



POLLETNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2020



Pod Pekrsko gorco, Maribor

V Ljubljani, julij 2020

KAZALO VSEBINE

1. POLLETNO POROČILO ZA LETO 2020	2
1.1 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	2
1.2 PREGLED KLJUČNIH PROJEKTOV ZAGOTAVLJANJA NAJEMNIH STANOVANJ	6
1.3 OCENA REALIZACIJE POSLOVANJA V PRVEM POLLETJU LETA 2020	9
2. RAČUNOVODSKO POROČILO S POJASNILI	10
2.1 SPLOŠNO	10
2.2 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	10
2.2.1 Prihodki v prvi polovici leta 2020	10
2.2.2 Odhodki v prvi polovici leta 2020	10
2.2.3 Primerjava prihodkov in odhodkov v prvi polovici leta 2020	11
2.3 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	11
2.4 RAČUN FINANCIRANJA IN KONČNI IZID	11

1. POLLETNO POROČILO ZA LETO 2020

1.1 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

SPLOŠNI PODATKI

Naziv: Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad
Naslov: Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana
Spletni naslov: <https://ssrs.si>
ID št. za DDV: SI79034217
Matična številka: 5539153
Transakcijska računa pri Banki Slovenije: SI56 01100-6270960211
LEI koda: 485100NUYK7SEXNXVY96
Logotip:



Pravnoorganizacijska oblika: Javni sklad [213]
Standardna klasifikacija dejavnosti: Drugo kreditiranje [64.920]
Standardna klasifikacija institucionalnih sektorjev: Državni skladi [13112]
Namensko premoženje: 402.633.901 EUR (31. 12. 2019)
Direktor: mag. Črtomir Remec
Nadzorni svet:
1. Vida Borovinšek, predsednica NS (od 19. 5. 2020)
2. Sandi Rutar, član (od 21. 2. 2019)
3. Štefan Preglej, član (od 24. 3. 2017)
4. Vlado Marič, član (od 30. 6. 2016)
5. Matjaž Juvančič, član (od 18. 7. 2018)

UVODNA DOLOČILA

Polletno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju: Stanovanjski sklad RS ali Sklad) je pripravljeno na podlagi določil 62. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/2019 in 61/2020) in skladno z Navodilom za izvajanje 62. člena Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/2019).

CILJI POSLOVANJA V LETU 2020

Državni zbor RS je sprejel Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15, v nadaljevanju ReNSP15-25), ki je pričela veljati 4. 12. 2015. Resolucija v podpoglavju 3.1 Uravnotežena ponudba primernih stanovanj poudarja, da je na območjih, kjer je potreba po stanovanjih velika, obvezno treba zagotoviti kombinacijo ukrepov s področja zemljiške in finančne politike, ki bodo investitorje spodbudili h gradnji primernih stanovanj ter tako dolgoročno omogočili stabilen stanovanjski trg. Ker gre v mnogih primerih za prvo iskanje stanovanja in ker je večja verjetnost, da ne gre za stalno rešitev stanovanjske problematike, je dolgoročni cilj predvsem gradnja javnih in zasebnih najemnih stanovanj. Glavno vlogo pri povečanju javnega najemnega fonda skladno s tem programom prevzema Stanovanjski sklad Republike Slovenije v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, pomembno vlogo pa ohranja tudi Nepremičninski sklad PIZ na področju zagotavljanja najemnih stanovanj za starejše.

Leta 2016 je Sklad skladno z usmeritvami ReNSP15-25 pripravil Poslovno politiko Stanovanjskega sklada RS 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.

Novembra 2016 je bil pod okriljem Ministrstva za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) pripravljen dokument Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo – PROSO. ReNSP15-25 opredeljuje PROSO kot prednostna območja za stanovanjsko oskrbo, tj. območja, kjer je potreba prebivalstva in gospodarstva po javnih najemnih stanovanjih največja. Opredelitev PROSO se vključuje v prostorsko in stanovanjsko politiko države. Predvideno je namreč, da bo MOP usmerjal izvajanje obeh politik na lokalni in regionalni ravni na območja, kjer je izkazana potreba po stanovanjih največja. Stanovanjski sklad RS pa naj bi najmanj 60 % sredstev, namenjenih financiranju gradnje novih stanovanj, usmeril v gradnjo javnih najemnih stanovanj na PROSO. Model glede na relativen obseg potreb potencialne lokacije razvršča na območja z večjimi potrebami (prebivalstva in/ali gospodarstva) po stanovanjih, območja s srednjimi potrebami (prebivalstva in/ali gospodarstva) po stanovanjih in preostala območja. Slednja niso nujno brez potreb po stanovanjih, vendar so izkazane potrebe (pre)majhne glede na cilje ReNSP15–25.

Na podlagi dolgoročnih usmeritev iz ReNSP15-25, Poslovne politike Stanovanjskega sklada RS 2017–2020 in PROSO je Sklad leta 2018 kot dokument kratkoročnega načrtovanja pripravil Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS za leti 2019 in 2020. NS SSRS je s Poslovnim in finančnim načrtom Stanovanjskega sklada RS za leti 2019 in 2020 soglašal na 42. redni seji 9. 3. 2018. Vlada RS je dokument sprejela s sklepom št. 47602-15/2018/4 z dne 22. 5. 2018.

