



STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

POLANSKA CESTA 31  
1001 LJUBLJANA  
o.p. 2044  
TELEFON 061 1710 500  
FAKSIMILE 061 1710 503

**POROČILO  
O POSLOVANJU IN REZULTATIH DELA  
STANOVANJSKEGA SKLADA  
REPUBLIKE SLOVENIJE  
Z ZAKLJUČNIM RAČUNOM  
ZA LETO 1998**

V Ljubljani, februar 1999

## I. Poročilo o poslovanju

Stanovanjski sklad RS je iz državnega proračuna v letu 1998 prejel dokapitalizacijo v višini 1,5 milijarde tolarjev za ugodna stanovanjska posojila in dokapitalizacijo v višini 390 milijonov tolarjev za stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja.

Glede na zakonsko obvezo, da mora Stanovanjski sklad RS pokrivati stroške svojega poslovanja s prihodki iz lastnega poslovanja, je samo iz naslova realnih obresti Stanovanjski sklad RS pridobil 925,6 milijona tolarjev. Poleg tega so bili doseženi še ostali prihodki od izterjanih zamudnih obresti in kupnin. Skupno planirani stroški poslovanja so dejansko znašali 439,3 mio SIT in so bili za 2 odstotka nižji od planiranih. Poleg planiranih stroškov so v poslovanju nastopili dodatni stroški zaradi prenosa upravljanja stanovanj na Stanovanjski sklad RS ter najemnin za stanovanja, ki so bila najeta za nastanitev stanovalcev pogorele graščine Turn. Tako so bili stroški doseženi v višini 528,5 mio SIT.

Stanovanjski sklad RS je tudi zato lahko v letu 1998 znižal že tako ugodno realno obrestno mero za dolgoročna posojila v razponu od 2,25 % do 2,75 % in podaljšal odplačilno dobo v razponu od 10 do 20 let.

V letu 1998 je Stanovanjski sklad RS nadaljeval z obsežnim in uspešnim izvajanjem svoje osnovne dejavnosti, to je dajanjem stanovanjskih posojil z ugodno obrestno mero fizičnim osebam in neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

V letu 1998 je Stanovanjski sklad RS objavil tri razpise dolgoročnih stanovanjskih posojil fizičnim osebam v skupni višini 5,3 milijarde tolarjev. Stanovanjski sklad RS je prejel več kot 4600 vlog v skupno zaprošeni višini več kot 18 milijard tolarjev. Odobril je 6,7 milijarde tolarjev posojil 3.910 upravičencem.

Stanovanjski sklad RS je zaradi zmanjševanja razkoraka med povpraševanjem in ponudbo ugodnih stanovanjskih posojil uspešno izdal dolgoročne vrednostne papirje - obveznice v višini 2 milijardi tolarjev in prejeta sredstva v celoti namenil za dolgoročna stanovanjska posojila s tržno obrestno mero.

Stanovanjski sklad RS je objavil tudi razpis za dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja.

V letu 1998 je Stanovanjski sklad RS razpisal tudi posojila za neprofitne stanovanjske organizacije za gradnjo, prenovo ali nakup neprofitnih najemnih stanovanj v višini 2 milijardi tolarjev. Odobreno je bilo posojilo 16 neprofitnim stanovanjskim organizacijam za 20 projektov v skupni višini več kot 2,6 milijarde tolarjev.

Stanovanjski sklad RS je v letu 1998 sprejel odločitev o gradnji 87 varovanih stanovanj v posoških občinah Bovec, Kobarid in Tolmin v skupni vrednosti več kot 748 milijonov tolarjev. Za izvedbo te investicije je pri Skladu za socialni razvoj Sveta Evrope najel dolgoročno posojilo v višini 225 milijonov tolarjev z državnim jamstvom.

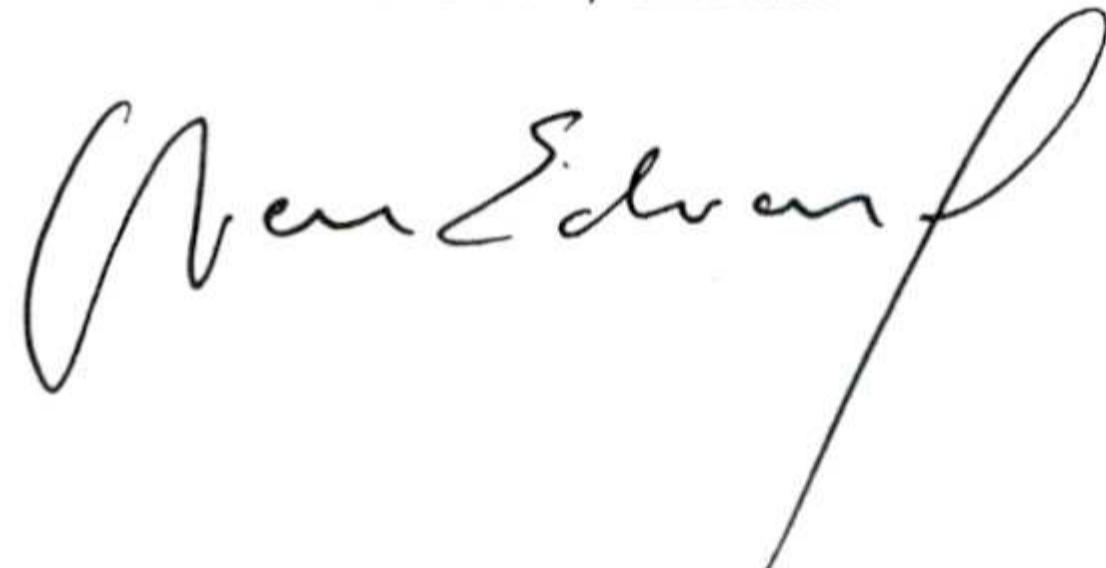
Zaradi požara, ki je uničil stanovanjski objekt Graščina Turn v Šoštanju, je Stanovanjski sklad RS investiral v prenovo objekta in pridobitev 33 stanovanj sredstva v višini 363 milijonov tolarjev.

V dosedanjem poslovanju je Stanovanjski sklad RS na šestnajstih razpisih ugodnih stanovanjskih posojil za fizične osebe prejel 34.057 vlog v skupno zaprošenem znesku 88,4 milijarde tolarjev. Stanovanjski sklad RS je odobril 21.334 prosilcem dolgoročna stanovanjska posojila v višini 32,3 milijarde tolarjev.

Stanovanjski sklad RS je v dosedanjih petih razpisih dolgoročnih posojil neprofitnim stanovanjskim organizacijam odobril več kot 6,5 milijarde tolarjev posojil za pridobitev 1900 neprofitnih najemnih stanovanj s 117.200 m<sup>2</sup> površine.

