



LETNO POROČILO

**STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA**

ZA LETO 2002

V Ljubljani, februar-april 2003



POSLOVNO POROČILO

**STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE**

ZA LETO 2002

V Ljubljani, februar 2003

I. Poročilo o dosegih ciljih in rezultatiH

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je bil ustanovljen s stanovanjski zakonom (Uradni list RS 18/91-I, 19/91-I – popr., 9/94 – odločba US, 21/94, 23/96, 24/96 – odločba US, 44/96 – odločba US, 1/00 in 1/00 – odločba US) za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

Dolgoročne cilje delovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada opredeljuje predvsem nacionalni stanovanjski program (Ur.l. RS 43/2000).

Na podlagi 57. člena zakona o javnih skladih (Ur.l. RS 22/00) je Vlada Republike Slovenije na 18. seji dne 28.9.2000 sprejela Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS 96/2000), na podlagi katerega je Stanovanjski sklad Republike Slovenije nadaljeval z delom kot javni finančni in nepremičninski sklad v skladu z zakonom o javnih skladih in aktom o ustanovitvi.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je osrednja državna institucija za financiranje stanovanjske oskrbe, ki financira nacionalni stanovanjski program oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš.

Dejavnost opravlja tako, da predvsem:

- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo,
- investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča,
- posluje z nepremičninami,
- skrbi za premiranje v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v skladu z zakonom o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Uradni list RS 86/2000),
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Dolgoročna posojila dodeljuje v skladu s splošnimi pogoji poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS 119/2000 in 28/2001).

Letni cilji so opredeljeni v finančnem načrtu in naložbeni politiki Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leta 2001, 2002 in 2003, ki jih je sprejel nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in h katerim je dala dne 27.12.2001 in 10.1.2002 soglasje Vlada Republike Slovenije.

Za odpravo posledic potresa v Posočju 12.04.1998 Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad na podlagi zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur.l. RS 45/98, 67/98, 110/99, 59/2001) odobrava dolgoročna stanovanjska posojila fizičnim osebam, prizadetim v potresu, in gradi varovana stanovanja. Posebni poročili sta v nadaljevanju.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad od leta 2001 posluje kot javni finančni in nepremičninski sklad. Tako je poleg zagotavljanja ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil svojo dejavnost usmeril tudi na področje ponudbe stanovanj z namero vzpodbuditi intenzivnejšo gradnjo kvalitetnejših stanovanj ob nižjih cenah.

Za povečanje socialnega in neprofitnega najemnega stanovanjskega fonda in zagotavljanja ugodnejše ponudbe stanovanj glede na povečano povpraševanje zaradi nacionalne stanovanjske varčevalne sheme je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad že v letu 2001 vstopil v soinvestitorstvo z občinami. Na dan 31.12.2002 v projektu soinvestitorstva sodeluje 42 občin s 48 projekti. Stanovanjski sklad Republike Slovenije je v letu 2002 v 11 dokončanih projektih pridobil skupno 88 stanovanj, občine pa 97.

Pomemben premik v delovanju Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, je dosegzen z vključitvijo na trg nepremičnin, kjer je s svojo ponudbo stanovanj, ki jih je kupil že koncem leta 2001, ponudil ugodne cene stanovanj.

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada je 1. oktobra 2002 sprejel Strategijo investiranja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada v stanovanjsko gradnjo, z realizacijo katere bo omiljen vpliv povečanega povpraševanja zlasti varčevalcev v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi na trgu nepremičnin, kar bi lahko negativno vplivalo na oblikovanje cen ob zaključku varčevalnega obdobja. Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je takoj po sprejemu navedene strategije pristopil k pridobivanju stanovanj in zemljišč v okviru ciljnih cen, določenih v strategiji.

Obsežno poročilo o celovitem poslovanju Stanovanjskega Republike Slovenije, javnega sklada z nepremičninami je v nadaljevanju.

V letu 2002 je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad razpisal tudi nova dolgoročna stanovanjska posojila. Večjega obsega in dinamike stanovanjskega kreditiranja kljub povpraševanju in prizadevanju ni bilo mogoče doseči, saj Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad z državnim proračunom predvidene dokapitalizacije v višini 2,5 milijarde tolarjev v letu 2002 ni prejel. Obseg danih dolgoročnih stanovanjskih posojil fizičnim osebam je sedaj 45,3 milijarde tolarjev, neprofitnim stanovanjskim organizacijam pa 11,2 milijard tolarjev, s čimer je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad največji dajalec ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil v Sloveniji. Ekonomija obsega in obvladovanje stroškov poslovanja omogočata ugodne realne obrestne mere za posojila po razpisih, izvedenih v tem letu od 1,75% do 2,25%, odvisno od ročnosti posojil prebivalcem in od 1,95% do 2,50% za neprofitne stanovanjske organizacije. Obsežnejše poročilo o odobrenih dolgoročnih stanovanjskih posojilih je v nadaljevanju.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je na podlagi zakona od Slovenskih železarn d.d. s posojilom odkupil tri odvisne »stanovanjske« družbe v skupni vrednosti 4,7 milijarde SIT. V letu 2002 je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad v juniju sprejel sklep o pripojitvi dveh družb k tretji, Stanovanjskemu podjetju Ravne d.o.o. Pripojitev še ni izvedena v sodnem registru. Od družb v lasti je Stanovanjski sklad republike Slovenije, javni sklad neodplačno prevzel stanovanja in druge nepremičnine. Koncem leta 2002 je vrednost naložbe še 1,046 milijarde tolarjev.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je v letu 2002 že četrtič razpisal varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Koncem decembra 2002 je v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi za leto 2002 sklenjenih 16.711 varčevalnih pogodb.

V okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, ki teče že od 1.7.1999, je koncem leta 2002 sklenjenih 69.102 varčevalnih pogodb iz vseh štirih razpisov, od tega 22.776 iz 1999. leta, 14.347 iz leta 2000, 15.268 iz leta 2001 in 16.711 iz leta 2002, privarčevano pa je 42,7 milijard tolarjev, brez upoštevanja pripisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je 52.424 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski shemi v letu 2002 izplačal 1.296.494.025,00 SIT, iz državnega proračuna pa je za ta namen prejel 1.011.039.225,00 SIT.

Posebno poročilo o izvajanju nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v letu 2002 je v nadaljevanju.

V skladu z zahtevami pravilnika o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ (URL RS 72/02), zahtevami 47. člena zakona o javnih skladih (URL RS 22/00) in načrtom notranje revizije za leto 2002 je bila opravljena notranja revizija poslovanja sklada za leto 2002.

V letu 2002 sta bili predmet notranje revizije dve področji delovanja sklada na področju poslovanja z nepremičninami oziroma stanovanji. Gre za široko področje poslovanja sklada, ki zajema pridobivanje stanovanj pod različnimi pogoji, njihovo oddajo v najem ter njihovo prodajo. Poslovanje z nepremičninami sklada ureja vrsta predpisov.

Ugotovitve in priporočila notranje revizije za leto 2002 bo sklad, v dogovoru z notranjim revizorjem in revizorjem računovodskih izkazov za leto 2002, smiselno upošteval pri izdelavi računovodskih izkazov za leto 2003.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je zaključil leto 2002 s sredstvi v višini 79 milijard tolarjev. Kapital je povečal na 60,9 milijard tolarjev, zadolženost pa na 9,4 milijard tolarjev. Stroški poslovanja so bili nižji od planiranih.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je uresničil cilje z 20 zaposlenimi in z realno nižjimi stroški poslovanja na zaposlenega od planiranih.

II. POJASNILA IN RAZLAGE DOSEŽENIH REZULTATOV IN CILJEV S PLANIRANIMI

1. SPLOŠNO

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, je registriran kot finančni in nepremičninski javni sklad.

Za izdelavo zaključnega računa Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2002 so bila uporabljena naslednja izhodišča in načela:

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je razvrščen med »druge uporabnike enotnega kontnega načrta«, zato zanj veljajo določila novega zakona o računovodstvu (Ur.l. RS 23/99). Za to prihodke in odhodke skladno z zakonom spremlya po načelu denarnega toka.

Na osnovi podatkov lahko ugotovimo, da so doseženi rezultati v okviru planiranih, v pomembnejših kategorijah celo nad planiranimi. Stroški so bili planirani v višini 841,3 mio SIT ali 116% doseženih stroškov iz leta 2001 glede na predvideno inflacijo, malenkostna realna povečanja nekaterih skupin stroškov, ki so odvisni od števila posojil (vodenje posojil) in zaradi povečanega obsega dela posebej na področju investitorstva. Dejanski stroški planiranih skupin so pod planiranimi višinami, le nekatere skupine malo nad planom. Glede na to, lahko ugotovimo, da so skupni realni stroški bili pod planiranimi, enako velja tudi za nominalne.

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 PRIHODKOV IN ODHODKOV

V MIO SIT

| PRIHODKI | SKUPAJ 2002 1 | 2001 2 | PLAN 2002 3 | INDEKS 1 : 3 |
|------------------------------------|------------------|-----------|----------------|-----------------|
| | | | | |
| NEDAVČNI PRIHODKI | | | | |
| Udeležba na dobičku: | | | | |
| Prejete dividende | 431 | 1.526 | 0 | 0 |
| Prih. od obresti: | | | | |
| - Iz danih posojil občanov | 1.098.850 | 1.030.069 | 1.062.000 | 103 |
| - od poslovnih bank | 177.745 | 162.008 | 150.000 | 118 |
| - ostalo | 348.477 | 273.404 | 0 | |
| Prihodki od premoženja: | | | | |
| Prih. od najemn. za stanov. | 341.330 | 157.151 | | |
| Prih. od najemn. za posl. prostore | 4.372 | 14.681 | | |
| Ostali prih. od premoženja | | | | |
| Drugi nedavčni prihodki: | | | | |

| | | | | |
|------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------|
| Prih. od prod. blaga in storitev | 1.870.779 | 268.831 | 199.600 | 937 |
| Ostalo (Intereuropa, degrad. ost.) | 38.602 | 38.885 | 0 | |
| Odškodnine | 1.377 | 1.331 | 0 | |
| KAPITALSKI PRIHODKI | | | | |
| Prih. od prod. zgradb in prostorov | 3.144.935 | 40.582 | 0 | |
| Prih. od prod. opreme | | | 0 | |
| Prih. od prod. drugih OS | | | 0 | |
| Prih. od prod. VP | 321 | 29.581 | 0 | |
| TRANSFERNI PRIHODKI | | | | |
| Prej. sred. iz prorač- dokapital. | - | 300.000 | 2.500.000 | |
| Prej. sred. iz prorač- NSVS | - | 957.887 | 0 | |
| Premije za NSVS | 1.092.536 | 39.725 | 1.066.600 | 102 |
| OSTALI PRIHODKI - PREHODNI | | | | |
| Prenos sred. na podpart.* | | | | |
| Prehodni kto ž.m.* | - | | | |
| Prenos sred. iz NP | 499.160 | 430.050 | | 0 |
| SKUPAJ PRIHODKI | 8.618.914 | 3.745.711 | 4.978.200 | 173 |
| TEKOČI ODHODKI | | | | |
| Plače in dr. izd. zaposl. | 96.141 | 72.064 | 96.300 | 100 |
| Prisp. na plače | 13.816 | 10.202 | 7.100 | 195 |
| Izdatki za blago in storitve: | | | | |
| - pisarn. mat in stor. | 647.926 | 507.938 | 609.900 | 106 |
| -stanovanja za prodajo | 2.655.886 | 1.419.224 | | |
| -tekoče vzdrževanje -kto4025 | 203.876 | 85.674 | 76.500 | 267 |
| -energija | 37.267 | 30.279 | 25.700 | 145 |
| -najemnine | 24.799 | 2.781 | 1.100 | 2.254 |
| -plačila SOS | 94.312 | 97.966 | | |
| -ostalo ** | 1.715.697 | 331.016 | 24.700 | 6.946 |
| Plačila obr. od izd. obveznic | 837.505 | 250.467 | 440.000 | 190 |
| -Rezerv. za kred. tveganja | 47.550 | 658.452 | 0 | |
| Vračila depoz. ČG | 40.663 | | | |
| NSVS | 1.411.265 | 990.368 | 1.344.000 | 105 |
| NAKUP IN GRADNJA OSN. SRED. | | | | |
| Novograd., rekonstr. in adapt. | 1.402.765 | 541.897 | 3.500.000 | 40 |
| Nakup opreme | 22.288 | 21.617 | | |
| Nakup zgradb in prost. ter štud. | 1.222 | 31.949 | | |
| OSTALI ODHODKI-PREHODNI | | | | |
| Prenos sred. na SD | 499.160 | 430.050 | | |
| Prenos sred. na podpart.* | | - | | |
| Prehodnii konto ž.m. * | | - | | |
| DDV * | | - | | |
| SKUPAJ ODHODKI | 9.752.137 | 5.481.944 | 6.125.300 | 159 |
| PRESEŽEK OZ. PRIMANJKLJAJ | - 1.133.223 | 1.736.233 | - 1.147.100 | 99 |

Zaradi spremenjenega obravnavanja revalorizacijskih prihodkov (obresti) v izkazu prihodkov in odhodkov, dejanskih revalorizacij v primerjavi s planom ne podajamo za vsako kategorijo posebej, saj se jih pripisuje skladom.

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.

Plan je predvideval višino 1,2 mlrd SIT teh prihodkov. Gibanje deviznih tečajev, v katerih so nominirani nekateri vrednostni papirji, je bilo predvideno v višini inflacije. Prihodki so bili doseženi v višini 1.625,5 mio SIT ali 134 % planiranih.

2.1.1. Prihodki od obresti za dolgoročna posojila

Prihodki od realnih obresti za dolgoročna posojila so bili planirani v višini 1.062 mio SIT. V letu 2002 so bili doseženi prihodki od realnih obresti od vseh dolgoročnih posojil 1.098 mio SIT, kar je 103 % planiranih prihodkov.

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 150 mio SIT.

Doseženi prihodki od obresti in donosi so 177,7 mio SIT. Plan je bil tako dosežen 118 %.

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 ter morebitni negativni odmiki vrednosti.

Skupno je bil iz tega naslova planiran odhodek 440 mio SIT, dejansko pa je bil dosežen strošek 837,5 mio SIT ali 190% planiranih, preseganje plana pa je nastopilo zaradi najema posojila v višini 5 mlrd SIT za nakup »železarskih« podjetij. Stroški obresti tega posojila niso bili planirani. Stroški za obresti na posojilo za nakup obrokov Slovenskih železnic zaradi časa najema ni bil planiran, dejansko pa je za ta čas zajet v celotnih stroških.

Planirane izdaje vrednostnih papirjev zaradi koncem leta 2001 najetega posojila v višini 5 mlrd SIT, ni bilo, koncem leta pa so se obveznosti še povečale za novo posojilo v višini 1.342 mio SIT in črpanje kredita CEB v višini 111.795 tisoč tolarjev.

Posojilo je najeto z odplačilno dobo 7 let z dvoletnim moratorijem na odplačilo glavnice, obrestna mera pa je TOM + 2,95% letno.

2.3. Ostali prihodki

Ostali prihodki razen najemnin, niso bili planirani.

Najemnine so bile planirane v višini 199,6 mio SIT, dejansko pa je bilo prejetih za 341,3 mio SIT najemnin. Povečanje je nastopilo zaradi prenosa skoraj 1.700 stanovanj, ki so bila v lasti »železarskih« podjetij, na Sklad.

2.4. Kupnine po 130. členu stanovnjskega zakona

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.

Za obračunane obresti zavezancem po 130. členu stanovanjskega zakona se uporablja konformna metoda brez kapitalizacije, na dnevni bazi.

Za planiranje delov kupnin, ki jih Stanovanjski sklad Republike Slovenije prejema od zavezancev, je služila obdelava terjatev, ki so sad sklenjenih kupoprodajnih pogodb. Skupno je bil planirani znesek pridobljenih kupnin 2 mlrd SIT, zajemala pa je tudi vse obroke in prodajo lastnih stanovanj.

Dejansko je bil dosežen prihodek, ki vključuje vse vrste prihodkov izvirajočih iz prodaje stanovanj (zavezancev in lastnih, prenešenih in odkupljenih obrokov 2.014 mio SIT, kar je 101% planiranih).

2.5. Stroški poslovanja

V poziciji stroški poslovanja so bili planirani stroški delovanja služb Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada z vsemi stroški pogodbenih izvajalcev brez amortizacije, dela, ki pripada SOD, davščin za prodajo stanovanj, zavarovanja kreditov (prefakturiranje), plan pa tudi ni upošteval bistvenega povečanja števila stanovanj, kar se odraža v povečanju vrednosti vzdrževanja stanovanj.

Skupno je bil planirani strošek 841,3 mio SIT.

Skupaj so dejanski stroški planirani po kontih (brez stroškov NSVS), znašali 891,9 mio SIT ali 106% plana.

Natančnejši pregled stroškov po kontih je v prilogi poročila.

2.6. Izkaz prihodkov in odhodkov

Izkaz prihodkov in odhodkov kaže sicer primanjkljaj v višini 1.133,2 mio SIT, vendar je to sad nakupa obrokov od prodanih stanovanj Slovenskih železnic za katere je bil plačan znesek 1.342 mio SIT.

Rezultat poslovanja izkazuje sicer 35,1 mio SIT presežka (TRR, blagajna in depoziti), rezultat finančnega toka, izkaza prihodkov in odhodkov, računa financiranja in izkaza računa finančnih terjatev in obveznosti, pa je 59,8 mio SIT

Izkaz prihodkov in odhodkov izkazuje 1.133,2 mio SIT primanjkljaja, izkaz računa finančnih terjatev 403,1 mio SIT presežka, izkaz računa financiranja pa 789,9 mio SIT presežka.

3. ČRPANJE POSOJIL

Skupno je bilo planirano črpanje posojil prebivalstvu in NSO v višini 9.050 mio SIT.

Dejansko so bila črpanja posojil v letu 2002 v znesku 7.878,5 mio SIT ali 89% plana, pri čemer je potrebno omeniti, da v letu 2002 ni bila izvedena za ta namen predvidena dokapitalizacija, kar je razpoložljive vire znižalo za 2.500 mio SIT.

3.1. Posojila prebivalstvu

Plan je predvideval črpanje posojil po treh razpisih v višini 7.850 mio SIT

Dejansko je bilo v letu 2002 črpano za 7.237,7 mio SIT posojil, kar je 92 % planiranega zneska.

3.2. Posojila NSO

Za NSO so bila v letu 2002 predvidena sredstva za posojila v višini 1.000 mio SIT.

Za posojila NSO je bilo dejansko v letu 2002 porabljeno 640,8 mio SIT sredstev, kar je le 64 % planiranega zneska. Znižanje črpanja pod planirani nivo je sad pred vsem »ponudbe« soinvestitorskih projektov, ki jih je Sklad pričel izvajati z občinami, v njih pa svoj delež v obliki skupne naložbe zagotavlja Sklad, za občine torej kot nepovratna sredstva. Ta se sicer odražijo v vrednosti lastnine na stanovanjih, dejansko pa stanovanja ostajajo v občinah s čemer je dosežen tudi njihov namen, ki je ponuditi večje število najemnih stanovanj.

4. VAROVANA STANOVARJANJA

Projekt varovanih stanovanj kot sestavina spodbujanja razvoja v Posočju po potresu leta 1998 predvideva izgradnjo najemnih varovanih stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in obsega pet podprojektov: v občini Tolmin pozidavo zgornje etaže Doma upokojencev v Podbrdu in graditev stanovanjske stavbe ob Gregorčičevi ulici v Tolminu, v občini Kobarid ob Milanovi ulici v Kobaridu in v Drežnici ter v Bovcu za prebivalce občine Bovec. Projekt je zastavljen tako, da občine zagotovijo neodplačen prenos komunalno opremljenega stavbnega zemljišča na investitorja, ki bo zgradil skupno v vseh petih podprojektih 87 stanovanj za 115 stanovalcev. Investicijska vrednost brez stavbnega zemljišča je 561.150.000 tolarjev, celotna investicijska vrednost pa 750.000.000 tolarjev.

Sklad je v mesecu marcu črpal prvo tranšo kredita, najetega pri CEB Banki, in sicer v višini 500.000 EUR, druga tranša pa je bila črpana ob prestopu v novo leto.

Sredstva v višini 498.718.846 SIT, ki so bila do konca leta 2002 porabljena za realizacijo projekta, so bila črpana iz vira dokapitalizacije Stanovanjskega sklada Republike Slovenije iz proračuna Republike Slovenije, lastnih sredstev Sklada in kredita CEB.

Poroilo o izvedbi navedenega projekta je obširneje prikazano v prilogi.

5. 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 Republike Slovenije, javnega sklada, od izkaza prihodkov in odhodkov do odobravanja novih posojil.

Sprememba višine bilančne vsote je rezultat povečanja obveznosti, in skladov.

Predvidevala je povečanje skladov (kapitala) za 7.907,2 mio SIT, in povečanje obveznosti za 1.690,2 mio SIT, skupaj torej za 9.597,4 mio SIT.

Planirano povečanje kapitala je dejansko vsota dokapitalizacije v višini 2.500 mio SIT in tekočega rezultata.

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja za leto 2001 in 2002.

Poleg predvidenih sprememb (planiranih) v višini kategorij bilance stanja, nastopa v pasivi še nova obveznost v vrednosti 1.454 mrd SIT (kredit CEB banke), ki se na aktivni strani odraža kot dolgoročna naložba. Gre namreč za nakup obrokov kupcev stanovanj od Slovenskih železnic.

Poleg teh sprememb je pomembna tudi sprememba na poziciji osnovnih sredstev, saj je bilo v začetku leta neodplačno preneseno na Sklad 1.717 stanovanj »železarskih« podjetij, ki jih je Sklad »kupil« koncem leta 2001. Sklad je sicer nadaljeval s prodajo stanovanj, vendar je koncem leta imel v lasti še 716 stanovanj iz tega naslova, dodatno pa je v poravnavo prejel še 62 stanovanj. V sredini leta so podjetja prenesla na Sklad še za preko 700 mio SIT drugih nepremičnin.

SREDSTVA

| | 2002 | 2001 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Dolg.sred.in sred. v upravlj. | | |
| Osnovna sredstva | 8.671.843 | 4.746.412 |
| Dolgoročne finančne naložbe | 1.092.215 | 4.806.982 |
| Dolgoročna dana posojila in dep. | 47.929.470 | 45.225.770 |
| Dolgoročne terjatve iz poslovanja | 1.797.376 | 552.859 |
| Skupaj | 59.490.904 | 55.332.023 |
| Kratkoročna sredstva in AČR | | |
| Denarna sredstva | 41.402 | 52.264 |
| Krakoročne fin. naložbe | 11.526.780 | 8.882.303 |
| Kratk.terj.iz financiranja | 156.259 | 126.768 |
| Kratkoročne terjatve do kupcev | 709.383 | 519.658 |
| Druge kratkoročne terjatve | 5.389.251 | 4.712.861 |
| Neplačani odhodki | 1.836.951 | 2.391.044 |
| Aktivne časovne razmejitve | 18.899 | 24.025 |
| Skupaj | 19.678.924 | 16.708.923 |
| SKUPAJ SREDSTVA | 79.169.828 | 72.040.946 |

| OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Krakoročne obveznosti in PČR | | |
| Krakoročne obv. za prej.predujme | 100.118 | 108.538 |
| Kratkoročne obv. do dobaviteljev | 1.319.831 | 2.031.439 |
| Druge kratkoročne terjatve | 2.883.151 | 2.685.466 |
| Kratk.obveznosti iz financiranja | 1.519.788 | 851.780 |
| Neplačani prihodki | 680.297 | 676.034 |
| Pasivne časovne razmejitve | 2.028.134 | 1.872 |
| Krat.obv.do uporab.enot.kon.načrta | 8.425 | 8.425 |
| Skupaj | 8.539.744 | 6.363.554 |
| LASTNI VIRI IN DOLG. OBVEZNOSTI | | |
| Splošni sklad | 15.813.670 | 11.392.692 |
| Rezervni sklad | 706.003 | 658.452 |
| Dolg.razm.prihodki | 306.001 | 325.477 |
| Sklad namenskega premoženja | 44.365.043 | 44.365.043 |
| Dolg.kred.posl.bank | 5.612.502 | 4.846.154 |
| Dolgoročne obveznosti | 3.826.864 | 4.089.574 |
| Skupaj | 70.630.083 | 65.677.392 |
| SKUPAJ OBV. DO VIROV SREDSTEV | 79.169.828 | 72.040.946 |

Edvard Oven, direktor



DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA

STANOVANJSKEGA SKLADA

REPUBLIKE SLOVENIJE, javnega sklada

V LETU 2002

Ljubljana, januar 2003

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju Stanovanjski sklad) je v letu 2002 objavil oziroma realiziral naslednje razpise stanovanjskih posojil:

1. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA OBČANOM

- razpis posojil, objavljen 7.10.2002 za gradnjo individualne stanovanjske hiše, nadomestno gradnjo, dozidavo, nadzidavo, izgradnjo podstrešnega stanovanja ali rekonstrukcijo lastnega stanovanja (šestintrideseti razpis);

2. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA NAJEMNIKOM V DENACIONALIZIRANIH STANOVANJIH

3. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA ZA POPOTRESNO OBNOVO POSOČJA

4. POSOJILA NEPROFITNIM STANOVANJSKIM ORGANIZACIJAM

1. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA OBČANOM

A. Posojila šestintridesetega razpisa

Stanovanjski sklad je 7. oktobra 2002 objavil razpis dolgoročnih stanovanjskih posojil z razpisno vsoto predvidoma v višini tri milijarde. Posojila po tem razpisu so bila namenjena parom in mladim družinam, prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje z gradnjo individualne stanovanjske hiše, nadomestno gradnjo, nadzidavo ali prizidavo, izgradnjo podstrešnega stanovanja ali rekonstrukcijo stanovanja ali stanovanjske hiše.

