirajo posamezne poslovne procese ali aktivnosti, ki so zaznamovale določeno obdobje delovanja. Ker morata biti za učinkovito in kvalitetno izvajanje poslovnih procesov v okviru izvajanja dejavnosti izpolnjena najmanj dva osnovna pogoja: kakovostni, točni (ažurni) in transparentni nepremičninski podatki ter učinkovita IT podpora poslovnim procesom, je bila v letu 2017 sprejeta odločitev, da mora biti osnovno vodilo pri prenovi IT sistema integracija ključnih podatkov in optimizacija procesov uporabe in vzdrževanja podatkov v kombinaciji z manjkajočimi funkcionalnostmi. Ciljni sistem bi moral zagotoviti poenotenje podatkovnih osnov, odpraviti redundanco podatkov, horizontalno povezati obstoječe aplikacije in zagotoviti transparentnost uporabe ter večjo prijaznost uporabe notranjim uporabnikom. S temi usmeritvami in ob izdatnih naporih zaposlenih ter zunanjih izvajalcev smo razvili in 1. februarja 2019 implementirali informacijski sistem HIPS (Horizontalna Integralna Platforma Sklada), ki je s centralno (krovno) računalniško aplikacijo uspešno povezal nekatere obstoječe aplikacije, ki podpirajo izvajanje bistvenih dejavnosti Sklada (oddaja v najem), nepremičninske podatke internih in javnih nepremičninskih evidenc, elektronsko hrambo, pravne dokumente in partnerje, hkrati pa je Sklad prenovil poslovne in delovne procese, ki sedaj zagotavljajo ažurnost centralne podatkovne baze nepremičnin Stanovanjskega sklada RS in omogočajo bolj transparentno poslovanje. Od tu dalje postopke IT prenove informacijskega sistema Stanovanjskega sklada RS razvijamo še naprej.

1.2.2.7. UPRAVLJANJE FINANČNIH NALOŽB V LETU 2019

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)

Sklad je ob pripravi srednjeročnih in kratkoročnih poslovnih in finančnih načrtov predvidel, da bo potrebno za uresničevanje ciljev poslovanja in povečanje najemnega fonda stanovanj koristiti tudi vire iz zadolžitve. Kot pravna oseba javnega prava je načrtoval zadolževanje skladno z določbami 37. člena Zakona o javnih skladih in določbami 147. člena Stanovanjskega zakona v Poslovni politiki Stanovanjskega sklada RS 2017–2020. Poslovni in finančni načrt SSRS za leti 2019 in 2020 vsebuje napoved zadolžitve, če Sklad zaradi preusmeritve v najemno dejavnost ne bo razpolagal z zadostnimi lastnimi viri za svoje investicije, in sicer v primeru odsotnosti svojih in proračunskih oziroma sistemskih virov predvideva zadolževanje na tujem trgu.

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 posojila pri Razvojni banki Sveta Evrope – CEB.

CEB banka je 16. 11. 2018 na seji upravnega odbora 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, ki se je zaključil 10. 04. 2019 s sklenitvijo Okvirnega sporazuma o posojilu v znesku 50 milijonov eurov (ref. ozn.: LD 1986 (2018)). Preostali del investicijskih sredstev za realizacijo projektov bo zagotovljen z lastnimi sredstvi Sklada.

Sklad 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 odstotke trenutnega obsega vseh stanovanj za javni najem.

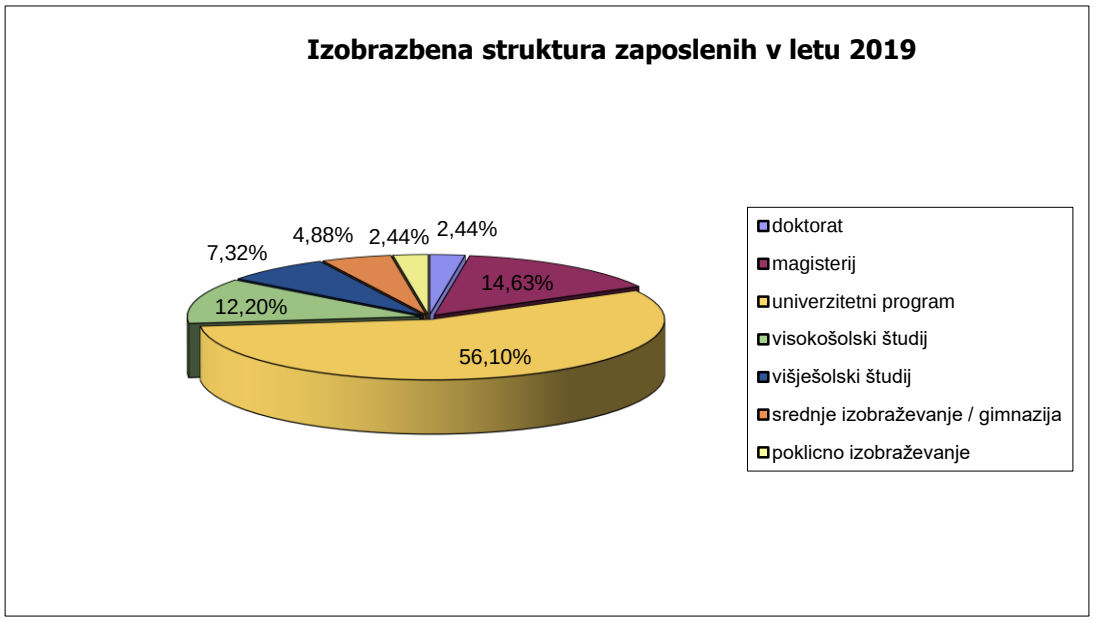
Iz posojila CEB banke so bodo delno financirali trije projekti. V Ljubljani bo financirana izgradnja najemnih stanovanj v okviru projekta Stanovanjska skupnost Gerbičeva za mlade, kjer bo zagotovljenih 109 stanovanjskih enot, v bližini študentskega bivališča Univerze v Ljubljani na Gerbičevi ulici. S posojilom bo financirana izgradnja najemnih stanovanj za družine z nizkimi do srednje nizkimi dohodki ter deloma tudi najemna oskrbovana stanovanja za starejše. Od tega bo 498 stanovanjskih enot in servisno-pisarniške stavbe zagotovljenih v novi soseski Novo Brdo v Ljubljani in 212 stanovanjskih enot na lokaciji Pod Pekrsko gorco v Mariboru. Projekte mora SSRS izvesti skladno z opisi podanimi v vlogi za pridobitev posojila. Končni rok za dokončanje vseh projektov je 30. 6. 2023.

V letu 2019 še ni prišlo do koriščenja posojila. Prvi zahtevek za koriščenje posojila bo Sklad podal do 10. 04. 2020.

1.2.3. Poslovanje Sklada

Na dan 31. 12. 2019 je bilo na Skladu 41 redno zaposlenih. Izobrazbena struktura je razvidna iz grafikona 1. Izobrazbena struktura se iz leta v leto izboljšuje. Zaradi omejitev dodatnega zaposlovanja, s stani ustanovitelja Sklada predstavlja nezadostno število zaposlenih kritični dejavnik tveganja za delovanje Sklada. Kljub navedenemu, je Sklad v letu 2019 z obsežnimi napori vodstva in zaposlenih uspel dosegati zastavljene cilje.

Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu



Sklad je v letu 2019 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 nadaljeval s procesi izboljšanja varnosti in skladnosti svojega delovanja ter prilagajanju zahtevam sprememb na področju varstva osebnih podatkov na podlagi Splošne uredbe o varstvu osebnih podatkov. Nadaljevali so se projekti informacijske prenove - projekt HIPS (poenotenje in nadgradnja obstoječih nepremičninskih evidenc Sklada ter povezovanje z javnimi evidencami RS ter internimi programi in aplikacijami Sklada) ter prenove in nadgradnje aplikacij in programov Sklada vezanih na prodajo in oddajo stanovanj v najem, prijavo in odpravo napak ter 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 tveganj iz poslovanja: tržna, operativna, likvidnostna ter kreditna tveganja je še vedno pomemben dejavnik pri poslovanju Sklada.

Sklad je v letu 2019 iz proračuna Republike Slovenije prejel le transferna sredstva za izplačilo premij varčevalcem NSVS, v skupni višini 2.850 EUR.

Zunanjo revizijo izkazov in letnega poročila Sklada za leto 2019 je izvedla družba Valuta, družba za revizijo d.o.o., Maribor. Navedena družba je bila imenovana s sklepom Vlade Republike Slovenije št. 47602-18/2019/2 z dne 7. 8. 2019, za revidiranje izkazov poslovanja in letnega poročila Sklada za poslovna leta 2019, 2020 in 2021.

Notranjo revizijo v letu 2019 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 2019.

1.3.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

V letu 2019 je Sklad realiziral 13.103.187 EUR prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 67 odstotkov v primerjavi s finančnim načrtom, ki je predvideval 18.395.000 EUR prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2018 so prihodki leta 2019 realizirani v višini 65 odstotkov. Največje odstopanje je pri prihodkih od prodaje blaga in storitev.

Tabela 2: Izkaz prihodkov v letu 2019

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz prihodkov	Realizacija 2018	Finančni načrt 2019	Realizacija 2019	Indeks realizacije 2019/FN 2019
70	**Davčni prihodki**	**0**	**0**	**0**	**-**
71	**Tekoči prihodki**	**18.621.830**	**18.175.000**	**12.166.974**	**67**
710	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	8.932.458	9.350.000	9.128.617	98
712	Globe in druge denarne kazni	429.033	0	196.163	-
713	Prihodki od prodaje blaga in storitev	9.200.935	8.820.000	2.824.124	32
714	Drugi nedavčni prihodki	59.404	5.000	18.070	361
72	**Kapitalski prihodki**	**1.675.590**	**220.000**	**931.404**	**423**
720	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	499.700	200.000	880.822	440
722	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev	1.175.890	20.000	50.582	253
78	**Prejeta sredstva iz Evropske unije**	**0**	**0**	**4.806**	**-**
787	Prejeta sredstva drugih evropskih institucij	0	0	4.806	-
I.	**Skupaj prihodki**	**20.297.420**	**18.395.000**	**13.103.184**	**71**

Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja

V tej kategoriji so zajeti vsi prihodki od udeležbe na dobičku in dividendah, prihodki od obresti za dolgoročna posojila, obresti od kratkoročno plasiranih sredstev in prihodki, doseženi z oddajanjem stanovanj. Prihodki so bili realizirani v višini 9.128.617 EUR, kar je 98 odstotkov načrtovanih in 102 odstotkov v primerjavi z letom 2018. 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 2019 realiziral za 196.163 EUR prihodkov iz unovčenja bančnih garancij in obračunanih pogodbenih kazni. Prihodki v tej kategoriji niso bili načrtovani. V primerjavi z letom 2018 so prihodki v višini 46 odstotkov.