KLJUČNI CILJI V OBDOBJU 2019–2020

Na podlagi dolgoročnih usmeritev iz ReNSP15-25 in Poslovne politike Stanovanjskega sklada RS 2017–2020 si je Sklad za ključne cilje v letih 2019 in 2020 zastavil naslednje prioritete cilje:

- povečanje javnega najemnega fonda stanovanj;
- zagotavljanje stanovanj za ciljne skupine na trgu z lastnimi investicijami in povezava z ukrepom poznejšega odkupa iz najema ter ukrepom deljenega lastništva;
- postopna reorganizacija in optimizacija procesov Sklada za potrebe izvajanja dodeljene 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 ter 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 nadaljnega 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;
- dajanje pobud ter 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 ter nadaljnje razdeljevanje sredstev iz skladov, programov, partnerstev in instrumentov Evropske unije.

Zastavljeni cilji kratkoročnega poslovanja temeljijo na aktivnostih in zmožnostih Sklada za nadaljnje poslovanje, opredeljenih v Poslovni politiki Stanovanjskega sklada RS 2017–2020 leta 2016 ter podrobneje leta 2018 v Poslovnem in finančnem načrtu Stanovanjskega sklada RS za leti 2019 in 2020.

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 stanovanjsko zakonodajo;
- prenos preostalih stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije in brezplačni uporabi Sklada, v last Sklada in last občin;
- razvoj novih projektov na zemljiščih, ki so v lasti Sklada (več kot 850 stanovanj);
- finančne spodbude pravnim in fizičnim osebam v obliki ugodnih posojil;
- trajnostna gradnja in celovita prenova stanovanjskega fonda pri vseh produktih ter 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 partnerske projekte in v njihovem okviru.

Na poslovanje Sklada v letih 2019 in 2020 so vplivali srednjeročni cilji iz Poslovne politike Sklada in kratkoročni cilji iz Poslovnega ter finančnega načrta Sklada za leti 2019 in 2020.

TVEGANJA ZA DOSEGANJE ZASTAVLJENIH CILJEV

Vsi zastavljeni cilji se uresničujejo v okviru poslovnih procesov Sklada in izvajanja dejavnosti ob upoštevanju poslovnih in operativnih tveganj ter delovanja Sklada v vsakokratnih danih gospodarskih in družbenih razmerah. Občutno tveganje za uresničevanje zastavljenih ciljev predstavljajo zunanja tveganja, med katerimi je treba izpostaviti, da izvršilna oblast in zakonodajalec nista uspela vse od sprejema ReNSP15-25 leta 2015 pa do danes ustvariti pravnih podlag za izvedbo številnih nalog in ukrepov, ki jih je za Stanovanjski sklad RS predvidela ReNSP15-25 (npr. za instrumente: vzpostavitev javne najemne službe, najem s poznejšim

odkupom, sprememba stanovanjske zakonodaje ...) in bi bistveno pripomogli k uresničevanju zastavljenih ciljev Stanovanjskega sklada RS.

Med drugimi tveganji naj izpostavimo, da zmožnosti Sklada za financiranje vse od leta 2015 niso bile ustrezno okrepljene, čeprav je Stanovanjski sklad RS ustanovitelj seznanil s posebnim poročilom Preverba vzdržnosti financiranja izvajanja stanovanjske politike Stanovanjskega sklada RS do leta 2025 (september 2016, Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete Ljubljana). Posebej so izpostavljene pomanjkljivosti v metodologiji za izračun neprofitnih najemnin – vrednost točke je že od leta 2003 dalje 2,63, ter pomanjkljivosti v zakonsko določeni najemninski stopnji; problem slabe izterljivosti zaradi dolgotrajnih sodnih postopkov v primerih odpovedi najemnega razmerja in problematike osebnih stečajev ter problem subsidiarne odgovornosti za neplačilo obratovalnih stroškov namesto najemnika.