**Stanovanjski sklad RS je že z izvedenimi razpisi ugodnih stanovanjskih posojil izpolnil načrtovane naloge za leto 1998 in ima v dolgoročnih stanovanjskih posojilih že 32,1 milijardo tolarjev. Ob tem pa je Stanovanjski sklad RS še za 6,4 milijarde tolarjev povečal svoj kapital, ki sedaj znaša 33,1 milijarda tolarjev.**

Edvard Oven, direktor



## II. ZAKLJUČNI RAČUN

Stanovanjski sklad je po svoji dejavnosti razvrščen med druge finančne organizacije oziroma v dejavnosti finančnega posredništva.

Za izdelavo zaključnega računa Stanovanjskega sklada RS za leto 1998 so bila uporabljena naslednja izhodišča in načela:

### 1.

Stanovanjski sklad RS ni ustanovljen po zakonu o gospodarskih družbah, zato zanj veljajo še določila zakona o računovodstvu. Le za vrednostne papirje iz klientskega depoja se uporablja vrednotenje po računovodskeih standardih.

Uporablja se kontni plan za banke in finančne organizacije (Ur.I.RS 33/91) in prihodke zajema po načelu **fakturirane realizacije**.

Za Stanovanjski sklad RS uporabljen kontni plan je namenjen evidentiranju v bankah najpogostejših dogodkov. V bilanci uspeha so tako obresti, ki so osnovni vir dohodka bank, podrobno razdelane, ostale prihodke pa evidentira na poziciji "**Drugi in izredni prihodki**". Glede na poslovanje Stanovanjskega sklada RS je to pozicija v izkazu uspeha, v katero gredo praktično vsi redni prihodki - to pomeni kupnine. Skupni naziv kupnine predstavlja vse vrste prihodkov iz naslova fakturiranih terjatev do zavezancev po 130. členu stanovanjskega zakona. Tu evidentiramo tudi pogodbene obroke, ki so neodplačno prenešeni Stanovanjskemu skladu RS, obroke od stanovanj, ki jih je prejel za poplačilo obveznosti in tudi druge prihodke, ki jih ni mogoče opredeliti na druge konte.

Ker prihodke evidentirano po načelu fakturirane realizacije, terjatve, ki niso plačane v roku 60 dni - kupnine, zamudne obresti in druge neplačane terjatve kot sporne v okviru "**Popravna vrednosti dvomljivih in spornih terjatev**", odpišemo v breme tekočega rezultata. Znesek je ugotovljen na podlagi analitičnega obračuna obveznosti vseh zavezancev, pregleda neplačanih škodnih primerov iz dolgoročnih posojil, danih kratkoročnih kreditov in obračunanih obresti, neplačanih obrokov za prodana stanovanja. Prav tako je za stanovanja, ki jih je Stanovanjski sklad RS prejel v preteklih letih, pa se je naknadno izkazalo, da so bila nacionalizirana, oblikovan popravek vrednosti, saj bo po končanem denacionalizacijskem postopku pripadla kupnina Slovenskemu odškodninskemu skladu ali stanovanje denacionalizacijskemu upravičencu. Z vsemi temi popravki vrednosti **Stanovanjski sklad RS izkazuje realno višino kapitala**.

Po zakonu predhodno odpisane terjatve Stanovanjski sklad RS izterjuje in njihova plačila beleži na kontu "**Prihodki iz naslova odpisanih terjatev**".

**2.**

Zaradi izpopolnitve evidence kupoprodajnih pogodb kot osnove za terjatve Stanovanjskega sklada RS do zavezancev po 130. členu stanovanjskega zakona so v letne računovodske izkaze vključene razlike, nastale od začetka delovanja Stanovanjskega sklada RS do konca vsakokratnega poslovnega leta.

**3.**

Knjiženje plačil zavezancev poteka po naslednjem vrstnem redu zapiranja obveznosti:

- a. obveznosti iz kupnin v tekočem letu;
- b. obveznosti iz kupnin iz preteklih let;
- c. obveznosti iz zamudnih obresti za tekoče leto;
- č. obveznosti iz zamudnih obresti iz preteklih let.

**4.**

Poplačilo obveznosti zavezanca s prenosom terjatev do kupcev stanovanj je evidentirano preko Agencije za plačilni promet v obliki kompenzacijskega naloga. Ta je izstavljen na višino obveznosti, ki jo s pogodbo o poravnavi obveznosti zavezanc pokriva. Sestavljena je lahko iz dela za poplačilo glavnice in zamudnih obresti, kar se evidentira in nakaže ločeno. Z nakazilom kompenzacijskega naloga preko APP se vzpostavi dolgoročna terjatev iz naslova kupoprodajnih pogodb do kupcev stanovanj na obroke. Terjatev se revalorizira z indeksom rasti točke za ugotavljanje vrednosti stanovanja.

Dolgoročno terjatev iz naslova obrokov se zapira v obračunskem obdobju na osnovi fakturiranih obrokov. Analogno se vzpostavi evidenca kratkoročnih terjatev do kupcev stanovanj, ki se zapira s plačili obrokov. Ob zamudi plačila obrokov se dolžnikom - fizičnim osebam, tekoče ne fakturira zamudnih obresti. Iz naslova plačila obrokov do poplačila dolgoročne terjatve, Stanovanjski sklad RS ne ustvarja in ne prikazuje izrednih prihodkov.

Izredni prihodek pomenijo šele obroki, ki zapadajo v plačilo po poplačilu dolgoročne terjatve za poplačilo po pogodbi o poravnavi obveznosti. Plačila se razporeja sorazmerno višini terjatve po poravnalni pogodbi na odplačilo terjatve iz naslova glavnice in obresti.

**5.**

Za obračunane obresti se uporablja konformna metoda brez kapitalizacije, na dnevni bazi.

6.

Kupcem lastnih stanovanj se v primeru zamude plačila obrokov tekoče ne fakturira zamudnih obresti.

7.

Vse leseno pohištvo se amortizira po enaki letni amortizacijski stopnji 12,5%.

8.

Ob upoštevanju zapisnika inventurne komisije, ki je v prilogi, se skladno z zakonom o računovodstvu odpiše vse neplačane terjatve, starejše od 60 dni v breme tekočega rezultata. Tako se **oblikujejo naslednji popravki vrednosti spornih in dvomljivih terjatev:**

		Fakturirano 1998 SIT	Popravek vrednosti 1998 SIT
1.	kupnine	1.262.095.778,00	22.359.138,61
2.	obresti od kupnin	155.728.767,79	116.021.745,45
3.	lastna stanovanja	66.588.870,00	937.367,70
4.	preneseni obroki	723.192.090,00	12.936.438,61
5.	tržna prodaja stanovanj	32.639.629,00	23.044,00
6.	nadomestila za usurpacijo in degradacijo prostora	27.682.799,68	7.751.749,58
7.	prenesena posojila Interevropa	13.329.339,00	937.694,30
8.	kratkoročni krediti fizične osebe (IX. razpis)	-	230.207,40
9.	dolgoročni krediti fizične osebe	-	28.380.097,90
10.	NSO - IR Krško	-	189.232.672,02
11.	ostale terjatve, hrvaška stan.	129.727.988,32 9.545.593,29	16.012.664,82 775.155,46
12.	tržna prodaja	-	3.913.215,50
13.	dolgoročne rezervacije	-	155.125.473,00
	<b>SKUPAJ POPRAVKI VREDNOSTI</b>		<b>554.636.664,35</b>

9.