Prihodki od prodaje blaga in storitev

V kategorijo prihodkov od prodaje blaga in storitev sodijo prihodki, doseženi s prodajo stanovanj. Doseženi prihodki v letu 2019 v tej kategoriji so znašali 2.824.124 EUR. Realizirani so bili v višini 32 odstotkov načrtovanih, saj se Sklad v letu 2019 ni odločil za odprodajal zemljišč na zalogi, na katerih ne bo mogoče zagotoviti gradnje javnih najemnih stanovanj brez obsežnih sprememb prostorskih aktov ter vlaganj v komunalno in drugo opremljanje zemljišč ter tvornega sodelovanja s strani občin. Prihodki od prodaje blaga in storitev v letu 2019 so bili v primerjavi z letom 2018 realizirani v višini 31 odstotkov

Drugi nedavčni prihodki

Med druge nedavčne prihodke se uvrščajo prihodki, doseženi z izterjavo terjatev v izvršilnih postopkih do posojilojemalcev. Realizirani prihodki v letu 2019 v tej kategoriji so v skupni višini 18.070 EUR oziroma 361 odstotkov načrtovanih. Ker gre v večini za dolgotrajne sodne ali stečajne postopke, je to kategorijo zelo težko natančno načrtovati. V primerjavi z doseženimi prihodki v letu 2018, so bili v letu 2019 realizirani drugi nedavčni prihodki v višini 30 odstotkov.

Kapitalski prihodki

V letu 2019 je bilo realiziranih 931.404 EUR kapitalskih prihodkov. V to kategorijo so uvrščeni prihodki, doseženi s prodajo poslovno nepotrebnega premoženja. Prihodki so bili doseženi v višini 423 odstotkov načrtovanih. Prihodki v letu 2019 so bili v primerjavi s prihodki v tej kategoriji v letu 2018 nižji za 44 odstotkov.

EU sredstva

Sklad je sodeloval s partnerjem GI ZRMK d.o.o. na evropskem razpisu energetske učinkovitosti. Za povračilo stroškov sodelovanja je v letu 2019 prejel 4.806 EUR sredstev.

Odhodki v letu 2019

V letu 2019 je Sklad realiziral 28.315.102 EUR odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi (68.367.810 EUR) v višini 41 odstotkov, v primerjavi z letom 2018 pa doseženi v višini 152 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 2019 znašali 18.416.181 EUR, pri čemer so bili načrtovani v višini 56.050.000 EUR.

Tabela 3: Izkaz odhodkov v letu 2019

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz odhodkov	Realizacija 2018	Finančni načrt 2019	Realizacija 2019	Indeks realizacije 2019/FN 2019
40	**Tekoči odhodki**	**9.374.686**	**12.317.810**	**9.898.921**	**80**
400	Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.235.932	2.219.540	1.411.476	64
401	Prispevki delodajalcev za socialno varstvo	196.770	343.270	223.016	65
402	Izdatki za blago in storitve	7.405.385	8.905.000	7.917.711	89
403	Plačila domačih obresti	2.670	0	33.503	-
404	Plačila obresti v tujino		400.000	0	-
409	Rezerve	533.929	450.000	313.215	70
42	**Investicijski odhodki**	**12.103.893**	**56.050.000**	**18.416.181**	**33**
420	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	12.103.893	56.050.000	18.416.181	33
II.	**Skupaj odhodki**	**21.478.579**	**68.367.810**	**28.315.102**	**41**

Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim

Za plače in druge izdatke je Sklad v letu 2019 namenil 1.411.476 EUR, kar je 64 odstotkov načrtovanih odhodkov. V primerjavi z letom 2018 je indeks 114.

Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so v letu 2019 znašali 223.016 EUR, kar je 65 odstotkov načrtovanih.

Izdatki za blago in storitve

Celotni izdatki za blago in storitve so znašali 7.917.711 EUR, kar je 89 odstotkov načrtovanih in 107 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene v letu 2018. Pomembnejši odhodki v tej kategoriji so izdatki za tekoče vzdrževanje, izdatki za pisarniški in splošni material in storitve, izdatki za energijo, vodo, komunalne storitve in komunikacije, izdatki za posebni material in storitve, drugi operativni odhodki ter izdatki za kazni in odškodnine.

Plačila obresti

Za namene izplačila domačih obresti je Sklad v letu 2019 namenil 33.503 EUR. Gre za izplačila obresti najemnikom, ki so bili za pridobitev najemnega stanovanja zavezani plačati lastno udeležbo.

Rezerve

Sklad je za rezerve v letu 2019 namenil 313.215 EUR. Odhodki v tej kategoriji predstavljajo oblikovanje rezervnega sklada ter rezervacije za kreditna tveganja. V letu 2019 so bili odhodki

namenjeni oblikovanju rezervnega sklada. Odhodkov za rezervacije za kreditna tveganja v letu 2019 ni bilo, saj so se bonitete posojilojemalcev izboljšale.

Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov Sklad pridobiva najemna stanovanja ter vrši nakup opreme in drugih osnovnih sredstev. V letu 2019 je Sklad realiziral investicijske odhodke v višini 18.416.181 EUR, kar je 33 odstotkov načrtovanih in v višini 152 odstotkov v primerjavi z letom 2018. Za namene nakupa stanovanj je bilo realiziranih 969.784 EUR, za nakup opreme 78.087 EUR za pridobivanje stanovanj z novogradnjami pa 17.362.310 EUR odhodkov. Realiziran je bil še nakup zemljišča za zaokrožitev funkcionalnega zemljišča v višini 6.000 EUR.

Poslovni izid

S finančnim načrtom za leto 2019, po načelu denarnega toka, je bilo načrtovano, da bodo prihodki nižji od odhodkov. Po finančnem načrtu za leto 2019 je bil predviden presežek odhodkov v višini 49.972.810 EUR. Sklad je v letu 2019 realiziral 15.211.918 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 2019 zmanjšal stanje na računih za skupno 9.875.569 EUR (Tabela 6: Račun financiranja). Rezultat poslovanja Stanovanjskega sklada RS je v letu 2019 v celoti negativen.

Tabela 4: Primerjava prihodkov in odhodkov

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Poslovni izid	Realizacija 2018	Finančni načrt 2019	Realizacija 2019	Indeks realizacije 2019/FN 2019
7 - I.	**Skupaj prihodki**	**20.297.420**	**18.395.000**	**13.103.184**	**71**
4 - II.	**Skupaj odhodki**	**21.478.579**	**68.367.810**	**28.315.102**	**41**
	Razlika med prihodki in odhodki (I.-II.)	**-1.181.159**	**-49.972.810**	**-15.211.918**	**30**

1.3.3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Tabela 5: Račun finančnih terjatev in naložb

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Račun finančnih terjatev in naložb	Realizacija 2018	Finančni načrt 2019	Realizacija 2019	Indeks realizacije 2019/FN 2019
75 - IV.	**Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev**	**5.214.986**	**5.149.000**	**8.062.998**	**157**
750	Prejeta vračila danih posojil	5.075.517	5.050.000	7.957.411	158
752	Kupnine iz naslova privatizacije	139.469	99.000	105.587	107
44 - V.	**Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev**	**2.491.293**	**9.100.000**	**2.726.649**	**30**
440	Dana posojila	2.491.293	9.100.000	2.726.649	30
441	Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb	0	0	0	-
VI.	**Prejeta minus dana posojila in spremembe kapitalskih deležev (IV-V)**	**2.723.693**	**-3.951.000**	**5.336.349**	**-135**

Prejeta vračila danih posojil

Prejeta vračila danih posojil je Sklad v letu 2019 realiziral v višini 8.062.998 EUR, kar je 157 odstotkov načrtovanih. Realizacija v primerjavi z načrtovanimi prihodki je višja zaradi večjega obsega predčasnih poplačil posojil.

Sklad je v letu 2019 prejel 105.587 EUR sredstev kupnin, kar je 107 odstotkov načrtovanih in 76 odstotkov v primerjavi z realizacijo v letu 2018. 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 2019 je Sklad izplačal za 2.726.649 EUR novih posojil, kar je 30 odstotkov načrtovanih posojil. V primerjavo z letom 2018 je bilo odobrenih za 6 odstotkov 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 2019 je Sklad realiziral za 5.336.349 EUR več prejetih vračil posojil in prejetih kupnin v primerjavi z danimi posojili in povečanji kapitalskih naložb.

1.3.4. RAČUN FINANCIRANJA

Tabela 6: Račun financiranja

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz računa financiranja	Realizacija 2018	Finančni načrt 2019	Realizacija 2019	Indeks realizacije 2019/FN 2019
50 - VII.	**Zadolževanje**	**0**	**20.000.000**	**0**	**-**
500	Domače zadolževanje	0	0	0	-
501	Zadolževanje v tujini	0	20.000.000	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**	**20.000.000**	**0**	**-**
X.	**Sprememba sredstev na računih (I+IV+VII-II-V-VIII)**	**1.542.534**	**-33.923.810**	**-9.875.569**	**29**

Zadolževanje

V letu 2019, kljub sklenjeni pogodbi s CEB banko in pridobljenem soglasju Ministrstva za finance, zadolževanja ni bilo, saj je bil Sklad soočen z zamikom izvedbe ključnih projektov zagotavljanja najemnih stanovanj. Po pogodbi s CEB banko ima Sklad odobreno posojilo v skupni višini 50 milijonov EUR. Črpanje posojila bo tako zamaknjeno za eno leto. Prvi obrok posojila bo koriščen v letu 2020.

Rezultat poslovanja v letu 2019

Sklad je v letu 2019 evidentiral zmanjšanje sredstev na računih v višini 9.875.569 EUR. Rezultat vpliva na spremembe v skladu namenskega premoženja.

1.3.5. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2019

Stanje sredstev Sklada je na dan 31. 12. 2019 znašalo 435.688.340 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2018 so se sredstva povečala za dva odstotka.

Spremembe sredstev, obveznosti in skladov v bilanci stanja prikazuje tabela »Bilanca stanja na dan 31. 12. 2019 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2018«. Med pomembnejšimi spremembami je zmanjšanje višine sklada namenskega premoženja v javnih skladih iz 407.408.293 EUR na 402.633.901 EUR oz. za en odstotek.

Tabela 7: Bilanca stanja 31. 12. 2019, v primerjavi z 31. 12. 2018

(v EUR, brez stotinov)

SREDSTVA	31.12.2019	31.12.2018	Indeks 2019/ 2018
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	247.059.767	251.033.020	98
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve	188.628.573	177.034.110	107
SKUPAJ SREDSTVA	**435.688.340**	**428.067.130**	**102**

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	31.12.2019	31.12.2018	Indeks 2019/2018
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	28.153.686	15.018.558	187
Dolgoročne obveznosti in dolgoročne pasivne časovne razmejitve	2.054.280	2.178.282	94
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	402.633.901	407.408.293	99
Rezervni sklad	2.846.473	3.461.997	82
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	**435.688.340**	**428.067.130**	**102**

Podrobnejša pojasnila gibanj posameznih postavk so navedena v računovodskem poročilu za leto 2019.

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

2 POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2019

1.4. 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.

Stanovanjski sklad RS na nivoju statističnih regij izvaja preverjanje dejanskih potreb po različnih oblikah bivanja. Iz zadnje Skladove Ankete 2018/2019 izhaja potreba po 9.100 javnih najemnih stanovanj. Največje pomanjkanje javnih najemnih je v Mestni občini Ljubljana oz. v Osrednjeslovenski statistični regiji (46 odstotkov vseh potreb). Na nivoju države primanjkuje tudi 1.000 drugih najemnih stanovanj (480 bivalnih enot in 520 oskrbovanih stanovanj), od tega največ v Mestni občini Ljubljana in Mestni občini Koper.

1.4.1. Neprofitna najemna stanovanja

1.4.1.1. 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 in 10/2019.