Za prvo reševanje se je štelo, kadar je prosilec in njegovi ožji družinski člani:

- stalno prijavljen pri sorodnikih ali v najemnem stanovanju;
- lastnik ali solastnik stanovanja ali stanovanjske hiše, ki ne presega 30 m^2 oziroma 10 m^2 na ožjega družinskega člena, ki stalno prebivajo v stanovanju na dan objave tega razpisa oziroma se za njih rešuje stanovanjsko vprašanje, s tem da se upošteva le stanovanjska površina brez pomožnih stanovanjskih prostorov kot npr. klet, drvarnica, garaža, kot tudi balkon, terasa in loža, če ni sestavni del stanovanja in drugi pomožni prostori ali
- solastnik stanovanjske hiše z drugimi osebami, če njegov lastniški delež ni večji od polovice.

Na razpisu so lahko sodelovali tisti, ki so imeli pravnomočno gradbeno dovoljenje ali enotno dovoljenje za gradnjo, izdano v obdobju od 1.1.2001 dalje. Omejitev obdobja izdaje ni veljala za družine z invalidnim članom. Za invalidnost prosilca ali ožjega družinskega člena njegove družine se upošteva invalidnost s 100% telesno okvaro, ugotovljena s sklepom ali odločbo Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje. Za invalidnost otroka se šteje tudi motnja v duševnem in telesnem razvoju ali trajna nesposobnost za delo.

Višina posojila, za katero lahko zaprosi upravičenec po tem razpisu, ni omejena. Le če bi zaprošeni znesek bistveno presegal razpisano vsoto, bi bila višina odobrenega posojila omejena glede na število družinskih članov, pri čemer se je za družinskega člena po tem razpisu štel prosilec, njegov partner in njuni vzdrževani otroci:

| število družinskih članov | najvišje možno posojilo |
|---------------------------|-------------------------|
| 2 | 4.000.000,00 SIT |
| 3 in 4 | 4.500.000,00 SIT |
| 5 in več | 5.000.000,00 SIT |

Novost tega razpisa je bila tudi možnost, da je posojilojemalec lahko za obračun odplačila posojila izbiral način revalorizacije dolga in sicer z uporabo:

- inflacije v Republiki Sloveniji (TOM oziroma drug z zakonom predpisan način ohranjanja realne vrednosti posojila)
- rasti tečaja EUR - valutna klavzula (D).

Višina obrestne mere je bila odvisna od odplačilne dobe in je ob upoštevanju izbranega načina revalorizacije posojila bila:

| Odplačilna doba | Obrestna mera | Obrestna mera |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| - do 10 let | TOM + 1,75% | D + 3,80% |
| - nad 10 let do 15 let | TOM + 1,95% | D + 3,95% |
| - nad 15 let do vključno 20 let | TOM + 2,25% | D + 4,45% |

Prosilci so lahko svoje vloge oddali od 14. oktobra do vključno 21. oktobra 2002:

- po pošti s priporočeno pošiljko,
- e-vloga - z izpolnitvijo in oddajo vloge na spletni strani Stanovanjskega sklada; po prejemu in vnosu take vloge je bil prosilcu poslan izpis v obvezno pisno potrditev z zahtevo za priložitev

obveznih prilog, s tem da za dan oddaje šteje dan oddaje vloge na spletni strani. Če podpisana vloga ni bila vrnjena v roku 3 dni po njenem prejemu, se bo štelo, da je prosilec od vloge odstopil.

Obravnavanje vlog v okviru tega razpisa je prvič potekalo skladno z 22. členom zakona o javnih skladih (Ur.I. RS 80/99, 70/2000, 52/2002) po postopku, določenim v zakonu o splošnem upravnem postopku.

Prejeli smo **742 vlog** (Priloga 1 tabela 1), in sicer:

- po pošti je prispelo 577 vlog ali 77,8%,
- e-vlog pa je bilo 165 ali 22,2%.

Prosilci pa so **zaprosili za 3,673 milijarde tolarjev** posojil.

Skladno z zakonodajo smo se v postopku odobravanja posojil z odobritvijo prosilca lahko posluževali tudi uradnih evidenc v centralnem registru prebivalstva (državljanstvo, stalno prebivališče). V svojih vlogah je pristanek dalo kar 714 prosilcev ali 96,2% prijavljenih.

V postopku odobravanja je bilo najprej ugotovljeno, da so bile vloge petih prosilcev prepozne, vloga enega prosilca je bila vložena dvakrat, med nadaljnjam postopkom odobravanja pa je od vloge odstopilo 16 prosilcev.

Vloge 31 prosilcev so bile zavrnjene, ker niso bile popolne.

Vloge 67 prosilcev (9%) so bile sicer popolne, vendar prosilci niso izpolnjevali razpisnih pogojev iz naslednjih razlogov:

| | ZAPROŠENO | | | |
|--|-----------|------|-------------|------|
| | št. | % | SIT | % |
| prosilec je samska oseba | 1 | 0,1% | 5.000.000 | 0,1% |
| zaprošeno posojilo za nakup ali adaptacijo | 8 | 1,1% | 40.500.000 | 1,1% |
| ponovno reševanje | 41 | 5,5% | 184.600.000 | 5,0% |
| staro gradbeno dovoljenje | 17 | 2,3% | 78.000.000 | 2,1% |

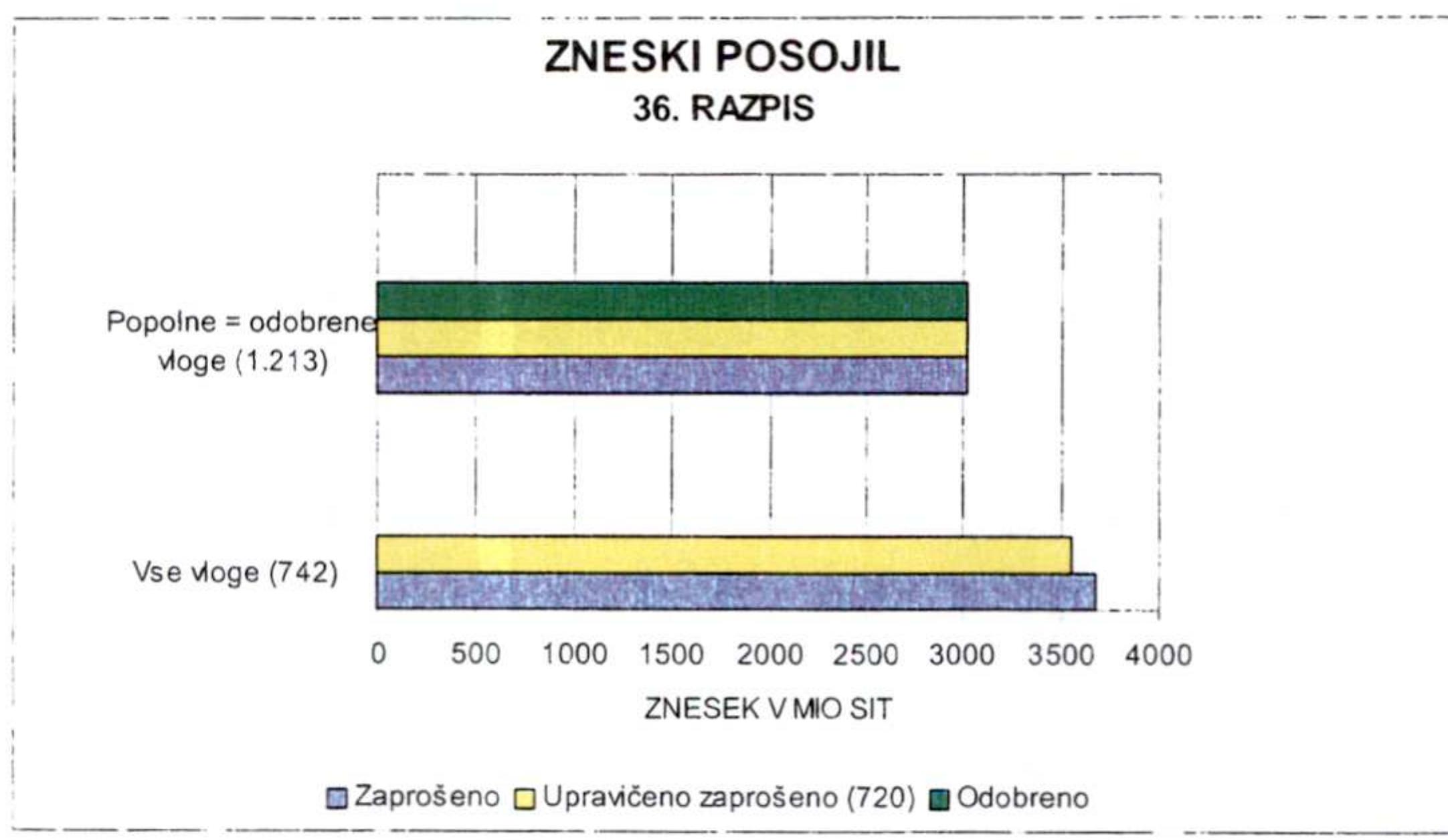
Tem prosilcem posojilo ni bilo odobreno.

Tako je v nadaljnjo obravnavo za dodelitev posojila prišlo **622 prosilcev** oziroma 83,8% vseh prijavljenih, ki so **izpolnjevali razpisne pogoje**.

Njihov zaprošeni znesek posojil je bil **3,025 milijarde tolarjev**.

Posojilo je bilo odobreno vsem v zaprošenem znesku, kar pomeni, da je **Stanovanjski sklad kreditiral 21.425 m² stanovanjske površine**, upoštevaje pri tem vrednost 1.000 DEM/m².

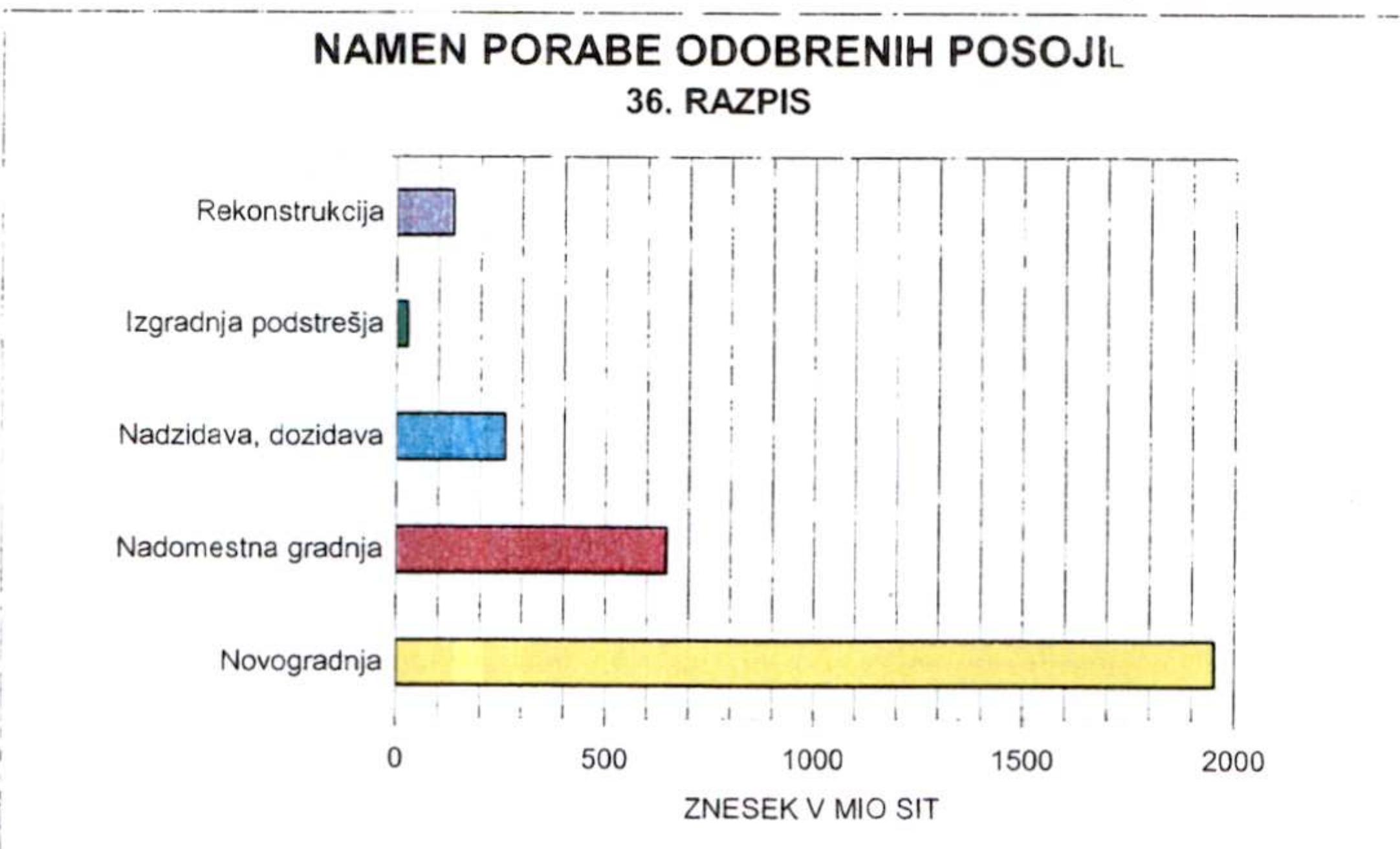
Med prosilci, katerim je bilo posojilo odobreno, se jih je 398 ali 64% odločilo za odplačilo posojila z revalorizacijo dolga z inflacijo (TOM), ostalih 224 ali 36% pa za valutno klavzulo (tabela 10 v Prilogi 1).



Prosilci so odobrena posojila, kot je razvidno iz tabele 3 v Prilogi 1, namenili za:

- novogradnjo stanovanjske hiše (397 ali 63,8% upravičencev),
- nadomestno gradnjo (132 ali 21,1% upravičencev),
- nadzidavo (12 ali 1,9% upravičencev),
- prizidavo (44 ali 7,1 % upravičencev),
- izgradnjo podstrešnega stanovanja (7 ali 1,1%),
- rekonstrukcija (31 ali 5,0% upravičencev),

Razporeditev odobrenih sredstev po namenih prikazuje naslednji graf.



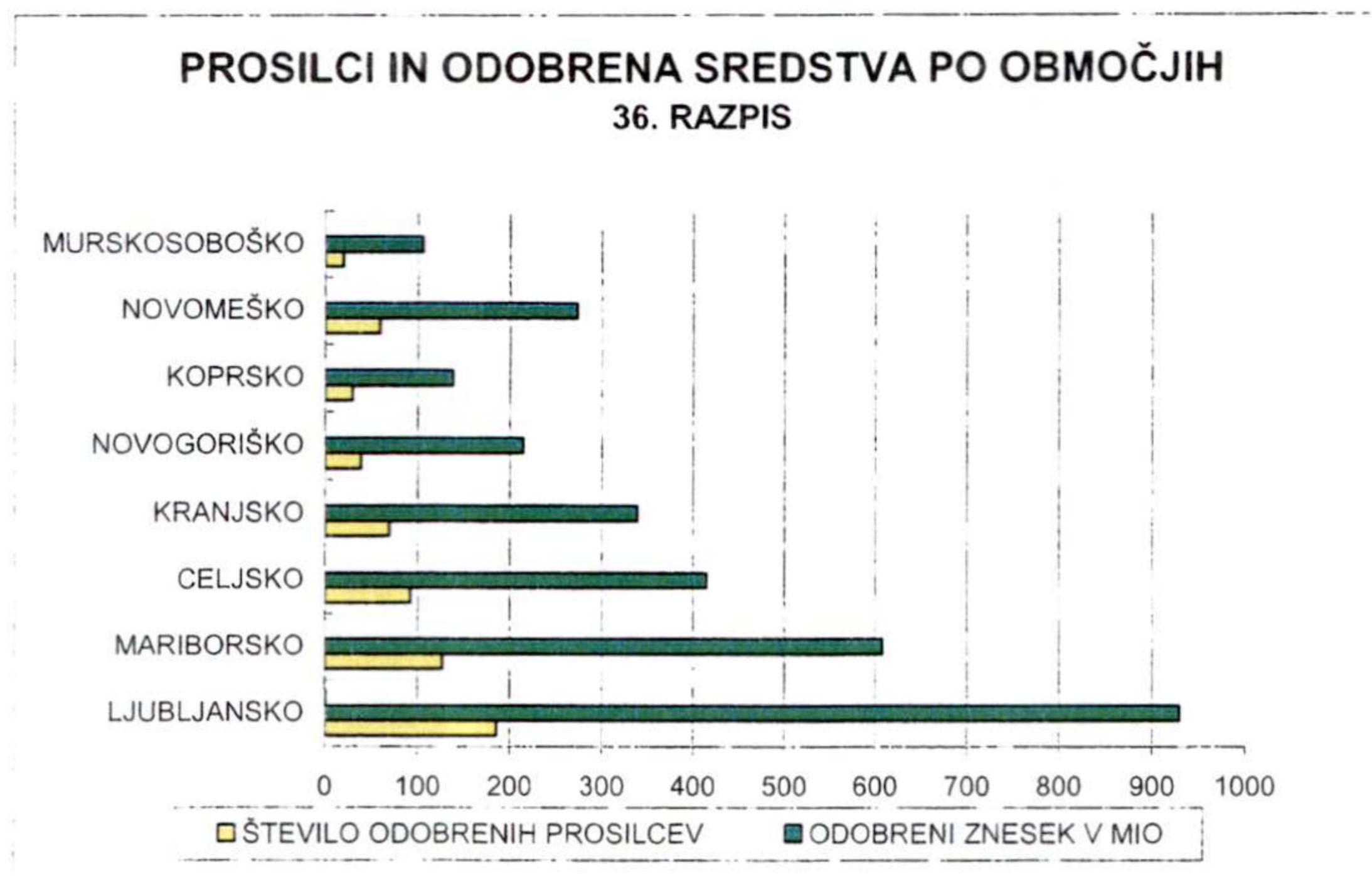
Posojila so bila namenjena tistim, ki prvič (po definiciji tega razpisa) rešujejo stanovanjsko vprašanje. Po statusu sedanjega bivališča (tabela 6 v Prilogi 1) jih je največ živilo pri sorodnikih (64,1%), 14,1% je bilo (že) lastnikov, 12,4% solastnikov z drugimi osebami in 9,3% najemnikov.

Posojilo je bilo odobreno 516 družinam, 13 enoroditeljskim družinam in 93 parom (tabela 7 v Prilogi 1).

Tudi starostnih omejitev ni bilo v tem razpisu. Več prosilcev je bilo ne-mladih družin in sicer 321 ali 51,6% (Priloga 1 tabela 8).

Največ družin (42,8%) je imelo dva otroka (Priloga 1 tabela 4).

Razdelitev posojil po številu prosilcev in zneskih po posameznih območjih poštnih števiilk (Priloga 1 tabela 12) je prikazan v nadaljevanju.



Črpanje posojila po tem razpisu je bilo določeno od decembra 2002 do marca 2003. Do konca leta 2002 je bilo sklenjenih 185 posojilnih pogodb v skupnem znesku 939,7 milijonov tolarjev (Priloga 1 tabela 16).

Posojilojemalcji so morali odobreno posojilo ob sklepanju posojilne pogodbe obvezno zavarovati pri zavarovalnici ali z dvema polnokreditno sposobnima porokoma.

Posojilojemalcji so morali tudi obvezno zavarovati kreditirano nepremičnino za tržno vrednost za vse običajne rizike in zavarovalno polico vinkulirati v korist Stanovanjskega sklada.

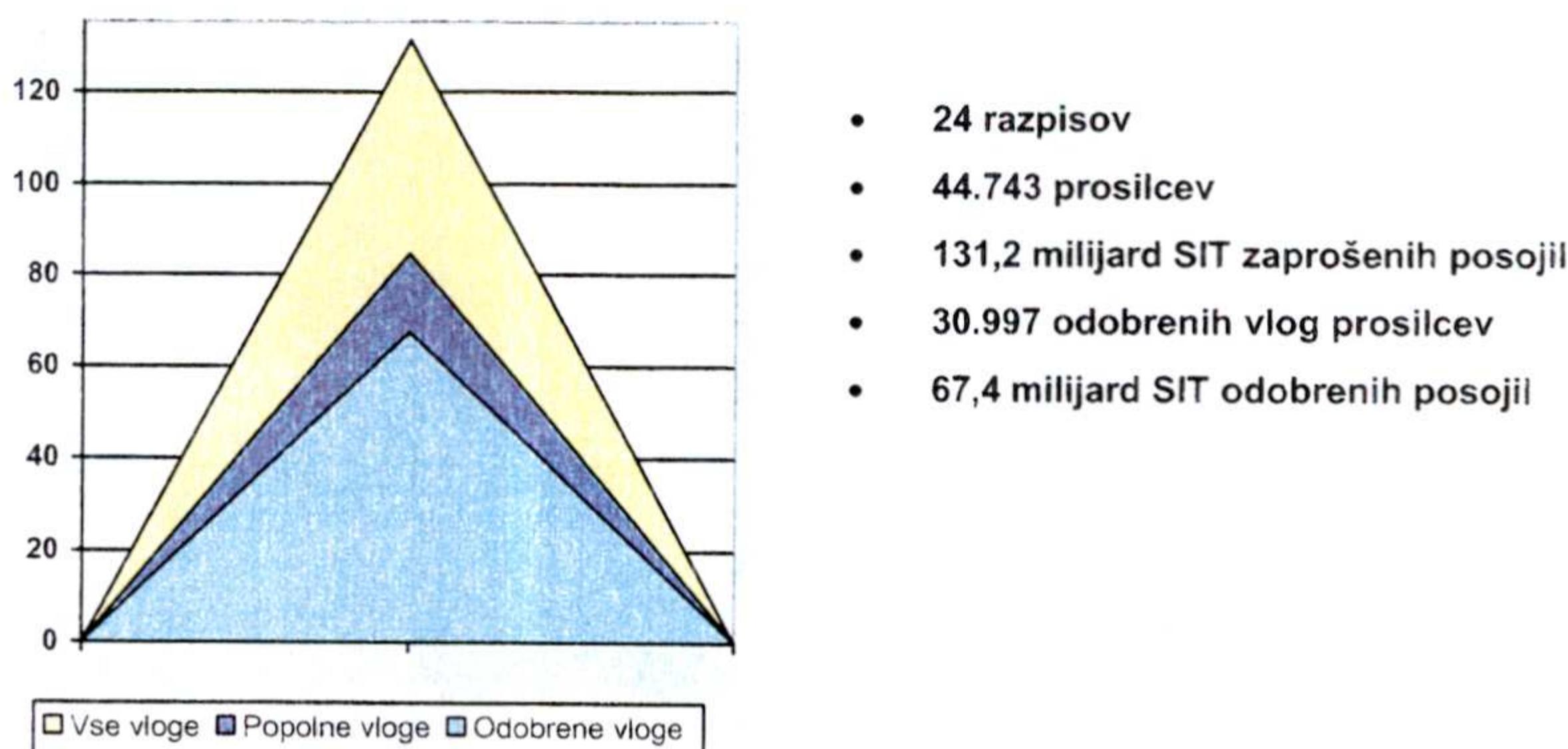
Stroške vseh zavarovanj in sklepanja posojilne pogodbe plačajo posojilojemalcji.

B. *Vsi dosedanji razpisi posojil za fizične osebe*

V skoraj desetletnjem delovanju je Stanovanjski sklad razdelil dolgoročna stanovanjska posojila po štiriindvajsetih razpisih.

Skupni razpisani znesek (Priloga 2 tabela 1) je bil **41,891 milijard tolarjev**, **zaprošeni pa 131,234 milijard** tolarjev, za kar je zaprosilo **44.743 prosilcev** (brez prosilcev, katerih vloge so bile zavrnjene). Popolne vloge je imelo 33.355 prosilcev, njihov upravičeno zaprošeni znesek pa je bil 84,671 milijard tolarjev. Glede na razpoložljiva sredstva je bilo **odobreno 67,408 milijard tolarjev 30.997 upravičencem**.

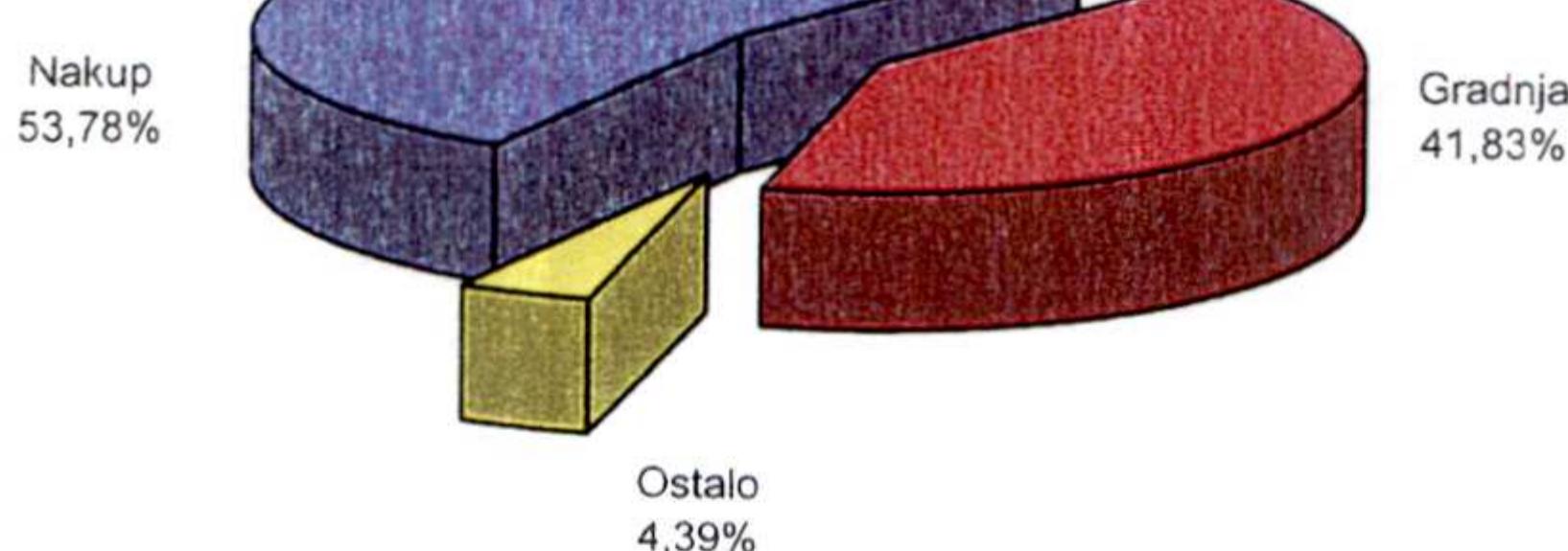
ZNESKI POSOJIL



Ker so razpisi potekali v različnih obdobjih, so bolj primerljivi podatki po stanovanjskih površinah. Prosilci so zaprosili za kreditiranje $1.414.750 \text{ m}^2$. Pri tem so upoštevane cene 1200 DEM/m^2 za nakup stanovanj in 1000 DEM/m^2 za gradnjo. Glede na razpoložljiva sredstva, razpisne pogoje in normative Stanovanjskega sklada za kreditiranje pa je bilo odobreno 638.124 m^2 ali le 45,1% od zaprošenega.