Po predlogu inventurne komisije, ki je pregledala tudi popravke vrednosti dvomljivih in spornih terjatev v celotnem šestletnem poslovanju Stanovanjskega sklada RS se iz že oblikovanih popravkov dvomljivih in spornih terjatev dokončno odpišejo naslednje terjatve (izbriše iz evidence) v skupni višini 324.777.325,50 SIT.

		kupnine v tisoč SIT	obresti v tisoč SIT
1.	oblikovani popravki vrednosti od 1992 do 1998	2.432.307	2.542.995
2.	plačane terjatve od oblikovanih popravkov vrednosti od 1992 do 1998	1.646.506	1.370.345
3.	popolni odpisi na dan 31.12.1997	172.486	169.638
4.	<b>dodatni popolni odpis na dan 31.12.1998</b>	268.518	56.259

**10.**

Po predlogu inventurne komisije, zavezancem, ki nimajo obveznosti že od 01.01.1995 (triletni zastaralni rok) ne tečejo več zamudne obresti.

**11.**

Po predlogu inventurne komisije se pri posojilnih partijah po izteku odplačilne dobe od 01.01.1998 ob upoštevanju mejnih zneskov 2.800,00 SIT knjiži v breme ali v dobro izrednega prihodka:

Za leto 1998 je inventurna komisija ugotovila naslednja stanja na dan 31.12.1998 na posojilnih partijah z iztečeno odplačilno dobo, ki so manjša od 2.800,00 SIT:

POSOJILNE PARTIJE	ŠTEVilo	SKUPNI ZNESEK
• s pozitivnim stanjem do 2.800,00 SIT	1.150	+ 306.034,41
• z negativnim stanjem do 2.800,00 SIT	160	- 29.883,80
<b>SKUPAJ SALDIRANO STANJE</b>		<b>+ 276.150,61</b>

**Predlog inventurne komisije je, da se ob upoštevanju mejnih zneskov 2.800,000 SIT**

- a) s 01.01.1999 knjiži v dobro izrednega prihodka ugotovljeno saldirano stanje posojilnih partijah z zaključeno odplačilno dobo na dan 31.12.1998;
- b) po 01.01.1999 mesečno saldira stanje posojilnih partij z zaključeno odplačilno dobo.

**12.**

Iz v preteklih letih oblikovanih avansov iz kupnin in zamudnih obresti se del v višini **11.186.437,19** SIT prerazporedi na izredni prihodek iz preteklih let.

**13.**

Na predlog inventurne komisije se za stanovanja, ki so bila nacionalizirana, pa obstaja možnost denacionalizacije, v letu 1998 zaradi realnega izkazovanja kapitala Stanovanjskega sklada RS izvede popravek višine kapitala v **breme tekočega prihodka v višini 4.324.900,07 SIT**.

**14.**

Inventurna komisija predлага, da se stanovanjska stavba Graščina Turn v Šoštanju kot celota ponovno vnese v evidenco osnovnih sredstev s 31.12.1998 z vrednostjo 29.196.010,57 SIT.

Računovodski izkazi za leto 1998 so na predpisanih obrazcih v prilogi.

### **III. URESNIČEVANJE FINANČNEGA NAČRTA IN NALOŽBENE POLITIKE**

#### **1. SPLOŠNE UGOTOVITVE**

Na osnovi podatkov lahko ugotovimo, da so doseženi rezultati v okviru planiranih, v pomembnejših kategorijah celo nad planiranimi. Stroški so bili planirani v višini 109% stroškov iz leta 1997 glede na predvideno inflacijo in malenkostna realna povečanja nekaterih skupin stroškov, ki so odvisni od števila posojil (vodenje posojil). Glede na lanski realni padec stroškov, so planirani stroški pod realnimi iz leta 1996, dejansko pa so tudi stroški, ki smo jih planirali, pod planskim nivojem in sicer za 2%. Dejansko so bili stroški zaradi prenosa stanovanj v upravljanje iz družbe Perspektiva na področju upravljanja in vzdrževanja, in stroškov, nastalih zaradi adaptacije graščine Turn, ki niso bili planirani, višji od planiranih za 17%.

V nadaljevanju bo poročilo sledilo metodologiji priprave plana in se naslanja na tabelarične prikaze gibanj in absolutnih višin posameznih elementov.

Ker so posamezne tabele v planu med seboj povezane in odvisne, je poročilo sestavljeno tako, da so kategorije primerjane s planom in komentirane na mestih, kjer nastopa izvorni podatek. Tako za vsako kategorijo v poročilu obstoji razlaga njenega odstopanja od plana in primerjava z njim.

## 2. IZKAZ USPEHA

V MIO SIT

KATEGORIJA	1997	PLAN 1998	DEJ. 1998	IND.DEJ/P L
Prihodki od obresti **	2.590,5	3.049,1	3.268,0	107
Odhodki za obresti	2.266,3	2.207,4	2.372,4	107
<b>NETO PRIHODKI OD OBRESTI</b>	<b>324,2</b>	<b>841,7</b>	<b>895,6</b>	<b>106</b>
Ostali prihodki - izterj. odpis. z.o.iz kupn.*	244,3	280,0	781,5	279
Prihodki od pridoblj. stanovanj	372,2	90,0	35,6	40
Kupnine po 130. čl.	1.341,8	865,6	1.262,1	146
<b>SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>2.282,5</b>	<b>2.077,3</b>	<b>2.974,8</b>	<b>143</b>
Stroški poslovanja	411,2	450,0	640,9	142
Drugi odhodki	223,5		217,1	
<b>DOBICEK POSL. LETA</b>	<b>1.647,8</b>	<b>1.627,3</b>	<b>2.116,8</b>	<b>130</b>

### 2.1. Prihodki od obresti

V tej kategoriji so zajeti vsi prihodki od obresti za dolgoročna posojila, kratkoročno plasirana sredstva, pozitivni odmiki v vrednosti vrednostnih papirjev. Vsi našteti elementi vsebujejo tako revalorizacijski kot tudi realni del.

Plan je predvideval višino 3.039,1 mio SIT teh prihodkov. Pri tem je bila upoštevana revalorizacijska stopnja za terjatve 8 %, za materialne naložbe pa 6 %. Gibanje deviznih tečajev, v katerih so nominirani nekateri vrednostni papirji, je bilo predvideno v višini inflacije.

Prihodki so bili doseženi v višini 3.079,2 mio SIT ali 101% planiranih

#### 2.1.1. Prihodki od obresti za dolgoročna posojila

Prihodki od revalorizacije in realnih obresti za dolgoročna posojila so bili planirani v višini 2.905,8 mio SIT. Planirani skupni prihodki od revalorizacije dolgoročnih stanovanjskih posojil so bili v višini 2.143,2 mio SIT, realne obresti pa v višini 762,6 mio SIT.