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 1.210 EUR do 1.610 EUR na m^2 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 namenjenih za posojila in 20 milijonov evrov 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 2019 je bil z dodeljenimi sredstvi realiziran investicijski projekt v Dravogradu. Višina dodeljenih finančnih sredstev je znašala 205.043 EUR. V okviru projekta je bilo pridobljenih 8 novih stanovanjskih enot. V letu 2019 je bila odobrena vloga za sofinanciranje gradnje projekta Novo Brdo, funkcionalna enota E1, prosilca JSS MOL, za pridobitev 174 javnih najemnih stanovanj v višini 9.858.987 EUR. Konec leta je bila sklenjena posojilna pogodba in realizirano prvo črpanje posojila. Občina Piran je v letu 2019 odstopila od odobrenega projekta sofinanciranja: »Sečovlje Košta« (soinvestiranje in posojilo), ki je bil sicer odobren s sklepom NS SSRS v letu 2018.

Tabela 8: Pregled realiziranih projektov po programu JNS v letu 2019

Zap. št.	Upravičeni prosilec	Vrednost sredstev (v EUR)	Št. stanovanj v lasti Sklada	Način sodelovanja	Št. stanovanj v lasti prosilca	Skupaj stanovanja
1.	Občina Dravograd	205.043	4	Soinvestiranje	4	8
2.	JSSMOL	9.858.987	-	Posojilo	174	174
	SKUPAJ:	**10.064.030**	**4**	**-**	**178**	**182**

(Stanovanjski objekt na Koroški cesti 39, Občina Dravograd)

Sklad ima v obravnavi še 5 vlog za sofinanciranje 242 stanovanjskih enot. Skupna zaprošena vrednost sofinanciranja je 14,4 mio EUR. Dve vlogi sta bili potrjeni s sklepom NS SSRS v januarju 2020 (projekta v MO Celje in Občini Rogaška Slatina). Tri vloge so v postopku pregled in ugotavljanja upravičenosti (projekti v Občini Zreče, in Občini Braslovče ter v MO Koper). Sklad s strani občin oz. njihovih skladov pričakuje aktiven pristop k realizaciji projektov.

1.4.1.2. Stanje neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad je imel na dan 31. 12. 2019 v lasti 3.019 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 61 oskrbovanih stanovanj v Tolminu, Kobaridu in Velenju. V Tolminu se nahaja 32, v Kobaridu pa 21 oskrbovanih stanovanj ter v Velenju 8 stanovanj, ki so bila pridobljena v letu 2019. Stanovanja se nahajajo v 12 regijah oziroma v 118 občinah. Regijska porazdelitev je razvidna iz tabele 9. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2018 se je skupno število neprofitnih najemnih stanovanj zmanjšalo za 39 enot oziroma za odstotek. Od skupno 3.019 najemnih stanovanj, jih je 121 stanovanj izločenih za prodajo ter 3 za stroškovno tržno oddajo. Od 2.895 stanovanj v oddaji jih je 2.808 oddanih oz. 97 odstotkov stanovanj.

Tabela 9: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na stanje 31. 12. 2019

Zap. št.	Regija	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2018	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2019	Gibanja v letu 2019	Indeks sprememb
1.	POMURSKA	63	63	0	100
2.	PODRAVSKA	550	541	-9	98

3.	KOROŠKA	544	544	0	100
4.	SAVINJSKA	591	590	-1	100
5.	ZASAVSKA	167	168	1	101
6.	POSAVSKA	66	60	-6	91
7.	JUGOVZHODNA SLOVENIJA	33	33	0	100
8.	OSREDNJESLOVENSKA	397	390	-7	98
9.	GORENJSKA	306	300	-6	98
10.	PRIMORSKO-NOTRANJSKA	58	57	-1	98
11.	GORIŠKA	149	141	-8	95
12.	OBALNO-KRAŠKA	132	132	0	100
	SKUPAJ:	**3.056**	**3.019**	**-37**	**99**

Tabela 10: Primerjava stanja stanovanj na dan 31. 12. v letih 2018 in 2019

Stanje stanovanj	**31.12.2018**	**31.12.2019**
• najemna stanovanja in bivalni enoti v samskem domu	3.047	3.010
• izločena najemna stanovanja - možnost denacionalizacije	9	9
Skupaj	**3.056**	**3.019**

1.4.1.3. Povečanje neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad je v letu 2019 iz soinvestitorskih pogodb pridobil 12 novih neprofitnih najemnih stanovanj. Štiri neprofitna najemna stanovanja so bila pridobljena v občini Dravograd, 8 oskrbovanih stanovanj pa v MO Velenje.

1.4.1.4. Zmanjšanja števila neprofitnih najemnih stanovanj

V letu 2019 je Sklad število neprofitnih najemnih stanovanj zmanjšal za 51. Zaradi ekonomske izrabljenosti je bilo prodanih 21 stanovanj, 30 stanovanj pa je bilo danih iz neprofitnega v stroškovni tržni najem.

1.4.1.5. Stanje neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi

Sklad je v letu 2019 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in obnavljanjem neprimernih stanovanj v brezplačni uporabi. Sklad je imel na dan 31. 12. 2019 v brezplačni uporabi v neprofitnem najemu skupno 100 stanovanji, in sicer 37 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 11: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi na stanje 31. 12. 2019

Zap. št.	**Regija**	**Št. stanovanj na dan 31. 12. 2019**
1.	POMURSKA	6
2.	PODRAVSKA	11
3.	KOROŠKA	1
4.	SAVINJSKA	5
5.	ZASAVSKA	1

6.	POSAVSKA	4
7.	JUGOVZHODNA SLOVENIJA	4
8.	OSREDNJESLOVENSKA	25
9.	GORENJSKA	8
10.	PRIMORSKO-NOTRANJSKA	22
11.	GORIŠKA	7
12.	OBALNO-KRAŠKA	6
	SKUPAJ:	**100**

Skupno število stanovanj v brezplačni uporabi se v primerjavi z letom 2018 ni spremenilo. Število neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi je Sklad v letu 2019 zmanjšal za dve stanovanji, kateri je prenesel iz neprofitnega v stroškovni najem (obe stanovanji v lasti Stanovanjske komisije Vlade RS). Število stanovanj v brezplačni uporabi, namenjenih stroškovnemu najemu je na stanje konec leta 2019 tako znašalo 15.

1.4.2. Tržna najemna stanovanja

1.4.2.1. 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 gradi nova soseska, je že zgrajena soseska Zeleni gaj na Brdu (območje Brdo VS3/5) s 641 stanovanjskimi enotami, katerih investitor je bil Sklad.

(Območje urejanja: Ljubljana - Novo Brdo)

V letu 2018 sta bili pridobljeni pravnomočni gradbeni dovoljenji za gradnjo objektov s 498 stanovanji v prostorskih enotah E2 in E3, od tega 25 oskrbovanih stanovanj za starejše v prostorski enoti E3. Na Državni revizijski komisiji za revizijo postopkov oddaje javnih naročil je do marca 2019 potekalo odločanje o vloženi reviziji na razpisno dokumentacijo. Po pozitivni odločitvi DKOM je v letu 2019 Sklad ponovno objavil javno naročilo za izbiro izvajalcev izgradnje stanovanjske soseske Novo Brdo. Javno naročilo se je uspešno zaključilo s podpisom gradbenih pogodb v avgustu 2019. Izvedba gradnje stanovanjskih objektov se je pričela v mesecu oktobru 2019. Rok dokončanja je konec leta 2021. Za financiranje gradnje cenovno dostopnih najemnih stanovanj v Sloveniji je Sklad zagotovil posojilo CEB banke (Razvojna banka Sveta Evrope).

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 obroča 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, gradnja)

STANOVANJSKA SOSESKA V LJUBLJANI – SKUPNOST ZA MLADE GERBIČEVA

Na lokaciji Gerbičeva ulica v Ljubljani Sklad, v okviru pilotnega projekta, na podlagi izhodišč ReNSP15-25, gradi novo sosesko »Skupnost za mlade Gerbičeva« za pridobitev 109 stanovanjskih enot namenjenih bivalni osamosvojitvi mladih od 18 do 29 leta starosti. 31. 7. 2019 je bilo pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Po uspešno zaključenem javnem naročilu za izbiro izvajalca del se je gradnja objekta v novembru 2019 začela, z rokom dokončanja v marcu 2021. Tudi gradnja teh objektov bo delno financirana s posojilom CEB banke.

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)

STANOVANJSKA SOSESKA V MARIBORU - POD PEKRSKO GORCO

V Mariboru, na območju mestne četrti Studenci, v bližini Pekrske gorce, Sklad nadaljuje z aktivnostmi za izgradnjo nove stanovanjske soseske: »Pod Pekrsko gorco«. Na zemljišču v velikosti 4,7 ha 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).

V sklopu stanovanjske soseske 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.

V oktobru 2019 je Sklad na podlagi integralnega postopka po Gradbenem Zakonu pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo soseske Pod Pekrsko gorco. Po uspešno zaključenem javnem naročilu konec leta 2019, je začetek gradnje 1. faze soseske, vključno s komunalno in prometno ureditvijo, predviden v februarju 2020, s predvidenim zaključkom del v marcu 2022. Gradnja objektov iz 1. faze soseske Pod Pekrsko gorco bo tudi delno financirana s posojilom CEB banke.

V delu druge faze projekta Pod Pekrsko gorco se je Sklad prijavil na razpis Ministrstva za okolje in prostor RS za sofinanciranje demonstracijskih objektov javne večstanovanjske gradnje ob upoštevanju načel trajnostne gradnje z lesom. Gradnja objektov z načeli trajnostne gradnje je ena izmed temeljnih zavez Evropske unije pri prehodu v ogljično nevtralno družbo, naloga javnih institucij pa je, da te

zaveze izvedejo v praksi. S sofinanciranjem bi lahko Sklad zgradil 88 najemnih stanovanjskih enot v dveh stavbah (objekta 8 in 9) s skupno garažo. Demonstracijski objekt bi ustrezal merilom trajnostne gradnje. Predvidena je lesena nosilna konstrukcija nadzemnega dela, učinkovito prezračevanje z rekuperacijo toplote in parkirna mesta opremljena s polnilnicami za električna vozila. Objekt odlikuje nizka gostota pozidave, odlična lokacija ob zelenih površinah in vpetost v mestno okolje. Rezultati razpisa bodo objavljeni v februarju 2020, v primeru odobrenega sofinanciranja bodo stanovanja dokončana v letu 2022.

(Maribor – Pod Pekrsko gorco)

STANOVANJSKA SOSESKA V LJUBLJANI – DOLGI MOST

Na lokaciji Dolgi most v Ljubljani (ob ulici Za progo) je Sklad na javni dražbi od družbe Atrij Celje d.o.o. – v stečaju, kupil zemljišče v velikosti 4.603 m2. Sklad bo na predmetni lokaciji gradil javna najemna stanovanja, saj so potrebe v Mestni občini Ljubljana, skladno s PROSO največje. Konec leta 2019 so se izvajale aktivnosti nakupa in prevzema zemljišča, začeli pa so se tudi vsi ustrezni postopki za izvedbo investicije (projektiranje in izvedba). V prostorskem načrtu (Zazidalni načrt za območje urejanja Dolgi most VS 6/1 – prostorska enota PE 3) je na zemljišču predvidena izgradnja 40 stanovanj. Z gradnjo nameravamo začeti v letu 2020, z rokom dokončanja predvidoma konec leta 2021 oz. začetek 2022.