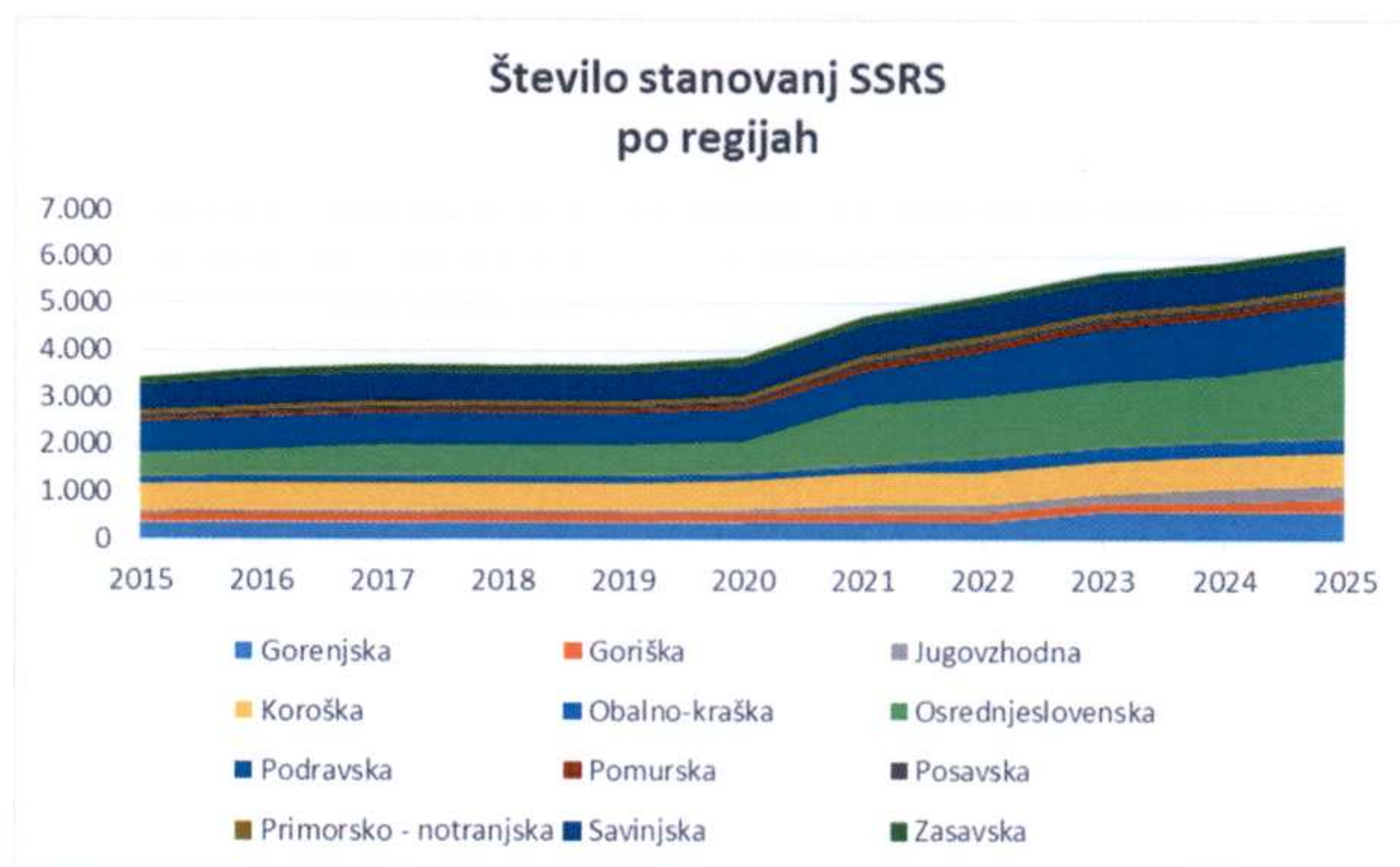
Finančne projekcije so razkrile, da se z večanjem aktivnosti Sklada na področju dejavnosti izgradnje javnega najemnega fonda in zagotavljanja finančnih spodbud v obliki posojil po programih za javna najemna stanovanja in stanovanjskih enot za starejše hitro zmanjšuje obseg razpoložljivih sredstev Sklada. Z večjim obsegom javnega najemnega fonda pri Skladu pa se precejšnji del razpoložljivih sredstev Sklada veže v stanovanjski fond z zelo dolгим rokom vračanja, zaradi česar se upravičeno zastavlja vprašanje dolgoročne vzdržnosti financiranja Sklada in koliko lahko ta prispeva k ambiciozno zastavljenim ciljem ReNSP15-25. Nujni sta je zagotovitev systemskega vira financiranja in višjega obsega zadolževanja ter izvedba ostalih ukrepov na strani države.

FOND NAJEMNIH STANOVANJ

Stanovanjski sklad RS je imel konec leta 2019 v lasti 3708 javnih najemnih stanovanj. Z lastnimi investicijami ter realizacijo po programih in razpisih Sklada ob pogoju zagotovljenih finančnih virov se bo skupno število najemnih stanovanj predvidoma do konca leta 2023 povečalo na 5669 in do konca leta 2025 na skupno 6266 javnih najemnih stanovanj.

Stanovanjski sklad RS ima tudi dolgoročni finančni naložbi, in sicer ima v lasti Stanovanjsko podjetje, d.o.o., Ravne na Koroškem, ki se prednostno ukvarja z upravljanjem objektov v lasti različnih etažnih lastnikov (konec leta 2019 je družba upravljala 10.168 stanovanjskih enot in je imela 32 zaposlenih), leta 2017 pa je Sklad kupil 100-odstotni poslovni delež v družbi Spekter, d.o.o., Trbovlje. Slednja je imela konec leta 2019 v lasti 2061 stanovanj, ki jih oddaja v najem, in je upravljala 3965 stanovanjskih enot (imela je 19 zaposlenih). Skupno je imel Stanovanjski sklad RS konec leta 2019 v najemu iz fonda svojih stanovanj in stanovanj hčerinske družbe Spekter kar 5769 stanovanj.

Trend povečanja števila javnih najemnih stanovanj v neposredni lasti Sklada, brez stanovanj hčerinske družbe, in njihova porazdelitev po statističnih regijah sta prikazana na Sliki 1.



Slika 1: Trend rasti javnih najemnih stanovanj SSRS po statističnih regijah Slovenije1.2

1.2 PREGLED KLJUČNIH PROJEKTOV ZAGOTAVLJANJA NAJEMNIH STANOVANJ

Največji finančni in operativni vpliv na poslovanje Sklada v letih 2019 in 2020 imajo lastni projekti gradnje najemnih stanovanj (lastne investicije). Ti projekti so, poleg realizacije nakupov stanovanj po javnem pozivu za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj, programih sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in stanovanjskih enot za starejše, ključni pri pridobivanju novih javnih stanovanj.

Zamik predvidenih začetkov gradnje posameznih lastnih investicij je posledica predvsem podaljšanja rokov v pripravljalnih fazah investicije, na katere Sklad nima neposrednega vpliva, in razen dobro pripravljenih projektov, dokumentacije ter dosledne izvedbe svojih obveznosti zunanjih in poslovnih tveganj, kot so dolgotrajen sprejem občinskih podrobnih prostorskih načrtov, komunalna in prometna ureditev območij za gradnjo s strani občin, pridobivanje upravnih dovoljenj za gradnjo in uporabo objektov, dolgi postopki odločanja v revizijskih postopkih na Državni revizijski komisiji pri izvedbi javnih naročil za izvedbo gradnje ter postopek pridobivanja sredstev Podnebnega sklada za trajnostno gradnjo v lesu, ne more izključiti. Vse navedeno je vplivalo na zamik odhodkov iz leta 2019 v leto 2020 in pozneje, vključno s postopki za sklenitev pogodbe o zadolžitvi z Razvojno banko sveta Evrope (CEB), sklenitvijo pogodbe 10. aprila 2019, pogoji in roki za črpanje ter pričetki črpanja posojila pri banki CEB 9. aprila 2020, s katerim so zagotovljeni dodatni finančni viri financiranja lastnih investicij.