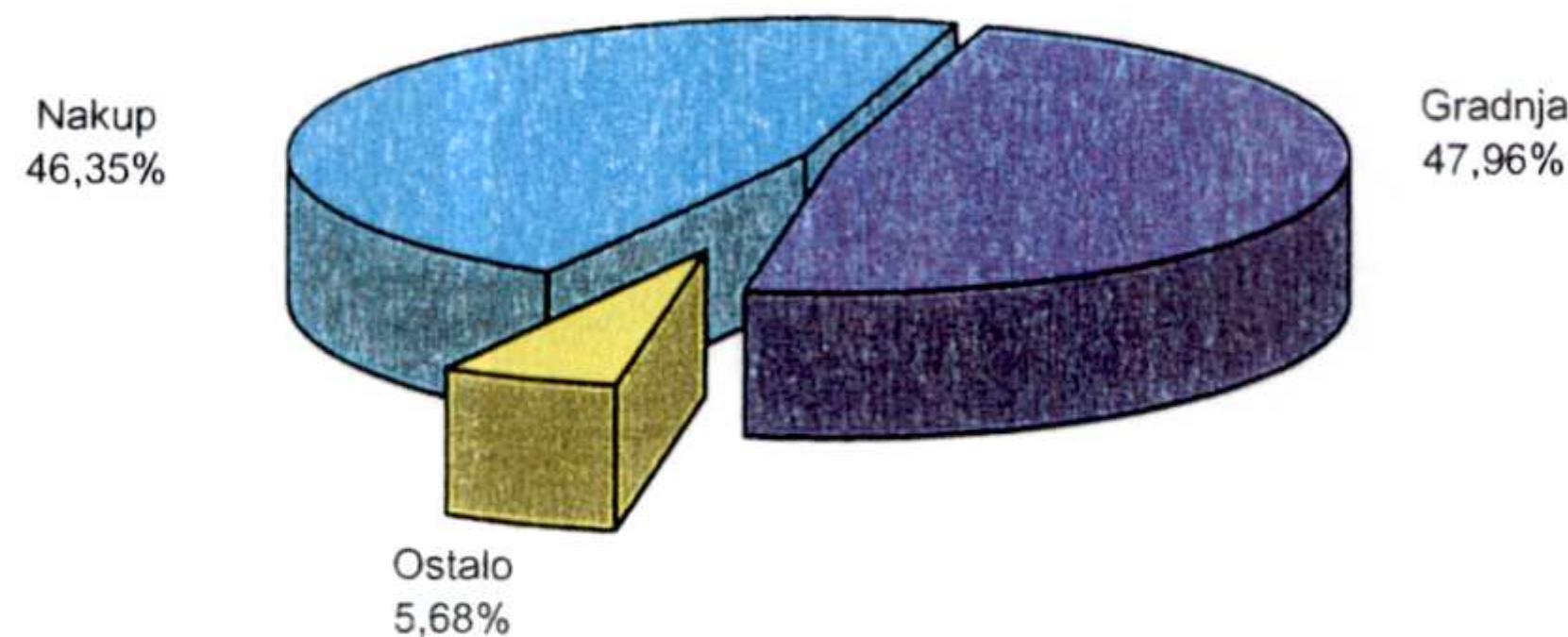
Višina odobrenih sredstev za posamezne načine razreševanja stanovanjskega problema je zaradi različnega časa objave posameznih razpisov in različnega vrednotenja najbolj primerljiva preko odobrenih kvadratnih metrov stanovanjske površine. Iz podatkov v tabeli 2 in 2a v Prilogi 2 lahko ugotovimo, da je Stanovanjski sklad večinsko kreditiral nakupe stanovanj, nato šele gradnjo individualnih hiš.

KREDITIRANA STANOVANJSKA POVRŠINA ODOBRENI - VSI RAZPISI



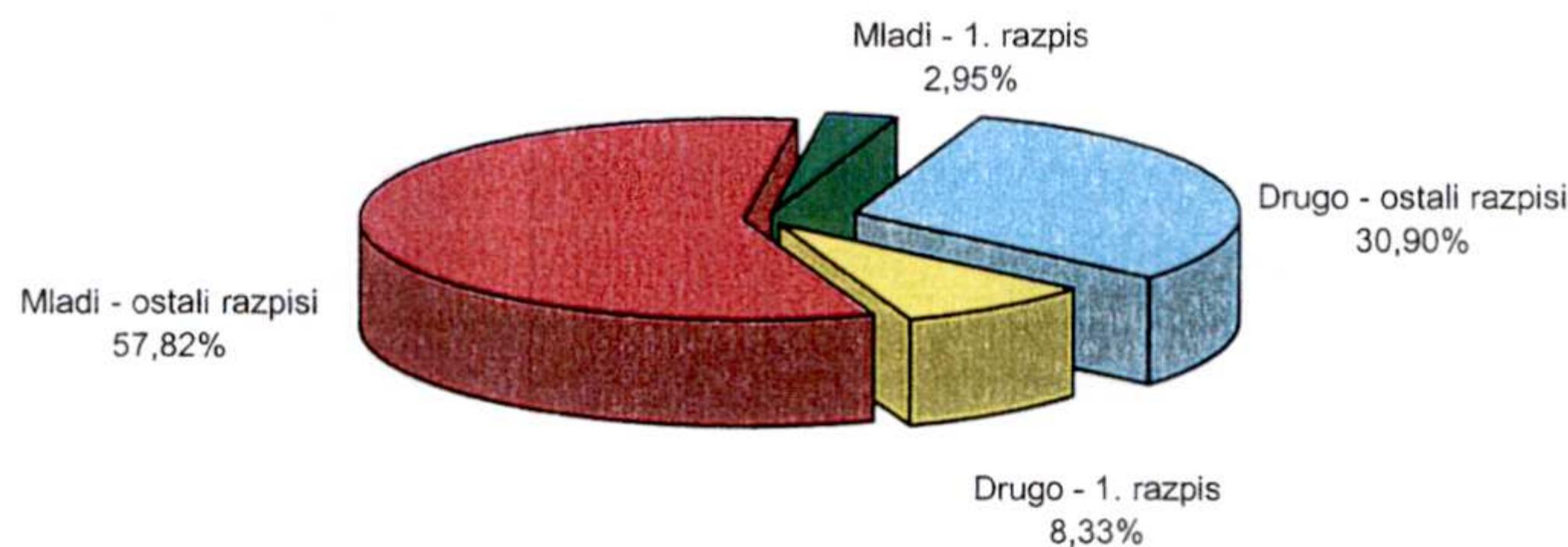
Ker je bil v letu 2002 izveden razpis posojil samo za gradnjo, je število odobrenih upravičencev skoraj enako za nakup in gradnjo (Priloga 2 tabela 2).

NAČIN REŠEVANJA PO PROSILCIH ODOBRENI - VSI RAZPISI



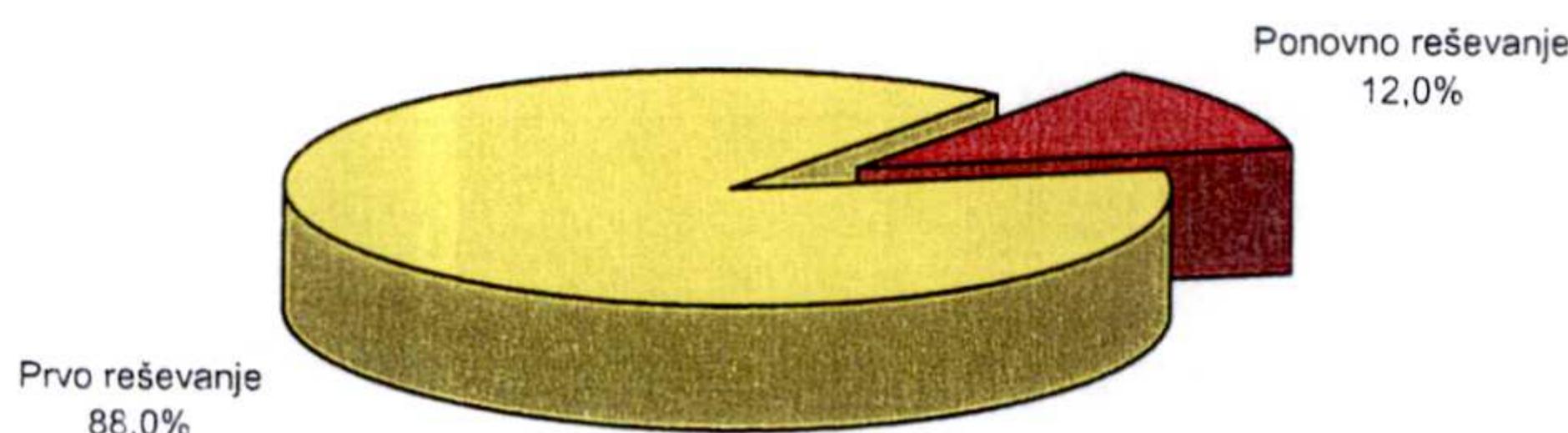
Iz podatkov v tabeli 3 v Prilogi 2 ugotovimo, da je starost prosilcev bila bistvena pri dodelitvi posojil, izrazito odstopa le prvi razpis, ki je bil namenjen poplačilu neugodnih bančnih stanovanjskih kreditov.

STAROST PROSILCEV ODOBRENI - VSI RAZPISI



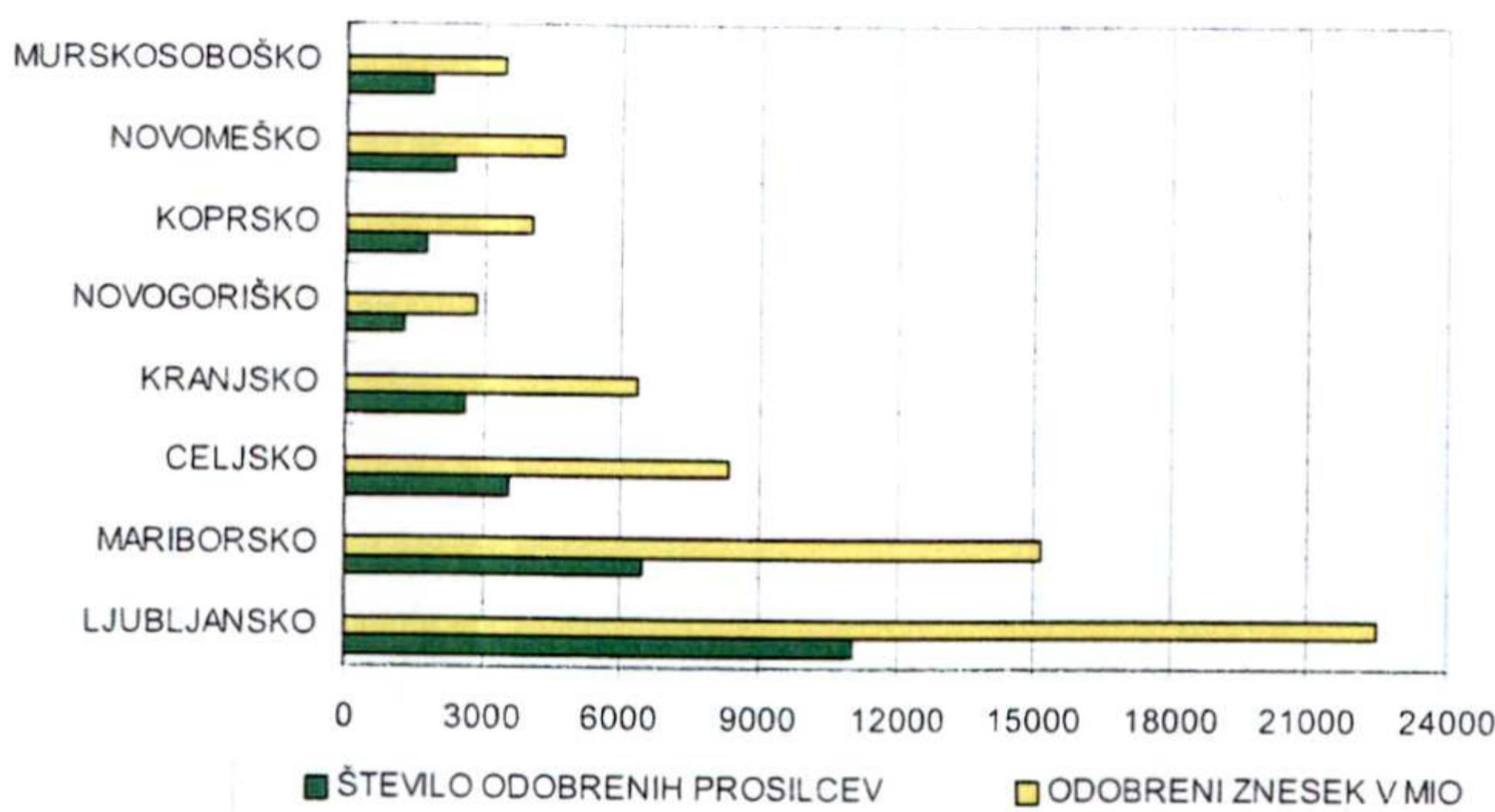
Poleg starosti je na odobritev posojila odločajoče vplivalo dejstvo, ali je prosilec reševal svoj stanovanjski problem prvič ali ponovno (Priloga 2 tabela 4). Med 30.977 odobrenimi posojili kar 27.278 ali 93% takih prosilcev, ki so prvič reševali svoj stanovanjski problem.

PROSILCI IN STOPNJA REŠEVANJA VSI RAZPISI



Razdelitev posojil po območjih poštnih številk glede na število prosilcev, odobrene zneske in število kreditiranih m² v vseh razpisih prikazujejo tabele 10 v Prilogi 2, grafični prikaz odobrenih posojil pa je v nadaljevanju.

ODOBRENA POSOJILA PO OBMOČJIH VSI RAZPISI



2. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA NAJEMNIKOM V DENACIONALIZIRANIH STANOVANJIH

Spremembe in dopolnitve stanovanjskega zakona (Ur.l. RS 23/94) so opredelile tudi pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. Ena od pravic je tudi pridobitev posojila Stanovanjskega sklada, pod ugodnimi pogoji brez javnega razpisa. To pravico pridobi najemnik v denacionaliziranem stanovanju, ki

1. mu je lastnik denacionaliziranega stanovanja odklonil prodajo stanovanja, v katerem je najemnik, po določilih stanovanjskega zakona,
2. zato želi kupiti lastno stanovanje ali zgraditi stanovanjsko hišo (v nadaljevanju stanovanje),
3. bo zato izpraznil stanovanje, v katerem je najemnik in
4. mu Ministrstvo za okolje, prostor in energijo izda ugovoritev o upravičenosti do pridobitve posojila Stanovanjskega sklada.

Višina posojila, ki ga lahko dobi upravičenec, je lahko največ višina kupnine za primerno stanovanje, zmanjšana za odpravnino, ki jo dobi upravičenec skladno s 4. odstavkom 13. člena zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona, vendar ne več kot je razlika do dejanske kupnine.

Za izračun višine posojila bo za vrednost stanovanja upoštevana cena:

- pri nakupu stanovanj – pogodbena cena, vendar ne več kot 1.227,10 EUR v tolarski protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan sklenitve posojilne pogodbe na kvadratni meter primerrega stanovanja;
- pri gradnji – 715,81 EUR v tolarski protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan sklenitve posojilne pogodbe na kvadratni meter primerrega stanovanja.

Kot primerno stanovanje se ob upoštevanju števila družinskih članov upošteva naslednja stanovanjska površina stanovanj brez pomožnih stanovanjskih prostorov, kot jih določa 2. člen stanovanjskega zakona v m²:

| število družinskih članov | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---------------------------|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|
| m ² | 44 | 63 | 76 | 85 | 102 | 110 | 125 | 133 |

Za vsakega nadaljnega družinskega člana se prizna 8 m².

Obrestna mera za odobreno posojilo je letna in se obračunava na stanje glavnice. Glavnica se revalorizira, od načina revalorizacije pa je odvisna obrestna mera.

Posojilojemalec lahko od 1.10.2002 za obračun odplačila posojila izbira način revalorizacije dolga in sicer z uporabo inflacije v Republiki Sloveniji (TOM oziroma drug z zakonom predpisan način ohranjanja realne vrednosti posojila) ali rasti tečaja EUR - valutna klavzula (D)

Višina obrestne mere je odvisna od odplačilne dobe in je ob upoštevanju izbranega načina revalorizacije posojila:

| Odplačilna doba | Obrestna mera | |
|---------------------------------|---------------|-----------|
| - do 10 let | TOM + 1,75% | D + 3,80% |
| - nad 10 let do 15 let | TOM + 1,95% | D + 3,95% |
| - nad 15 let do vključno 20 let | TOM + 2,25% | D + 4,45% |

Obrestne mere so fiksne za celotno odplačilno dobo. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah. Odplačilna doba je največ 20 let in je odvisna od višine odobrenega posojila in kreditne sposobnosti.

V letu 2002 je Stanovanjski sklad za ta posojila namenil **334 milijonov tolarjev**.

Doslej so bile najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih:

| | ŠTEVIL | ODOBRENO EUR | KORIŠČENO SIT |
|--|--------|-----------------|------------------|
| - izdane odločbe MOP (vse) | 830 | | |
| - izdani sklepi o odobritvi posojila (vsi) | 518 | 13.096.764,40 | |
| - sklenjene posojilne pogodbe (vse) | 478 | | 2.167.914.725,00 |
| - izdani sklepi o odobritvi posojila v letu 2002 | 57 | 1.892.023,20 | |
| - sklenjene posojilne pogodbe v letu 2002 | 50 | | 334.068.050,00 |

3. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA ZA POPOTRESNO OBNOVO POSOČJA

Za odpravo posledic potresa v Posočju 12.04.1998 je bil sprejet zakon o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur.l. RS 45/98, 67/98), v nadaljevanju zakon. Med ukrepi popotresne obnove po 1. členu zakona šteje tudi dodeljevanje stanovanjskih posojil iz sredstev Stanovanjskega sklada, namenjenih popotresni obnovi objektov in zagotavljanje njihove namenske uporabe in izgradnjo varovanih stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada.

Za izvajanje ukrepov popotresne obnove se sredstva skladno s 6. členom zakona zagotavljajo v proračunu Republike Slovenije. Sredstva proračuna Republike Slovenije se skladno z 10. členom zakona dodelijo tudi za dokapitalizacijo Stanovanjskega sklada za dodelitev stanovanjskih posojil pod pogoji tega zakona ter zagotavljanje sredstev za izgradnjo varovanih stanovanj za starejše osebe.

V 25. členu zakona je določeno, da se sredstva dokapitalizacije Stanovanjskega sklada namenijo za:

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

Za posojilo za popotresno obnovo stanovanjskega objekta lahko zaprosijo upravičenci za državno pomoč kot jih določa zakon.

Višino dodeljenega posojila določa zakon v istem členu.

Realna obrestna mera za odobrena posojila je 0%, razen za popotresno obnovo stanovanjskega objekta v lasti osebe zasebnega prava, v katerem na dan potresa niso bivali lastnik in njegovi družinski člani, ampak druge osebe, ko je realna obrestna mera 2,75%. Odobreno posojilo se revalorizira skladno z zakonskimi predpisi.

Posojila so po zakonu odobrena z rokom vračila do 15 let. Posojilo se odplačuje v mesečnih anuitetah. Prva anuiteta zapade v plačilo dve leti po dodelitvi posojila.

Na podlagi sklepov Vlade Republike Slovenije z dne 16.07.1998 je Stanovanjski sklad dne 28.07.1998 v Primorskih novicah in dne 30.07.1998 v 6. številki informacij o popotresni obnovi za prebivalce Posočja objavil javni poziv za posojila za popotresno obnovo stanovanjskih objektov.

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

Vlada Republike Slovenije je 4. decembra 1999 sprejela Izhodišča za izvajanje programa popotresne obnove, v okviru katerega je za dokapitalizacijo Stanovanjskega sklada za posojila za popotresno obnovo stanovanjskih objektov predvideno 1.030.000.000,00 tolarjev. Dne 9. marca 2001 je Vlada Republike Slovenije v okviru programa popotresne obnove Posočja in razvojne pomoči za leto 2001 določila za dokapitalizacijo Stanovanjskega sklada 900.000.000,00 tolarjev.

Doslej je bila podpisana pogodba o prenosu sredstev za dokapitalizacijo in trije dodatki k pogodbi za sredstva v skupni višini 1.520.100.000,00 tolarjev za posojila in 113.578.000,00 tolarjev za financiranje obresti. V letu 2002 Stanovanjski sklad za ta namen ni pridobil dodatnih sredstev.

| Namen dokapitalizacije | Sklep Vlade RS 16.7.1998 | Sklep Vlade RS 3.9.1998 | Sklep Vlade RS 18.3.1999 | Sklep Vlade RS 20.3.2000 | Sklep Vlade RS 1.2.2001 | S k u p a j |
|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Za posojila | 106.700.000,00 | 213.400.000,00 | 200.000.000,00 | 700.000.000,00 | 300.000.000,00 | 1.520.100.000,00 |
| Za financiranje obresti | 23.300.000,00 | 46.600.000,00 | 43.678.000,00 | | | 113.578.000,00 |
| S k u p a j | 130.000.000,00 | 260.000.000,00 | 243.678.000,00 | 700.000.000,00 | 300.000.000,00 | 1.633.678.000,00 |

Doslej so bila odobrena naslednja posojila za popotresno obnovo stanovanjskih objektov:

| Izdani sklepi Stanovanjskega sklada | Število upravičencev | Odobreni znesek SIT | Število sklenjenih posojilnih pogodb | Pogodbeni znesek za črpanje SIT |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Delni sklepi | 1.048 | 1.842.866.481,00 | 205 | 465.141.317,00 |
| Končni sklepi | 1.238 | 1.863.108.481,00 | 1.164 | 1.404.834.796,00 |
| Skupaj | 2.286 | 3.705.974.962,00 | 1.369 | 1.869.976.113,00 |

Do 31.12.2002 je Stanovanjski sklad nakazal posojilojemalcem oziroma njihovim izvajalcem popotresne obnove 1.542.397.529,00 SIT, od tega 307.409.298,00 SIT v letu 2002.

4. POSOJILA ZA PRIDOBITEV NEPROFITNIH IN SOCIALNIH NAJEMNIH STANOVANJ

V letu 2002 Stanovanjski sklad ni objavil novega razpisa za posojila pravnim osebam za pridobitev najemnih stanovanj, saj je sredstva usmeril v soinvestiranje z občinami.

V letu 2002 se je realiziral osmi razpis posojil – imenovan XXXIII. – za pridobitev neprofitnih in socialnih stanovanj, za katerega je bil razpisani rok za oddajo vlog za odobritev posojila 28. decembra 2001. Razpisana vsota je bila 2.000.000.000 tolarjev s tem, da je bila poraba sredstev v letu 2001 omejena na 1.000.000.000 tolarjev in v letu 2002 na 1.000.000.000 tolarjev.

Razpis je bil v primerjavi s prejšnjimi razširjen po namenu od neprofitnih najemnih še na pridobivanje socialnih stanovanj in po upravičencih poleg neprofitnih stanovanjskih organizacij še na občine, javne nepremičinske sklade, proračunske sklade, ustanovljene za pridobivanje neprofitnih najemnih in socialnih stanovanj in investitorje neprofitnih najemnih stanovanj na demografsko ogroženih področjih, tudi če ne izpolnjujejo pogojev za vpis v register neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Višina odobrenega posojila je bila odvisna od vrste zavarovanja posojila. Pri predlagani zastavi nepremičnine je bilo posojilo omejeno do 50%, pri zavarovanju s poroštvo občine, zavarovalnice ali bančno garancijo pa do 70% obračunske vrednosti investicije. Za obračunsko vrednost investicije se je upoštevala pri gradnji in prenovi vrednost gradbenih, obrtniških in instalacijskih del po investicijskem programu, vendar ne več od 150.000 tolarjev na kvadratni meter, pri nakupu stanovanj pa pogodbena cena, vendar ne več kot 240.000 tolarjev na kvadratni meter stanovanjske površine.

Obrestna mera je bila odvisna od vrste zavarovanja in je bila pri zavarovanju z zastavo nepremičnine T + 2,5% in pri jamstvu občine, zavarovalnice ali banke T + 1,95%.

Zaradi razširjenega namena in razširjenega kroga upravičencev za sodelovanje na XXXIII. razpisu podatki presegajo povprečne glede števila prijavljenih projektov, števila stanovanj in zaprosene vsote posojil.

V roku je 20 prosilcev vložilo 30 prošenj za odobritev posojila. Skupno je bilo zaprošeno 2.149.050.975 tolarjev posojila za pridobitev 394 stanovanj. Po ugotovitvenem postopku je bil obseg zaprošenih

posojil zmanjšan zaradi razpisanih omejitev stroškov na kvadratni meter stanovanjske površine in ker prosilci niso mogli dokazati ustreznega zavarovanja posojila.

Izdanih je bilo 21 odločb o odobritvi posojila 19 prosilcem za zagotovitev 332 stanovanj v skupni višini 1.230.172.533 tolarjev. Ti prvotni podatki o številu pridobivanih stanovanj in zaprošeni vsoti so bili do sklenitve posojilnih pogodb zmanjšani še zaradi sodelovanja osmih prosilcev v projektih sinvestitorstva Stanovanjskega sklada in občin in je bil prosilec upravičen samo do posojila za svoj sinvestitorski delež.