Predvidena je gradnja dveh novih večstanovanjskih objektov, vsak objekt je sestavljen iz dveh lamel etažnosti P+2. Parkiranje je zagotovljeno v pritlični etaži

(Ljubljana – Dolgi most)

STANOVANJSKA SOSESKA V JESENICAH – PARTIZAN

Na lokaciji na Jesenicah, ob TVD Partizan je Sklad lastnik zemljišča v velikosti 7.432m2, ki v naravi predstavljajo del območja OPPN Partizan. Po mirovanju od leta 2015, ko so bile s strani Občine

Jesenice ustavljene aktivnosti priprave in sprejema OPPN za predmetno območje, smo v letu 2019 skupaj z občino le-te nadaljevali. Tako je bil na decembrski seji občinskega sveta v prvi obravnavi sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) Partizan. V letu 2020 bodo potekale aktivnosti dokončnega sprejema OPPN in aktivnosti razvoja projekta. Sklad bo na predmetnem območju zagotovil gradnjo dveh objektov s skupaj 46 najemnimi stanovanji namenjenih ciljnim skupinam kot so mladi, mlade družine, družine. Gradnja objektov bi se lahko začela v letu 2021 z rokom dokončanja v letu 2022.

(Jesenice – Partizan)

STANOVANJSKA SOSESKA V KRANJU – OB SAVI

Na lokaciji v Kranju na južnem delu mesta na območju med Savsko cesto in reko Savo Sklad na zemljiščih velikosti 3,2 ha načrtuje novo sosesko Ob Savi za pridobitev do 240 najemnih stanovanj v dveh fazah. Stanovanjska soseska Ob Savi bo obsegala 6 sodobnih večstanovanjskih stavb, etažnosti P+3 (4) ter stanovanja v velikosti od 35 do 80 kvadratnih metrov. 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.

Ključno vlogo pri razvoju projekta ima Mestna občina Kranj, ki mora zagotoviti komunalno in prometno opremljeno območje za gradnjo soseske z rekonstrukcijo dela Savske ceste, izgradnjo novega mostu čez Savo, prestavitvijo tlačnega kanala pod mostom čez Savo ter izvedbo zaščite pred poplavami. Brez pomembne podpore občine, začetka gradnje ne bo. V letu 2019 je zaradi dejstva, da Mestna občina Kranj ni začela z aktivnostmi komunalne in prometne ureditve območja, Sklad ustavil nadaljnje aktivnosti razvoja investicije. Z razvojem bomo nadaljevali takoj po začetku aktivnosti občine vezano za komunalno in prometno ureditev širšega območja in tako zagotovili začetek gradnje 1. faze soseske predvidoma v letu 2021.

(Kranj – Ob Savi)

STANOVANJSKA SOSESKA V MARIBORU – NOVO POBREŽJE

Na vzhodnem delu Maribora, na desnem bregu Drave, Sklad načrtuje novo stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje, v kateri bo zagotovljenih do 450 najemnih stanovanj. Sklad načrtuje na zemljišču velikosti 4,37 ha gradnjo sodobnih večstanovanjskih blokov etažnosti od P+3 do P+5. Parkiranje za stanovalce je predvideno v podzemnih garažah pod objekti. Parkiranje za poslovni program in obiskovalce bo na terenu. Zemljišče bomo razvijali postopoma v dveh samostojnih fazah.

V začetku leta 2019 je bil z razstavo zaključen Javni, odprti, enostopenjski projektni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve. V letu 2019 je Sklad skupaj z Mestno občino Maribor začel in bo v letu 2020 nadaljeval z aktivnostmi priprave OPPN za predmetno območje, ki bo predvidoma sprejet v letu 2021. Začetek gradnje predvidevamo v letih 2023 in 2024 z zaključkom po letu 2024.

V sklopu stanovanjske soseske je predvidena tudi umestitev dveh stanovanjskih stolpičev s skupno 60 oskrbovanimi stanovanji. V delu pritličja objektov so predvideni dnevni centri aktivnosti za starejše, prostor za mladinski center, krajevna knjižnica ter manjši javni program ob Cesti Veljka Vlahoviča. Koncept ureditve prometa v naselju daje prednost stanovalcem in kolesarjem. Znotraj naselja zasnova omogoča odprte prostore kot so zelenice, nasadi, igrišča in urbani vrtovi, ki bodo pol-javnega značaja ter namenjeni predvsem stanovalcem naselja.

(Maribor – Novo Pobrežje)

RAZVOJ NOVIH STANOVANJSKIH SOSESK NA ZEMLJIŠČIH V LJUBLJANI, NOVEM MESTU IN NOVI GORICI

Skladno s sklepom Vlade RS, št. 47607-24/2019/4 z dne 13.6.2019 sta Sklad in DUTB, d.d. dne 24. 10. 2019 podpisala tri prodajne pogodbe za odplačni prenos zemljišč v Ljubljani, Novi Gorici in Novem mestu. Vlada RS je na predlog Sklada za potrebe plačila kupnin in davkov po predmetnih pogodbah povečala namensko premoženje Sklada v višini 12.279.451 EUR.

Po sklenjenih prodajnih pogodbah so se v januarju 2020 prevzela zemljišča na lokacijah Podutik-Glince v Ljubljani (23 parcel v skupni površini 29.126 m2), Rožna Dolina v Novi Gorici (41 parcel v skupni površini 31.770 m2) in Brod-Drage v Novem mestu (183 parcel v skupni površini 61.959,00 m2). Na vseh treh lokacijah, katerih skupna površina zemljišč znaša 122.855 m^2, je predvidena izgradnja skupno do 589 stanovanj in 90 vrstnih hiš. Po obstoječih prostorskih aktih je v Podutiku trenutno predvidenih 372 stanovanj, v Novi Gorici 37 stanovanj in 25 vrstnih hiš, v Novem mestu pa 180 stanovanj in 65 vrstnih hiš. Razvoj projektov na vseh lokacijah bo potekal fazno.

Sklad za boljši izkoristek in prostorsko optimizacijo zemljišč preučuje ali je potrebno sprožiti tudi ustrezne postopke sprememb prostorskih aktov. Tako je Sklad v Ljubljani začel s postopki lokacijske preveritve predvsem zaradi zmanjšanja števila parkirnih mest na stanovanjsko enoto in s postopki spremembe OPPN dela zemljišča v Novi gorici zaradi povečanja števila stanovanj v večstanovanjskih objektih. Z Mestnimi občinami Novo mesto in Nova Gorica ima Sklad podpisano Pismo o nameri za

sodelovanje na delu nepremičnin, kjer je predvidena gradnja vrstnih hiš in pri zagotovitvi komunalnega opremljanja. Seveda pa v Ljubljani, kjer se nahaja največji od treh novih projektov, Sklad računa na tvorno sodelovanje z Mestno občino Ljubljana pri zagotavljanju komunalne infrastrukture.

(Ljubljana – Podutik-Glince)

(Nova Gorica – Rožna Dolina)

(Novo mesto – Brod-Drage)

1.4.2.2. 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 2019 izvedla šest odpiranj ponudb (22. 02. 2019, 19. 04. 2019, 21. 06. 2019, 23. 08. 2019, 18. 10. 2019 in 20. 12. 2019). Sklad je skupno prejel devetnajst ponudb za nakup štiristodvajsetih dokončanih in nedokončanih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti. Šest ponudb pa je bilo za nakup 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 je štirinajst ponudb ustreznih, enajst ponudb pa ne izpolnjuje pogojev javnega poziva, zato so bile zavrnjene.

V letu 2019 je bilo skladno z določili javnega poziva sklenjenih 5 prodajnih pogodb za nakup stanovanj na lokaciji v Slovenj Gradcu (20 stanovanj in 20 parkirnih mest), Mozirju (24 stanovanj in 24 parkirnih mest), Lenartu (10 stanovanj in 10 parkirnih mest), Radencih (10 stanovanj in 15 parkirnih mest) in v Kočevju (76 stanovanj in 114 parkirnih mest). Prav tako je bila v letu 2019 s strani NS SSRS potrjena namera za nakup 31 stanovanj in 47 parkirnih mest v Slovenski Bistrici. Obravnava ostalih vlog, ki niso bile realizirane s podpisom prodajne pogodbe v letu 2019, se bo nadaljevala v letu 2020.

Tabela 12: Nakupi stanovanj po javnem pozivu v letu 2019 in sklenjenih pogodbah

Lokacija stanovanj	**Št. stanovanj**	**Št. parkirnih mest**
Kočevje	76	114
Lenart	10	10
Mozirje	24	24
Radenci	10	15
Slovenj Gradec	20	20
Skupaj	**140**	**183**

Od navedenih nakupov, so bila dokončana in prevzeta stanovanja v letu 2019 stanovanja v Lenartu, ki so bila tudi ponujena v oddajo.

1.4.2.3. Pridobitve stanovanj iz drugih projektov Sklada za namene tržne oddaje

V letu 2019 je Stanovanjski sklad RS v tržni najem ponudil dodatno 49 stanovanj. Od tega je bilo 29 stanovanj, ki so bila predhodno z razpolagalno pravico namenjena neprofitnemu najemu. Na navedenih stanovanjih se je razpolagalna pravica iztekla, tako de je bilo 8 stanovanj v Vipavi, po 5 stanovanj v Krškem in Trbovljah, po 4 stanovanja v Mariboru in Šoštanju ter po 1 stanovanje v Kranju, Šentrupertu in Pivki, ponujenih v tržni najem. V tržni najem je bilo ponujenih tudi 10 stanovanj, ki so bila predhodno namenjena drugim projektom oz. drugim namembnostim: 5 stanovanj na Jesenicah, 4 stanovanja v Ljubljani in eno stanovanje v Kranju, ki je bilo predhodno namenjeno pilotnemu projektu – najem za mlade.

Konec leta 2019 je Stanovanjski sklad v tržni najem ponudil dodatnih 10 stanovanj, ki se nahajajo v Lenartu, pridobljenih z nakupom po razpisu po javnem pozivu za nakup stanovanj.

1.4.2.4. Zmanjšanje najemnih stanovanj

V letu 2019 je Stanovanjski sklad RS iz najema izvzel 3 stanovanja v Postojni, ki so bila prodana v izvršilnem postopku, vodenem s strani hipotekarnega upnika DUTB. V skupno število najemnih stanovanj sta upoštevani dve stanovanji na Jesenicah, za kateri so bili zaradi nezainteresiranosti za najem začeti postopki spremembe namembnosti in odprodaje preko javne dražbe.

1.4.2.5. Stanje oddanih stanovanj v tržnem najemu

Stanje oddaje stanovanj na dan 31. 12. 2019 je razvidno iz tabele 13.

Tabela 13: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2019

Lokacija stanovanj	Št. stanovanj 31.12.2018	Št. stanovanj 31.12.2019	Št. oddanih stanovanj	Št. prostih stanovanj	Odstotek zasedenosti	Gibanja v letu 2019
Ajdovščina	13	13	13	0	100	0
Borovnica	131	131	129	2	98	0
Brežice	16	16	16	0	100	0
Cerknica	14	14	14	0	100	0
Gornja Radgona	5	5	5	0	100	0
Jesenice	13	18	13	5	72	5
Kočevje	17	17	17	0	100	0
Koper	19	19	19	0	100	0
Kozina	6	6	5	1	83	0
Kranj	36	38	37	1	97	2
Krško	0	5	5	0	100	5
Lenart	0	10	0	10	0	10
Lendava	5	5	5	0	100	0
Ljubljana	121	125	124	1	99	4
Ljutomer	2	2	2	0	100	0
Lovrenc	4	4	4	0	100	0
Maribor	97	101	100	1	99	4
Metlika	1	1	1	0	100	0
Miklavž	10	10	10	0	100	0
Novo mesto	19	19	19	0	100	0
Pivka	18	19	19	0	100	1
Postojna	4	1	1	0	100	-3
Prevalje	9	9	9	0	100	0
Rače pri Mariboru	12	12	10	2	83	0
Ribnica	7	7	7	0	100	0
Sevnica	4	4	4	0	100	0
Slovenj Gradec	6	6	6	0	100	0
Šentrupert	0	1	1	0	100	1
Šmarje pri Jelšah	3	3	3	0	100	0
Šoštanj	15	19	17	2	89	4
Trbovlje	0	5	2	3	40	5
Tržič	3	3	3	0	100	0
Vipava	33	41	40	1	98	8
Skupaj po lokacijah	**643**	**689**	**660**	**29**	**96**	**46**

Sklad je imel na dan 31. 12. 2019 za tržni najem namenjenih 689 stanovanj. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2018, ko je bilo najemu namenjenih 643 stanovanj, se je skupno število povečalo za 46 stanovanj.