V prvi polovici leta 2020 je Sklad kljub razglašeni epidemiji Covida-19 brez prekinitve nadaljeval z vsemi začetimi gradnjami (819 javnih najemnih stanovanj v lastnih investicijah). Nadaljnji vpliv Covida-19 na potek lastnih investicij do konca leta 2020 in naprej ni znan ter ga ni mogoče zanesljivo predvideti, zato v nadaljevanju predstavljeno načrtovano stanje projektov v gradnji in razvoju tega vpliva ne upošteva, prav tako ne upošteva z zakonom dane možnosti podaljšanja rokov za čas epidemije (91. člen Zakona o interventnih ukrepih za zaježitev epidemije COVID-19 in omilitev njenih posledic za državljane in gospodarstvo (Uradni list RS, št. 49/20 in 61/20)).

Sklad bo do konca leta 2023 predvidoma zagotovil 2360 novih javnih najemnih stanovanj in najemnih oskrbovanih stanovanj. Od tega jih bo v okviru lastnih projektov Sklada zgrajenih 1447, in sicer v naslednjih lastnih investicijah:

- projekt Novo Brdo, Ljubljana: 498 stanovanj (od tega 25 oskrbovanih stanovanj);
- projekt Skupnost za mlade Gerbičeva, Ljubljana: 109 stanovanjskih enot za mlade;
- projekt Pod Pekrsko gorco (1. in 2. faza), Maribor: 400 stanovanj (od tega 60 oskrbovanih stanovanj);
- projekt Dolgi most, Ljubljana: 40 stanovanj;
- projekt Ob Savi, Kranj, 1. faza: 187 stanovanj (od tega 28 oskrbovanih stanovanj);
- projekt Partizan, Jesenice: 43 stanovanj;
- projekt Nad Dolinsko 3, Koper: 90 stanovanj;
- projekt Lukovica – jug, 1. faza: do 80 stanovanj.

Med navedenimi projekti je izključno mladim namenjen projekt soseske Skupnost za mlade Gerbičeva. V okviru pilotnega projekta, ki ga Sklad izvaja na podlagi ReNSP15-25, bo na Gerbičevi ulici v Ljubljani zgrajenih 109 stanovanjskih enot, ki bodo namenjene bivalni osamosvojitvi mladih od 18. do dopolnjenega 29. leta starosti.

V okviru lastnih investicij ima Sklad z razpoložljivimi finančnimi viri (med katerimi načrtuje tudi pridobitev sredstev svojega ustanovitelja) od leta 2023 do 2028 in naprej predvideno izgradnjo dodatnih največ 1333 javnih najemnih stanovanj ter najemnih oskrbovanih stanovanj. Delitev po številu in lokaciji glede na idejne zasnove ter podatke iz pripravljalnih faz investicij je naslednja:

- projekt Podutik Glince, Ljubljana: 400 stanovanj;
- projekt Ob Savi, Kranj, 2. faza: 55 stanovanj;
- projekt Brod Drage, Novo mesto: 180 stanovanj;
- projekt Rožna dolina, Nova Gorica: 80 stanovanj;

- projekt Novo Pobrežje, Maribor: 437 stanovanj;
- Ivančna Gorica: 51 stanovanj in
- Škotin, Dragomelj: 130 stanovanj.

STANOVANJSKA SOSESKA NOVO BRDO, PROSTORSKI ENOTI E2 IN E3

Leta 2016 je Sklad začel z razvojem investicije na lastnih zemljiščih na lokaciji Brdo v Ljubljani. Po izvedenem urbanistično-arhitekturnem natečaju leta 2016 je bil 22. 12. 2017 sprejet OPPN 252 Novo Brdo kot podlaga za razvoj investicije. 27. 6. 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 in 13. 9. 2018 objavljeno JN za gradnjo. Na Državni revizijski komisiji za revizijo postopkov oddaje javnih naročil je od oktobra 2018 do aprila 2019 potekalo odločanje o vloženih reviziji na razpisno dokumentacijo JN za gradnjo soseske Novo Brdo (sklopa E2 in E3). Po pozitivni odločitvi DKOM je aprila 2019 Sklad znova objavil javno naročilo za izbiro izvajalcev izgradnje stanovanjske soseske Novo Brdo (sklopa E2 in E3). Javno naročilo se je uspešno zaključilo s podpisom gradbenih pogodb avgusta 2019. Gradnja stanovanjskih objektov se je pričela konec septembra 2019. Rok dokončanja je predvidoma v drugi polovici leta 2021. Zaradi vloženega revizijskega zahtevka in ponovitve javnega naročila za gradnjo se je načrtovani začetek gradnje zamaknil za 10 mesecev, kar je močno vplivalo na rezultat poslovanja leta 2019 in posledično leta 2020.

STANOVANJSKI OBJEKT 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. Dne 31. 7. 2019 je bilo pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Po uspešno zaključenem javnem naročilu za izbiro izvajalca del se je gradnja objekta začela novembra 2019 z rokom dokončanja marca 2021.