Tako je Stanovanjski sklad v okviru XXXIII. razpisa posojil za zagotovitev najemnih stanovanj kreditiral 21 projektov 19 investitorjev 246 stanovanj v skupni višini 1.086.892.533 SIT:

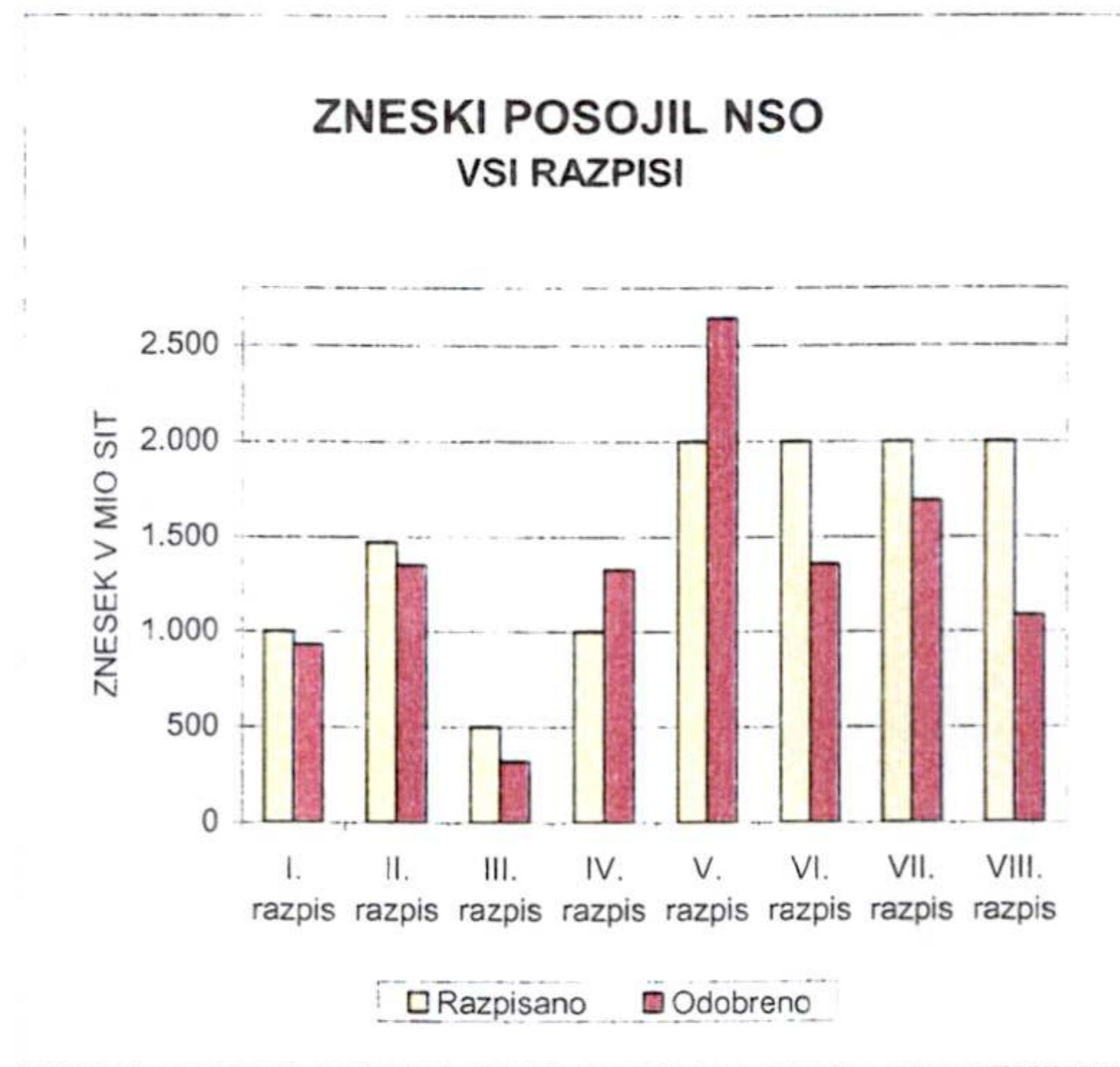
| | POSOJILOJEMALEC | INVESTICIJA | ŠTEVILo STAN. | NAČIN PRIDOBITVE | ODOBRENO POSOJILO (SIT) |
|-----|--|-------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| 1. | OBČINA ŠOŠTANJ | AŠKERČEVA 5 | 12 | NAKUP | 115.522.533 |
| 2. | STANOVANJSKI SKLAD OBČINE POSTOJNA | LJUBLJANSKA CESTA | 18 | GRADNJA | 100.000.000 |
| 3. | OBČINA ŽIRI | PSC ŽIRI | 9 | NAKUP | 97.300.000 |
| 4. | OBČINA LOŠKA DOLINA | LOŽ | 8 | GRADNJA | 27.230.000 |
| 5. | STANOVANJSKI SKLAD OBČINE SLOVENSKA BISTRICA | TOMŠIČEVA | 24 | GRADNJA | 80.000.000 |
| 6. | OBČINA KRIŽEVCI | PSC KRIŽEVCI | 4 | NAKUP | 20.000.000 |
| 7. | JAVNI STANOVANJSKI SKLAD LJUTOMER | S – 3 LJUTOMER | 9 | NAKUP | 20.000.000 |
| 8. | OBČINA ZREČE | CESTA NA ROGLO | 3 | PRENOVA | 10.000.000 |
| 9. | OBČINA ZREČE | CESTA NA ROGLO | 8 | GRADNJA | 49.010.000 |
| 10. | OBČINA VELENJE | SIMONA BLATNIKA | 20 | NAKUP | 93.705.000 |
| 11. | STANOVANJSKI SKLAD LJUBLJANSKIH OBČIN | TOPNIŠKA 58 | 28 | PRENOVA | 109.875.000 |
| 12. | OBČINA ORMOŽ | PTUJSKA 8 | 5 | NAKUP | 30.000.000 |
| 13. | OBČINA ROGAŠKA SLATINA | PRVOMAJSKA CESTA | 8 | GRADNJA | 25.000.000 |
| 14. | RAZVOJNI CENTER LENDAVA | LENDAVA | 6 | NAKUP | 29.505.000 |
| 15. | OBČINA IZOLA | SMREKARJEVA 55 | 9 | PRENOVA | 62.895.000 |
| 16. | JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR | PANONSKA ULICA | 14 | GRADNJA | 69.300.000 |
| 17. | OBČINA KOČEVJE | TURJAŠKO NASELJE | 18 | GRADNJA | 115.960.000 |
| 18. | KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE LITIJA | LITIJA | 4 | NAKUP | 20.600.000 |
| 19. | NEPREMIČNINE CELJE | NOVI TRG | 23 | GRADNJA | 203.280.000 |
| 20. | NEPREMIČNINE CELJE | ŠTORE | 8 | GRADNJA | 54.500.000 |
| 21. | USTANOVA DELAVCEV OBRTI CELJE | ŠTORE | 8 | GRADNJA | 54.500.000 |
| | SKUPAJ | | 246 | | 1.086.892.533 |

Od posojilojemalcev je 10 občin, 5 stanovanjskih skladov in 4 gospodarske družbe. Način pridobivanja najemnih stanovanj je 10 z gradnjo, 8 z nakupom in 3 s prenovo.

Zaradi primerljivosti podatkov iz vseh osmih dosedanjih razpisov posojil za pridobivanje neprofitnih in socialnih najemnih stanovanj so vsote porabljenih posojil po tekočih deviznih tečajih preračunane v nemške marke in iz njih v evre. Z odobrenimi posojili v višini 55.272.878 evrov v vseh razpisih bo pridobljenih v skupno 145 projektih 2.717 stanovanj. Od teh je 2.522 stanovanj že vseljenih.

| | RAZPIS | ŠTEVIL PROSIL. | ŠTEVIL PROJEK. | ODOBRENO (EUR) | POVRŠINA (m ²) | ŠTEVIL STANOVANJ | ŽE VSELJENO |
|----|----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|----------------|
| 1. | VI. | 13 | 14 | 5.992.650 | 26.223,66 | 467 | 467 |
| 2. | XII. | 14 | 23 | 7.847.786 | 23.965,56 | 426 | 426 |
| 3. | XV. | 4 | 6 | 1.717.366 | 6.936,03 | 109 | 109 |
| 4. | XVII. | 16 | 19 | 7.181.871 | 20.275,50 | 297 | 297 |
| 5. | XXI. | 15 | 19 | 13.379.229 | 39.712,49 | 601 | 602 |
| 6. | XXV. | 21 | 26 | 6.976.877 | 20.068,29 | 343 | 342 |
| 7. | XXX. | 14 | 17 | 6.828.523 | 15.691,73 | 228 | 156 |
| 8. | XXXIII. | 19 | 21 | 4.725.620 | 16.173,95 | 246 | 123 |
| | Σ | | 145 | 54.649.922 | 169.047,21 | 2.717 | 2.522 |

Razmerje med razpisanimi sredstvi in odobrenimi posojili v dosedanjih osmih razpisih je naslednje:



PRILOGA 1

POSOJILA ŠESTINTRIDESETEGA RAZPISA

Šestintrideseti razpis SSRS 7.10.2002

Za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja z gradnjo

Tabela 1: Pregled

| | ŠTEVLO | ZNESEK | % | m ² |
|---------------------------|--------|-------------------|-------------------------------|----------------|
| VSE VLOGE | 742 | | | |
| Zaprošeno | | 3.673.600.000 SIT | | |
| POPOLNE VLOGE | 622 | | 83,8% vseh | |
| Zaprošeno | | 3.025.500.000 SIT | | |
| Upravičeno zaprošeno | | 3.025.500.000 SIT | 100,0% zaprošenega | 21.425 |
| SAMO ODOBRENE VLOGE | 622 | | | |
| Zaprošeno | | 3.025.500.000 SIT | | |
| Upravičeno zaprošeno | | 3.025.500.000 SIT | 100,0% skupaj zaprošenega | |
| Odobreno | | 3.025.500.000 SIT | 100,0% upravičeno zaprošenega | 21.425 |
| Število sklenjenih pogodb | 185 | | 29,7% odobrenih | |
| Skupni pogodbeni znesek | | 900.683.038 SIT | 29,8% odobrenega | 6.378 |

Tabela 2: Vzrok nepopolnosti vlog

| | ZAPROŠENO | | | | ODOBRENO | | | |
|--------------------------------|-----------|--------|---------------|--------|----------|--------|---------------|--------|
| | št. | % | SIT | % | št. | % | SIT | % |
| 1 - popolne vloge | 622 | 83,8% | 3.025.500.000 | 82,4% | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% |
| 2 - nepopolne vloge | 31 | 4,2% | 191.500.000 | 5,2% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| 29 - samska oseba | 1 | 0,1% | 5.000.000 | 0,1% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| 81 - namena ne kreditiramo | 8 | 1,1% | 40.500.000 | 1,1% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| 83 - ponovno reševanje | 41 | 5,5% | 184.600.000 | 5,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| 85 - staro gradbeno dovoljenje | 17 | 2,3% | 78.000.000 | 2,1% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| 98- 8 - Prepozne vloge | 5 | 0,7% | 12.000.000 | 0,3% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| 98- 9 - Odstopi od vloge | 16 | 2,2% | 134.000.000 | 3,6% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| 99 - izbrisane vloge | 1 | 0,1% | 2.500.000 | 0,1% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| SKUPAJ | 742 | 100,0% | 3.673.600.000 | 100,0% | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% |

Tabela 3: Namen porabe sredstev

| | ZAPROŠENO | | | | ODOBRENO | | | |
|-------------------------------------|-----------|--------|---------------|--------|----------|--------|---------------|--------|
| | št. | % | SIT | % | št. | % | SIT | % |
| A gradnjo novega objekta | 397 | 63,8% | 1.953.600.000 | 64,6% | 397 | 63,8% | 1.953.600.000 | 64,6% |
| B nadomestno gradnjo | 131 | 21,1% | 648.200.000 | 21,4% | 131 | 21,1% | 648.200.000 | 21,4% |
| C nadzidavo | 12 | 1,9% | 62.000.000 | 2,0% | 12 | 1,9% | 62.000.000 | 2,0% |
| D prizidavo | 44 | 7,1% | 198.300.000 | 6,6% | 44 | 7,1% | 198.300.000 | 6,6% |
| E izgradnjo podstrešnega stanovanja | 7 | 1,1% | 27.900.000 | 0,9% | 7 | 1,1% | 27.900.000 | 0,9% |
| F rekonstrukcijo | 31 | 5,0% | 135.500.000 | 4,5% | 31 | 5,0% | 135.500.000 | 4,5% |
| SKUPAJ | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% |

Tabela 4: Število vzdrževanih otrok

| | ZAPROŠENO | | | | ODOBRENO | | | |
|--------|-----------|--------|---------------|--------|----------|--------|---------------|--------|
| | št. | % | SIT | % | št. | % | SIT | % |
| 0 | 93 | 15,0% | 435.500.000 | 14,4% | 93 | 15,0% | 435.500.000 | 14,4% |
| 1 | 210 | 33,8% | 961.350.000 | 31,8% | 210 | 33,8% | 961.350.000 | 31,8% |
| 2 | 266 | 42,8% | 1.336.950.000 | 44,2% | 266 | 42,8% | 1.336.950.000 | 44,2% |
| 3 | 48 | 7,7% | 267.700.000 | 8,8% | 48 | 7,7% | 267.700.000 | 8,8% |
| 4 | 5 | 0,8% | 24.000.000 | 0,8% | 5 | 0,8% | 24.000.000 | 0,8% |
| SKUPAJ | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% |

Tabela 5: Kratnost (stopnja) reševanja

| | ZAPROŠENO | | | | ODOBRENO | | | |
|---------|-----------|--------|---------------|--------|----------|--------|---------------|--------|
| | št. | % | SIT | % | št. | % | SIT | % |
| ponovno | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| prvič | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% |
| SKUPAJ | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% |

Tabela 6: Status sedanjega stanovanja

| | ZAPROŠENO | | | | ODOBRENO | | | |
|--------------------------------|------------|---------------|----------------------|---------------|------------|---------------|----------------------|---------------|
| | št. | % | SIT | % | št. | % | SIT | % |
| A lastnik | 50 | 8,0% | 225.000.000 | 7,4% | 50 | 8,0% | 225.000.000 | 7,4% |
| B1 solastnik z ožjimi člani | 38 | 6,1% | 175.200.000 | 5,8% | 38 | 6,1% | 175.200.000 | 5,8% |
| B2 solastnik z drugimi osebami | 77 | 12,4% | 361.300.000 | 11,9% | 77 | 12,4% | 361.300.000 | 11,9% |
| C pri sorodnikih | 399 | 64,1% | 1.982.050.000 | 65,5% | 399 | 64,1% | 1.982.050.000 | 65,5% |
| D1 najemnik za nedoločen čas | 33 | 5,3% | 145.450.000 | 4,8% | 33 | 5,3% | 145.450.000 | 4,8% |
| D2 najemnik za določen čas | 25 | 4,0% | 136.500.000 | 4,5% | 25 | 4,0% | 136.500.000 | 4,5% |
| SKUPAJ | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% |

Tabela 7: Vrsta družine

| | ZAPROŠENO | | | | ODOBRENO | | | |
|------------------------|------------|---------------|----------------------|---------------|------------|---------------|----------------------|---------------|
| | št. | % | SIT | % | št. | % | SIT | % |
| družina | 516 | 83,0% | 2.532.000.000 | 83,7% | 516 | 83,0% | 2.532.000.000 | 83,7% |
| enoroditeljska družina | 13 | 2,1% | 58.000.000 | 1,9% | 13 | 2,1% | 58.000.000 | 1,9% |
| par | 93 | 15,0% | 435.500.000 | 14,4% | 93 | 15,0% | 435.500.000 | 14,4% |
| SKUPAJ | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% |

Tabela 8: Starost družine

| | ZAPROŠENO | | | | ODOBRENO | | | |
|---------------|------------|---------------|----------------------|---------------|------------|---------------|----------------------|---------------|
| | št. | % | SIT | % | št. | % | SIT | % |
| mlada | 301 | 48,4% | 1.404.600.000 | 46,4% | 301 | 48,4% | 1.404.600.000 | 46,4% |
| ostalo | 321 | 51,6% | 1.620.900.000 | 53,6% | 321 | 51,6% | 1.620.900.000 | 53,6% |
| SKUPAJ | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% |

Tabela 9: Zdravstveni problem

| | ZAPROŠENO | | | | ODOBRENO | | | |
|---------------|------------|---------------|----------------------|---------------|------------|---------------|----------------------|---------------|
| | št. | % | SIT | % | št. | % | SIT | % |
| A ne | 614 | 98,7% | 2.981.550.000 | 98,5% | 614 | 98,7% | 2.981.550.000 | 98,5% |
| B da | 8 | 1,3% | 43.950.000 | 1,5% | 8 | 1,3% | 43.950.000 | 1,5% |
| SKUPAJ | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% |

Tabela 10: Način odplačila posojila

| | ZAPROŠENO | | | | ODOBRENO | | | |
|---------------|------------|---------------|----------------------|---------------|------------|---------------|----------------------|---------------|
| | št. | % | SIT | % | št. | % | SIT | % |
| A - TOM | 398 | 64,0% | 1.832.200.000 | 60,6% | 398 | 64,0% | 1.832.200.000 | 60,6% |
| B - EUR | 224 | 36,0% | 1.193.300.000 | 39,4% | 224 | 36,0% | 1.193.300.000 | 39,4% |
| SKUPAJ | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% |

Tabela 11: Sprejem vloge

| | ZAPROŠENO | | | | ODOBRENO | | | |
|---------------|------------|---------------|----------------------|---------------|------------|---------------|----------------------|---------------|
| | št. | % | SIT | % | št. | % | SIT | % |
| e-vloga | 119 | 19,1% | 550.850.000 | 18,2% | 119 | 19,1% | 550.850.000 | 18,2% |
| po pošti | 503 | 80,9% | 2.474.650.000 | 81,8% | 503 | 80,9% | 2.474.650.000 | 81,8% |
| SKUPAJ | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% |

Tabela 12: Območje (prva številka poštne številke)

| | ZAPROŠENO | | | | ODOBRENO | | | |
|-----------------|------------|---------------|----------------------|---------------|------------|---------------|----------------------|---------------|
| | št. | % | SIT | % | št. | % | SIT | % |
| 1 Ljubljana | 186 | 29,9% | 929.950.000 | 30,7% | 186 | 29,9% | 929.950.000 | 30,7% |
| 2 Maribor | 127 | 20,4% | 608.350.000 | 20,1% | 127 | 20,4% | 608.350.000 | 20,1% |
| 3 Celje | 92 | 14,8% | 415.800.000 | 13,7% | 92 | 14,8% | 415.800.000 | 13,7% |
| 4 Kranj | 69 | 11,1% | 339.600.000 | 11,2% | 69 | 11,1% | 339.600.000 | 11,2% |
| 5 Nova Gorica | 39 | 6,3% | 215.500.000 | 7,1% | 39 | 6,3% | 215.500.000 | 7,1% |
| 6 Koper | 30 | 4,8% | 138.000.000 | 4,6% | 30 | 4,8% | 138.000.000 | 4,6% |
| 8 Novo Mesto | 59 | 9,5% | 272.800.000 | 9,0% | 59 | 9,5% | 272.800.000 | 9,0% |
| 9 Murska Sobota | 20 | 3,2% | 105.500.000 | 3,5% | 20 | 3,2% | 105.500.000 | 3,5% |
| SKUPAJ | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% | 622 | 100,0% | 3.025.500.000 | 100,0% |

PRILOGA 2

POSOJILA VSEH RAZPISOV

ZA FIZIČNE OSEBE

1992 – 2002

ANALIZA ŠTIRIINDVAJSETIH RAZPISOV STANOVANJSKEGA SKLADA REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNEGA SKLADA

Razpisi 1, 3, 4, 5, 7, 8, 11, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 34 in 36

Tabela 1: Razpisi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada

| | SKUPAJ 1. – 36. | 1. – 34. RAZPIS | 36. RAZPIS |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Razpisana sredstva | 41.891.160.839 | 38.891.160.839 | 3.000.000.000 |
| VSE VLOGE | | | |
| Število vseh vlog | 44743 | 44023 | 720 |
| Zaprošeni znesek | 131.234.457.296 | 127.709.357.296 | 3.525.100.000 |
| Zaprošeni m ² | 1.414.750 | 1.388.658 | 26.092 |
| POPOLNE VLOGE | | | |
| Število popolnih vlog | 33355 | 32733 | 622 |
| Upravičeno zapr. znesek | 84.671.191.075 | 81.645.691.075 | 3.025.500.000 |
| Upravičeno zapr. m ² | 847.331 | 824.937 | 22.394 |
| ODOBRENE VLOGE | | | |
| Število odobrenih vlog | 30997 | 30375 | 622 |
| Odobreni znesek | 67.408.775.547 | 64.383.275.547 | 3.025.500.000 |
| Odobreni m ² | 638.124 | 615.730 | 22.394 |

Tabela 2: Namen porabe sredstev

| NAMEN | vloge | SKUPAJ 1. – 36. | | 1. – 34. RAZPIS | | 36. RAZPIS | |
|---------|----------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| | | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² |
| NAKUP | popolne | 15153 | 45.100.697.212 | 15153 | 45.100.697.212 | 0 | 0 |
| | odobrene | | 401.676 | | 401.676 | | 0 |
| GRADNJA | popolne | 14368 | 38.932.988.308 | 14368 | 38.932.988.308 | 0 | 0 |
| | odobrene | | 343.171 | | 343.171 | | 0 |
| OSTALO | popolne | 15793 | 36.045.930.193 | 15209 | 33.183.830.193 | 584 | 2.862.100.000 |
| | odobrene | | 387.340 | | 366.155 | | 21.185 |
| | popolne | 14867 | 26.021.345.682 | 14283 | 23.159.245.682 | 584 | 2.862.100.000 |
| | odobrene | | 266.950 | | 245.765 | | 21.185 |
| | popolne | 2409 | 3.524.563.669 | 2371 | 3.361.163.669 | 38 | 163.400.000 |
| | odobrene | | 58.315 | | 57.106 | | 1.209 |
| | popolne | 1762 | 2.454.441.557 | 1724 | 2.291.041.557 | 38 | 163.400.000 |
| | odobrene | | 28.003 | | 26.794 | | 1.209 |

Tabela 2a: Porazdelitev upravičeno zaprošenih in odobrenih sredstev

| NAMEN | vloge | SKUPAJ 1. – 36. | | 1. – 34. RAZPIS | | 36. RAZPIS | |
|---|--------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| | | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² |
| Poplačilo neugodnih stanovanjskih posojil | popolne | 3538 | 2.357.355.880 | 3538 | 2.357.355.880 | 0 | 0 |
| | odobrene | | 45.645 | | 45.645 | | 0 |
| NAKUP | popolne | 3495 | 1.908.747.451 | 3495 | 1.908.747.451 | 0 | 0 |
| | odobrene | | 36.959 | | 36.959 | | 0 |
| GRADNJA | Nakup starega stanovanja | 11948 | 37.610.359.248 | 11948 | 37.610.359.248 | 0 | 0 |
| | odobrene | | 325.392 | | 325.392 | | 0 |
| | Nakup novozgrajenega stanovanja | 11338 | 32.531.608.562 | 11338 | 32.531.608.562 | 0 | 0 |
| | odobrene | | 279.495 | | 279.495 | | 0 |
| | popolne | 2186 | 6.572.434.210 | 2186 | 6.572.434.210 | 0 | 0 |
| | odobrene | | 58.511 | | 58.511 | | 0 |
| | Nadomestna gradnja individualne hiše | 2049 | 5.690.027.457 | 2049 | 5.690.027.457 | 0 | 0 |
| | odobrene | | 49.902 | | 49.902 | | 0 |
| GRADNJA | Zadružna gradnja | 289 | 486.992.695 | 289 | 486.992.695 | 0 | 0 |
| | odobrene | | 6.120 | | 6.120 | | 0 |
| | Gradnja individualne hiše | 8770 | 22.514.089.710 | 8373 | 20.560.489.710 | 397 | 1.953.600.000 |
| | odobrene | | 235.634 | | 221.174 | | 14.460 |
| | Nadomestna gradnja individualne hiše | 8270 | 15.879.473.525 | 7873 | 13.925.873.525 | 397 | 1.953.600.000 |
| | odobrene | | 156.100 | | 141.639 | | 14.460 |
| | Dozidava individualne | 2668 | 7.361.423.585 | 2537 | 6.713.223.585 | 131 | 648.200.000 |
| | odobrene | | 75.343 | | 70.545 | | 4.798 |
| | popolne | 2489 | 5.549.762.474 | 2358 | 4.901.562.474 | 131 | 648.200.000 |
| | odobrene | | 54.696 | | 49.898 | | 4.798 |
| | popolne | 1761 | 4.369.564.975 | 1705 | 4.109.264.975 | 56 | 260.300.000 |
| | odobrene | | 44.803 | | 42.876 | | 1.927 |

| | | | | | | | |
|------|----------|------|-------------------------|------|-------------------------|----|----------------------|
| hiše | odobrene | 1626 | 3.315.085.113 32.821 | 1570 | 3.054.785.113 30.895 | 56 | 260.300.000 1.927 |
|------|----------|------|-------------------------|------|-------------------------|----|----------------------|

| OSTALO | | | | | | | |
|--------------------------|----------|------|-------------------------|------|-------------------------|----|----------------------|
| Preureditev podstrešja | popolne | 313 | 794.008.364 7.910 | 306 | 766.108.364 7.703 | 7 | 27.900.000 207 |
| | odobrene | 307 | 634.588.264 6.123 | 300 | 606.688.264 5.917 | 7 | 27.900.000 207 |
| Rekonstrukcija (prenova) | popolne | 676 | 1.792.024.774 17.549 | 645 | 1.656.524.774 16.546 | 31 | 135.500.000 1.003 |
| | odobrene | 655 | 1.509.997.683 14.292 | 624 | 1.374.497.683 13.289 | 31 | 135.500.000 1.003 |
| Adaptacija | popolne | 1179 | 721.237.632 29.572 | 1179 | 721.237.632 29.572 | 0 | 0 0 |
| | odobrene | 559 | 116.503.456 4.706 | 559 | 116.503.456 4.706 | 0 | 0 0 |
| Obnova v Posočju | popolne | 27 | 91.700.000 853 | 27 | 91.700.000 853 | 0 | 0 0 |
| | odobrene | 27 | 85.750.000 799 | 27 | 85.750.000 799 | 0 | 0 0 |