V lanskem letu so bili doseženi prihodki od revalorizacijskih in realnih obresti od vseh dolgoročnih posojil 2.939,5 mio SIT, kar je 101% planiranih prihodkov.

Od tega je bilo **doseženo revalorizacijskih prihodkov 2.074 mio SIT, realnih obresti pa 865,5 mio SIT**, kar predstavlja doseganje plana na revalorizacijah v višini 97%, na realnih obrestih pa 113%.

V okviru dolgoročnih posojil ima Stanovanjski sklad RS sledeče vrste posojil, pri katerih so bili doseženi sledeči prihodki iz revalorizacije in realnih obresti:

### **2.1.1.1. Posojila prebivalstvu**

Doseženi revalorizacijski prihodki so 1.723,2 mio SIT, doseženi prihodki od realnih obresti so 671,0 mio SIT.

V tem so upoštevana tudi posojila po 23. razpisu iz sredstev zbranih s prodajo II. emisije obveznic, ki so bila odobrena po obrestni meri 5,5 %.

Stanovanjski sklad je dodeljeval posojila iz lastnih stredstev, redne dokapitalizacije v višini 1.500 mio SIT, iz dokapitalizacije v višini 390,0 mio SIT pa posojila za popotresno obnovo posočja, ki je podrobnejše obdelana v nadaljevanju.

Plan revalorizacije je bil dosežen 105%, plan realnih obresti pa 110%.

### **2.1.1.2. Posojila NSO**

Doseženi revalorizacijski prihodki so 325,9 mio SIT, doseženi prihodki od realnih obresti so 122,7 mio SIT.

Plan revalorizacije je bil dosežen 92 %, plan realnih obresti pa 94 %.

### **2.1.1.3. Posojila invalidskim organizacijam**

Doseženi revalorizacijski prihodki so 4,4 mio SIT, doseženi prihodki od realnih obresti so 2,3 mio SIT.

Plan revalorizacije je bil dosežen 61%, plan realnih obresti pa 42% vsled dejstva, da so bila v sredini leta predčasno odplačana vsa posojila, kjer je nastopila kot porok Loterija Slovenije. Tako je koncem leta v odplačilu le še za 8,6 mio SIT posojil, ki bodo dokončno odplačana v letu 1999.

### **2.1.1.4. Posojila za nakup obveznic Stanovanjskega sklada RS**

Doseženi revalorizacijski prihodki (tečajne razlike) so 11,9 mio SIT, doseženi prihodki od realnih obresti so 38,5 mio SIT.

Plan revalorizacije je bil zaradi devizne klavzule dosežen le 27%, plan realnih obresti pa 104%.

### **2.1.1.5. Posojila za prodajo lastnih stanovanj**

Doseženi revalorizacijski prihodki (tečajne razlike) so 2,7 mio SIT, doseženi prihodki od realnih obresti so 6,4 mio SIT.

Plan revalorizacije je bil dosežen 33%, plan realnih obresti pa 74%.

### **2.1.1.6. Popotresna obnova posočja**

Po potresu 12. aprila 1998 z epicentrom v Lepeni je bil sprejet zakon o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (ZPOOSRP - Uradni list RS št. 45 od 12. 6. 1998). Zakon določa oblike in način izvajanja pomoči pri ukrepih popotresne obnove objektov in spodbujanja razvoja.

ZPOOSRP 25. člen (1) Sredstva dokapitalizacije Stanovanjskega sklada RS iz 10. člena tega zakona se skladno z 2. točko drugega odstavka 1. člena tega zakona namenijo za:

1. ugodna posojila osebam zasebnega prava,
2. izgradnjo varovanih stanovanj za starejše osebe,
3. financiranje obresti posojil iz 1. točke tega odstavka

#### **2.1.1.6.1. Ugodna posojila osebam zasebnega prava**

Za posojilo za popotresno obnovo stanovanjskega objekta lahko prosijo upravičenci za državno pomoč, kot jih določa zakon, ki določa tudi višino dodeljenega posojila. Obrestna mera za ta posojila je 0%, razen za stanovanjske objekte v lasti osebe zasebnega prava, v katerem na dan potresa niso bivali lastniki in njihovi družinski člani. Za te je določena obrestna mera 2,75%.

Posojila so po zakonu odobrena z rokom vračila do 15 let z dvoletnim moratorijem.

Na podlagi sklepov Vlade Republike Slovenije z dne 16.7.1998, je Stanovanjski sklad Republike Slovenije dne 28.7.1998 objavil javni poziv za posojila za popotresno obnovo stanovanjskih objektov.

Po uskladitvi z Ministrstvom za okolje in prostor odobrena posojila niso posebej zavarovana.

Vlada Republike Slovenije je 4. decembra 1998 sprejela Izhodišča za izvajanje programa popotresne obnove, v okviru katerega je za dokapitalizacijo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za posojila za popotresno obnovo stanovanjskih objektov predvideno 1.030.000.000,00 tolarjev.

Doslej je že bila podpisana pogodba o prenosu sredstev za dokapitalizacijo in en dodatek k njen za sredstva v skupni višini 320.100.000,00 tolarjev za posojila in 69.900.000,00 tolarjev za financiranje obresti.

V letu 1998 so bila odobrena naslednja posojila za popotresno obnovo stanovanjskih objektov:

	delna situacija		končna situacija	
	število	znesek	število	znesek
<b>SKLEPI</b>	268	268.267.431,00	118	94.719.432,00

	delna situacija		končna situacija	
	število	znesek	število	znesek
<b>POSOJILNA POGODBA</b>	40	59.998.354,00	56	31.586.795,00

V letu 1998 je bila iz tega naslova dosežena revalorizacija 4,9 mio SIT.

Vlada Republike Slovenije je zaradi nemotene izvedbe sanacijskih del sprejela tudi sklep, da Stanovanjski sklad Republike Slovenije nastopi tudi kot porok za plačilo izvedenih del na objektih do višine odobrenega posojila.

Med ukrepi je navedena tudi izgradnja varovanih stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kar je navedeno pod točko 2 drugega odstavka 1. člena:

ZPOOSRP 1. člen (2) odstavek Ukrepi popotresne obnove obsegajo:

1. dodeljevanje sredstev proračuna Republike Slovenije (sredstva državne pomoči), namenjenih popotresni obnovi in zagotavljanje njihove namenske uporabe,
2. dodeljevanje stanovanjskih posojil iz sredstev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, namenjenih popotresni obnovi objektov in agotavljanje njihove namenske uporabe in izgradnjo varovanih stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije,
3. organizacijo nalog, ki se nanašajo na popotresno obnovo objektov, ki ležijo na območju potresa in vzpostavitev normalnega stanja za bivanje in delo s potresom prizadetih prebivalcev (organizacija nalog popotresne obnove),
4. razvojno pomoč za obnovo in spodbujanje gospodarskega, socialnega in kulturnega razvoja območij občin Bovec, Kobarid in Tolmin,
5. dajanje državnih poroštev za najeta posojila za potrebe financiranja in kreditiranja razvojnih projektov v Posočju v okviru vsakoletno proračunsko zagotovljenih sredstev za ta namen

Za realizacijo projekta varovanih stanovanj je bil sprejet zakon o izdaji garancije za najete kredita pri Skladu za socialnirazvoj Sveta Evrope.