STANOVANJSKA SOSESKA V MARIBORU – POD PEKRSKO GORCO

V Mariboru, na območju mestne četrti Studenci, Sklad gradi novo stanovanjsko sosesko »Pod Pekrsko gorco«. Na območju bo zagotovljenih skupaj 400 stanovanj. Izgradnja bo potekala v dveh fazah po posameznih funkcionalnih enotah (212 stanovanj bo zagotovljenih v prvi funkcionalni enoti (Faza 1) in 188 stanovanj v drugi (Faza 2)). V prvi fazi gradnje bosta zagotovljeni tudi dostopna cesta in komunalna oprema območja (Faza 0), ki jo Sklad gradi po pogodbi za komunalno opremljanje območja.

Konec leta 2018 je bila na MOP oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja po integralnem postopku po Gradbenem zakonu, ki je začel veljati 1. 6. 2018. Dne 10. 9. 2019 je Sklad pridobil gradbeno dovoljenje za gradnjo soseske Pod Pekrsko gorco v dveh fazah: v prvi fazi za prvo funkcionalno enoto in dostopno cesto s komunalno opremo območja ter v drugi fazi za drugo funkcionalno enoto. Dovoljenje je postalo pravnomočno 15. 10. 2019. Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja in pravnomočnosti je bil daljši glede na načrtovane in zakonsko določene roke, kar je vplivalo na zamik izvedbe javnega naročila za izbiro izvajalca gradnje prve faze ter posledično samega začetka gradnje v letu 2019. Po uspešno zaključenem javnem naročilu konec leta 2019 je začetek gradnje prve faze soseske stekel februarja 2020 s predvidenim zaključkom del konec 2021 in uporabnim dovoljenjem februarja 2022.

V delu druge faze projekta Pod Pekrsko gorco se je Sklad prijavil na razpis MOP za sofinanciranje projektiranja in gradnje demonstracijskih objektov javne večstanovanjske gradnje ob upoštevanju načel trajnostne gradnje z lesom. S sofinanciranjem bi Sklad zgradil 88 najemnih stanovanjskih enot v dveh lesenih stavbah (stavba S8 in S9) s skupno garažo. Kljub ustreznosti projekta in prejetemu Sklepu o dodelitvi sredstev iz Podnebnega sklada dne 10. 3. 2020 je bil Sklad 1. 6. 2020 s strani MOP obveščen, da sredstva ne bodo zagotovljena, predmetni sklep pa je bil 15. 7. 2020 s strani Vlade RS tudi razveljavljen. Sklad je dne 2. 7. 2020 objavil razpis za izbiro izvajalca GOI v klasični betonski izvedbi z zamikom pribl. enega leta glede na prvotni načrt. Razpis je še v teku. Zaradi navedenih okoliščin pridobivanja gradbenega dovoljenja po integralnem postopku in pridobivanja dodatnih virov financiranja za drugo fazo projekta se je začetek gradnje prestavil ter se je gradnja podaljšala za več mesecev. Ob uspešno izvedenih postopkih javnega naročanja bo zaključek gradnje druge faze soseske predvidoma konec leta 2022 ali na začetku leta 2023.

STANOVANJSKI OBJEKTI V LJUBLJANI – DOLGI MOST

Na lokaciji Dolgi most v Ljubljani je Sklad na javni dražbi od družbe Atrij Celje d.o.o. – v stečaju avgusta 2019 kupil zemljišče v velikosti 4603 m². Sklad na zadevni lokaciji načrtuje gradnjo javnih najemnih stanovanj. Konec leta 2019 so potekale aktivnosti nakupa in prevzema zemljišča, začeli pa so se tudi vsi potrebni postopki za pridobitev gradbenega dovoljenja ter izvedbo investicije (projektiranje in izvedba). Predvidena je izgradnja 40 stanovanj. Z izdelavo projektov za izvedbo in gradnjo objektov nameravamo začeti v drugi polovici leta 2020 z rokom dokončanja predvidoma leta 2022. V teku so že postopki javnega naročanja za izbiro izvajalca projektiranja in gradnje, ki se ga s tem projektom Sklad prvič poslužuje. Vloga za gradbeno dovoljenje je bila oddana julija 2020.

STANOVANJSKA SOSESKA V KRANJU – OB SAVI, 1. faza

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. V 1. fazi soseske je predvidenih 187 stanovanj, od tega 28 oskrbovanih stanovanj. OPPN za predmetno gradnjo je bil sprejet leta 2018.

Ključno vlogo pri razvoju projekta igra Mestna občina Kranj, ki mora zagotoviti komunalno in prometno opremljeno območje za gradnjo stanovanjske soseske po OPPN, ki vključuje tudi prenovo širšega območja (rekonstrukcijo dela Savske ceste, izgradnjo novega mostu čez Savo, prestavitev tlačnega kanala pod mostom čez Savo ter izvedbo zaščite pred poplavami). Po OPPN je pridobljeno gradbeno dovoljenje za prometno in komunalno opremo širšega območja pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja za 1. fazo soseske. Zaradi neizvedenih potrebnih aktivnosti za prenovo širšega območja in zmanjšane podpore projektu s strani Mestne občine Kranj priprave projekta in načrtovanega začetka gradnje leta 2020 ni bilo. Sklad je zaradi tega že leta 2019 začasno ustavil nadaljnje aktivnosti razvoja investicije.

Na podlagi ponovnega odziva Mestne občine Kranj in začetnih aktivnostih za zagon komunalne ureditve širšega območja v letošnjem letu bo Sklad nadaljeval z aktivnostmi priprave projekta in tako predvidoma začel gradnjo 1. faze soseske konec leta 2021. Neaktivnost MO Kranj pri komunalnem opremljanju je povzročila daljši zamik začetka izvedbe projekta, prav tako je tudi nadaljevanje projekta (pridobitev gradbenih dovoljenj in začetek gradnje) odvisno od uspešnosti realizacije komunalne in prometne ureditve navedenega območja s strani Mestne občine Kranj.