Tabela 3: Starost družine

| | vloge | SKUPAJ 1. – 36. | | 1. – 34. RAZPIS | | 36. RAZPIS | |
|---------------|----------|-----------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|------------|-------------------------|
| | | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² |
| mlada družina | popolne | 19399 | 50.770.938.648 501.489 | 19098 | 49.366.338.648 491.093 | 301 | 1.404.600.000 10.397 |
| | odobrene | 18837 | 42.652.404.604 408.293 | 18536 | 41.247.804.604 397.897 | 301 | 1.404.600.000 10.397 |
| drugo | popolne | 13956 | 33.900.252.426 345.842 | 13635 | 32.279.352.426 333.844 | 321 | 1.620.900.000 11.998 |
| | odobrene | 12160 | 24.756.370.943 229.831 | 11839 | 23.135.470.943 217.834 | 321 | 1.620.900.000 11.998 |

Tabela 4: Kratnost reševanja

| | vloge | SKUPAJ 1. – 36. | | 1. – 34. RAZPIS | | 36. RAZPIS | |
|---------|----------|-----------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|------------|-------------------------|
| | | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² |
| prvič | popolne | 27930 | 74.342.774.341 720.460 | 27308 | 71.317.274.341 698.066 | 622 | 3.025.500.000 22.394 |
| | odobrene | 27278 | 61.606.906.705 580.943 | 26656 | 58.581.406.705 558.549 | 622 | 3.025.500.000 22.394 |
| ponovno | popolne | 5425 | 10.328.416.734 126.871 | 5425 | 10.328.416.734 126.871 | 0 | 0 0 |
| | odobrene | 3719 | 5.801.868.842 57.181 | 3719 | 5.801.868.842 57.181 | 0 | 0 0 |

Tabela 5: Zdravstveni problem

| | vloge | SKUPAJ 1. – 36. | | 1. – 34. RAZPIS | | 36. RAZPIS | |
|----|----------|-----------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|------------|-------------------------|
| | | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² |
| da | popolne | 472 | 1.063.663.518 11.485 | 464 | 1.019.713.518 11.159 | 8 | 43.950.000 325 |
| | odobrene | 468 | 915.332.566 9.313 | 460 | 871.382.566 8.987 | 8 | 43.950.000 325 |
| ne | popolne | 32883 | 83.607.527.557 835.847 | 32269 | 80.625.977.557 813.778 | 614 | 2.981.550.000 22.069 |
| | odobrene | 30529 | 66.493.442.981 628.812 | 29915 | 63.511.892.981 606.743 | 614 | 2.981.550.000 22.069 |

Tabela 6: Število otrok

| | vloge | SKUPAJ 1. – 36. | | 1. – 34. RAZPIS | | 36. RAZPIS | |
|---|----------|-----------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|------------|-----------------------|
| | | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² |
| 0 | popolne | 8448 | 20.810.459.207 194.145 | 8355 | 20.374.959.207 190.921 | 93 | 435.500.000 3223 |
| | odobrene | 7713 | 16.892.418.867 148.425 | 7620 | 16.456.918.867 145.201 | 93 | 435.500.000 3223 |
| 1 | popolne | 12577 | 32.321.078.000 325.056 | 12367 | 31.359.728.000 317.940 | 210 | 961.350.000 7.116 |
| | odobrene | 11888 | 26.305.201.355 252.705 | 11678 | 25.343.851.355 245.589 | 210 | 961.350.000 7.116 |

| | | | | | | | |
|----------|----------|-------|---------------------------|-------|---------------------------|-----|------------------------|
| 2 | popolne | 10328 | 25.793.077.340 268.475 | 10062 | 24.456.127.340 258.579 | 266 | 1.336.950.000 9.896 |
| | odobrene | 9512 | 19.482.376.250 190.590 | 9246 | 18.145.426.250 180.694 | 266 | 1.336.950.000 9.896 |
| 3 | popolne | 1766 | 5.055.217.700 52.094 | 1718 | 4.787.517.700 50.112 | 48 | 267.700.000 1.981 |
| | odobrene | 1673 | 4.192.871.012 41.008 | 1625 | 3.925.171.012 39.026 | 48 | 267.700.000 1.981 |
| 4 | popolne | 193 | 568.873.662 6.072 | 188 | 544.873.662 5.894 | 5 | 24.000.000 178 |
| | odobrene | 173 | 442.582.051 4.396 | 168 | 418.582.051 4.218 | 5 | 24.000.000 178 |
| 5 | popolne | 35 | 99.315.573 1.147 | 35 | 99.315.573 1.147 | 0 | 0 0 |
| | odobrene | 31 | 75.062.023 789 | 31 | 75.062.023 789 | 0 | 0 0 |
| 6 | popolne | 4 | 11.460.800 216 | 4 | 11.460.800 216 | 0 | 0 0 |
| | odobrene | 3 | 6.555.200 86 | 3 | 6.555.200 86 | 0 | 0 0 |
| 7 in več | popolne | 2 | 5.708.790 62 | 2 | 5.708.790 62 | 0 | 0 0 |
| | odobrene | 2 | 5.708.790 62 | 2 | 5.708.790 62 | 0 | 0 0 |

Tabela 7: Število zaposlenih (* za 36. razpis podatek ni bil evidentiran)

| | vloge | SKUPAJ 1. – 36. | | 1. – 34. RAZPIS | | 36. RAZPIS * | |
|---|----------|-----------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|--------------|-------------------------|
| | | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² |
| 0 | popolne | 1528 | 4.461.764.054 35.270 | 1528 | 4.461.764.054 35.270 | 0 | 0 0 |
| | odobrene | 1490 | 4.248.114.418 32.957 | 1490 | 4.248.114.418 32.957 | 0 | 0 0 |
| 1 | popolne | 9920 | 25.521.429.844 247.612 | 9920 | 25.521.429.844 247.612 | 0 | 0 0 |
| | odobrene | 9143 | 19.411.485.619 178.488 | 9143 | 19.411.485.619 178.488 | 0 | 0 0 |
| 2 | popolne | 21907 | 54.687.997.176 564.450 | 21285 | 51.662.497.176 542.055 | 622 | 3.025.500.000 22.394 |
| | odobrene | 20364 | 43.749.175.510 426.679 | 19742 | 40.723.675.510 404.285 | 622 | 3.025.500.000 22.394 |

Tabela 8: Vrsta družine

| | vloge | SKUPAJ 1. – 36. | | 1. – 34. RAZPIS | | 36. RAZPIS | |
|------------|----------|-----------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|------------|-------------------------|
| | | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² |
| popolna | popolne | 27382 | 70.678.314.743 707.930 | 26866 | 68.146.314.743 689.188 | 516 | 2.532.000.000 18.741 |
| | odobrene | 25686 | 56.269.342.136 536.227 | 25170 | 53.737.342.136 517.486 | 516 | 2.532.000.000 18.741 |
| razširjena | popolne | 1316 | 2.719.795.142 34.381 | 1303 | 2.661.795.142 33.951 | 13 | 58.000.000 429 |
| | odobrene | 1056 | 1.832.732.161 20.100 | 1043 | 1.774.732.161 19.670 | 13 | 58.000.000 429 |
| nepopolna | popolne | 1498 | 3.601.732.941 34.717 | 1405 | 3.166.232.941 31.494 | 93 | 435.500.000 3.223 |
| | odobrene | 1366 | 2.999.514.154 27.391 | 1273 | 2.564.014.154 24.167 | 93 | 435.500.000 3.223 |
| samski | popolne | 3159 | 7.671.348.248 70.304 | 3159 | 7.671.348.248 70.304 | 0 | 0 0 |
| | odobrene | 2889 | 6.307.187.096 54.407 | 2889 | 6.307.187.096 54.407 | 0 | 0 0 |

Tabela 9: Dohodek na družinskega člana (* za 36. razpis podatek ni bil evidentiran)

| | | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------|--------|---|--------|-------------|--------------|---|---------|
| Povprečni dohodek na člana: | 1. razpis: | 10.000 | - | 20.000 | 20. razpis: | 45.000 | - | 90.000 |
| | 3. razpis: | 20.000 | - | 40.000 | 22. razpis: | 45.000 | - | 90.000 |
| | 4. razpis: | 20.000 | - | 40.000 | 23. razpis: | 45.000 | - | 90.000 |
| | 5. razpis: | 22.000 | - | 44.000 | 24. razpis: | 45.000 | - | 90.000 |
| | 7. razpis: | 29.000 | - | 59.000 | 26. razpis: | 50.000 | - | 100.000 |
| | 8. razpis: | 30.000 | - | 62.000 | 27. razpis: | 50.000 | - | 100.000 |
| | 11. razpis: | 30.000 | - | 70.000 | 28. razpis: | 50.000 | - | 100.000 |
| | 13. razpis: | 30.000 | - | 70.000 | 29. razpis: | 50.000 | - | 100.000 |
| | 14. razpis: | 30.000 | - | 70.000 | 31. razpis: | 50.000 | - | 100.000 |
| | 16. razpis: | 34.000 | - | 70.000 | 32. razpis: | 55.000 | - | 110.000 |
| | 18. razpis: | 34.000 | - | 70.000 | 34. razpis: | 55.000 | - | 110.000 |
| | 19. razpis: | 45.000 | - | 90.000 | 36. razpis: | * ni podatka | | |

| | vloge | SKUPAJ 1. – 36. | | 1. – 34. RAZPIS | | 36. RAZPIS * | |
|---------------|----------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| | | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² |
| pod povprečen | popolne | 12107 | 31.032.529.016 | 12107 | 31.032.529.016 | 0 | 0 |
| | odobrene | | 318.274 | | 318.274 | | 0 |
| povprečen | popolne | 16110 | 40.475.594.437 | 15488 | 37.450.094.437 | 622 | 3.025.500.000 |
| | odobrene | | 405.744 | | 383.350 | | 22.394 |
| nad povprečen | popolne | 15091 | 32.740.994.690 | 14469 | 29.715.494.690 | 622 | 3.025.500.000 |
| | odobrene | | 312.291 | | 289.897 | | 22.394 |
| | popolne | 5138 | 13.163.067.619 | 5138 | 13.163.067.619 | 0 | 0 |
| | odobrene | | 123.312 | | 123.312 | | 0 |
| | popolne | 4814 | 10.827.806.178 | 4814 | 10.827.806.178 | 0 | 0 |
| | odobrene | | 96.610 | | 96.610 | | 0 |

Tabela 10: Območja

| | vloge | SKUPAJ 1. – 36. | | 1. – 34. RAZPIS | | 36. RAZPIS | |
|--------------|----------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| | | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² |
| SKUPAJ | popolne | 33355 | 84.671.191.075 | 32733 | 81.645.691.075 | 622 | 3.025.500.000 |
| | odobrene | | 847.331 | | 824.937 | | 22.394 |
| LJUBLJANSKO | popolne | 30997 | 67.408.775.547 | 30375 | 64.383.275.547 | 622 | 3.025.500.000 |
| | odobrene | | 638.124 | | 615.730 | | 22.394 |
| MARIBORSKO | popolne | 11886 | 27.872.603.410 | 11700 | 26.942.653.410 | 186 | 929.950.000 |
| | odobrene | | 288.007 | | 281.123 | | 6.883 |
| CELJSKO | popolne | 11089 | 22.460.716.623 | 10903 | 21.530.766.623 | 186 | 929.950.000 |
| | odobrene | | 220.786 | | 213.903 | | 6.883 |
| KRANJSKO | popolne | 6916 | 19.054.307.248 | 6789 | 18.445.957.248 | 127 | 608.350.000 |
| | odobrene | | 182.550 | | 178.047 | | 4.503 |
| NOVOGORIŠKO | popolne | 6458 | 15.145.450.895 | 6331 | 14.537.100.895 | 127 | 608.350.000 |
| | odobrene | | 137.574 | | 133.071 | | 4.503 |
| KOPRSKO | popolne | 3896 | 10.524.510.328 | 3804 | 10.108.710.328 | 92 | 415.800.000 |
| | odobrene | | 102.246 | | 99.168 | | 3.078 |
| NOVOMEŠKO | popolne | 3587 | 8.351.481.852 | 3495 | 7.935.681.852 | 92 | 415.800.000 |
| | odobrene | | 76.328 | | 73.250 | | 3.078 |
| MUSKOSOBOŠKO | popolne | 2822 | 7.776.234.945 | 2753 | 7.436.634.945 | 69 | 339.600.000 |
| | odobrene | | 74.893 | | 72.379 | | 2.514 |
| 2377 | popolne | 2617 | 6.371.167.824 | 2548 | 6.031.567.824 | 69 | 339.600.000 |
| | odobrene | | 57.736 | | 55.223 | | 2.514 |
| 2019 | popolne | 1325 | 3.435.508.432 | 1286 | 3.220.008.432 | 39 | 215.500.000 |
| | odobrene | | 33.687 | | 32.092 | | 1.595 |
| 1889 | popolne | 1249 | 2.820.604.223 | 1210 | 2.605.104.223 | 39 | 215.500.000 |
| | odobrene | | 26.378 | | 24.783 | | 1.595 |
| 1740 | popolne | 1889 | 5.005.466.112 | 1859 | 4.867.466.112 | 30 | 138.000.000 |
| | odobrene | | 49.589 | | 48.568 | | 1.021 |
| 2602 | popolne | 1740 | 4.068.152.557 | 1710 | 3.930.152.557 | 30 | 138.000.000 |
| | odobrene | | 37.918 | | 36.897 | | 1.021 |
| 2377 | popolne | 2602 | 6.227.272.903 | 2543 | 5.954.472.903 | 59 | 272.800.000 |
| | odobrene | | 65.689 | | 63.670 | | 2.019 |
| 2019 | popolne | 2377 | 4.735.467.107 | 2318 | 4.462.667.107 | 59 | 272.800.000 |
| | odobrene | | 46.447 | | 44.428 | | 2.019 |
| 1880 | popolne | 2019 | 4.775.287.695 | 1999 | 4.669.787.695 | 20 | 105.500.000 |
| | odobrene | | 50.671 | | 49.890 | | 781 |
| 1880 | popolne | 1880 | 3.455.734.466 | 1860 | 3.350.234.466 | 20 | 105.500.000 |
| | odobrene | | 34.956 | | 34.176 | | 781 |

Tabela 9: Dohodek na družinskega člana (* za 36. razpis podatek ni bil evidentiran)

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------|--------|---|--------|-------------|--------|------------|---------|
| Povprečni dohodek na člana: | 1. razpis: | 10.000 | - | 20.000 | 20. razpis: | 45.000 | - | 90.000 |
| | 3. razpis: | 20.000 | - | 40.000 | 22. razpis: | 45.000 | - | 90.000 |
| | 4. razpis: | 20.000 | - | 40.000 | 23. razpis: | 45.000 | - | 90.000 |
| | 5. razpis: | 22.000 | - | 44.000 | 24. razpis: | 45.000 | - | 90.000 |
| | 7. razpis: | 29.000 | - | 59.000 | 26. razpis: | 50.000 | - | 100.000 |
| | 8. razpis: | 30.000 | - | 62.000 | 27. razpis: | 50.000 | - | 100.000 |
| | 11. razpis: | 30.000 | - | 70.000 | 28. razpis: | 50.000 | - | 100.000 |
| | 13. razpis: | 30.000 | - | 70.000 | 29. razpis: | 50.000 | - | 100.000 |
| | 14. razpis: | 30.000 | - | 70.000 | 31. razpis: | 50.000 | - | 100.000 |
| | 16. razpis: | 34.000 | - | 70.000 | 32. razpis: | 55.000 | - | 110.000 |
| | 18. razpis: | 34.000 | - | 70.000 | 34. razpis: | 55.000 | - | 110.000 |
| | 19. razpis: | 45.000 | - | 90.000 | 36. razpis: | * | ni podatka | |

| | vloge | SKUPAJ 1. – 36. | | 1. – 34. RAZPIS | | 36. RAZPIS * | |
|-------------|----------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| | | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² |
| podpoprečen | popolne | 12107 | 31.032.529.016 | 12107 | 31.032.529.016 | 0 | 0 |
| | | | 318.274 | | 318.274 | | 0 |
| povprečen | odobrene | 11092 | 23.839.974.679 | 11092 | 23.839.974.679 | 0 | 0 |
| | | | 229.224 | | 229.224 | | 0 |
| povprečen | popolne | 16110 | 40.475.594.437 | 15488 | 37.450.094.437 | 622 | 3.025.500.000 |
| | | | 405.744 | | 383.350 | | 22.394 |
| nadpoprečen | odobrene | 15091 | 32.740.994.690 | 14469 | 29.715.494.690 | 622 | 3.025.500.000 |
| | | | 312.291 | | 289.897 | | 22.394 |
| nadpoprečen | popolne | 5138 | 13.163.067.619 | 5138 | 13.163.067.619 | 0 | 0 |
| | | | 123.312 | | 123.312 | | 0 |
| nadpoprečen | odobrene | 4814 | 10.827.806.178 | 4814 | 10.827.806.178 | 0 | 0 |
| | | | 96.610 | | 96.610 | | 0 |

Tabela 10: Območja

| | vloge | SKUPAJ 1. – 36. | | 1. – 34. RAZPIS | | 36. RAZPIS | |
|--------------|----------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| | | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² | število | SIT in m ² |
| SKUPAJ | popolne | 33355 | 84.671.191.075 | 32733 | 81.645.691.075 | 622 | 3.025.500.000 |
| | | | 847.331 | | 824.937 | | 22.394 |
| LJUBLJANSKO | odobrene | 30997 | 67.408.775.547 | 30375 | 64.383.275.547 | 622 | 3.025.500.000 |
| | | | 638.124 | | 615.730 | | 22.394 |
| LJUBLJANSKO | popolne | 11886 | 27.872.603.410 | 11700 | 26.942.653.410 | 186 | 929.950.000 |
| | | | 288.007 | | 281.123 | | 6.883 |
| MARIBORSKO | odobrene | 11089 | 22.460.716.623 | 10903 | 21.530.766.623 | 186 | 929.950.000 |
| | | | 220.786 | | 213.903 | | 6.883 |
| MARIBORSKO | popolne | 6916 | 19.054.307.248 | 6789 | 18.445.957.248 | 127 | 608.350.000 |
| | | | 182.550 | | 178.047 | | 4.503 |
| CELJSKO | odobrene | 6458 | 15.145.450.895 | 6331 | 14.537.100.895 | 127 | 608.350.000 |
| | | | 137.574 | | 133.071 | | 4.503 |
| CELJSKO | popolne | 3896 | 10.524.510.328 | 3804 | 10.108.710.328 | 92 | 415.800.000 |
| | | | 102.246 | | 99.168 | | 3.078 |
| CELJSKO | odobrene | 3587 | 8.351.481.852 | 3495 | 7.935.681.852 | 92 | 415.800.000 |
| | | | 76.328 | | 73.250 | | 3.078 |
| KRANJSKO | popolne | 2822 | 7.776.234.945 | 2753 | 7.436.634.945 | 69 | 339.600.000 |
| | | | 74.893 | | 72.379 | | 2.514 |
| KRANJSKO | odobrene | 2617 | 6.371.167.824 | 2548 | 6.031.567.824 | 69 | 339.600.000 |
| | | | 57.736 | | 55.223 | | 2.514 |
| NOVOGORIŠKO | popolne | 1325 | 3.435.508.432 | 1286 | 3.220.008.432 | 39 | 215.500.000 |
| | | | 33.687 | | 32.092 | | 1.595 |
| NOVOMEŠKO | odobrene | 1249 | 2.820.604.223 | 1210 | 2.605.104.223 | 39 | 215.500.000 |
| | | | 26.378 | | 24.783 | | 1.595 |
| KOPRSKO | popolne | 1889 | 5.005.466.112 | 1859 | 4.867.466.112 | 30 | 138.000.000 |
| | | | 49.589 | | 48.568 | | 1.021 |
| NOVOMEŠKO | odobrene | 1740 | 4.068.152.557 | 1710 | 3.930.152.557 | 30 | 138.000.000 |
| | | | 37.918 | | 36.897 | | 1.021 |
| NOVOMEŠKO | popolne | 2602 | 6.227.272.903 | 2543 | 5.954.472.903 | 59 | 272.800.000 |
| | | | 65.689 | | 63.670 | | 2.019 |
| MUSKOSOBOŠKO | odobrene | 2377 | 4.735.467.107 | 2318 | 4.462.667.107 | 59 | 272.800.000 |
| | | | 46.447 | | 44.428 | | 2.019 |
| MUSKOSOBOŠKO | popolne | 2019 | 4.775.287.695 | 1999 | 4.669.787.695 | 20 | 105.500.000 |
| | | | 50.671 | | 49.890 | | 781 |
| MUSKOSOBOŠKO | odobrene | 1880 | 3.455.734.466 | 1860 | 3.350.234.466 | 20 | 105.500.000 |
| | | | 34.956 | | 34.176 | | 781 |



**POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI
V LETU 2002**

Ljubljana, februar 2003

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju Stanovanjski sklad Republike Slovenije) je v okviru dejavnosti javnega nepremičninskega sklada imel naslednje aktivnosti:

1. nakup stanovanj za nadaljnjo prodajo,
2. pridobivanje (socialnih in) neprofitnih najemnih stanovanj v soinvestitorstvu z občinami,
3. pridobivanje, prodaja in vzdrževanje drugih najemnih stanovanj v lasti,
4. izgradnja varovanih stanovanj.

V letu 2002 je Stanovanjski sklad Republike Slovenije na podlagi:

- nakupa ali gradnje (socialnih in) neprofitnih stanovanj v soinvestitorstvu z občinami,
- pogodb o neodplačnem prenosu stanovanj,
- pogodb o poravnavi,
- izgradnje neprofitnih stanovanj in
- izgradnje varovanih stanovanj

pridobil v last skupaj 1941 stanovanj.

| PRIDOBITVE STANOVANJ V LETU 2002 | | ŠTEVILO |
|--|-----|--------------|
| soinvestitorstvo z občinami | | 88 |
| izgradnja drugih neprofitnih stanovanj | | 36 |
| pogodbe o neodplačnem prenosu: | | |
| • METING-ŽJ d.o.o. | 551 | |
| • STANOVANJSKO PODJETJE RAVNE d.o.o. | 883 | 1.717 |
| • ŽŠ-PROSTAND d.o.o. | 283 | |
| pogodba o poravnavi obveznosti – Tržič (30), Maribor (1), Ravne na Koroškem (31) | | 62 |
| varovana stanovanja – Tolmin (32), Podbrdo (6) | | 38 |
| SKUPAJ: | | 1.941 |

Stanovanjski sklad Republike Slovenije ima ob koncu leta 2002 v lasti še 1.983 stanovanj in 2 sobi v samskem domu.

| STANJE STANOVANJ NA DAN 31.12.2002 | NAJEMNO | OSNOVNA SREDSTVA |
|---|--------------|------------------|
| • najemno stanovanje in samske sobe | 1.708 + 2 | 1.708 + 2 |
| • stanovanja v solastnini z uporabniki | 16 | 16 |
| • izločeno najemno stanovanje - možnost denacionalizacije | 135 | 0 |
| • izločeno najemno stanovanje – ni vložena zahteva za denacionalizacijo | 63 | 0 |
| • izločeno najemno stanovanje – vložena zahteva za denacionalizacijo postopek ni končan | 18 | 0 |
| • izločeno prazno stanovanje - možnost denacionalizacije | 26 | 0 |
| • potrdila upravnih enot, da je oziroma ni vložena zahteva za denacionalizacijo (stanovanja niso bila izločena) | 17 | 17 |
| SKUPAJ | 1.985 | 1.743 |

Stanovanja se nahajajo v 96 krajih v Sloveniji.

| | | | | | |
|-----|------------------------|-----|-----|------------------------------|-----|
| 1. | Benedikt | 6 | 49. | Podbrdo | 18 |
| 2. | Blejska Dobrava | 5 | 50. | Podlehnik | 8 |
| 3. | Borovnica | 1 | 51. | Podvelka | 22 |
| 4. | Celje | 58 | 52. | Postojna | 2 |
| 5. | Črna na Koroškem | 20 | 53. | Pragersko | 3 |
| 6. | Črnomelj | 1 | 54. | Prebold | 9 |
| 7. | Destrnik | 8 | 55. | Prevalje | 60 |
| 8. | Dornava | 9 | 56. | Ptuj | 59 |
| 9. | Draga | 2 | 57. | Ptujska gora | 2 |
| 10. | Dravograd | 1 | 58. | Radeče | 1 |
| 11. | Fram | 2 | 59. | Ravne na Koroškem | 340 |
| 12. | Gornja Radgona | 21 | 60. | Ribnica | 1 |
| 13. | Grosuplje | 1 | 61. | Ribnica na Pohorju | 10 |
| 14. | Hajdina | 2 | 62. | Rogaška Slatina | 29 |
| 15. | Hoče | 2 | 63. | Ruše | 2 |
| 16. | Horjul | 1 | 64. | Selnica ob Dravi | 4 |
| 17. | Hrastnik | 15 | 65. | Sevnica | 18 |
| 18. | Hrušica | 4 | 66. | Sežana | 4 |
| 19. | Izola | 1 | 67. | Slovenj Gradec | 9 |
| 20. | Jesenice | 187 | 68. | Slovenska Bistrica | 4 |
| 21. | Kamnica | 3 | 69. | Slovenske Konjice | 2 |
| 22. | Kamnik | 15 | 70. | Solkan | 1 |
| 23. | Kanal | 1 | 71. | Starše | 9 |
| 24. | Kidričeve | 26 | 72. | Šempeter pri Gorici | 1 |
| 25. | Kočevje | 17 | 73. | Šenčur | 3 |
| 26. | Koper | 2 | 74. | Šentilj v Slovenskih Goricah | 6 |
| 27. | Kotlje | 5 | 75. | Šentjur pri Celju | 7 |
| 28. | Kranj | 3 | 76. | Škofja Loka | 1 |
| 29. | Kresnice | 3 | 77. | Šmartno pri Litiji | 10 |
| 30. | Križevci pri Ljutomeru | 16 | 78. | Šoštanj | 99 |
| 31. | Krško | 51 | 79. | Štore | 99 |
| 32. | Laško | 5 | 80. | Teharje | 2 |
| 33. | Limbuš | 5 | 81. | Tolmin | 32 |
| 34. | Litija | 3 | 82. | Trbovlje | 133 |
| 35. | Ljubljana | 47 | 83. | Trebnje | 1 |
| 36. | Ljubljana - Črnuče | 2 | 84. | Trnovska vas | 2 |
| 37. | Lovrenc na Pohorju | 4 | 85. | Tržič | 29 |
| 38. | Maribor | 161 | 86. | Velenje | 28 |
| 39. | Markovci pri Ptuju | 1 | 87. | Velika Nedelja | 1 |
| 40. | Medvode | 2 | 88. | Videm pri Ptuju | 23 |
| 41. | Mežica | 23 | 89. | Vodice | 2 |
| 42. | Murska Sobota | 1 | 90. | Vransko | 4 |
| 43. | Nova Gorica | 5 | 91. | Vrhnika | 8 |
| 44. | Novo mesto | 2 | 92. | Zagorje ob Savi | 6 |
| 45. | Oplotnica | 11 | 93. | Zavrč pri Ptuju | 41 |
| 46. | Ormož | 7 | 94. | Zgornja Kungota | 31 |
| 47. | Pesnica pri Mariboru | 2 | 95. | Zreče | 2 |
| 48. | Petrovče | 3 | 96. | Žalec | 24 |