Na dan 31. 12. 2019 je imel Sklad oddanih v najem 660 od skupno 689 stanovanj, kar pomeni 96 odstotno zasedenost.

V primerjavi z letom 2018, je Sklad število najemnih stanovanj v letu 2019 povečal za dobrih 6 odstotkov, stopnja zasedenosti stanovanj ostaja enaka, torej 96 odstotna. Razlog za 4 odstotno nezasedenost na dan 31. 12. 2019 oziroma 29 prostih stanovanj izhaja pretežno iz povečanja ponudbe stanovanj v mesecu decembru s stanovanji v Lenartu, del stanovanj pa je bilo nezasedenih zaradi

urejanja po izselitvah najemnikov, ki odstopijo od najemnega razmerja ter rokov, vezanih na oddajo prijav za najem stanovanja v okviru odprtega razpisa Sklada.

Za namene izvajanja pilotnega projekta za mlade ima Sklad v oddaji 6 najemnih stanovanj, in sicer eno stanovanje v Ljubljani, eno v Kranju, po dve stanovanji pa v Borovnici in Novem mestu. Z enim najemnim stanovanjem v projektu še vedno sodeluje tudi Občina Idrija.

1.4.2.6. Pridobivanje oskrbovanih najemnih stanovanj

S programom sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020 (Ur. l. RS, št. 59/2017, in 17/2019) 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.

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

V oktobru 2019 je bil zaključen projekt MO Velenje izgradnje stanovanjskega objekta s 15 oskrbovanimi stanovanji na Jenkovi cesti 18 v Velenju. Višina realiziranih sredstev Sklada je 784.866 EUR, od tega 238.396 EUR za dolgoročno posojilo in 546.470 EUR za soinvestiranje oz. odkup 8 stanovanj.

Sklad ima v obravnavi še 3 vloge (MO Celje, Občina Šmarje pri Jelšah in Občina Krško) za sofinanciranje 73 oskrbovanih stanovanj, na podlagi katerih bodo lahko prosilci s pomočjo sredstev, ki so na voljo po programu, realizirali investicijske projekte predvidoma v letu 2021 za namene zagotavljanja oskrbovanih stanovanj.

(Velenje – objekt Jenkova cesta 8)

1.5. PRIDOBIVANJE STANOVANJ ZA TRG

1.5.1. 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, Kozina in druge lokacije). Zaradi spremenjenih razmer na nepremičninskem trgu je Sklad tudi v letu 2019 dodatno preverjal možnosti razvoja projektov na navedenih lokacijah. Namembnost in razpolaganje s temi zemljišči bo v naslednjih letih še predmet nadaljnjih poslovnih odločitev.

1.6. PRODAJA STANOVANJ NA TRGU

1.6.1. Prodaja stanovanj v soseski Zeleni gaj na Brdu v Ljubljani in ostalih poslovno nepotrebnih nepremičnin

Stanovanjski Sklad RS je kot investitor in prodajalec v letu 2019 prosta stanovanja v soseski Zeleni gaj na Brdu prodajal preko elektronskih javnih dražb. V ponudbi elektronske javne dražbe je bilo zajetih tudi 7 stanovanj v območju funkcionalne enote F3, prodane so bile 3 stanovanjske enote. Štiri neprodana stanovanja v enoti F3 pa so bila prenesena v stroškovni najem in vključena v razpis za oddajo.

Skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/2018 in 79/2018) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (UR. l. RS, št. 31/2018) je bilo v letu 2019 objavljenih devet elektronskih javnih dražb, od tega sta bili dve neuspešni, za nepremičnine ponujene na dražbi, št. 9-2019 se bodo vse prodajne pogodbe sklepale v letu 2020. Skupaj je bilo v letu 2019 ponujenih naprodaj 96 različnih sklopov nepremičnin, od tega jih je bilo prodanih 34 sklopov, v skupni vrednosti 3.748.598 EUR, ki vključuje tudi kupnino za štiri stanovanja iz faze F3, eno stanovanje iz faze F6.1 in tri hiše iz faze F6.2 v Zelenem gaju v skupni vrednosti 2.871.200 EUR. Ena prodajna pogodba v vrednosti 5.950 EUR je bila po sklenitvi razveljavljena. Sklenjenih je bilo tudi devet neposrednih prodajnih pogodb v skupni vrednosti 44.378 EUR in dve prodajni pogodbi za gozdni zemljišči v skupni vrednosti 293 EUR.

1.7. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA

1.7.1. 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 2019 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 2019 ni bila izdana nobena odločba ministrstva. Skupno število izdanih odločb ostaja 1.835.

Tabela 14: Posojila za odkup stanovanj najemnikom za denacionaliziranih stanovanjih

Opis	Število	Odobreno v EUR	Koriščeno v EUR
– izdane odločbe MOP (vse)	1.835	-	-
– izdani sklepi o odobritvi posojila (vsi)	771	23.331.899	-
– sklenjene posojilne pogodbe (vse)	668	-	15.701.533
– izdani sklepi o odobritvi posojila v letu 2019	0	-	-
– sklenjene posojilne pogodbe v letu 2019	0	-	-

1.7.2. 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 26/2005 in 114/2006). 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.

Za odpravo posledic potresa iz leta 2004 je bilo v letu 2019 izdanih pet začasnih sklepov v skupni višini 362.737 EUR. Znesek vseh izdanih sklepov po potresu 2004 znaša 4.677.468 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 4.502.111 EUR. V letu 2019 je bila sklenjena ena posojilna pogodba v višini 63.802 EUR. Zaradi spremenjenih pogojev zavarovanja, je bila pogodba sklenjena s hipotekarnim zavarovanjem. Skupna vsota vseh sklenjenih posojilnih pogodb znaša 1.836.494 EUR.

V letu 2019 so bili izdani trije končni sklepi o višini posojila za odpravo posledic potresa v skupni višini 211.925 EUR. Vsota vseh izdanih končnih sklepov po potresu 2004 znaša 1.761.150 EUR, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 1.812.653 EUR.

V program popotresne obnove je bilo v letu 2018 uvrščenih dodatnih 38 stanovanjskih ali poslovnih objektov. Glede na trenutno stanje projektov in dinamiko obnov se predvideva, da bo obnova objektov potekala vse do konca leta 2022. V tem času tudi obstaja možnost najema posojila, kar pa je odvisno od interesa oškodovancev, njihove kreditne sposobnosti ter razpoložljivosti ostalih virov financiranja za obnovo objektov.

1.7.3. 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,

štev. 41/2016, 88/2016 in 10/2019), 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 2019 so bila po sklepu NS SSRS dodeljena sredstva in sklenjena posojilna pogodba z JSSMOL, za sofinanciranje gradnje soseske Novo Brdo, funkcionalna enota E1 v Ljubljani, za pridobitev 174 javnih najemnih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti v znesku 9.858.987 EUR. Predviden rok dokončanja gradnje je v letu 2021.

Zaradi odstopa Občine Piran v letu 2019 ni prišlo do realizacije sofinanciranja s strani NS SSRS odobrenega investicijskega projekta, Sečovlje Košta. Konec leta 2019 sta v obravnavi še dve vlogi za pridobitev dolgoročnega posojila: Nepremičnine Celje, d.o.o. (projekt Dečkovo naselje v MO Celje, sofinanciranje je bilo odobreno v januarju 2020) in JSSMOK (projekt v MO Koper), za pridobitev skupaj 218 javnih najemnih stanovanj.

1.7.4. 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. 59/2017 in 17/2019).

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, zadruge, socialna podjetja). Stanovanjske enote za starejše se lahko pridobivajo z gradnjo in rekonstrukcijo objektov ter obnovo objekta ali dela objekta (investicijska vzdrževalna dela).

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

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. V letu 2019 je bila sklenjena posojilna pogodba, zaključen objekt, stanovanja pa predana v uporabo.

Konec leta 2019 so v obravnavi še 3 vloge za pridobitev dolgoročnega posojila in soinvestitorstva za sofinanciranje gradnje okvirno 73 oskrbovanih stanovanj na območju MO Celje, Občine Šmarje pri Jelšah in Občine Krško.

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

3 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2019 Z REVIZORJEVIM MNENJEM

2.1. 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 2019 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 2019 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 poslovodstvo. 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 poslovodstva in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in s Slovenskimi računovodskimi standardi in za tàko notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo poslovodstva potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Poslovodstvo 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 poslovodstvo 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 poslovodstva;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujajo dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega javnega sklada,

kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega javnega sklada;

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

Poročilo o zahtevah druge zakonodaje

Zakon o javnih skladih v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščeni 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. 2019 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 2019 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 zbujale dvom v zmožnosti sklada, da bi nadaljeval svoje poslovanje tudi v bodoče.

Darko Branilovič
Pooblaščeni revizor
Direktor

V Mariboru, dne 26. 2. 2020

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

2.2. Uvod in vsebina računovodskega poročila

Sklad je v letu 2019 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.

2.3. 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, 86/2016 in 80/2019),
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Ur. l. RS 12/2001, 10/2006, 8/2007 in 102/2010),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS 112/2009, 58/2010, 104/2010, 104/2011, 97/2012, 108/2013, 94/2014, 100/2015, 84/2016, 75/2017, 82/2018 in 79/2019),
- 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).

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

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

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

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

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

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 pooblaščeni 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 d.o.o. 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 okrepitev ne prevrednoti.

Dolgoročno dana posojila in depoziti

Dolgoročna posojila so posojila, dana na podlagi posojilnih pogodb, z odplačilnimi dobami, daljšim od enega leta. V izkazih Sklad med dolgoročnimi posojili izkazuje tudi kratkoročni del, ki zapade v obdobju, krajšem od enega leta. Dolgoročne finančne naložbe se v začetku izkazujejo po nabavni vrednosti, ki ji ustrezajo naložena denarna ali drugačna sredstva. Dolgoročne finančne naložbe v obliki dolgoročno danih posojil se povečujejo za pripisano revalorizacijo, zmanjšujejo za unovčene zneske.

Revalorizacija dolgoročno danih posojil je predmet dogovora pogodbenih strank. Sklad izkaže za znesek terjatve za dano posojilo sklad namenskega premoženja v delu za finančne naložbe. Za znesek revalorizacije izkaže povečanje dolgoročno danega posojila in hkrati povečanje sklada namenskega premoženja za finančne naložbe in posojila. 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 in posojila.

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

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 so izkazana zgolj kot stanje na podračunu, vodenem pri Upravi za javna plačila RS.