STANOVANJSKI OBJEKTI V JESENICAH – PARTIZAN

Na lokaciji na Jesenicah, ob TVD Partizan, je Sklad lastnik zemljišča v velikosti 7432 m², ki v naravi predstavlja del območja OPPN Partizan. Po mirovanju od leta 2015, ko so bile s strani Občine Jesenice ustavljene aktivnosti priprave in sprejema OPPN za zadevno območje, smo konec leta 2019 skupaj z občino te nadaljevali. Do konca leta 2020 bodo potekale aktivnosti dokončnega sprejema OPPN, leta 2021 so načrtovane aktivnosti priprave projektne dokumentacije in pridobivanja gradbenega dovoljenja. Sklad bo na zadevnem območju zagotovil gradnjo dveh objektov s skupaj 43 najemnimi stanovanji, namenjenimi ciljnim skupinam, kot so mladi, mlade družine, družine. Dokončanje gradnje objektov je načrtovano leta 2023.

Neaktivnost in ustavitev sprejema OPPN leta 2015 je povzročila zamik začetka izvedbe projekta, prav tako je tudi nadaljevanje projekta (pridobitev gradbenega dovoljenja in začetek gradnje) odvisno od uspešnosti realizacije potrebnih aktivnosti s strani občine Jesenice.

STANOVANJSKA SOSESKA NAD DOLINSKO 3. FAZA V KOPRU

Sklad je julija 2020 od JSS MOK kupil in prevzel zemljišče v velikosti 5822 m² za gradnjo do 90 javnih najemnih stanovanj v Bloku 1 in Bloku 2 na lokaciji Nad Dolinsko 3. faza v Kopru. Na tem območju JSS MOK razvija tudi projekt Bloka 3 za namen pridobitve do 90 javnih neprofitnih stanovanj, tako bo v novi soseski nastalo do 180 novih javnih najemnih stanovanj. Po OPPN je območje Blokov 1, 2, 3 zaključena celota, zato bosta projektni razvoj in gradnja soseske nad Dolinsko 3. faza potekala v stalnem tesnem sodelovanju med

investitorjema JSS MOK in Sklad. Avgusta 2020 bo Sklad pristopil k odkupu že izdelane projektne dokumentacije za Blok 2 in k naročilu projektne dokumentacije za Blok 1. Zaključek projektiranja objektov, pridobitve gradbenih dovoljenj in začetek gradnje po izvedenem postopku JN pričakujemo leta 2021, predviden rok dokončanja je konec leta 2022. Zaradi daljšega postopka nakupa zemljišča in poznejšega vstopa Sklada v projekt se je nameravani razvoj projekta zamaknil, prav tako načrtovana poraba sredstev leta 2020. Priprava in izvedba projekta v predvideni časovnici sta odvisni od medsebojnega sodelovanja obeh javnih subjektov v skupnih elementih (komunalna oprema, energetska oskrba, javna naročila, soodvisna izvedba izkopov in zaščite gradbene jame, parkirna mesta).

STANOVANJSKI OBJEKTI LUKOVICA – jug

Na lokaciji v Lukovici na delu zemljišč v lasti Sklada v obdobju do konca leta 2023 načrtujemo izvedbo do dveh stanovanjskih objektov za pridobitev do 80 javnih najemnih stanovanj.

Ključno vlogo pri razvoju projekta igra občina Lukovica, ki mora zagotoviti komunalno in prometno opremljeno širše območje, vključno z območjem večstanovanjske gradnje Sklada in drugih investorjev po obstoječem OPPN. Od septembra 2019 potekajo pogovori z občino Lukovica o nadaljnjem vsaj delnem razvoju območja. Brez podpore in aktivne vloge občine Lukovica načrtovane realizacije projekta in začetka gradnje leta 2022 ne bo. Na zadevnem projektu Sklad namerava pilotno preveriti sistemska navodila za projektiranje in gradnjo dostopnih javnih najemnih stanovanj Sklada za ciljne ranljive skupine.

1.3 OCENA REALIZACIJE POSLOVANJA V PRVEM POLLETJU LETA 2020

V finančnem načrtu za leti 2019 in 2020 je bila predvidena visoka realizacija investicijskih odhodkov in posledično presežek odhodkov nad prihodki (primanjkljaj). Prek investicijskih odhodkov Sklad zagotavlja stanovanja za namene dolgoročne oddaje. Vložena sredstva se vračajo prek najemnin v daljšem časovnem obdobju, kar posledično v obdobju intenzivnejšega investiranja zagotavlja presežek odhodkov nad prihodki.

S finančnim načrtom za leto 2019 je bilo po načelu denarnega toka 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 pa je leta 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, kar je pojasnjeno v pregledu ključnih projektov zagotavljanja najemnih stanovanj in delno vpliva tudi v letu 2020. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računom financiranja, je Sklad leta 2019 zmanjšal stanje na računih za skupno 9.875.569 EUR.

V finančnem načrtu za leto 2020 je bil predviden primanjkljaj v višini 72,7 milijona EUR. Iz ocene realizacije sprejetega finančnega načrta izhaja, da bo ob koncu leta upoštevač celotno delovanje Sklada realiziran primanjkljaj v višini 70,2 milijona EUR, kar pomeni 3,4 odstotka nižji primanjkljaj od načrtovanega.