1. NAKUP STANOVANJ ZA NADALJNJO PRODAJO

V nameri povečanja ponudbe stanovanj in obenem znižanja cen stanovanj, je Stanovanjski sklad Republike Slovenije na podlagi sklepa nadzornega sveta Stanovanskega sklada Republike Slovenije v mesecu oktobru 2001 objavil javno zbiranje ponudb za prodajo novozgrajenih stanovanj in nezazidanih stavbnih zemljišč v Ljubljani in okolici, Mariboru in Kopru. Eden od glavnih pogojev za obravnavo ponudb je bila ponujena cena za nakup stanovanj in sicer do 30 odstotkov nižja od cen, ki so veljale na trgu. V okviru zbiranja ponudb je do izteka ponudbenega roka prispelo 17 ponudb 16 ponudnikov za nakup 622 stanovanj. Stanovanjski sklad Republike Slovenije je sklenil prodajne pogodbe oziroma predpogodbe za naslednje odkupe:

| Lokacija | Število stanovanj | Skupna vrednost nakupa v EUR |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Domžale | 16 | 1.472.172,94 |
| Kamnik | 20 | 1.809.922,69 |
| Topniška 29, Ljubljana | 20 | 2.448.504,22 |
| Pokopališka, Ljubljana | 48 | 3.434.093,00 |
| Knobleharjeva, Ljubljana | 50 | 3.223.541,63 |
| Šmartinska, Ljubljana | 92 | 5.527.065,28 |
| Dravske terase, Maribor | Niz A-E Niz D | 15 7 924.718,41 537.648,98 |
| SKUPAJ | 266 | 19.377.667,15 |

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je dne 17.1.2002 v časopisih Delo, Dnevnik in Večer objavil javno prodajo novozgrajenih stanovanj v Domžalah, Kamniku, Ljubljani in Mariboru in sicer:

| Lokacija | Število ponujenih stanovanj | Povprečna prodajna cena m ² stanovanja v EUR |
|----------------------------|-----------------------------|---|
| Domžale | 16 | 1.250,54 |
| Kamnik | 20 | 1.096,11 |
| Ljubljana, Topniška 29 | 20 | 1.169,53 |
| Maribor, Dravske terase | Niz A in E Niz D | 15 7 889,90 903,05 |
| SKUPAJ | 78 | 1.061,83 |

Stanovanja so bila na voljo s pogojem celotnega plačila v gotovini. Cene stanovanj so bile do 30 odstotkov nižje od trenutnih cen na trgu s 3 odstotnimi dodatnimi stroški za davek na promet nepremičnin v višini 2 odstotkov pogodbene cene in manipulativne stroške v višini 1 odstotka od pogodbene cene.

Ker je bilo zainteresiranih kupcev za nekatera stanovanja več, je bil med njimi izveden naključen računalniški izbor.

Zaradi preostanka stanovanj in z namenom, da poleg ugodnih cen zagotovi kupcem še ugodne plačilne pogoje, je Stanovanjski sklad Republike Slovenije dne 13.3.2002 v časopisih Delo, Dnevnik in Večer ponovno objavil javno prodajo še neprodanih stanovanj v Domžalah, Kamniku, Ljubljani in Mariboru.

Tokrat je Stanovanjski sklad Republike Slovenije izbranim kupcem ponudil tudi posojilo za nakup stanovanja v višini do 90 odstotkov pogodbene cene stanovanja z odplačilno dobo 10 let ali 20 let. Dolžina odplačilne dobe vpliva na višino fiksne realne obrestne mere:

- 2,45 % pri odplačilni dobi posojila na 10 let in
- 3,80 % pri odplačilni dobi posojila na 20 let.

V okviru nadaljnje prodaje je Stanovanjski sklad Republike Slovenije do začetka meseca oktobra 2002 prodal vsa stanovanja v Domžalah, Kamniku, Ljubljani in Mariboru, naknadno pa sta dva kupca za stanovanji v Mariboru odstopila.

| Lokacija | Prodana stanovanja | | Prodana stanovanja za gotovino | | Posojilo | | | | | | | |
|---------------|--------------------|------------|--------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|--|-----------------------|--|
| | | | | | 10 let | | 20 let | | 90 % kupnine | | manj kot 90 % kupnine | |
| | št. | % | št. | % | št. | % | št. | % | št. | | št. | |
| Domžale | 16 | 100 | 4 | 25 | 6 | 50 | 6 | 50 | 5 | | 7 | |
| Kamnik | 20 | 100 | 1 | 5 | 8 | 42 | 11 | 58 | 9 | | 10 | |
| Ljubljana | 20 | 100 | 12 | 60 | 5 | 62,5 | 3 | 37,5 | 4 | | 4 | |
| Maribor | 22 | 100 | 5 | 22,7 | 9 | 53 | 8 | 47 | 11 | | 6 | |
| SKUPAJ | 78 | 100 | 22 | 28,2 | 28 | 50 | 28 | 50 | 29 | | 27 | |

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je zlasti po sprejemu Strategije investiranja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada v stanovanjsko gradnjo na nadzornem svetu 1. oktobra 2002 pristopil k pridobivanju stanovanj in zemljišč v okviru ciljnih cen, določenih v strategiji.

Osnovna izhodišča Stanovanjskega sklada Republike Slovenije so gradnja oziroma nakup stanovanj, katerih končna cena na m² prodajne površine bo do 1.300 EUR na področju MO Ljubljane, do 1.250 EUR v obalnih občinah, do 1.150 EUR v okolici Ljubljane, do 900 EUR v ostalih mestnih občinah in do 800 EUR v drugih naseljih.

Cena zemljišča je pri nakupu omejena s ciljno prodajno ceno m² stanovanjske površine po posameznih območjih. To pomeni, da je cena zemljišča lahko višja od izhodiščnih, če končna cena m² prodajne stanovanjske površine na njem zgrajenega stanovanja ne presega ciljnih cen.

Struktura najvišjih ciljnih cen za m² prodajne površine stanovanja po območjih:

(v EUR z DDV)

| Cena m ² prodajne površine stanovanja | | Ljubljana | Obalne občine | Ljubljana z okolico | Ostale mestne občine | Druga naselja |
|--|---|--------------|---------------|---------------------|----------------------|---------------|
| I | zemljišče | 250 | 200 | 200 | 80 | 50 |
| II | komunalni prispevek* | 150 | 150 | 120 | 50 | 50 |
| III | GOI ** z zunanjo ureditvijo | 750 | 750 | 700 | 650 | 650 |
| IV | stroški priprave in spremljanja gradnje | 100 | 100 | 80 | 70 | 50 |
| V | stroški financiranja | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| SKUPAJ V EUR/M² | | 1.300 | 1.250 | 1.150 | 900 | 850 |

* po zakonodaji, veljavni do 31.12.2002 stroškov komunalnega prispevka pri investicijah v najemna neprofitna in socialna stanovanja ni bilo; v bodoče bo potrebno to posebej dogovoriti s posameznimi občinami

** GOI – obsega: pripravljalna, gradbena, obrtniška, instalacijska in zaključna dela na gradbišču

Na podlagi prejetih ponudb je Stanovanjski sklad Republike Slovenije v letu 2002 skladno s strategijo določenimi ciljnimi cenami za m² prodajne stanovanjske površine kupil:

| Lokacija | Število stanovanj | Rok vselitve | Cena prodajne površine EUR/ m ² | Skupna vrednost nakupa v EUR | Plačano do 31.12.2002 v SIT |
|----------------------|-------------------|--------------|--|------------------------------|-----------------------------|
| 1. Celje | 10 | III. 2003 | 900 | 864.741,00 | 158.986.852,79 |
| 2. Dolsko | 6 | IX. 2003 | 967 | 369.400,00 | 59.336.766,33 |
| 3. Kamnik | 10 | vseljivo | | 1.043.617,80 | 224.426.483,51 |
| 4. Ljubljana-Lavrica | 16 | V. 2003 | 1.052 | 1.835.524,24 | 336.755.443,14 |
| 5. Maribor | 12 | vseljiva | 875 | 1.097.362,51 | 239.256.004,69 |
| | 3 | X. 2003 | 966 | 193.734,00 | 26.677.571,61 |
| 6. Koper | 120 | VI. 2004 | 1.250 | 10.732.00,00 | - |
| 7. Dragomelj | 150 | IX. 2004 | 1.050 | 14.229.350,00 | 818.972.017,92 |
| SKUPAJ | 327 | | | 19.644.461,55 | 1.864.411.139,99 |

Stanovanja na lokacijah 1. – 5. v zgornji tabeli so bile v začetku leta 2003 ponujene v prodajo pod enakimi pogoji kot v razpisu 13.3.2002. Stanovanja v Kopru in Dragomelu bodo ponujena v prodajo jeseni 2003.

2. SOINVESTITORSTVO Z OBČINAMI

Skladno s sklepom nadzornega sveta z dne 2. oktobra 2001 so se v letu 2002 izvajale aktivnosti v zvezi s potrjenimi projekti za gradnjo, nakup in rekonstrukcijo neprofitnih in socialnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami.

Na dan 31.12.2002 v projektu soinvestitorstva sodeluje 42 občin z 48 projekti (oziroma 50 projektov, upoštevajoč občino Tržič s 3 projekti – delitev projekta zaradi različnih faz projekta). Podrobnejše je stanje projektov razvidno iz priloženih tabel, ki ločeno prikazujejo projekte glede na način pridobitve stanovanj (nakup, novogradnja, rekonstrukcija) in glede na stanje projekta (dokončani, v realizaciji, v pripravi)

Stanje projektov:

Največ projektov je dokončanih pri nakupih (9 od skupaj 21 projektov), pri gradnji sta dokončana 2 projekti, pri rekonstrukciji še nobeden. Dokončan projekt pomeni, da imajo objekti uporabno dovoljenje in so praviloma že vseljeni z najemniki.

Projekti v realizaciji so projekti, katerih gradnja je v teku in bodo praviloma dokončani v letu 2003.

Projekti v pripravi so projekti, kjer še niso dokončani projekti (spremembe), niso pridobljena upravna dovoljenja, niso zagotovljenih zadostnih sredstev (občina, tržni del), predvidene vrednosti so močno presežene, ni urejeno lastništvo in podobno. Teh je največ pri rekonstrukciji. Tako je kar nekaj projektov (15), s katerimi Stanovanjski sklad Republike Slovenije nima podpisanih soinvestitorskih pogodb, torej je realizacija le teh vprašljiva, vendar se še vedno vodijo kot soinvestitorski projekti, dokler občina ne poda pisne izjave o odstopu.

Za leto 2002 je bilo planirano znatno višje število dokončanih stanovanj v tem projektu. Vzroki za nerealizirane projekte ali počasnejšo realizacijo so predvsem:

- predlagani projekti občin niso bili ustrezeni (poslovno stanovanjski objekti – brez investorjev za poslovni del, spomeniško zaščiteni objekti, projekti neracionalni – predragi – potrebno preprojektiranje),
- prijavljeni in odobreni projekti brez lokacijskih ali gradbenih dovoljenj – dolgotrajnost postopkov, pritožbe, spremembe projektov,
- ni zagotovljenih zadostnih sredstev (občina, tržni – predvsem poslovni del),
- nerešeno lastništvo zemlje, objekta ali denacionalizacija in podobno.

Vodenje projektov in njihov zagon je predvsem na strani občin, ki imajo na razpolago bolj ali manj usposobljene kadre.

Dosežene cene:

Praviloma mejne cene za nakup, mejne GOI cene pri novogradnji in rekonstrukciji, določene na nadzornem svetu v letu 2001 še niso bile presežene, razen pri rekonstrukciji spomeniško zaščitenih objektov, kjer občine prispevajo večji delež zaradi zahtevnejše in dražje sanacije objekta (primer Škofja Loka in Ribnica na Pohorju), ki pa se jim ne šteje v končno ceno stanovanja in se ne upošteva kot delež pri delitvi stanovanj.

Realizirane cene pri nakupih stanovanj v letu 2002 so med 158.000 SIT/m² do največ 190.000 SIT/m². Pri gradnji se pričakuje končna cena stanovanj okoli 160.000 SIT/m². Končna cena stanovanj pri novogradnji oziroma rekonstrukciji upošteva poleg GOI cene po končnem obračunu še strošek projektne dokumentacije, nadzora, soglasij in priključnin ter vrednost funkcionalnega zemljišča po cenitvi skladno z odlokom občine oziroma objekta pred rekonstrukcijo. Končne cene pri novogradnji še niso določene, kljub temu, da sta dva projekta že dokončana (ni definirano funkcionalno zemljišče, ni končnega obračuna z izvajalcem). Pri rekonstrukcijah bodo cene predvidoma višje, vendar nižje od mejnih cen pri nakupih.

Sredstva Stanovanjskega sklada Republike Slovenije:

Vrednosti, podane v stolpcu »sredstva SSRS« odgovarjajo soinvestitorskemu deležu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije iz soinvestitorskih pogodb z občinami. Ta sredstva bodo pri posameznih občinah lahko povečana zaradi poplačila pri delitvi. Princip delitve stanovanj ni v idealnih deležih, ampak je najmanjša enota delitve posamezno stanovanje. Prav tako ponekod sredstva ne bodo v celoti izčrpана (nižja cena nakupa, pogodbene kazni in podobno, delitev stanovanj). Ocenujemo, da skupna vrednost ne bo presežena.

Delitev lastništva:

Delitev stanovanj po lastništvu je pri dokončanih projektih praviloma dokončna, razen pri treh projektih, kjer je delitev še začasna, ker ni izvršen končni obračun (številke so ležeče). Pri preostalih projektih v realizaciji je delitev lastništva približna – predvidena, za projekte v pripravi delitve po lastništvu stanovanj še ni.

Število stanovanj se je lahko minimalno spremenilo, prav tako delitev na socialna in neprofitna stanovanja. Tu smo praviloma upoštevali želje in potrebe občine.

Število tržnih stanovanj je podano tam, kjer so poznani podatki. Verjetno je dejansko število večje kot je navedeno.

Zaključek:

Najhitreje so realizirani projekti, pri katerih je pripravljenost ob prijavi večja. Pri novogradnji ali rekonstrukciji se potrebuje daljši čas za pripravo razpisne dokumentacije in postopek razpisa po ZJN-1 (ponovitve zaradi višje cene, pritožbe). Pri nakupih je cena sicer višja kot pri novogradnji zaradi stroškov financiranja in drugih stroškov gradnje (inženiring). Rekonstrukcije pa so lahko ekonomsko vprašljive, saj je lahko dejanska končna cena višja ob upoštevanju cenitve obstoječega objekta precej višja od novogradnje ali nakupa. Zaradi tega je tudi najmanj realiziranih pogodb med rekonstrukcijami.

Ocenujemo, da bodo leta 2003 končani vsi projekti v realizaciji, do konca leta 2004 pa vsi preostali projekti. Na ta način bo do konca leta 2003 realizirano skupaj 26 projektov (skupaj 424 najemnih stanovanj), do konca leta 2004 pa še 24 preostalih projektov (skupaj 227 najemnih stanovanj). Skupaj bi bilo tako zgrajenih 651 najemnih (neprofitnih in socialnih) stanovanj in okoli 90 tržnih stanovanj.

V spodnji tabeli so prikazane faze realizacije projektov na dan 31.12.2002 in sicer po posameznih projektih, ločeno po načinu pridobitve stanovanj - rekonstrukcija, gradnje in nakup.

SOINVESTITORSTVO Z OBČINAMI - PROJEKTI ODOBRENI NA NADZORNEM SVETU 2. oktobra 2001

POROČILO - stanje na dan 31.12.2002

I. REKONSTRUKCIJA

| OZN. | PREDLAGATELJ | PROJEKT | Lastništvo | | status stanovanja | | SKUPAJ OBČ. In SSRS | STAN TRŽNA | SKUPAJ VSEH STAN. | SREDSTVA SSRS (SIT) | SOINV. POG. PODPISANA | Stanje | Problemi |
|--------------------------|---------------------------|------------------------------|------------|------|-------------------|---------|---------------------------|---------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|--|------------------|
| | | | OBČINA | SSRS | NEP. | SOCIAL. | | | | | | | |
| I.a V REALIZACIJI | | | | | | | | | | | | | |
| 48 | OBČINA TOLMIN | MOST NA SOČI 15 A | 1 | 2 | 2 | 1 | 3 | | 3 | 15.680.000,00 | DA | Gradnja zaključena | Dokončni obračun |
| 61 | OBČINA ŠKOFJA LOKA | SPODNJI TRG 9 A, ŠKOFJA LOKA | 7 | 5 | 0 | 12 | 12 | 0 | 12 | 48.316.800,00 | DA | Gradnja v teku, zaključek maj 2003 | |
| 23 | OBČINA RIBNICA NA POHORJU | STARŠOLA | 3 | 3 | 3 | 3 | 6 | 0 | 6 | 35.571.200,00 | DA | Gradnja v teku, predviden zaključek maj 2003 | |
| | | SKUPAJ I.a | 11 | 10 | 5 | 16 | 21 | 0 | 21 | 99.568.000,00 | | | |

I.b V PRIPRAVI

| | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|-------------------|---|----|----|----|----|----|---|----|----------------|----|--|--|
| 47 | OBČINA TOLMIN | POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT TRG 1. MAJA 7, TOLMIN | | | 2 | 2 | 4 | 0 | 4 | 21.056.000,00 | DA | Dokumentacija v pripravi | |
| 5 | OBČINA AJDOVŠČINA | STANOVANJE NA VILHARJEVI ULICI V AJDOVŠČINI | | | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 2.329.600,00 | DA | Projektna dokumentacija pripravljena; | Problem previsoka predvidena cena rekonstrukcije (razpis) |
| 2 | OBČINA AJDOVŠČINA | STARŠOLA ČRNIČE | | | 4 | 0 | 4 | 0 | 4 | 16.486.400,00 | DA | Projektna dokumentacija pripravljena; | Problem previsoka cena (informativni razpis) |
| 3 | OBČINA AJDOVŠČINA | BIVŠA OŠ GOJAČE | | | 2 | 0 | 2 | 0 | 2 | 5.824.000,00 | X | | Problem lastništva še ni rešen (občina ni lastnik) |
| 32 | OBČINA ŠALOVCI | STANOVANJE | | | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 7.168.000,00 | X | | Niso podpisali soinvestitorke pogodbe |
| 70 | OBČINA PODČETRTEK | STARŠOLA POLJE OB SOTLI | | | 4 | 0 | 4 | 0 | 4 | 22.131.200,00 | X | | problem previsoka predvidena cena rekonstrukcije (infor. razpis), razmišljajo o porušitvi in gradnji nadomestnega objekta |
| 105 | OBČINA PREVALJE | STANOVANJSKA HIŠA "KOMUNALA" NA PREVALJAH | | | 4 | 0 | 4 | 0 | 4 | 23.587.200,00 | X | Dokumentacija v ponovni pripravi | Problem previsoke cene in slabega stanja objekta |
| | | SKUPAJ I.b | | | 17 | 3 | 20 | 0 | 20 | 98.582.400,00 | | | |
| SKUPAJ REKONSTRUKCIJA | | | 11 | 10 | 22 | 19 | 41 | 0 | 41 | 198.150.400,00 | | | |

Pri strukturi lastništva so ležeče številke uporabljenne za predvideno ali začasno delitev, navpične pa za dokončno delitev med občino in SSRS.

II. NOVOGRADNJA

| OZN. | PREDLAGATELJ | PROJEKT | lastništvo | | status stanovanja | | SKUPAJ OBČ.in SSRS. | STAN TRŽNA | SKUPAJ VSEH STAN. | SREDSTVA SSRS (SIT) | SOINV. POG. PODPISANA | Stanje | Problemi |
|------|--------------|---------|------------|------|-------------------|---------|---------------------------|---------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|--------|----------|
| | | | OBČINA | SSRS | NEP. | SOCIAL. | | | | | | | |

II.a DOKONČANO IN PREVZETO

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|------------------------------|---|----|----|---|----|----|---|----|----------------|----|---|---|
| 28 | MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC | STANOVANJSKI STOLPIČ | 12 | 8 | 0 | 20 | 20 | 9 | 29 | 65.184.000,00 | DA | Gradnja zaključena , blok vseljen, določitev končne cene v teku | Še ni končne delitve stanovanj med občino in SSRS, odmera funkcion. zem, preverba cen |
| 96 | OBČINA ROGAŠKA SLATINA | STANOVANJSKI OBJEKT NA PRVOMAJSKI ULICI | 8 | 8 | 6 | 10 | 16 | 0 | 16 | 56.952.000,00 | DA | Gradnja zaključena , blok vseljen, določitev končne cene v teku | Še ni končne delitve stanovanj med občino in SSRS, odmera funkcion. zem, preverba cen |
| | | SKUPAJ II.a | 20 | 16 | 6 | 30 | 36 | 9 | 45 | 122.136.000,00 | | | |

II.b V REALIZACIJI

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|---------------------------|---|----|----|-----|----|-----|----|-----|----------------|----|--|-------------------------------------|
| 6 | OBČINA PIVKA | POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT OB POSTOJNSKI C. V PIVKI | 17 | 10 | 27 | 0 | 27 | 0 | 27 | 87.976.000,00 | DA | Gradnja v teku, zaključek avgust 2003 | |
| 27 | OBČINA RADLJE OB DRAVI | STANOVANJSKI BLOK II IN III | 7 | 9 | 10 | 6 | 16 | 10 | 26 | 81.480.000,00 | DA | Gradnja v teku, zaključek maj 2003 | |
| 53 | OBČINA SLOVENSKA BISTRICA | LAMELA A IN B: 48 - STANOVANJSKI BLOK | 28 | 15 | 15 | 28 | 43 | 5 | 48 | 125.048.000,00 | DA | Gradnja v teku, zaključek avgust 2003 | |
| 69 | OBČINA ZREČE | STANOVANJSKI BLOK 1 ZREČE | 6 | 9 | 12 | 3 | 15 | 5 | 20 | 79.212.000,00 | DA | Objekt v gradnji, zaključek februar 2003 | |
| 13 | OBČINA KOČEVJE | VEČSTANOVANJSKI OBJEKT V TURJAŠKEM NASELJU | 16 | 10 | 26 | 0 | 26 | 0 | 26 | 83.384.000,00 | DA | Gradnja v teku, zaključek avgust 2003 | Razpis zaključen, pogodba v podpisu |
| 25 | OBČINA DRAVOGRAD | STANOVANJSKI BLOK 5, MEŽA, DRAVOGRAD | 3 | 6 | 9 | 0 | 9 | 2 | 11 | 49.490.000,00 | DA | Gradnja v teku, zaključek avgust 2003 | Razpis zaključen, pogodba v podpisu |
| 30 | OBČINA MISLINJA | BLOKOVNA ZAZIDAVA "MISLINJA 86" OBJEKT LAMELA 1 IN 2 | 2 | 7 | 9 | 0 | 9 | 3 | 12 | 54.810.000,00 | DA | Gradnja zaključena, stanovanja prevzeta | občina ni določila najemnikov |
| | | SKUPAJ II.b | 79 | 66 | 108 | 37 | 145 | 25 | 170 | 561.400.000,00 | | | |