Kratkoročne finančne naložbe

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

Kratkoročne terjatve iz financiranja

Kratkoročne terjatve iz financiranja so terjatve za obresti, terjatve za dividende in deleže v dobičku ter druge kratkoročne terjatve iz financiranja.

Kratkoročne terjatve do kupcev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačani. Za znesek kratkoročnih terjatev do kupcev se izkažejo neplačani prihodki. Terjatve, za katere ni realno pričakovati poplačila, se na podlagi zapisnika inventurne komisije in sklepa direktorja Sklada ob sprejemu zaključnega računa, izbrišejo iz evidenc.

Druge kratkoročne terjatve

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

Neplačani odhodki

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

Aktivne časovne razmejitve

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

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine

Prejeti predujmi so dobljeni predujmi, ki jih plačajo kupci za prihodnjo dobavo in še niso poračunani z vrednostmi dobavljenih stvari ali opravljenih storitev. Za zneske izkazanih obveznosti za predujme 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. 2019 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, plačila obresti in rezerve.

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.

2.5. Računovodski izkazi

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

2.5.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2019

SREDSTVA	Pojasnila	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	Pojasnilo 1	180.815.463	180.449.076
Dolgoročne finančne naložbe	Pojasnilo 2	28.033.695	27.630.642
Dolgoročno dana posojila	Pojasnilo 3	37.932.975	42.551.830
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	Pojasnilo 4	277.634	401.472
Skupaj		**247.059.767**	**251.033.020**
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve			
Druge zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	Pojasnilo 5	10.169.983	13.365.134
Druge zaloge – kupljena stanovanja	Pojasnilo 6	0	65.571
Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih fin. ust.	Pojasnilo 7	576.911	274.620
Kratkoročne terjatve do uporab. EKN	Pojasnilo 8	154.172.688	152.967.688
Kratkoročne finančne naložbe	Pojasnilo 9	821.092	775.648
Kratkoročne terjatve iz financiranja	Pojasnilo 10	97.195	156.786
Kratkoročne terjatve do kupcev	Pojasnilo 11	3.452.719	3.761.942
Druge kratkoročne terjatve	Pojasnilo 12	12.269.130	16.434
Neplačani odhodki	Pojasnilo 13	7.066.244	5.644.198
Aktivne časovne razmejitve	Pojasnilo 14	2.611	6.089
Skupaj		**188.628.573**	**177.034.110**
SKUPAJ SREDSTVA		**435.688.340**	**428.067.130**
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve			
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	Pojasnilo 15	15.560	194.400
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	Pojasnilo 16	2.525.885	1.148.885
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	Pojasnilo 17	8.789.938	8.716.627
Neplačani prihodki	Pojasnilo 19	4.281.316	4.667.447
Pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 20	12.478.945	216.609
Kratkoročne obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	Pojasnilo 21	62.042	74.590
Skupaj		**28.153.686**	**15.018.558**

LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI			
Sklad namenskega premoženja	Pojasnilo 22	402.633.901	407.408.293
Rezervni sklad	Pojasnilo 23	2.846.473	3.461.997
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 25	3.708	3.769
Druge dolgoročne obveznosti	Pojasnilo 26	2.050.572	2.174.513
Skupaj		**407.534.654**	**413.048.572**
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		**435.688.340**	**428.067.130**

2.5.2. Pojasnila in druge računovodske informacije

Na stanje 31. 12. 2019 so sredstva Sklada izkazana v bilanci stanja v višini 435.688.340 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2018 so se sredstva povečala za 7.621.210 EUR oziroma za 1,02 odstotka.

Med pomembnejšimi spremembami v letu 2019 so:
- povečanje neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev 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 11 odstotkov zaradi odplačil;
- povečanje kratkoročnih terjatev zaradi izvedenih nakazil kupnin za nakup nepremičnin od DUTB-ja, katerih prevzem se je izvedel v januarju 2020;
- zmanjšanje zalog zaradi prodaje stanovanj na trgu in spremembe namembnosti neprodanih stanovanj;
- 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;
- povečanje obveznosti do dobaviteljev zaradi investicij v teku za namene izgradnje najemnih stanovanj;
- povečanje pasivnih časovnih razmejitev, zaradi izvedenih nakazil kupnin za nakup nepremičnin od DUTB-ja, katerih prevzem se je izvedel v januarju 2020.

Med lastnimi viri na stanje 31. 12. 2019 je bistvena sprememba v izkazovanju sklada namenskega premoženja. Zaradi obračunane amortizacije, zmanjševanja zaloge stanovanj in odplačil posojil, rezultata poslovanja, kljub izvedeni dokapitalizaciji, se je sklad v primerjavi s stanjem 31. 12. 2018 iz 407.408.293 EUR zmanjšal na 402.633.901 EUR oz. za 1,2 odstotka.

Rezervni sklad je na stanje 31. 12. 2019 znašal 2.846.473 EUR. V primerjavi s stanjem konec leta 2018, se je rezervni sklad zmanjšal za18 odstotkov. Največ razlogov je zaradi zmanjšanja potrebnih sredstev za rezervacije iz naslova kreditnih tveganj posojilojemalcev.

2.5.3. Izkaz prihodkov in odhodkov

	Pojasnila	31.12.2019	31.12.2018
Nedavčni prihodki	Pojasnilo 27	12.166.974	18.621.830
Kapitalski prihodki	Pojasnilo 28	931.404	1.675.590
Prejeta sredstva od evropskih institucij	Pojasnilo 29	4.806	0
Skupaj prihodki		**13.103.184**	**20.297.420**
Tekoči odhodki	Pojasnilo 30	9.898.921	9.374.686
Investicijski odhodki	Pojasnilo 31	18.416.181	12.103.893
Skupaj odhodki		**28.315.102**	**21.478.579**
PRESEŽEK/PRIMANJKLJAJ PRIHODKOV NAD ODHODKI		**-15.211.918**	**-1.181.159**

2.5.4. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

	Pojasnila	31.12.2019	31.12.2018
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev ter kupnine iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu	Pojasnilo 32	8.062.998	5.214.986
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev		2.726.649	2.491.293
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev		**5.336.349**	**2.723.693**

2.5.5. Izkaz računa financiranja z rezultatom poslovanja

	Pojasnila	31.12.2019	31.12.2018
Presežek odhodkov nad prihodki		-15.211.918	-1.181.159
Presežek prihodkov nad odhodki			0
Prejeta vračila posojil zmanjšana za dana posojila in finančne naložbe		5.336.349	2.723.693
Neto odplačilo dolga (zadolževanje)		0	0
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	Pojasnilo 33	**-9.875.569**	**1.542.534**

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. 2018	**4.258.839**	**15.090.453**	**190.642.886**	**1.017.396**	**25.969.876**	**0**	**847.864**	**45.034**	**237.872.348**
Neposredna povečanja - investicije	18.031	688.591	820.639	46.780	6.896.777		30.402	4.264	**8.505.484**
Prenos iz inv. v teku			1.724.840						**1.724.840**
Zmanjšanja med letom	-683.288	-87.788	-1.446.800	-170.449	-1.724.840		-44.338	-6.104	**-4.163.607**
Stanje 31. 12. 2019	**3.593.582**	**15.691.256**	**191.741.565**	**893.727**	**31.141.813**	**0**	**833.928**	**43.194**	**243.939.065**

Popravek vrednosti - stanje 31. 12. 2019	**0**	**4.730.784**	**51.040.213**	**833.078**	**0**	**0**	**774.163**	**45.034**	**57.423.272**
Amortizacija v letu 2019	0	444.086	5.708.429	55.802			43.363	4.264	**6.255.944**
Zmanjšanja med letom	0	-16.390	-318.744	-170.038			-44.338	-6.104	**-555.614**
Stanje 31. 12. 2019	**0**	**5.158.480**	**56.429.898**	**718.842**	**0**	**0**	**773.188**	**43.194**	**63.123.602**

Sedanja vrednost – stanje 31. 12. 2019	**3.593.582**	**10.532.776**	**135.311.667**	**174.885**	**31.141.813**	**0**	**60.740**	**0**	**180.815.463**

Od pomembnejših gibanj neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev v letu 2019 je potrebno izpostaviti neposredna povečanja vrednosti na investicijah v teku za potrebe izgradnje najemnih stanovanj.

POJASNILO ŠT. 2: DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE

Kapitalske naložbe - v neodvisne stranke	**31.12.2019**	**31.12.2018**
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.	7.251.543	7.103.503
SPEKTER d.o.o.	20.570.051	20.315.038
Skupaj naložbe v deleže v druga podjetja	**27.821.594**	**27.418.541**
Skupaj dolgoročne finančne naložbe	**28.033.695**	**27.630.642**

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. 2018.

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. 2018.

POJASNILO ŠT. 3: DOLGOROČNO DANA POSOJILA

	31. 12. 2019	**31. 12. 2018**
Prebivalstvo – posamezniki in zasebniki	188.994	341.922
Krediti za plačilo odstopnine Krekova zavarovalnica	129.578	173.208
Neprofitne stanovanjske organizacije (NSO)	31.840.544	35.102.853
Posojila za popotresno obnovo v Posočju	842.190	917.825
Tržna prodaja stanovanj	108.735	176.168
Tržna prodaja stanovanj – devizna klavzula	672.809	941.610
Ostalo	61.316	79.681
Tržna posojila – razpis 2007, 2008, 2015	4.088.809	4.818.563
Skupaj dolgoročna dana posojila	**37.932.975**	**42.551.830**

Gibanje dolgoročnih posojil v letu

	31.12.2019	**31.12.2018**
Stanje posojil 1. januar	**42.551.830**	**45.144.519**
Povečanja:		
Nova posojila	2.870.330	2.491.293
Pripisana revalorizacija	80.323	145.320
Znesek povečanja danih posojil	2.950.653	2.636.613
Zmanjšanja:		
Znesek zmanjšanja danih posojil	-7.569.508	-5.229.302
Stanje 31. december	**37.932.975**	**42.551.830**

POJASNILO ŠT. 4: DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke	70.469	163.652
Dolgoročne terjatev iz naslova odškodninskih zahtevkov	203.457	233.820
Dolgoročne terjatve	3.708	4.000
Skupaj dolgoročne terjatve iz poslovanja	**277.634**	**401.472**

Gibanje na dolgoročnih terjatvah je bilo naslednje:

Stanje 1. januar	**401.472**	**631.499**
Povečanja	75.077	163.652
Zmanjšanja	-198.915	-393.679
Stanje 31. december	**277.634**	**401.472**

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. 2019 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 1. 1. 2020 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

	31.12.2019	31.12.2018
Stanovanja v lastni izdelavi	10.169.983	13.365.134
Skupaj stanovanja v lastni izdelavi	**10.169.983**	**13.365.134**

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. 2019 je znašalo 10.169.983 EUR.

Tabela 15: Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi

(v EUR, brez stotinov)

SM	Stanje 31. 12. 2018	Povečanja – gradnja, nakup, delitev	Zmanjšanja - prodaja, delitev, prenos	Stanje 31. 12. 2019
6000318	0	0		
6000319	2.904.800	0		2.904.800
6000328	2.159.180			2.159.180
6000333	298.520			298.520
6000336	997.047			997.047
6000339	1.670.376	8.087		1.678.462
6000344	0			0
6000345	995.920			995.920
7010007	246.480			246.480
7010008	230.897		230.897	0
7010009	862.974		862.974	0
7020000	2.558.237		1.668.664	889.574
7020001	440.703		440.703	0
Skupaj	**13.365.134**	**8.087**	**3.203.238**	**10.169.983**

POJASNILO ŠT. 6: DRUGE ZALOGE – KUPLJENA STANOVANJA

ZALOGA STANOVANJ	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Kupljena stanovanja	0	65.571
Skupaj zaloga stanovanj	**0**	**65.571**

V okviru konta zaloga stanovanj Sklad evidentira zaloge kupljenih stanovanj po lokacijah oz. projektih lokacije stanovanj, kupljena za namen prodaje.