Medletna realizacija na dan 30. 6. 2020 izkazuje presežek odhodkov nad prihodki v višini 16,4 milijona EUR. Z upoštevanjem vseh računov je rezultat poslovanja trenutno negativen v višini 1,5 milijona EUR. Do zaključka leta 2020 pa je načrtovana večja realizacija po programih zagotavljanja najemnih stanovanj, zato je načrtovan presežek odhodkov nad prihodki v višini 70,2 milijona EUR oz. skupni negativen rezultat poslovanja v višini 44,5 milijona EUR. Rezultat poslovanja je načrtovan v finančnih okvirih, določenih s Poslovnim in finančnim načrtom Stanovanjskega sklada RS za leti 2019 in 2020.

Primanjkljaj kot negativna razlika med prihodki in odhodki je finančno načrtovan, vključno z zagotovljenimi lastnimi finančnim viri iz poslovanja preteklih let, zagotovljenimi lastnimi likvidnostnimi sredstvi ter dodatnim zadolževanjem po že sklenjeni posojilni pogodbi z banko CEB, zato morebitnih ukrepov poročilo ne vsebuje. Med ključnimi cilji je ohranjanje višine namenskega premoženja, zaradi zagotavljanja ustreznosti kapitala zlasti za zagotavljanje virov financiranja iz zadolževanja. Velik negativen vpliv na višino namenskega premoženja – kapitala ima amortizacija stanovanj. Ne glede na daljšo ekonomsko dobo stanovanjskega fonda je predpisana stopnja v višini 3 odstotkov letno, kar pomeni, da je treba sredstva, vložena v stanovanja, nadomestiti v dobrih 30 letih. Sklad je leta 2020 na pristojno ministrstvo dal predlog za spremembo Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev ter predlagal, da

se predpisana stopnja s 3 odstotkov letno (za javne stanovanjske sklade) zniža na letno stopnjo vsaj 2 odstotka. MOP je sporočil, da se s pobudo strinja, Ministrstvo za finance pa je sporočilo, da ne nasprotuje tovrstnim pobudam, vendar pa je treba v izogib parcialnih reševanj v obravnavo problematike vključiti še druga pristojna ministrstva, da preučijo možne sistemske rešitve zadevne problematike s področja stvarnega premoženja države in občin.

Na višino sklada namenskega premoženja bo pozitivno vplival tudi prevzem zemljišč iz odkupa od DUTB d.d., izveden leta 2020. Finančno so bile pogodbe o odkupu sklopov zemljišč (Nova Gorica, Novo mesto in Ljubljana), vključno z dokapitalizacijo s strani Republike Slovenije, sicer realizirane leta 2019. Zaradi razlogov na strani DUTB d.d. je bil prevzem zemljišč (Ljubljana, Novo mesto, Nova Gorica) izveden šele januarja 2020. Zamik v leto 2020 je negativno vplival na stanje sklada namenskega premoženja dne 31. 12. 2019.

2. RAČUNOVODSKO POROČILO S POJASNILI

2.1 SPLOŠNO

Sklad je pravna oseba javnega prava s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi, določenimi z ZJS-1, SZ-1 in Aktom o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18 in 4/19). Sklad je razvrščen 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.

2.2 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

2.2.1 Prihodki v prvi polovici leta 2020

V prvi polovici leta 2020 je Sklad realiziral 6.466.081 EUR prihodkov. Za celotno leto je predvidena realizacija v višini 10.731.994 EUR oz. 11 odstotkov več, kot je predvideno s finančnim načrtom (9.681.000 EUR). Razlog je v prenosu stanovanj iz brezplačne uporabe v lastništvo Sklada in pripoznanju odloženih prihodkov iz najemnin ter višji realizaciji kapitalskih prihodkov oz. prihodkov od prodaje osnovnih sredstev.

Prihodki iz premoženja oz. v pretežni meri prihodki iz najemnin bodo leta 2020 višji za vsaj 5 odstotkov. Razlogi so v prenosu stanovanj iz brezplačne uporabe v last Sklada. Realizirani prihodki od obresti bodo leta 2020 nižji zaradi negativnih referenčnih obrestnih mer, manj realiziranih posojil v preteklem letu ter več predčasnih poplačil in posledično manjši vsoti posojil v odplačevanju.

Realizirane globe in druge denarne kazni se nanašajo na unovčenje bančne garancije oz. obračun pogodbenih kazni. Do 30. 6. 2020 je bilo realiziranih 377.259 EUR prihodkov, ki v finančnem načrtu niso bili načrtovani.

Realizirani prihodki od prodaje blaga in storitev se nanašajo na nakazila zadržanih kupnin (zaradi odprave napak in izpolnjevanj prodajnih pogojev) iz preteklih razpisov za prodajo stanovanj.

Kapitalski prihodki so bili načrtovani v višini 226.000 EUR, pričakovana realizacija do konca leta 2020 je v višini 550.000 EUR.

Leta 2020 je Sklad prejel sredstva iz EU v višini 9735 EUR kot povračilo za stroške sodelovanja v mednarodnem projektu CoNZEBS – Horizont 2020.

2.2.2 Odhodki v prvi polovici leta 2020

V prvem polletju 2020 je Sklad realiziral za 22.912.547 EUR odhodkov. Za celotno leto 2020 je pričakovana realizacija odhodkov v višini 80.921.350 EUR, kar predstavlja 98 odstotkov načrtovanih odhodkov leta 2020 (82.391.000 EUR).