II.c V PRIPRAVI

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|---------------------------|---|--|--|----|----|----|---|----|----------------|----|--|--|
| 56 | NEPREMIČNINE CELJE D.O.O. | DOLGO POLJE 3, KARE VI, SEVERNI BLOK B2 | | | 24 | 24 | 48 | 0 | 48 | 170.184.000,00 | X | Projektiranje zaključeno, razpis v pripravi, soinv.pogodba v podpisu | Razpis predvidoma konec januarja 2003 |
| 64 | OBČINA VIPAVA | VRHPOLJSKI BLOK | | | 12 | 0 | 12 | 0 | 12 | 54.936.000,00 | DA | Projektiranje zaključeno | Rušitvena dela zaključena, razpis v pripravi |
| 19 | OBČINA PREBOLD | BLOK 9, SOSESKA 2, PREBOLD | | | 17 | 0 | 17 | 3 | 20 | 69.552.000,00 | DA | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|---------------------|--|--|--|-----|-----|-----|----|-----|------------------|----|---|--|
| | | | | | | | | | | | | | |
| 26 | OBČINA PODVELKA | STANOVANJSKI OBJEKT BREZNO | | | 4 | 5 | 9 | 2 | 11 | 63.994.000,00 | DA | | |
| 38 | MESTNA OBČINA KRANJ | STANOVANJSKI BLOK ZLATO POLJE | | | 12 | 0 | 12 | 11 | 23 | 76.524.000,00 | X | v delu nov projekt (pritožbe na lok.dov.) | Podpisano pismo o nameri, ki definira nove projekte |
| 49 | OBČINA ČRENŠOVCI | POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT | | | 5 | 3 | 8 | 0 | 8 | 39.200.000,00 | X | | |
| 50 | OBČINA DOBROVNIK | POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT | | | 3 | 0 | 3 | 0 | 3 | 22.960.000,00 | X | | |
| 72 | OBČINA KIDRIČEVO | STANOVANJSKI BLOK, KIDRIČEVO | | | 8 | 8 | 16 | 0 | 16 | 81.984.000,00 | X | Soinvestitorska pogodba v pripravi - za nove podatke, projektna dokumentacija končana | Sprememba projekta, jan 03 prejeli nove podatke |
| 62 | OBČINA KUZMA | POSLOVNO STANOVANJSKA ZGRADBA | | | 2 | 0 | 2 | 0 | 2 | 13.552.000,00 | DA | Objekt v tretji gradbeni fazi | Občina išče sredstva za dokončanje objekta, v objektu še poslovni prostori |
| 22 | OBČINA RIBNICA | STANOVANJSKI BLOK KNAFLJEV TRG V RIBNICI | | | 30 | 0 | 30 | 0 | 30 | 92.260.000,00 | DA | Projektna dokumentacija in razpisna dokumentacija v zaključni fazi | Občina trenutno nima sredstev za svoje investicije |
| | | SKUPAJ II.c | | | 117 | 40 | 157 | 16 | 173 | 685.146.000,00 | | | |
| | | SKUPAJ GRADNJA | | | 231 | 107 | 338 | 50 | 388 | 1.368.682.000,00 | | | |

III. NAKUP

| OZN. | PREDLAGATELJ | PROJEKT | lastništvo | | status stanovanja | | SKUPAJ OBČ.In SSRS. | STAN TRŽNA | SKUPAJ VSEH STAN. | SREDSTVA SSRS (SIT) | SOINV. POG. PODPISANA | Stanje | Problemi |
|------|--------------|---------|------------|------|-------------------|---------|---------------------|------------|-------------------|---------------------|-----------------------|--------|----------|
| | | | OBČINA | SSRS | NEP. | SOCIAL. | | | | | | | |

III.a ŽE PREVZETO IN VSELJENO

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----|--------------------------|---------------------------------------|---|----|---|---|----|---|----|---------------|----|----------|--|
| 106 | OBČINA TRŽIČ- I. DEL | STANOVANJA NA TRGU - DELNO | 6 | 2 | 8 | 0 | 8 | 0 | 8 | 20.278.450,00 | DA | vseljeno | |
| 107 | OBČINA BENEDIKT | STANOVANJA, BENEDIKT | 3 | 6 | 6 | 3 | 9 | | 9 | 69.312.000,00 | DA | vseljeno | |
| 24 | OBČINA ČRNA NA KOROŠKEM | SAMSKI DOM | 2 | 10 | 6 | 6 | 12 | 4 | 16 | 90.839.000,00 | DA | vseljeno | |
| 29 | OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM | POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT KOTLJE | 2 | 5 | 0 | 7 | 7 | 3 | 10 | 58.121.000,00 | DA | vseljeno | |
| 66 | OBČINA KRIŽEVCI | POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT KRIŽEVCI | 4 | 5 | 9 | 0 | 9 | 0 | 9 | 75.544.000,00 | DA | vseljeno | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|-----------------------|---|----|----|----|----|-----|----|-----|----------------|----|----------|--|
| 78 | OBČINA ORMOŽ | STANOVANJSKI POSLOVNI OBJEKT V ORMOŽU | 5 | 6 | 6 | 5 | 11 | | 11 | 67.963.000,00 | DA | vseljeno | |
| 79 | OBČINA HRASTNIK | SOCIALNA STANOVANJA V NASELJU ALEŠA KAPLE | 6 | 8 | 0 | 14 | 14 | 0 | 14 | 63.156.000,00 | DA | vseljeno | |
| 82 | OBČINA GORNJA RADGONA | STANOVANJSKI BLOK V STANOVANJSKEM KOMPLEKSU TRATE V GORNJI RADGONI | 34 | 21 | 34 | 21 | 55 | 17 | 72 | 227.544.000,00 | DA | vseljeno | |
| 86 | MESTNA OBČINA VELENJE | SIMONA BLATNIKA 1, VELENJE, LAMELA D | 11 | 9 | 5 | 15 | 20 | 0 | 20 | 93.860.000,00 | DA | vseljeno | Ni končne delitve zaradi zmanjšanja |
| | | SKUPAJ III.a | 73 | 72 | 74 | 71 | 145 | 24 | 169 | 766.617.450,00 | | | |

III.b V REALIZACIJI

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----|--------------------------|---|----|----|----|----|----|---|----|----------------|----|--|--|
| 108 | OBČINA HRASTNIK | POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT LOG, HRASTNIK | 12 | 8 | 20 | 0 | 20 | | 20 | 93.860.000,00 | DA | realizirano | |
| 15 | OBČINA SLOVENSKE KONJICE | VILA BLOK STOLPIČ | 7 | 11 | 11 | 7 | 18 | | 18 | 120.612.000,00 | DA | Predaja predvidoma meseca marca 2003 | |
| 81 | OBČINA RUŠE | VIADUKT OB LOBNICI V RUŠAH | 12 | 12 | 12 | 12 | 24 | | 24 | 95.608.000,00 | DA | Prevzem objekta predvidoma avgusta 2003 | |
| 52 | OBČINA LENART | STANOVANJSKI BLOK A LENART | 5 | 7 | 12 | 0 | 12 | | 12 | 70.110.000,00 | DA | Prevzem objekta predvidoma avgusta 2003 | |
| 106 | OBČINA TRŽIČ- II.DEL | STANOVANJA NA TRGU - DELNO | 0 | 3 | 3 | 0 | 3 | 0 | 3 | 28.700.000,00 | DA | Objekt še nima uporab. dovoljenja | |
| | | SKUPAJ III.b | 36 | 41 | 58 | 19 | 77 | 0 | 77 | 408.890.000,00 | | | |

III.c V PRIPRAVI

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-------------------------|--|---|---|-----|-----|-----|----|-----|------------------|----|--|---|
| 106 | OBČINA TRŽIČ- III.DEL | STANOVANJA NA TRGU - DELNO | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 25.634.550,00 | DA | | Ni primerenega stanovanja na trgu |
| 32 | OBČINA ŠALOVCI | STANOVANJSKA HIŠA | | | 1 | 0 | 1 | | 1 | 15.200.000,00 | X | Problem previsoka cena | |
| 45 | OBČINA DUPLEK | POSLOVNO STANOVANJSKI CENTER DUPLEK | | | 10 | 3 | 13 | | 13 | 74.575.000,00 | X | Predviden pričetek april 2003 | |
| 80 | OBČINA MOZIRJE | STANOVANJSKI BLOK BRDCE | | | 6 | 6 | 12 | | 12 | 79.344.000,00 | X | V pripravi nov projekt, vloga za GD | |
| 83 | OBČINA MORAVSKE TOPLICE | POSLOVNO STANOVANJSKA HIŠA V PROSENJAKOVCIH | | | 3 | 0 | 3 | | 3 | 23.940.000,00 | X | | |
| 88 | MESTNA OBČINA VELENJE | OBJEKT BLATEŠIČ | | | 15 | 0 | 15 | | 15 | 89.680.000,00 | X | Soinvestitorska pogodba v podpisu | Na željo občine prestavljeno na leto 2003 |
| 103 | OBČINA MEDVODE | STANOVANJSKI OBJEKT SORA | | | 3 | 2 | 5 | | 5 | 31.787.000,00 | X | | Problem previsoka cena |
| | | SKUPAJ III.c | | | 39 | 11 | 50 | | 50 | 340.160.550,00 | | | |
| | | SKUPAJ NAKUP | | | 171 | 101 | 272 | 24 | 296 | 1.515.668.000,00 | | | |

SOINVESTITORSTVO Z OBČINAMI - PROJEKTI ODOBRENI NA NADZORNEM SVETU 2. oktobra 2001

POROČILO - stanje na dan 31.12.2002

ZBIRNIK STANOVANJ GLEDE NA FAZNOST PROJEKTA IN PO NAČINU PRIDOBITVE

| REKAPITULACIJA | | lastništvo | | status stanovanja | | SKUPAJ OBČ.in SSRS. | STAN TRŽNA | SKUPAJ VSEH STAN. | SREDSTVA SSRS (SIT) | SKUPAJ * PROJEKTOV |
|----------------|-----------------------|------------|------|-------------------|---------|------------------------|------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| | | OBČINA | SSRS | NEP. | SOCIAL. | | | | | |
| REKONSTRUKCIJA | V REALIZACIJI | 11 | 10 | 5 | 16 | 21 | 0 | 21 | 99.568.000,00 | 3 |
| | V PRIPRAVI | | | 17 | 3 | 20 | 0 | 20 | 98.582.400,00 | 7 |
| | SKUPAJ REKONSTRUKCIJA | 11 | 10 | 22 | 19 | 41 | 0 | 41 | 198.150.400,00 | 10 |
| | | | | | | | | | | |
| NOVOGRADNJA | DOKONČANO IN PREVZETO | 20 | 16 | 6 | 30 | 36 | 9 | 45 | 122.136.000,00 | 2 |
| | V REALIZACIJI | 79 | 66 | 108 | 37 | 145 | 25 | 170 | 561.400.000,00 | 7 |
| | V PRIPRAVI | | | 117 | 40 | 157 | 16 | 173 | 685.146.000,00 | 10 |
| | SKUPAJ GRADNJA | 99 | 82 | 231 | 107 | 338 | 50 | 388 | 1.368.682.000,00 | 19 |
| NAKUP | PREVZETO | 73 | 72 | 74 | 71 | 145 | 24 | 169 | 766.617.450,00 | 9 |
| | V V REALIZACIJI | 36 | 41 | 58 | 19 | 77 | 0 | 77 | 408.890.000,00 | 5 |
| | V PRIPRAVI | | | 39 | 11 | 50 | 0 | 50 | 340.160.550,00 | 7 |
| | SKUPAJ NAKUP | 109 | 113 | 171 | 101 | 272 | 24 | 296 | 1.515.668.000,00 | 21 |
| SKUPAJ | | 219 | 205 | 424 | 227 | 651 | 74 | 725 | 3.082.500.400,00 | 50 |

ZBIRNIK STANOVANJ GLEDE NA FAZNOST PROJEKTA

| REKAPITULACIJA | | lastništvo ** | | status stanovanja | | SKUPAJ OBČ.in SSRS. | STAN TRŽNA | SKUPAJ VSEH STAN. | SREDSTVA SSRS (SIT) | SKUPAJ * PROJEKTOV |
|----------------------------------|--|---------------|------|-------------------|---------|---------------------------|---------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| | | OBČINA | SSRS | NEP. | SOCIAL. | | | | | |
| DOKONČANA IN PREVZETA STANOVANJA | | 93 | 88 | 80 | 101 | 181 | 33 | 214 | 888.753.450,00 | 11 |
| V REALIZACIJI (GRADNJA V TEKU) | | 126 | 117 | 171 | 72 | 243 | 25 | 268 | 1.069.858.000,00 | 15 |
| V PRIPRAVI | | | | 173 | 54 | 227 | 16 | 243 | 1.123.888.950,00 | 24 |
| SKUPAJ | | 219 | 205 | 424 | 227 | 651 | 74 | 725 | 3.082.500.400,00 | 50 |

* Projekt z občino Tržič je zaradi faznosti razdeljen v 3 projekte

** Projekti v pripravi še niso ločeni po lastništvu

Dokončana stanovanja v letu 2002

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je v letu 2002 pridobil skupno 88 stanovanj, občine pa 97. V nadaljevanju so slikovno prikazani v celoti zaključeni in realizirani svinvestitorski projekti in sicer:

1. Z Občino Rogaška Slatina je bilo zgrajenih skupaj 16 stanovanj, v skupni izmeri $706,69\text{ m}^2$, ki ležijo v stanovanjski stavbi Prvomajska ulica 15, od tega je po začasni delitvi 8 stanovanj, v skupni izmeri $370,25\text{ m}^2$, v lasti sklada in 8 stanovanj, v skupni izmeri $336,44\text{ m}^2$, v lasti Občine Rogaška Slatina. Stanovanja so bila prevzeta 9.9.2002. Končna delitev stanovanj še ni izvršena. Predvidena sredstva sklada so bila 56.952.000,00 SIT, plačano je bilo do 31.12.2002 49.326.011,46 SIT.

Številke se lahko spremenijo po končni delitvi. Funkcionalno zemljišče objekta še ni določeno in zato ni znana končna cena m^2 .



Rogaška Slatina, Prvomajska ulica 15

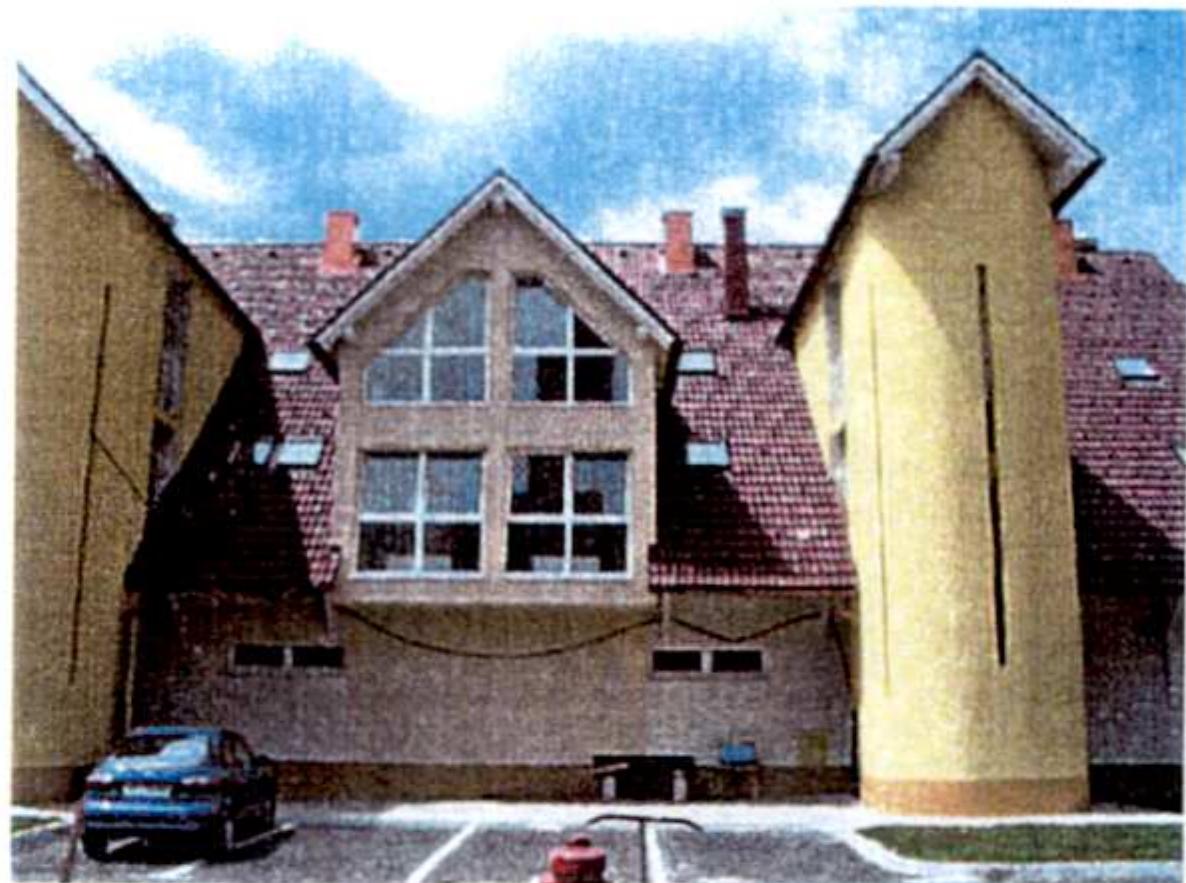
2. Z Občino Križevci pri Ljutomeru je bilo kupljenih skupaj 9 stanovanj, v skupni izmeri $561,85\text{ m}^2$, ki ležijo v stanovanjski stavbi Križevci 3b, Križevci pri Ljutomeru, od tega 5 stanovanj, v skupni izmeri $351,24\text{ m}^2$, v lasti sklada, 4 stanovanja, v skupni izmeri $210,61\text{ m}^2$, pa v lasti Občine Križevci. Stanovanja so bila prevzeta 4.9.2002. Stanovanja v lasti sklada so oddana v najem štirim najemnikov, eno stanovanje je še vedno prazno. Sredstva sklada znašajo 57.252.120,00 SIT.



Križevci pri Ljutomeru, Križevci 3b

3. Z Občino Ravne na Koroškem je bilo v poslovнем stanovanjskem objektu Kotlje, Kotlje 3d, e, kupljenih skupaj 7 stanovanj, v skupni izmeri 434 m^2 , od tega je sklad je lastnik 5 stanovanj, v skupni izmeri $302,47\text{ m}^2$, ki so bila prevzeta 26.9.2002 in so tudi vsa oddana v najem, Občina Ravne na Koroškem pa je lastnik 2 stanovanj, v skupni izmeri $131,53\text{ m}^2$. Sredstva sklada znašajo 53.920.625,00 SIT.





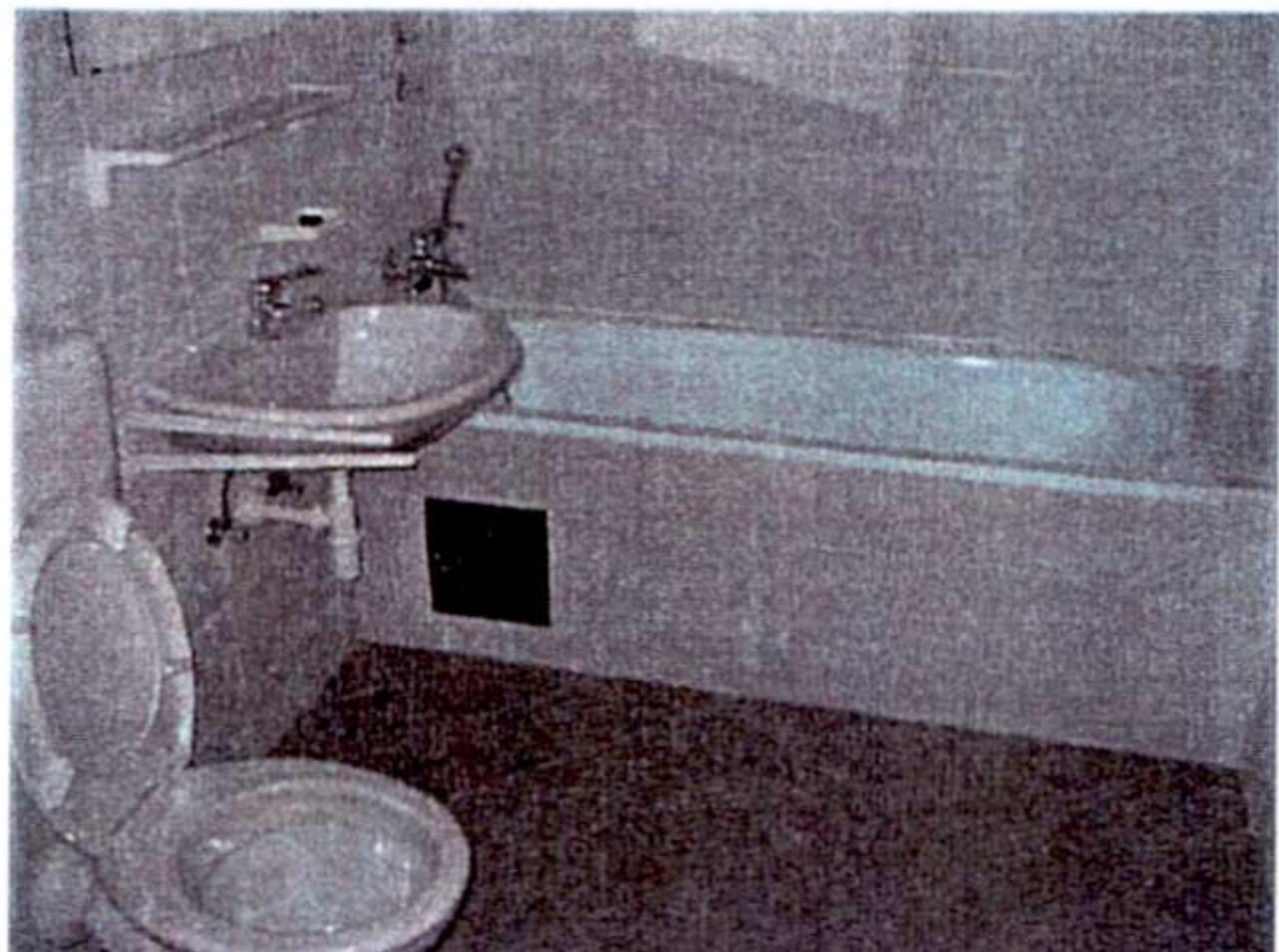
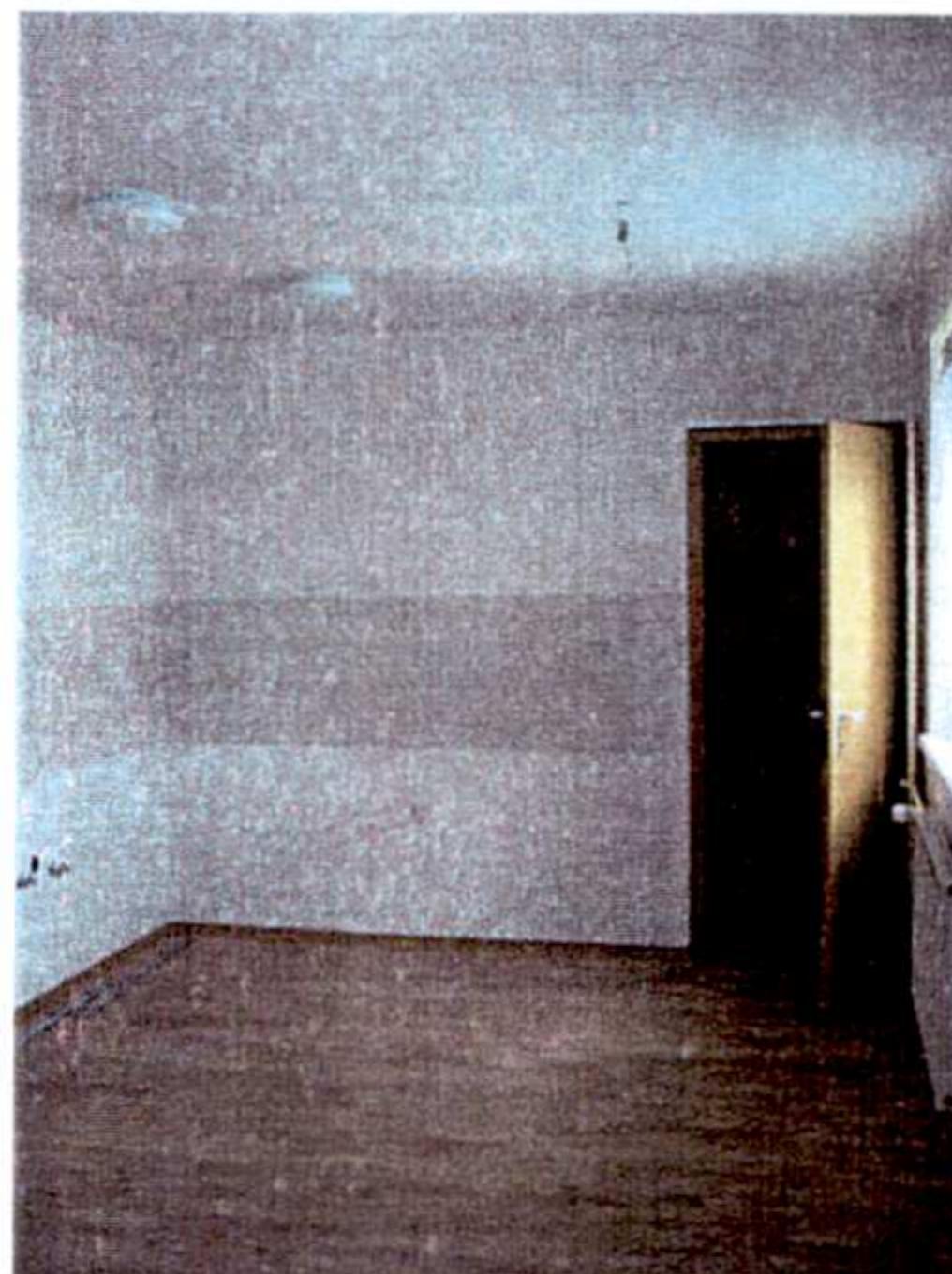
Kotlje, Kotlje 3d, e

4. Z Občino Črna na Koroškem je bilo kupljenih skupaj 12 stanovanj, v skupni izmeri $684,25 \text{ m}^2$, ki ležijo v stanovanjski stavbi Rudarjevo 32, Črna na Koroškem, od tega je sklad je lastnik 10 stanovanj, v skupni izmeri $615,25 \text{ m}^2$, ki so bila prevzeta 26.9.2002 in so tudi vsa oddana v najem, Občina Črna na Koroškem pa je lastnik 2 stanovanj, v skupni izmeri $69,00 \text{ m}^2$. Sredstva sklada znašajo 90.839.000,00 SIT.