Okvirna kreditna pogodba v vrednosti 225 mio SIT je bila podpisana v novembru mesecu, črpanje pa je predvideno v letu 1999 in 2000.

Za ta kredit je Banka Slovenije sprejela poseben sklep, v katerem je Stanovanjski sklad Republike Slovenije odvezala obveze plačila depozita.

### **2.1.2. Prihodki od obresti kratkoročnih depozitov in vrednostnih papirjev**

Prihodki od kratkoročno deponiranih sredstev so bili planirani glede na višino in ročnost teh sredstev tekom leta. V tej kategoriji so zajeti tudi prihodki iz naslova trgovanja z vrednostnimi papirji.

Prihodki od revalorizacije in realnih obresti za kratkoročne depozite in vrednostnih papirjev so bili planirani v višini 133,7 mio SIT.

Doseženi revalorizacijski prihodki so 79,6 mio SIT, doseženi prihodki od realnih obresti in donosi pa so 60,1 mio SIT. Plan revalorizacije je bil dosežen 95 %, plan realnih obresti pa 120 %.

## **2.2. Odhodki od obresti**

V tej kategoriji so zajeti vsi odhodki, ki nastopajo zaradi delovanja in strukture pasive bilance stanja. Vanje so zajeti stroški revalorizacije depozitnih sredstev črnograditeljev, potrebna revalorizacija obveznosti tudi iz naslova izdanih vrednostnih papirjev in obresti zanje in morebitni negativni odmiki vrednosti, potrebna revalorizacija kapitala in dokapitalizacije. Za vse obveznosti, kapital in dokapitalizacijo, je bil uporabljen za planiranje indeks cen na drobno v vrednosti 108.

Skupno je bil iz tega naslova planiran odhodek 2207,4 mio SIT, dosežen pa je bil v višini 2.372,4 mio SIT ali 107%.

### **2.2.1. Odhodki od obresti za obveznosti**

V planu je bilo predvideno zmanjševanje obveznosti do črnograditeljev za 400,9 mio SIT, in za izdane vrednostne papirje za 21,9 mio SIT. Vsa zmanšanja upoštevajo tudi revalorizacije teh obveznosti.

Za revalorizacijo obveznosti do črnograditeljev je bil predviden strošek v višini 99,1 mio SIT, dejansko pa je obračunana revalorizacija 98,8 mio SIT. Stanje 31.12.1998 je tako 1.426,9 mio SIT ali 137% planiranega.

Revalorizacija obveznosti za izdane vrednostne papirje je bila planirana v višini 47,7 mio SIT, dejanska pa je za I. emisijo obveznic, kar je bilo planirano, 11,6 mio SIT, kar je 24% planirane. Realne obresti od teh obveznosti so bile planirane v višini 35,9 mio SIT, dejansko dosežene 38,0 mio SIT, kar je 106 % plana. Poleg tega je seveda potrebno upoštevati, da je Stanovanjski sklad Republike Slovenije koncem prve polovice leta izdal obveznice II. emisije v skupni vrednosti 2.000 mio SIT. Iz tega naslova je bil strošek revalorizacije teh obveznosti 92 mio SIT, strošek obresti pa 93,7 mio SIT.

### **2.2.2. Revalorizacija kapitala in dokapitalizacije**

Revalorizacija kapitala in dokapitalizacije iz proračunskih sredstev je bila predvidena v višini 2.124,7 mio SIT za kapital in 67,5 mio SIT za dokapitalizacijo.

Dejansko znaša potrebna revalorizacija za kapital in rezerve 2.004,2 mio SIT, za dokapitalizacijo v celotni višini 1.890,0 mio SIT pa 45,7 mio SIT, kar je 94 % plana za kapital in 68% plana za dokapitalizacijo. Razhajanja med planom in dejanskimi podatki so nastala zaradi predvidene in dejanske dinamike dokapitalizacije.

### **2.3. Ostali prihodki in izterjane zamudne obresti iz kupnin**

Ostali prihodki so bili v planu sestavljeni iz nadomestil za degradacijo in uzurpacijo prostora, iz prihodkov od oddajanja in iz izterjanih odpisanih zamudnih obresti iz naslova kupnin ter drugih prihodkov v skupni višini 280 mio SIT.

V letu 1998 pa so bili dosežene sledeče vrednosti teh prihodkov:

- prihodek od degradacije in uzurpacije v višini 27,6 mio SIT;
- prihodek od oddajanja v višini 129,7 mio SIT;
- dividende 20,5 mio SIT
- fakturirane in procesne obresti 183,4 mio SIT
- plačane odpisane terjatve - obresti 137,9 mio SIT
- plačane odpisane terjatve - kupnine, obroki, uzurpacija 157,2 mio SIT
- tržna prodaja in neodplačna stanovanja 32,7 mio SIT
- kapitalski dobički iz vrednostnih papirjev 8,3 mio SIT
- druge plačane odpisane terjatve 42,3 mio SIT
- reaktiviranje grada Turn 29,1 mio SIT
- storitve 4,2 mio SIT
- vodenje posojil 45,7 mio SIT
- razpis 4,5 mio SIT
- obrazci 11,3 mio SIT
- Intereuropa 13,3 mio SIT
- hrvaška stanovanja 9,5 mio SIT
- izredni prihodki tekočega in preteklih let 182 mio SIT
- obroki 31 mio SIT

Skupaj je bil iz teh naslovov dosežen prihodek v višini 1.070,2 mio SIT.

### **2.4. Prihodki od pridobljenih stanovanj in odstopljenih obrokov**

Prihodki od pridobljenih stanovanj so bili planirani na osnovi števila obročno prodanih stanovanj, pogojev teh prodaj in izvora stanovanj, ki je v tem primeru neodplačni prenos. Za to je bi planiran znesek na osnovi računalniške obdelave, ki je dala višino 90 mio SIT, pri čemer pa niso bili upoštevani odstopljeni obroki. Dejansko so bili doseženi prihodki iz tega naslova 327,2 mio SIT, kar je 364 % planiranih.

### **2.5. Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona**

Za planiranje delov kupnin, ki jih Stanovanjski sklad RS prejema od zavezancev, je služila obdelava terjatev, ki so sad sklenjenih kupoprodajnih pogodb. Poleg tega je bila planirana še izterjava, ki je v letu 1998 potekala v glavnem po sodni poti. Skupno je bil planirani znesek pridobljenih kupnin 865,6 mio SIT.

Dejansko je bil dosežen prihodek iz tega naslova 1.262,1 mio SIT, kar je 146 % planiranega, pri čemer je potrebno omeniti, da je planiranje v tej kategoriji po načelu plačane realizacije.

## **2.6. Stroški poslovanja**

V poziciji stroški poslovanja so bili planirani stroški delovanja služb Stanovanjskega sklada RS z vsemi stroški pogodbenih izvajalcev in amortizacija.