Tabela 16: Gibanja zaloge – kupljena stanovanja

(v EUR, brez stotinov)

SM	Stanje 31. 12. 2018	Povečanja – gradnja, nakup, prenos	Zmanjšanja - prodaja, prenos	Zmanjšanja - oslabitve	Stanje 31. 12. 2019
6000361	65.571	0	65.571	0	0
Skupaj	**65.571**	**0**	**65.571**	**0**	**0**

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

	31. 12. 2019	**31. 12. 2018**
Denarna sredstva v banki – redni račun	576.911	274.620
Prenos den. sred. na rezervni sklad za stanovanja	-3.312.560	-2.999.345
Denarna sredstva na rezervnem skladu za stanovanja	3.312.560	2.999.345
Skupaj denarna sredstva	**576.911**	**274.620**

POJASNILO ŠT. 8: KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV EKN

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Terjatve do države, proračunskih uporabnikov in obresti	772.688	767.688
Kratkoročne terjatve do zakladniškega podračuna pri MF	153.400.000	152.200.000
Skupaj kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN	**154.172.688**	**152.967.688**

Dne 31. 12. 2019 ima Sklad prosta denarna sredstva plasirana v zakladnici države v višini 153.400.000 EUR.

POJASNILO ŠT. 9: KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Depoziti pri banki Intesa Sanpaolo Bank d.d.	795.031	736.351
Kratkoročni krediti prebivalstvu	0	4
Obračunane anuitete NSO in fizičnim osebam	26.061	39.293
Skupaj kratkoročne finančne naložbe	**821.092**	**775.648**

POJASNILO ŠT. 10: KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Terjatve za obresti do drugih komitentov	741	638
Terjatve za obresti iz dolgoročnih kreditov	95.417	154.112
Terjatve za obresti – železarska stanovanja	17	17
Terjatve za obresti iz 23. razpisa	502	378
Terjatve za obresti – tržni razpisi (2007, 2008, 2015)	518	1.641
Skupaj kratkoročne terjatve iz financiranja	**97.195**	**156.786**

POJASNILO ŠT. 11: KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Fizične osebe: skladova stanovanja	73.513	89.628
Terjatve do upravnikov stanovanj – najemnikov	1.416.380	1.551.009
Terjatve do upravnikov stan. – stanov. v uporabi	37.539	39.907
Kupci za tržno prodajo stanovanj	301.485	413.907
Dvomljive in sporne terjatve	1.393.872	1.440.405
Terjatve do najemnikov – tržna najemna stanovanja	181.500	182.207
Ostalo	48.430	44.879
Skupaj kratkoročne terjatve	**3.452.719**	**3.761.942**

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 stečaji,

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 2019 je Sklad odpisal terjatve iz naslova neplačanih najemnin za neprofitna in stroškovna najemna stanovanja v višini 161.562 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 insolvenčnih 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	31.12.2019	31.12.2018
Terjatve za vstopni DDV	192	8.592
Dani predujmi	12.267.876	0
Ostalo	1.062	7.842
Skupaj druge kratkoročne terjatve	**12.269.130**	**16.434**

Med danimi predujmi so evidentirana nakazila za nakup zemljišč od DUTB na podlagi sklenjenih pogodb in izstavljenih avansnih računov. Prevzemi zemljišč so se izvedli v januarju 2020.

POJASNILO ŠT. 13: NEPLAČANI ODHODKI

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Revalorizacija depozitov črnograditeljev	3.201.216	3.115.479
Nakup stanovanj za trg	0	82.780
Tekoči odhodki in transferi	1.297.965	955.227
Investicijski odhodki in transferi	2.567.063	1.490.712
Skupaj neplačani odhodki	**7.066.244**	**5.644.198**

Neplačani odhodki se nanašajo na pasivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2019. V primerjavi s stanjem 31. 12. 2018 so se povečali neplačani odhodki pri nakupih stanovanj za najem in zaradi investicij v gradnjo najemnih stanovanj. Zaradi spremenjene poslovne usmeritve se znižujejo nakupi stanovanj za trg, investicijski odhodki za zagotavljanje najemnih stanovanj se povečujejo.

POJASNILO ŠT. 14: AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Realne obresti iz posojil danih NSO	2.611	6.089
Skupaj aktivne časovne razmejitve	**2.611**	**6.089**

Med aktivnimi časovnimi razmejitvami Sklad izkazuje realne obresti iz posojil neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

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

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Prejete varščine iz naslova javnih dražb	2.860	0
Prejete varščine za nakup stanovanj	0	187.200
Prejete varščine za najem stanovanj	12.700	7.200
Skupaj kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	**15.560**	**194.400**

Predujmi in varščine so bile na dan 31. 12. 2019 nižje v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2018. Prejetih varščin za nakup stanovanja ni bilo evidentiranih, varščine za najem stanovanja so bile nekoliko višje v primerjavi s predhodnim letom.

POJASNILO ŠT. 16: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV

	31.12.2019	31.12.2018
Dobavitelji v državi	2.516.468	1.095.743
Obveznosti za dobavitelje NSVS	9.417	53.142
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	**2.525.885**	**1.148.885**

Na dan 31. 12. 2019 Sklad izkazuje 2.516.468 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. 2019	31. 12. 2018
Depoziti črnograditeljev (Pojasnilo št. 18)	6.628.039	6.583.259
Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb	855.391	855.391
Ostalo vključno z varščinam najemnikov SZ Gorenjske	18.502	18.417
Obveznost za davek na dodano vrednost	1.288.006	1.259.560
Skupaj druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	**8.789.938**	**8.716.627**

Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb v višini 855.391 EUR so 31. 12. 2019 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 mesec december.

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

Gibanje depozitov črnograditeljev:	**Pojasnilo**	**31. 12. 2019**	**31. 12. 2018**

Stanje 1. 1.		**6.583.259**	**6.460.548**
Povečanja:			
- Revalorizacija v letu	Pojasnilo 13	85.738	124.324
Zmanjšanja:			
- Revalorizacija v letu	Pojasnilo 13	0	0
- Izplačila črnograditeljem (glavnica in obresti)		-40.958	-1.613
Stanje 31. 12.		**6.628.039**	**6.583.259**

V letu 2019 Sklad ni prejel nobenih vplačil črnograditeljev. Vračila v višini 40.958 EUR so bila izvršena na podlagi prejetih odločb MOP.

Sklad je imel v letu 2019 angažirana sredstva črnograditeljev v obliki likvidnostnih posojil, pri tem pa je bila vzpostavljena knjigovodska evidenca v taki obliki, ki omogoča tekoče izkazovanje internih obveznosti rednega računa do sredstev podračuna za depozite črnograditeljev. Podbilanca sredstev črnograditeljev po posameznih mesecih je prikazana v naslednji preglednici.

Tabela 17: Podbilanca sredstev črnograditeljev v letu 2019 po mesecih

(v EUR, brez stotinov)

Mesec	Sredstva	Terjatev do rednega računa	Vir sredstev (kto 2300)
31.12.2019	6.583.259	6.583.259	6.583.259
31.1.2019	6.547.002	6.547.002	6.547.002
28.2.2019	6.480.934	6.480.934	6.480.934
31.3.2019	6.525.224	6.525.224	6.525.224
30.4.2019	6.559.146	6.559.146	6.559.146
31.5.2019	6.606.664	6.606.664	6.606.664
30.6.2019	6.657.843	6.657.843	6.657.843
31.7.2019	6.670.449	6.670.449	6.670.449
31.8.2019	6.620.704	6.620.704	6.620.704
30.9.2019	6.641.126	6.641.126	6.641.126
31.10.2019	6.627.126	6.627.126	6.627.126
30.11.2019	6.631.578	6.631.578	6.631.578
31.12.2019	6.628.039	6.628.039	6.628.039

POJASNILO ŠT. 19: NEPLAČANI PRIHODKI

	31.12.2019	**31.12.2018**
Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona	77.056	93.171
Neprofitne najemnine	1.468.291	1.593.751
Tržne najemnine	180.316	182.208
Najemnine za stanovanja v brezplačni uporabi	37.725	40.093
Odstopljene terjatve Krekove zavarovalnice do posojilojemalcev	203.457	233.820
Tržna prodaja stanovanj	66.532	169.297
Dvomljive in sporne terjatve	2.115.552	2.162.085
Ostalo	31.417	28.983
Realne obresti:		
- obračunane posameznikom, zasebnikom	98.014	157.301
- obračunane neprofitnim stanovanjskim organizacijam	2.956	6.738
Skupaj neplačani prihodki	**4.281.316**	**4.667.447**

Neplačani prihodki se nanašajo na aktivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2019.

POJASNILO ŠT. 20: PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	31.12.2019	31.12.2018
Prehodno obračunani odhodki	12.267.876	0
Kratkoročno odloženi prihodki stanovanj v brezplačni uporabi (SKVRS, MNZ, MORS)	211.069	216.609
Skupaj pasivne časovne razmejitve	**12.478.945**	**216.609**

Med prehodno obračunanimi odhodki so evidentirana nakazila za nakup zemljišč od DUTB na podlagi sklenjenih pogodb in izstavljenih avansnih računov. Prevzemi zemljišč so se izvedli v januarju 2020. Kratkoročno odložene prihodke predstavljajo najemnine prevzetih stanovanj v brezplačni uporabi.

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

	31.12.2019	31.12.2018
Kratkoročne obveznosti do proračuna – NSVS	9.417	53.142
Obveznost do proračunskih uporabnikov	52.625	21.448
Skupaj kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN	**62.042**	**74.590**

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. 2018 in znaša 407.408.293 EUR. Spremembe v višini sklada namenskega premoženja bodo predmet registracije po potrditvi letnega poročila s strani ustanovitelja. Sklad namenskega premoženja z upoštevanjem gibanj in sprememb v letu 2019 znaša 402.633.901 EUR.