Zaradi manjšega števila zaposlenih v primerjavi z načrtovano kvoto so odhodki za plače in druge izdatke ter prispevke delodajalcev za socialno varnost nižji od načrtovanih. V poslovnem načrtu je bilo predvideno, da bo Sklad leta 2020 redno zaposloval 54 oseb. Dejansko Sklad delo opravlja z 41 zaposlenimi, saj mu je

ustanovitelj kljub zaprosilom in izkazanim potrebam zaradi utemeljenih razlogov, povezanih s povečanim obsegom dela in zagotavljanjem nemotenega izvajanja dejavnosti v okviru Zbirnega kadrovskega načrta (ZKN) oseb javnega prava, odobril povečanje samo za dve delovni mesti.

Izdatki za blago in storitve bodo presegli načrtovane odhodke za 4 odstotke. Odstopanja so v materialu in storitvah. Sklad je zaradi nezadostnega števila zaposlenih najemal več storitev upravljanja tudi tako, da je koristil storitve hčerinske družbe Stanovanjsko podjetje oz. njenih zaposlenih.

Odstopanje je tudi v izdatkih za tekoče vzdrževanje, saj je Sklad pripoznal odhodke, ki izhajajo iz prenosa stanovanj v brezplačni uporabi v last Sklada, ki je bilo iz razlogov, ki niso na strani Sklada, namesto leta 2019 izvedeno šele leta 2020.

Pri investicijskih odhodkih bistvenega odstopanja ni, saj ključni projekti zagotavljanja najemnih stanovanj leta 2020 kljub nastopu nekaterih tveganj (epidemija Covida-19, možnost uveljavljanja podaljšanja rokov po 91. členu ZIUZEOP, daljši postopki pridobivanja upravnih dovoljenj, neodzivnost občin, odsotnost prejema finančnih sredstev ...) trenutno še potekajo nemoteno.

Pričakovana realizacija investicijskih odhodkov je v mejah načrtovanih, in sicer v višini 69,4 milijona EUR. Odhodki pretežno predstavljajo stroške gradnje na projektih – lastnih investicijah, kjer Sklad nastopa kot investitor stanovanj za najem (Ljubljana – Novo Brdo, Ljubljana – Gerbičeva, Maribor – Pod Pekarsko gorco).

Do konca leta 2020 bo Sklad v različnih programih realiziral nakupe primernih nepremičnin na trgu za namene zagotavljanja najemnih stanovanj v višini 11,4 milijona EUR, kar je vključeno v predvidene investicijske odhodke.

2.2.3 Primerjava prihodkov in odhodkov v prvi polovici leta 2020

V prvi polovici leta 2020 je Sklad realiziral 16.444.366 EUR presežka odhodkov nad prihodki. Za leto 2020 je s finančnim načrtom načrtovan primanjkljaj v višini 72.710.060 EUR, vendar v oceni realizacije pričakujemo presežek odhodkov nad prihodki oz. primanjkljaj v višini 70.189.356 EUR. Viri financiranja za načrtovani primanjkljaj so zagotovljeni. Ocenjena realizacija za leto 2020 je nižja od načrtovanega za 4,5 odstotka.

Do konca leta 2020 so možna dodatna odstopanja, ki so povezana z višjo oz. nižjo realizacijo investicijskih odhodkov kot posledico ugodnih oz. neugodnih razmer (vremenskih), okoliščin (izvedba javnih naročil) oz. višje sile (epidemija ali omejitveni ukrepi, povezani s Covidom-19) ter zaradi vključitve ukrepov po ReNSP15-25 v zakonodajo (odsotnost pravnih podlag za izvajanje aktivnosti in ukrepov Sklada po ReNSP15-25 – zlasti javna najemna služba).

2.3 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

V prvi polovici leta 2020 je Sklad realiziral 2.513.056 EUR prejetih vračil posojil, prodaje kapitalskih deležev in kupnin oz. 48 odstotkov načrtovanih. Realizacija v letu 2020 bo v načrtovanem obsegu oz. 5,2 milijona EUR. V obravnavanem obdobju je bilo realiziranih 2.596.946 EUR danih posojil. Pričakovana realizacija danih posojil leta 2020 je v višini 9,6 milijona EUR, kar je skladno z načrtovano realizacijo po finančnem načrtu.

2.4 RAČUN FINANCIRANJA IN KONČNI IZID

V prvem polletju leta 2020 je Sklad skladno s pravili, roki in pogoji pogodbe o zadolževanju iz aprila 2019 črpal 1. obrok posojila pri banki CEB v višini 15 milijonov EUR. Do konca leta je predvideno črpanje 2. obroka v enaki višini. Skupna višina zadolžitve v letu 2020 je predvidena v višini 30 milijonov EUR.

Odplačilo dolga v letu 2020 ni predvideno, saj pogoji odplačevanja banke CEB vključujejo enoletni moratorij na začetek odplačevanja glavnice. V finančnem načrtu za leto 2020 je bilo sicer predvideno odplačevanje dolga, vendar se je odplačilo nanašalo na načrtovano zadolžitev v letu 2019, ki pa ni bila realizirana zaradi terminskih zamikov lastnih investicij, za katere je bilo najeto posojilo (Novo Brdo v Ljubljani, Pod Pekarsko gorco v Mariboru in Skupnost za mlade na Gerbičevi ulici v Ljubljani).

V prvem polletju leta 2020 je Sklad realiziral 1.530.356 EUR zmanjšanja sredstev na računih. S finančnim načrtom je bilo za leto 2020 predvideno znižanje za 47.768.060 EUR kot rezultat poslovanja. Ocenjena realizacija za leto 2020 predvideva zmanjšanje sredstev na računih v višini 44.547.356 EUR.

Podrobnejši podatki o realizaciji poslovanja Stanovanjskega sklada RS v obdobju januar–junij 2020 so razvidni s priloženega obrazca.

Stanovanjski sklad RS
mag. Črtomir Remec,
direktor