Skupno je bil planirani strošek 450 mio SIT. Od tega je bilo planirano za delovanje 379,6 mio SIT, 70,4 mio SIT pa za amortizacijo. Ta je bila planirana posebej zaradi vpliva morebitnih neodplačnih prenosov stanovanj na Stanovanjski sklad RS, ki lahko brez možnosti vpliva nanj, močno dvigne ta strošek.

Skupaj so stroški planirani po kontih znašali 439,3 mio SIT ali 98 % plana, skupaj pa so bili vsi stroški doseženi v višini 528,5 mio SIT kar predstavlja 117 % plana. Poleg planiranih stroškov so v poslovanju nastopili dodatni stroški zaradi prenosa upravljanja stanovanj na Stanovanjski sklad Republike Slovenije ter najemnin za stanovanja, ki so bila najeta za nastanitev stanovalcev pogorele graščine Turn.

Natančnejši pregled stroškov po kontih je v prilogi poročila.

## **2.7. Drugi odhodki**

Višina teh stroškov ni bila planirana. Sestavljajo jih sledeči odhodki:

- popravek vrednosti - obresti v znesku 116,0 mio SIT,
- popravek vrednosti - kupnine, uzurpacija, lastna stanovanja, prenešeni obroki in tržna prodaja v vrednosti 48,8 mio SIT,
- denacionalizirana stanovanja in sedanja vrednost prodanih stanovanj v vrednosti 4,3 mio SIT,
- Napačni podatki o vrednosti deleža ISKRA TEL 15,9 mio SIT
- popusti pri odkupu obveznic 32,1 mio SIT
- popust za predčasno odplačilo posojil 2,4 mio SIT
- knjižene spremembe StanZak 36,5 mio SIT
- popravek vrednosti dolgoročnih terjatev
  - do fizičnih oseb v vrednosti 28,6 mio SIT
  - do pravnih oseb v vrednosti 189,2 mio SIT
- drugi stroški v vrednosti 16,8 mio SIT.
- oblikovanje dolgoročnih rezervacij 155,1 mio SIT
- neodpisana vrednost prodanih stanovanj 55,8 mio SIT

Skupaj je bil iz tega naslova dosežen odhodek v višini 701,5 mio SIT, ki ni bil planiran.

## **2.8. Rezultat poslovnega leta**

Rezultat (dobiček) poslovnega leta izhaja iz razlike med stroški in prihodki. Planiran je bil v višini 1.627,2 mio SIT. Glede na dejansko doseganje vseh gornjih kategorij, je doseženi rezultat (dobiček) 2.116,7 mio SIT, kar je kar 130 % planiranega.

## **2.9. Revalorizacija materialnih naložb, dolgoročnih naložb in prenešenih obrokov**

Planirana je bila revalorizacija obstoječih in planiranih novih materialnih naložb z koeficientom revalorizacije 1,08, kar je zneslo 219,7 mio SIT.

Dejansko je indeks odstopal od planiranega kar se odraža tudi na dejanski revalorizaciji, ki je 128,2 mio SIT, kar je 58 % planirane višine.

Stanovanjski sklad RS ima v tej postavki knjižene tudi lastniške deleže v podjetjih in povezanih družbah. V letu 1998 niso bile planirane nove naložbe v lastniške deleže novih partnerjev, povečanje te pozicije je bilo planirano le na osnovi revalorizacije kapitalskih vložkov. Pri tem je bil za plan uporabljen indeks cen na drobno v višini 108. Iz tega naslova naj bi se naložbe povečale po planu za 21,6 mio SIT, dejanski pa so se le za 16,4 mio SIT brez upoštevanja prodanega deleža, kar predstavlja 76 % plana.

Pri tem je potrebno navesti, da je Stanovanjski sklad RS uspel prodati svoj lastniški delež v podjetju ISKRA TEL. Zanj je iztržil revalorizirano knjižno vrednost na dan podpisa pogodbe. Pri tem je nastal še popravek vrednosti zaradi napačnega podatka o vrednosti deleža na dan 31.12.1997, ki ga je družba sporočila za pripravo zaključnega računa za leto 1997.

## **3. ČRPANJE POSOJIL**

Skupno je bilo planirano črpanje posojil prebivalstvu in NSO v višini 7.521,5 mio SIT. Dejansko so bila črpanja posojil v letu 1998 v znesku 9.763,2 mio SIT ali 130 % plana. Povečanje črpanja nad plan je posledica izdaje obveznic II.emisije v višini 2.000,0 mio SIT in dokapitalizacije za odobravanje posojil za popotresno obnovo posočja.

### **3.1. Posojila prebivalstvu**

Plan je predvideval črpanje posojil po dveh razpisih v višini 5.621,5 mio SIT

Dejansko je bilo v letu 1998 črpalo za 8.083,9 mio SIT posojil, kar je 144 % planiranega zneska. Povečanje zneska je sad odobrenih posojil iz sredstev zbranih s prodajo obveznic II. emisije, ki smo ga še povečali za kupnino od prodaje poslovnega deleža v podjetju ISKRA TEL in delno iz rednih prilivov. Tako je za ta razpis bilo porabljeno preko 2,4 mlrd SIT, kar pa plan ni predvideval. Znesek, primerljiv s planom, je tako za 2 mlrd SIT nižji, vendar je še vedno 108 % planiranega.

### **3.2. Posojila NSO**

Za NSO so bila v letu 1998 predvidena sredstva za posojila v višini 1.900 mio SIT. Za posojila NSO je bilo dejansko v letu 1998 porabljeno 1.679,3 mio SIT sredstev, kar je 88 % planiranega zneska. Poraba odobrenih sredstev je delno prenešena še v leto 1999, saj se posojila na razpise odobrava z dvoletno dinamiko črpanja.

## **4. BILANCA STANJA**

Planirana bilanca stanja je odražala vse spremembe v višinah in strukturi tako aktive kot pasive. V njej so bili povzeti vsi rezultati delovanja Stanovanjskega sklada RS od dobička do odobravanja novih posojil.

Podatki v njej so povzeti po Bilanci uspeha, Tabeli tekočih zapadlosti, višine anuitet, odplačil, obresti in revalorizacije, ki s področjem obresti in revalorizacij posega tudi v izkaz uspeha ter finančnega toka, ki povzema tudi spremembe struktur, ki jih zajema Bilanca stanja.

Sprememba višine bilančne vsote je rezultat zmanjšanja obveznosti in povečanja kapitala iz rezultata in dokapitalizacije. Ta je bila predvidena v višini 4.940,4 mio SIT. V tem je bilo predvideno povečanje kapitala za 5.319,4 mio SIT in zmanjšanje obveznosti za 379 mio SIT.

V povečanju kapitala je bilo upoštevano tudi povečanje zaradi revalorizacije v višini 1.646,2 mio SIT, kar je bilo izračunano z uporabo indeksa cen na drobno, ki je bil planiran v višini 108.