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
- sklad namenskega premoženja	272.147.721	260.541.901
- dokapitalizacija – prenos stanovanj (MORS)	0	5.234.910
- dokapitalizacija – prenos stanovanj (MNZ)	0	3.072.564
- dokapitalizacija – prenos stanovanj (SKVRS)	0	3.298.346
- dokapitalizacija – sredstva za nakup zemljišč (Sklep Vlade RS)	12.279.451	0
- sklad za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	154.599.282	154.232.895
- sklad za finančne naložbe in kredite	-67.720.969	-63.489.256
- sklad za druge namene	3.756.636	7.069.584
- rezultat finančnih tokov	27.571.780	37.447.349
	402.633.901	**407.408.293**

POJASNILO ŠT. 23: REZERVNI SKLAD

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Rezervni sklad za kreditna tveganja	2.172.249	2.756.452
Rezervni sklad za stanovanja	627.525	650.840
Rezervni sklad za stanovanja v brezplačni uporabi (SKVRS, MNZ, MORS)	46.699	54.705
	2.846.473	**3.461.997**

POJASNILO ŠT. 24: GIBANJE SKLADOV

	Sklad namenskega premoženja	Sklad namenskega premožemja 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 2019	**272.147.721**	**154.232.895**	**-63.489.256**	**7.069.584**	**37.447.349**	**3.461.997**	**410.870.290**
Rezervacije za kredit. tveganja							**0**
Povečanje osnovnih sredstev		**8.505.484**					**8.505.484**
Zmanjšanje osnovnih sredstev		**-8.139.097**					**-8.139.097**
Povečanje dologročnih kreditov			**2.950.615**				**2.950.615**
Zmanjšanje dologorčnih kreditov			**-7.585.381**				**-7.585.381**
Povečanje finančnih naložb			**403.053**				**403.053**
Zmanjšanje finančnih naložb							**0**
Povečanje zalog in drugih dolg. obveznosti				**49.044**			**49.044**
Zmanjšanje zalog in drugih dolg. obveznosti				**-3.361.992**			**-3.361.992**
Povečanje rezervnega sklada						**313.215**	**313.215**
Zmanjšanje rezervnega sklada						**-928.739**	**-928.739**
Povečanje pretekla leta							**0**
Zmanjšanje pretekla leta							**0**
Presežek prihodkov nad odhodki 2019					**-9.875.569**		**-9.875.569**
Dokapitalizacija	**12.279.451**						**12.279.451**
Stanje 31. decembra 2019	**284.427.172**	**154.599.282**	**-67.720.969**	**3.756.636**	**27.571.780**	**2.846.473**	**405.480.374**

POJASNILO ŠT. 25: DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	31.12.2019	31.12.2018
Dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin	3.708	3.769
	3.708	**3.769**

Znesek 3.708 EUR so dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin, ki pripadajo skladu do leta 2023.

POJASNILO ŠT. 26: DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Dolgoročne obveznosti – vplačila lastne udeležbe	389.356	541.595
Dolgoročne obveznosti – obresti od vplačil lastne udeležbe	58.783	82.403
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine neprofitni najem	199.162	198.104
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine stroškovni najem	1.403.271	1.345.699
Druge dolgoročne obveznosti	0	6.712
Skupaj dolgoročne obveznosti iz poslovanja	**2.050.572**	**2.174.513**

Pomembnejša sprememba dolgoročnih obveznosti na sanje 31. 12. 2019 v primerjavi s predhodnim obdobjem je zmanjšanje obveznosti iz naslova vplačanih lastnih udeležb. Zaradi iztečenega 10-letnega roka, so se v letu 2019 v večjem obsegu vračale najemnikom lastne udeležbe in pripadajoče obresti.

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Sklad za leto 2019 izkazuje presežek odhodkov nad prihodki, in sicer v višini 15.211.918 EUR.

POJASNILO ŠT. 27: NEDAVČNI PRIHODKI

	2019	2018
Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja:		
Udeležba na dobičku:		
Prihodki od obresti:		
- iz danih posojil posameznikom, zasebnikom	107.418	131.949
- od poslovnih bank, proračun	82	71
- ostalo (podjetja, javni skladi in občine)	157.104	196.691
Prihodki od premoženja:		
Prihodki od najemnin za stanovanja	8.764.902	8.517.240
Prihodki od najemnin za poslovne prostore, garaže, samski dom	99.111	86.507
Globe in druge denarne kazni		
Druge denarne kazni – odprava napak	196.163	429.033
Drugi nedavčni prihodki:		
Prihodki od prodaje blaga in storitev (stanovanja)	2.671.046	9.038.020
Odškodnine iz naslova Krekove zavarovalnice	17.863	17.518
Ostalo	153.285	204.801
Skupaj nedavčni prihodki	**12.166.974**	**18.621.830**

Prihodki od najemnin so bili v letu 2019 realizirani v višini 8.864.013 EUR.

Pomembnejše prihodke predstavljajo tudi prihodki od prodaje stanovanj, ki so izkazani kot prihodki od prodaje blaga in storitev. V letu 2019 so bili realizirani v višini 2.671.046 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

	2019	2018
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	880.822	499.700
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	50.582	1.175.890
Skupaj kapitalski prihodki	**931.404**	**1.675.590**

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

POJASNILO ŠT. 29: PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE

	2019	2018
Prejeta sredstva od drugih evropskih institucij	4.806	0
Skupaj prejeta sredstva iz EU	**4.806**	**0**

Sklad je sodeloval s partnerjem GI ZRMK d.o.o. na evropskem razpisu energetske učinkovitosti. Za povračilo stroškov sodelovanja je v letu 2019 prejel 4.806 EUR sredstev.

POJASNILO ŠT. 30: TEKOČI ODHODKI

	2019	2018
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.411.476	1.235.932
Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	223.016	196.770
Izdatki za blago in storitve:		
- pisarniški in splošni material in storitve	1.938.132	2.035.996
- tekoče vzdrževanje	4.838.910	4.067.904
- stanovanja za prodajo	59.129	481.558
- energija	113.408	147.360
- najemnine	7.195	6.381
- ostalo	960.937	666.186
Plačila obresti od posojil in lastne udeležbe	33.503	2.670
Skupaj tekoči odhodki brez rezervnega sklada in rezervacij	**9.585.706**	**8.840.757**
Rezervni sklad za stanovanja	313.215	308.236
Rezervacije za kreditna tveganja	0	225.693
Skupaj tekoči odhodki z rezervami in rezervacijami	**9.898.921**	**9.374.686**

V letu 2019 so tekoči odhodki znašali 9.898.921 EUR in so višji v primerjavi z letom 2018, zaradi višje realizacije odhodkov tekočega vzdrževanja.

POJASNILO ŠT. 31: INVESTICIJSKI ODHODKI

	2019	2018
Nakup opreme	78.087	112.257
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije, nakupi	18.338.094	11.991.636
Skupaj nakup in gradnja osnovnih sredstev	**18.416.181**	**12.103.893**

Za namene zagotavljanja najemnih stanovanj z lastno gradnjo, so se v letu 2019 realizirali odhodki v višini 18.338.094 EUR. Odhodki so bili realizirani pri razvoju projektov izgradnje najemnih stanovanj na lokacijah v Mariboru, Ljubljani ter za nakupe na trgu in programu soinvestiranja. Skupaj z odhodki za nakup opreme so investicijski odhodki znašali 18.416.181 EUR.

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

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Prejeta vračila danih posojil:	**7.957.411**	**5.075.517**
- Od posameznikov, zasebnikov	1.361.241	1.313.524
- Od javnih skladov NSO in občin	4.140.669	2.396.956
- Od privatnih podjetij	2.455.501	1.365.037
Kupnine iz naslova privatizacije podjetij:	**105.587**	**139.469**
- Zavezanci	2.392	4.552
- Obresti	0	117
- Skladova stanovanja – obroki	102.447	133.147
- Ostalo	748	1.653
Skupaj	**8.062.998**	**5.214.986**

V letu 2019 je Sklad prejel za 8.062.998 EUR vračil danih posojil. Sklad je v letu 2019 prejel 105.587 EUR kupnin iz naslova privatizacije stanovanj in prevzetih terjatev do kupcev stanovanj.

POJASNILO ŠT. 33: IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

	2019	2018
Zadolževanje		**0**
Odplačila glavnice vred. papirjev in glavnice dolga		0
Neto odplačilo dolga		0
Presežek prihodkov nad odhodki		0
Presežek odhodkov nad prihodki	-15.211.918	-1.181.159
Prejeta minus dana posojila	5.336.349	2.723.693
Neto odplačilo dolga		**0**
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	**-9.875.569**	**1.542.534**

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. V letu 2019 dodatnega zadolževanja ni bilo. V letu 2019 je Sklad realiziral zmanjšanje sredstev v višini 9.875.569 EUR.

2.5.6. Dogodki po bilanci stanja

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

2.5.7. Sodni postopki

Sklad kot tožeča stran vodi postopke sodnih izterjav, pravdnih, nepravdnih postopkov ter upravni spor, 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,
- izterjava neplačanih obveznosti iz naslova izvedenih plačil po subsidiarni odgovornosti za neplačilo obratovalnih stroškov s strani najemnikov na podlagi 24. člena Stanovanjskega zakona,
- tožbe na odpoved najemnih razmerij in izpraznitve stanovanj,
- tožbe zoper prodajalce in kupce stanovanj za uskladitev in ureditev pogodbenih razmerij,
- tožba zoper etažne lastnike zaradi neupravičene unovčitve bančne garancije za odpravo napak v garancijskem roku,
- upravni spor za odpravo odločbe ministrstva o odmeri rudarske koncesnine.

Sklad kot tožena stranka nastopa v sporih po naslednjih osnovah:
- tožbeni zahtevki za uskladitev pogodbenih razmerij s kupci stanovanj,
- tožbeni zahtevki za uskladitev pogodbenih razmerij in zaradi neupravičene unovčitve bančnih garancij s prodajalci stanovanj oz. izvajalci GOI del in njihovimi podizvajalci.

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

Višina aktive na stanje 31. 12. 2019 znaša 435.688.340 EUR, pri čemer je vrednost sklada namenskega premoženja v višini 402.633.901 EUR.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2019 kratkoročno plasirana naslednja sredstva:

- 795.031 EUR kot depozit pri poslovni banki,
- 576.911 EUR na vpoglednih računih in blagajne,
- 153.400.000 EUR kot kratkoročni depoziti pri zakladnici MF.

Sklad je izkazoval na dan 31. 12. 2019 skupaj 154.771.942 EUR prostega namenskega premoženja, od tega ga je bilo 0,37 odstotka na vpoglednih računih, 0,52 odstotka kot depozit pri poslovni banki in 99,11 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.

2.5.9. 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 2019 ni izdajal poroštev ter najemal posojil. Aktivnosti povezane z najemom posojila pri Razvojni banki Sveta Evrope (CEB), so opisane v poslovnem delu poročila.

2.5.10. 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 kreditojemalcev. Dolžnikova sposobnost izpolnjevanja obveznosti temelji na oceni finančnega položaja posameznega dolžnika, oceni njegove zmožnosti zagotavljati denarni pritok v obsegu, ki je potreben za redno izpolnjevanje obveznosti, vrsti in obsegu zavarovanja terjatev ter izpolnjevanju dolžnikovih obveznosti v preteklih obdobjih. Kreditojemalci so razvrščeni v kategorije rezervacij, glede na njihovo celotno kreditno izpostavljenost.

Tabela 18: Obvladovanje tveganj

BONITETNI RAZRED	REZERVACIJE NSO/DSO	REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE	SKUPAJ
A	159.080	50.594	**209.674**
B	145.567	0	**145.567**
C	1.671.243	145.765	**1.817.008**
D	0	0	**0**
SKUPAJ	**1.975.890**	**196.359**	**2.172.249**

Na stanje 31. 12. 2018 je imel Sklad oblikovanih za 2.756.452 EUR rezervacij. Na stanje 31. 12. 2019 se je kreditna izpostavljenost zmanjšala zaradi medletnih in predčasnih odplačil posojil in povprečnega izboljšanja bonitetnih ocen. Potrebne rezervacije so oblikovane v višini 2.172.249 EUR. Razlika 584.203 EUR predstavlja prihodek iz naslova rezervacij za kreditna tveganja v letu 2019, ki je izkazan v izkazu prihodkov in odhodkov preko vračil danih posojil.

2.5.11. Izvenbilančne evidence

Sklad ima v izvenbilančni evidenci izkazane prejete bančne garancije v višini 15.929.808 EUR ter prejete menice v višini 4.775.600 EUR. Izdane bančne garancije so na dan 31. 12. 2019 v višini 608.500 EUR.