Povečanje kapitala je dejansko vsota dokapitalizacije v višini 1.890,0 mio SIT, revalorizacije dokapitalizacije, tekočega rezultata v višini 2.116,7 mio SIT in reevalorizacije. Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja, ki prikazuje tudi indekse doseganja plana.

Spremembe posameznih kategorij so že pojasnjene v opisu prejšnjih točk, tu bi navedli le spremembe v kategoriji kratkoročno vloženih sredstev (kratkoročni depoziti in vrednostni papirji) na aktivni strani bilance, ter spremembo kapitala na pasivni strani bilance stanja.

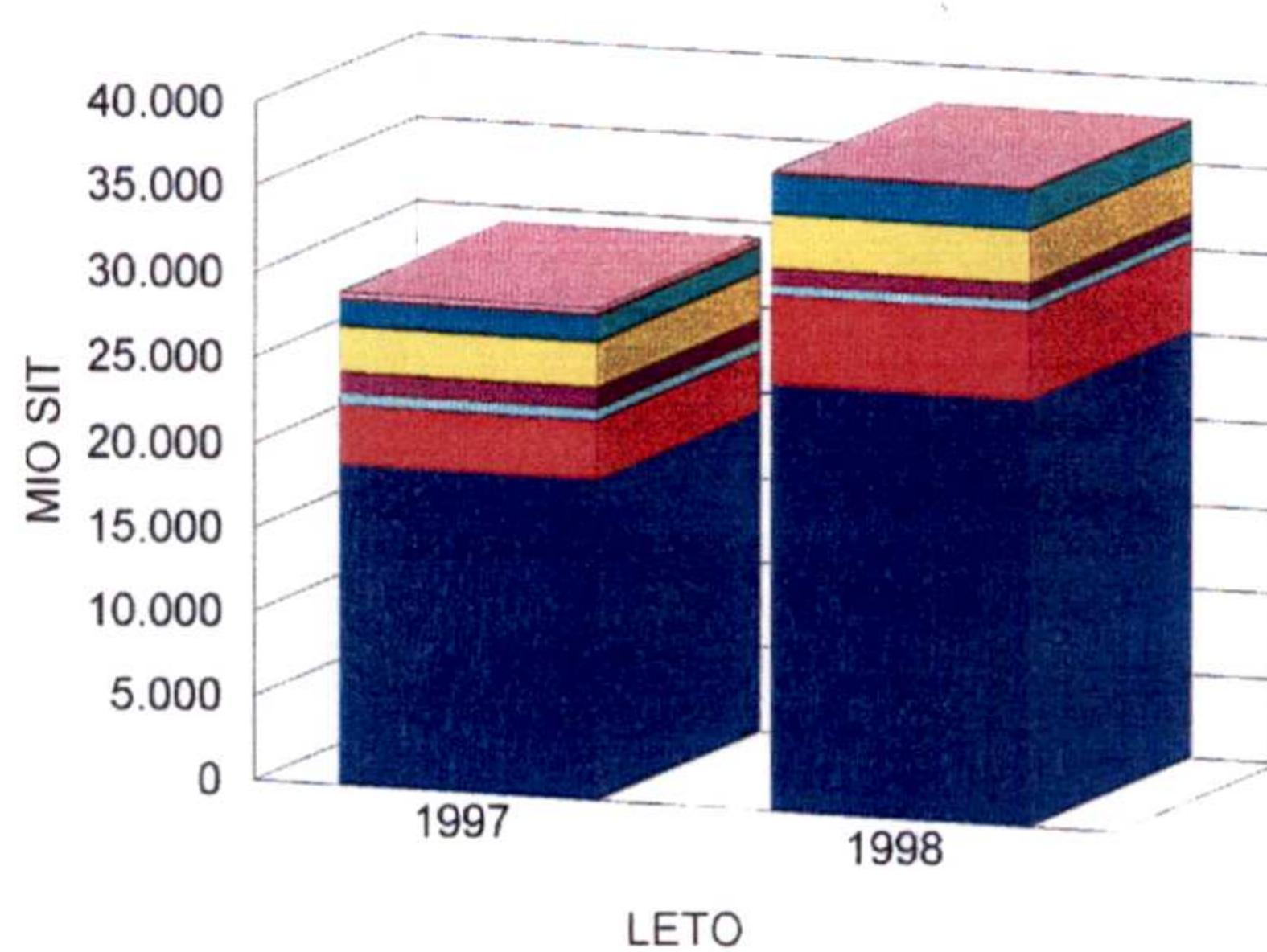
Kratkoročno vložena sredstva so bila koncem leta planirana v skupni višini 991,3 mio SIT, dejansko stanje teh pa je bilo koncem leta 2.254,4 mio SIT. Projekcija bilance stanja je namreč predvidevala, da bo s kratkoročno vloženimi sredstvi pokritih 95 % obveznosti do črnograditeljev, dejansko pa so koncem leta v celoti pokrite s temi sredstvi, v celoti pa je bilo pokrito tudi predvideno januarsko črpanje posojil v višini skoraj 600 mio SIT.

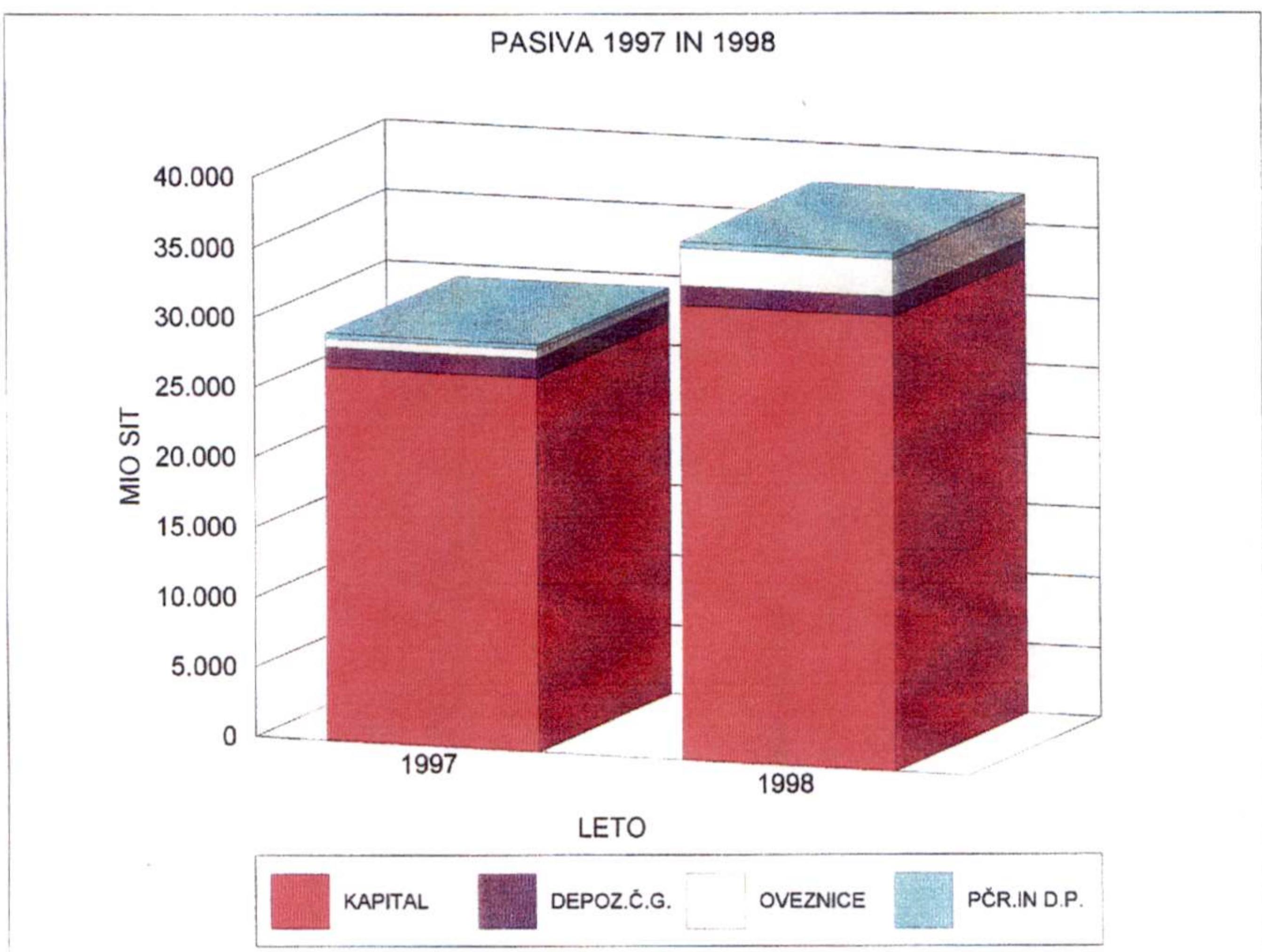
Z upoštevanjem stanja na žiro računu je stanje lastnih sredstev Stanovanjskega sklada RS 827,5 mio SIT, ostala kratkoročno plasirana sredstva pa pokrivajo obveznosti do črnograditeljev v višini 1.426,9 mio SIT.

Povzetek rezultata v Izkazu uspeha, izračun revalorizacije kapitala in dokapitalizacije, je z začetnim kapitalom iz bilance 1997, oblikoval kapital v končni v višini 33.070,5 mio SIT.

AKTIVA - NALOŽBE	STANJE	PLAN	DEJAN.	INDEKS DEJ/PL	INDEKS 98/97
KATEGORIJA	31.12.97	31.12.98	31.12.98		
MATER.NALOŽBE	2.645,6	2.920,6	3.029,5	104	115
DOLGOR.KRED.	24.428,8	29.632,2	32.096,4	108	131
DVOM.IN SPOR.TERJ.	2.074,3	2.074,3		0	0
POPR.VREDN.D.IN S. TERJ.	2.074,3	2.074,3		0	0
VREDN.PAP.	142,6	119,8	69,9	58	49
KRATKOR.DEPOZITI	1.340,6	846,4	2.162,6	256	161
AČR IN DRUGA AKT.	219,7	175,8	195,7	111	89
DOLGOR.NAL.	310,7	291,3	70,0	24	23
Ž.R.	22,3	25,1	21,9	87	98
<b>SKUPAJ AKTIVA</b>	<b>29.110,2</b>	<b>34.011,1</b>	<b>37.646,0</b>	<b>111</b>	<b>129</b>
<b>PASIVA - VIRI</b>					
DEPOZITI Č.G.	1.435,1	1.038,6	1.426,9	137	99
LAST.V.P.	610,5	606,3	2.682,2	442	439
PČR IN DRUGA PAS.	341,9	487,9	466,4	96	136
KAPITAL	26.722,7	31.878,3	32.555,9	102	122
REZERVE			359,5		
DOLGOR.REZERV.			155,1		
<b>SKUPAJ PASIVA</b>	<b>29.110,2</b>	<b>34.011,1</b>	<b>37.646,0</b>	<b>111</b>	<b>129</b>

AKTIVA 1997 IN 1998





## URESNIČEVANJE PLANA STROŠKOV ZA LETO 1998

V MIO SIT	V MIO SIT	V SIT		
KONTO	NAZIV	PLAN 1998	DEJANSKO	INDEKS DEJ/PL.
6100,6103	PIS. MATERIAL	5,6	2.781.240,0	50
6101	LITERATURA	0,5	1.354.963,0	277
6102,6119	VZDRŽEVANJE	9,0	8.260.197,4	92
6104,6112	TISK, KOPIRANJE	1,0	341.107,0	34
6106,6107,6109	ENERGIJA	2,1	1.979.787,3	96
6105	ODPIS.D.I	0,5	652.391,3	123
6108	OST. M.S.	0,1		
6110	PTT	7,2	8.503.075,1	118
6111	NAJEMNINE *	0,8	6.298.561,2	795
61111	KOM. STORITVE	4,2	4.792.651,6	114
61113	STOR. MBH	1,8	1.260.578,7	70
6113,6130	OGLASI, REKLAMA	10,0	10.088.824,8	101
6114	STOR. VZDRŽ. BAZE,			
	IZTERJAVA	7,4	4.994.846,9	68
	KREDITI - SB KOPER	159,7	164.387.649,0	103
6115,6117	SVETOV. RAČ. STOR.	33,6	22.920.731,9	68
61171	PROGR. STORITVE	10,2	9.295.605,4	91
6118	IZOBRAŽEVANJE	1,0	1.003.997,8	100
6281	SPONZORSTVA	1,0	938.868,0	94
6120,6275,6279,6283	DNEVNICE, KM	1,5	870.848,9	57
6140	REPREZENTANCA	3,7	1.883.089,4	51
6150,6151	AMORT., REVAL.	70,4	69.037.118,0	98
6180	ZAVAROVALNE PREM.	1,8	5.171.323,3	282
6201,6210,6211,6204	BORZA, SDK, BANKE	3,2	7.609.588,6	238
6203,6280	TAKSE- NOTAR., ČLAN.	12,5	8.205.328,6	66
6320	SOS	14,0	14.274.647,9	102
6270,6271,6311	POG., A.H.	7,8	8.089.097,6	103
6272	SEJNINE	1,0	1.152.614,9	118
6276	ŠTUDENTSKO DELO	4,4	4.246.172,0	97
6300	DAVKI NA P.N.	4,4	619.931,5	14
6304,6310,6330	B.B.PLACE	67,8	64.531.046,5	95
6273,6274,6332,6331	PREVOZ, PREHR.	1,8	3.757.744,1	209
<b>SKUPAJ</b>		<b>450,0</b>	<b>439.303.627</b>	<b>98</b>
61191,61192,611925,61193,61194,61195,61196	VZDRŽ., STAN.,VAROVANJE		89.124.415,2	
<b>SKUPAJ Z VZDRŽ. IN UPRAVLJANJEM STANOVANJ</b>			<b>528.428.043</b>	<b>117</b>

\* Strošek najemnin najetih stanovanj za stanovalce graščine Turn v času prenove!