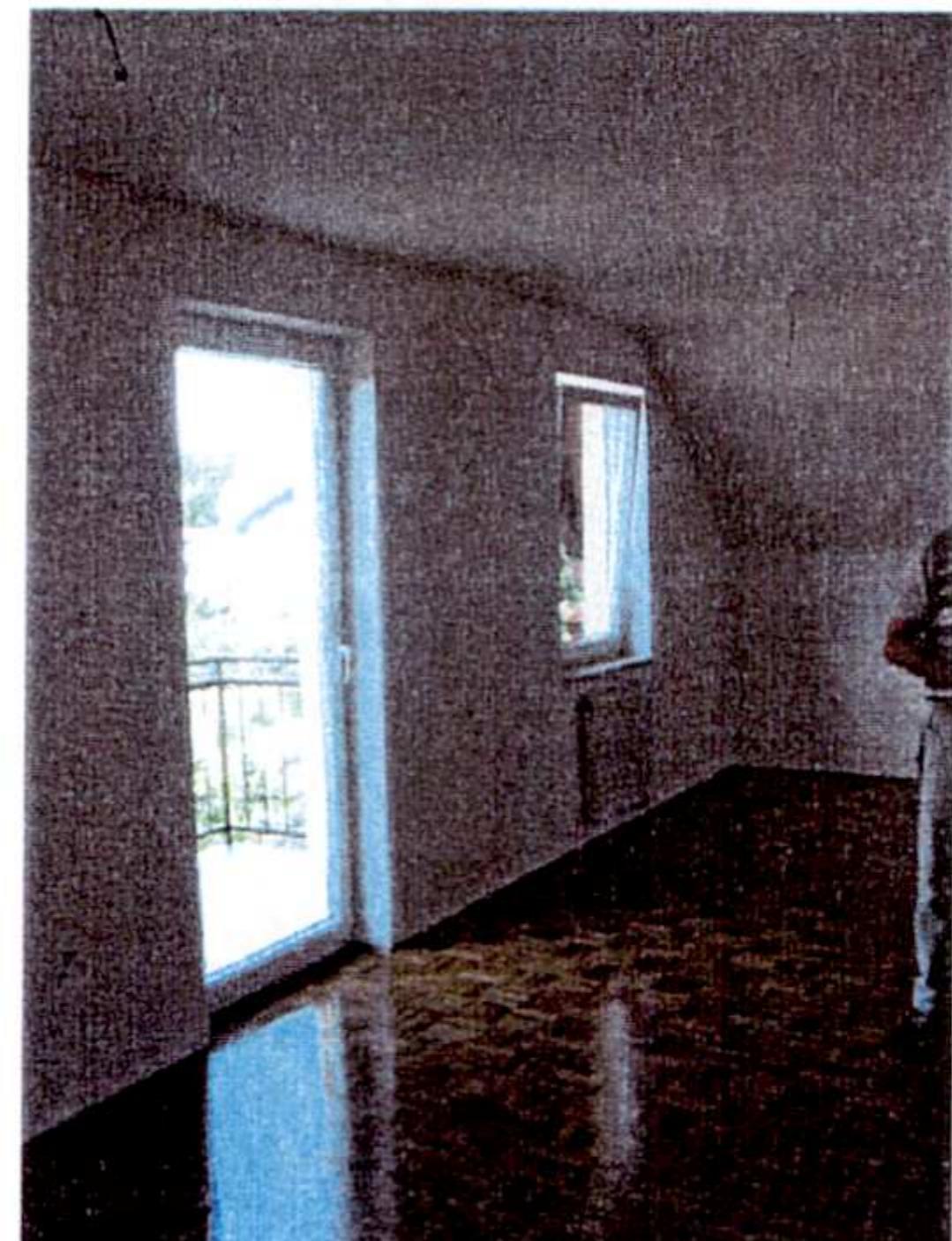
Črna na Koroškem, Rudarjevo 32

5. Z Mestno občino Velenje je bilo kupljenih skupaj 20 stanovanj, v skupni izmeri $1.198,55\text{ m}^2$, ki ležijo v stanovanjski stavbi Simona Blatnika 1A v Velenju, od tega je po začasni delitvi 9 stanovanj, v skupni izmeri $513,85\text{ m}^2$, v lasti sklada in 11 stanovanj, v skupni izmeri $684,70\text{ m}^2$, v lasti Mestne občine Velenje. Stanovanja so bila prevzeta 12.7.2002. Končna delitev stanovanj še ni izvršena. Pogodbena vrednost deleža sklada 91.089.800,00 SIT, plačano do 31.12.2002 84.713.514,00 SIT.



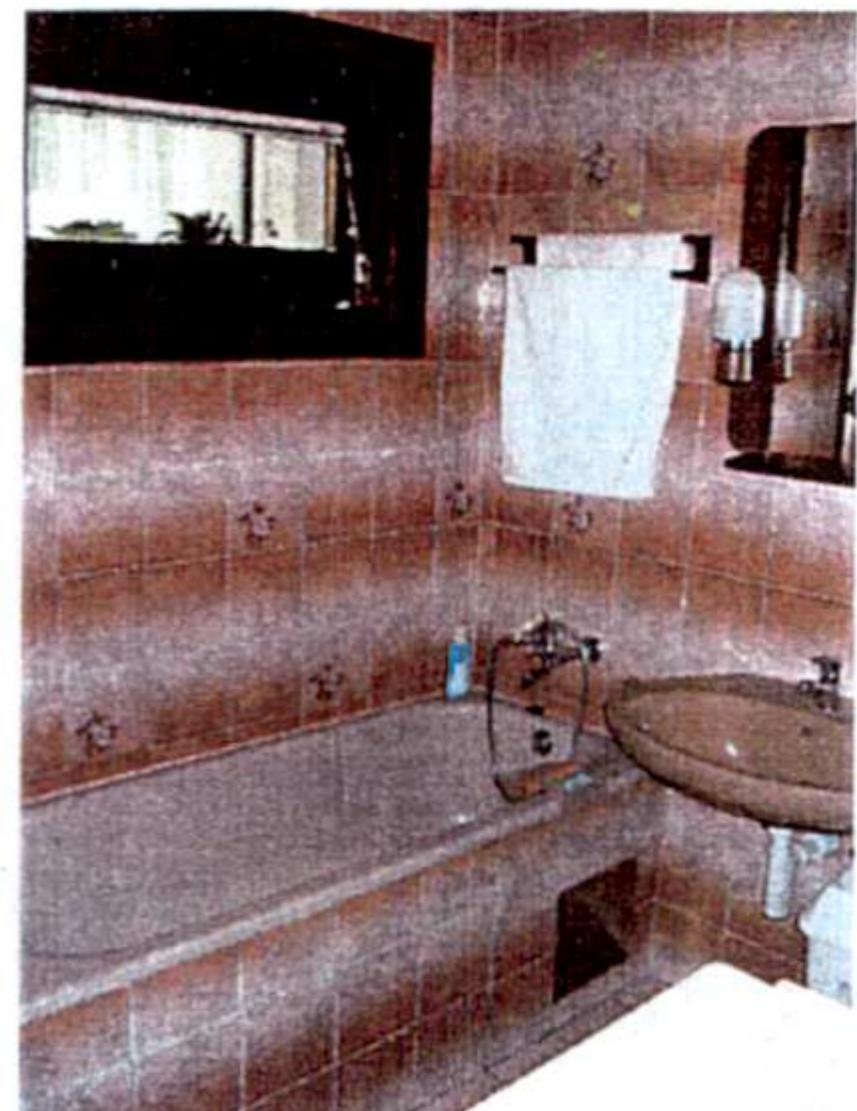
Velenje, Simona Blatnika 1A

6. Z Občino Benedikt je bilo v stanovanjskem objektu Benedikt v Slovenskih Goricah, Benedikt kupljenih skupaj 9 stanovanj, v skupni izmeri $499,10\text{ m}^2$, od tega je sklad je lastnik 6 stanovanj, v skupni izmeri $343,20\text{ m}^2$, ki so bila prevzeta 9.10.2002 in so tudi vsa oddana v najem, Občina Benedikt pa je lastnik 3 stanovanj, v skupni izmeri $155,90\text{ m}^2$. Pogodbena vrednost deleža sklada 69.312.000,00 SIT, plačano do 31.12.2002 55.468.450,00 SIT.



Benedikt v Slovenskih Goricah

7. V Tržiču sta bili kupljeni dve stanovanji in sicer stanovanje v stanovanjskem objektu Ravne 6 v Tržiču in stanovanje v stanovanjskem objektu Ravne 26 v Tržiču. Sredstva sklada znašajo 20.278.450,00 SIT.



Tržič, Ravne 6



Tržič, Ravne 26

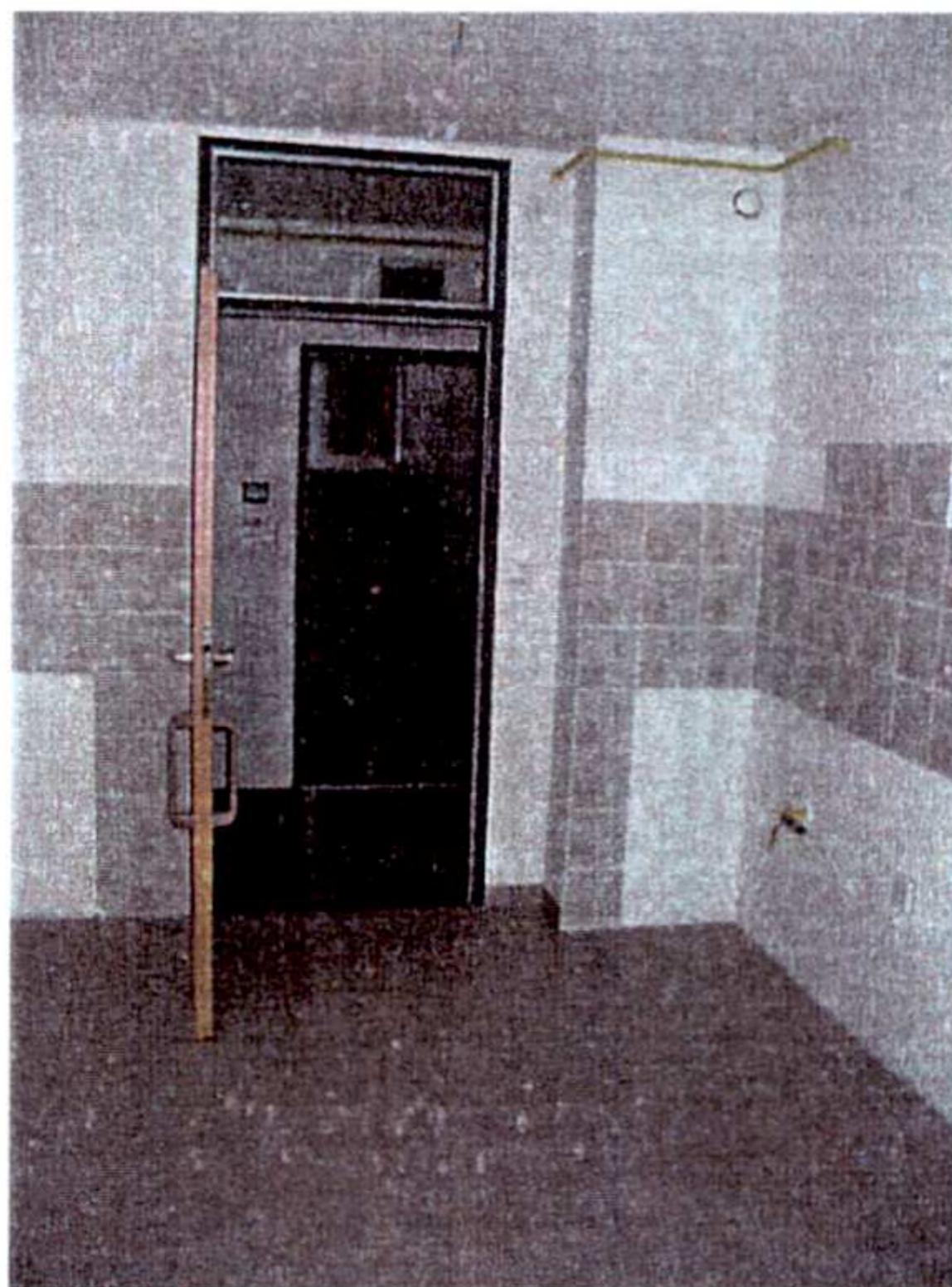
8. Z Občino Hrastnik je bilo v stanovanjskem objektu v Hrastniku, Aleša Kaple 12 kupljenih skupaj 14 stanovanj, v skupni izmeri $556,74 \text{ m}^2$, od tega je sklad je lastnik 8 stanovanj, v skupni izmeri $324,28 \text{ m}^2$, ki so bila prevzeta 29.10.2002 in so tudi vsa oddana v najem, Občina Hrastnik pa je lastnik 6 stanovanj, v skupni izmeri $232,46 \text{ m}^2$. Sredstva sklada znašajo 51.236.240,00 SIT.

9. Z Občino Ormož je bilo v stanovanjskem objektu v Ormožu, Pujška cesta 8 kupljenih skupaj 11 stanovanj, v skupni izmeri $602,04 \text{ m}^2$, od tega je sklad je lastnik 6 stanovanj, v skupni izmeri $333,92 \text{ m}^2$, ki so bila prevzeta 8.12.2002. Pet stanovanj je oddanih v najem, eno je še prazno, Občina Ormož pa je lastnik 5 stanovanj, v skupni izmeri $268,12 \text{ m}^2$. Sredstva sklada znašajo 52.680.450,00 SIT.



Ormož, Pujska cesta 8

10. Z Občino Gornja Radgona je bilo v stanovanjskem objektu v Gornji Radgoni, Mladinska 13 in 15 kupljenih skupaj 55 stanovanj, v skupni izmeri $3.612,76 \text{ m}^2$, od tega je sklad je lastnik 21 stanovanj, v skupni izmeri $1.398,76 \text{ m}^2$, ki so bila prevzeta 18.12.2002. 18 stanovanj je oddanih v najem, tri pa so še prazna, Občina Gornja Radgona pa je lastnik 34 stanovanj, v skupni izmeri $2.214,00 \text{ m}^2$. Sredstva sklada po pogodbi znašajo 229.608.600,00 SIT, do 31.12.2002 je bilo plačano 210.092.154,82 SIT.



Gornja Radgona, Mladinska 13 in 15

11. Z Občino Slovenj Gradec je bilo v stanovanjskem objektu Tomšičeva ulica 45 v Slovenj Gradcu zgrajenih 20 najemnih stanovanj, v skupni izmeri $1.171,27\text{ m}^2$, od tega je sklad je lastnik 8 stanovanj, v skupni izmeri $418,81\text{ m}^2$, ki so bila prevzeta 24.12.2002. Občina pa je lastnik 12 stanovanj, v skupni izmeri $791,44\text{ m}^2$. Pogodbena vrednost sklada je 65.184.000,00 SIT, plačano pa je bilo do sedaj 58.036.172,85,00 SIT.

Podatki se nanašajo na začasno delitev stanovanj. Po določitvi končne cene in dokončni delitvi, lahko pride do manjših sprememb podatkov.

Poleg tega je izvajalec v objektu zgradil še 9 tržnih stanovanj v skupni izmeri $508,95\text{ m}^2$.



Slovenj Gradec, Tomšičeva ulica 45

3. DRUGA NAJEMNA STANOVANJA

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je v obdobju od leta 1991 do 1997 na podlagi pogodb sklenjenih z različnimi podjetji pridobil skupaj 2.016 stanovanj in 13 samskih sob in sicer:

- na podlagi pogodb o neodplačnih prenosih 2.878 stanovanj in 13 samskih sob;
- na podlagi pogodb o poravnavi obveznosti 484 stanovanj;
- na podlagi kupoprodajnih pogodb 486 stanovanj.

Število stanovanj in način njihove pridobitve po letih prikazuje spodnja tabela.

| način prenosa stanovanj | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | skupaj |
|-------------------------|------|------|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|---------------|
| • neodplačno | 247 | 23 | 152 +13 sob | 501 | 153 | 62 | 23 | 0 | 13 | 0 | 0 | 1.717 | 2.878+ 13 sob |
| • poravnava | | 7 | 228 | 137 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 35 | 0 | 62 | 484 |
| • odkup | | 98 | 210 | 0 | 173 | 0 | 0 | 0 | 3 | 2 | 0 | 0 | 486 |
| skupaj | 247 | 128 | 590 +13 sob | 638 | 326 | 63 | 24 | 0 | 16 | 37 | 0 | 1.779 | 3.848 +13 sob |

Zaradi možnosti denacionalizacije in rušenja objektov je bilo do 31.12.2002 izloženih skupaj 388 najemnih stanovanj.

V letu 2002 je bilo denacionalizacijskim upravičencem po pravnomočnih odločbah vrnjenih 5 stanovanj.

V letu 2002 je Stanovanjski sklad Republike Slovenije prodal:

- 997 stanovanj najemnikom, v okviru prodaje železarskih stanovanj, od tega 264 na obročno 10 letno odplačilo kupnine z obrestno mero TOM + 2,45%,
- 3 prazna stanovanja, v okviru prodaje železarskih stanovanj,
- 12 stanovanj na podlagi licitacije,
- 2 stanovanji občinam.

| PRODANA STANOVANJA V LETU 2002 | ŠTEVILO | KUPNINA SIT |
|--|--------------|-------------------------|
| - prodaja stanovanj najemnikom, v okviru prodaje železarskih stanovanj | 997 | 3.089.490.077,00 |
| - prodaja praznih stanovanj, v okviru prodaje železarskih stanovanj | 3 | 3.103.385,00 |
| - tržna prodaja | 12 | 55.120.601,00 |
| - tržna prodaja občinam | 2 | 9.843.770,00 |
| SKUPAJ: | 1.014 | 3.157.557.833,00 |

Dne 29.08.2000 smo Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Občina Krško in IR INŽENIRING d.o.o., Krško v notarskem zapisu sklenili Pogodbo o razdelitvi solastnine v naravi, odstopu solastninskega deleža nepremičnine, o nadomestni izpolnitvi dolga ter dokončanju gradnje in oddajanju neprofitnih najemnih stanovanj. Na podlagi te pogodbe je Stanovanjski sklad Republike Slovenije z 29.8.2000 pridobil 6 stanovanj v stanovanjski stavbi Kovinarska 9 v Krškem in 10 stanovanj v stanovanjski stavbi Kovinarska 9a v Krškem ter nedokončani objekt, za katerega se je Stanovanjski sklad Republike Slovenije zavezal dokončati gradnjo 36 neprofitnih najemnih stanovanj.



Krško, Kovinarska 11, 11A, 11B

Dne 7.12.2001 se je vršil tehnični pregled za skupaj 42 neprofitnih stanovanj. Poleg 36 stanovanj se je v kletnih prostorih zgradilo še 6 neprofitnih najemnih stanovanj. Republika Slovenija, Upravna enota Krško je dne 5.2.2002 izdala uporabno dovoljenje. Občina Krško je na podlagi pogodbe o razpolagalni pravici na novo zgrajenih stanovanjih 28.11.2001 objavila razpis za oddajo neprofitnih stanovanj. Na podlagi sklepa komisije je izdala 24 sklepov za oddajo neprofitnih stanovanj. V objektu je ostalo praznih 12 stanovanj, ki se bodo v letu 2003 prodala in sicer po 800 EUR/m². Ravno tako se bodo v letu 2003 prodala prazna stanovanja v stanovanjski stavbi Kovinarska 9 in 9a v Krškem.



Krško, Kovinarska 11, 11A, 11B

Stanovanjska zadruga Gorenjske z.o.o. je postala neredna odplačnica posojil, ki jih je pridobila kot neprofitna stanovanjska organizacija. Tako je prišlo do poravnave zapadnih in nezapadnih obveznosti iz prejetih posojil s prenosom stanovanj v stanovanjskih objektih na naslovih Mlaka 3, 5, 7, 9 in 11 v Tržiču ter Velesovska cesta 8 in 9 v Šenčurju, in sicer, 14 stanovanj, ki jih zasedajo najemniki, in 16 stanovanj, ki jih zasedajo uporabniki. Značilnost slednjih je, da bodo uporabniki po izpolnitvi vseh obveznosti po sklenjenih pogodbah, to je po plačilu vseh mesečnih anuitet, v roku 25 let od dneva izročitve stanovanja, lahko uveljavljali pridobitev lastninske pravice na predmetnih stanovanjih. V izogib sporom, ki bi utegnili nastati iz tega naslova, je bilo dogovorjeno, da se z uporabniki navedenih stanovanj skleni tritranske pogodbe, s katero bo uporabnikom priznan sosteninski delež na stanovanju glede na že plačani delež.



Tržič, Mlaka 3, 5, 7,11

VZDRŽEVANJE STANOVAJ

Za upravljanje s stanovanji, ki so razpršena po vsej državi, ima Stanovanjski sklad Republike Slovenije sklenjene pogodbe o opravljanju storitev upravljanja stanovanj s 43 upravniki. Kot je razvidno iz spodnje tabele so stanovanja večinoma stara in v slabem stanju, zato so stroški za vzdrževanje visoki.

| leto gradnje | 1500-1670 | 1717-1797 | 1800-1897 | 1900-1910 | 1911-1920 | 1921-1930 | 1934-1940 | 1941-1950 | 1951-1960 | 1961-1970 | 1971-1980 | 1981-1990 | 1991-1999 | 2000 | 2001 | 2002 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|------|------|
| število | 11 | 34 | 253 | 102 | 88 | 19 | 14 | 117 | 214 | 278 | 316 | 199 | 142 | 32 | 32 | 126 |

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je tudi lastnik nepremičnine Graščine Pahta, Kozjak 71, Zgornja Kungota. Po samoporušitvi leta 1998 ni več primerna za stanovanja. Kljub večim poskusom nam je še ni uspelo prodati. Dne 1.6.2002 je izbruhnil požar in v celoti uničil stavbo. Z zavarovalnico Maribor d.d. so v teku dogovori v zvezi s škodnim dogodkom.



Zgornja Kungota, Kozjak 71

Pri odločanju o porabi sredstev za prenovo in izboljšave je Stanovanjski sklad Republike Slovenije dajal prednost nalogam, s katerimi je najemnikom omogočil osnovni bivalni standard, na primer napeljava vodovoda in kanalizacije. Z izgradnjo centralnega ogrevanja s priključitvijo na vročevodno omrežje ali plinifikacijo pa je bila povečana obstoječa uporabna vrednost stanovanj.

Pri odločanju o porabi sredstev za investicijsko vzdrževanje, ki ohranja ali vzpostavi osnovni bivalni standard in obenem ohranja ali zvišujejo vrednost stanovanja, je Stanovanjski sklad Republike Slovenije nadalje dajal prednost nalogam, ki pomenijo preprečitev nadaljnje škode na objektih. Ker ima Stanovanjski sklad Republike Slovenije v lasti zelo stare stanovanjske stavbe, je bilo potrebno zaradi dotrajanosti posameznih konstrukcij in instalacij v objektih izvesti sledeča večja dela:

- krovsko kleparska dela,
- sanacija dimnikov,
- napeljave plinske instalacije ogrevanja v stanovanja,

- zamenjava podov,
- zamenjava dotrajanih radiatorjev,
- ukinitev greznic in priključitev objektov na kanalizacijsko omrežje,
- obnova topotnih postaj,
- popravilo in zamenjava stavbnega pohištva,
- popravila in oplesk fasad,
- zamenjava - sanacija električnih napeljav v stanovanjih in skupnih delih in napravah,
- zamenjava odtokov in sanitarno opreme,
- prenova in razširitev stanovanja za novega najemnika.

Pri investicijskem vzdrževanju smo v celoti preuredili in povečali stanovanje, ki leži v stanovanjski stavbi Cankarjeva 4, v Šoštanju in sicer iz $46,09\text{ m}^2$ na $62,74\text{ m}^2$, za najemnika, ki je do sedaj živel v neprimerenem stanovanju, ravno tako v Šoštanju. Investicija v stanovanje je znašala 7.813.617,59 SIT. Ureditev stanovanja je prikazana v slikovnem gradivu. Ravno tako smo v Šoštanju najemnikom sanirali kopalnice, obnovili strehe in izvedli priključke na javno kanalizacijo.

Pri tekočem vzdrževanju je Stanovanjski sklad Republike Slovenije izvedel predvsem sledeča dela:

- redne mesečne in letne preglede dvigal, gasilnih aparatov,
- požarni red,
- mala popravila stavbnega pohištva,
- zamenjave senčil.

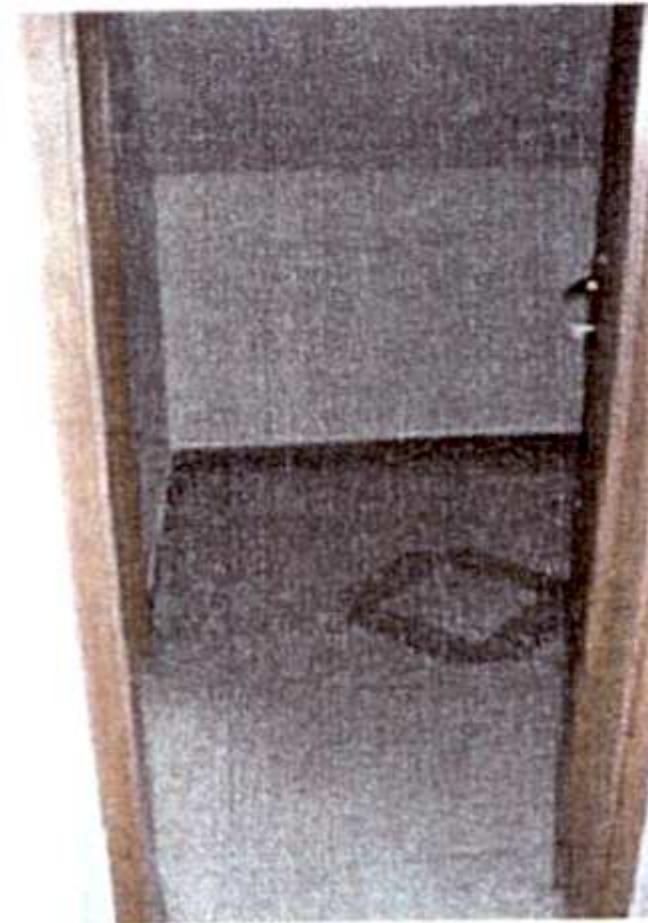
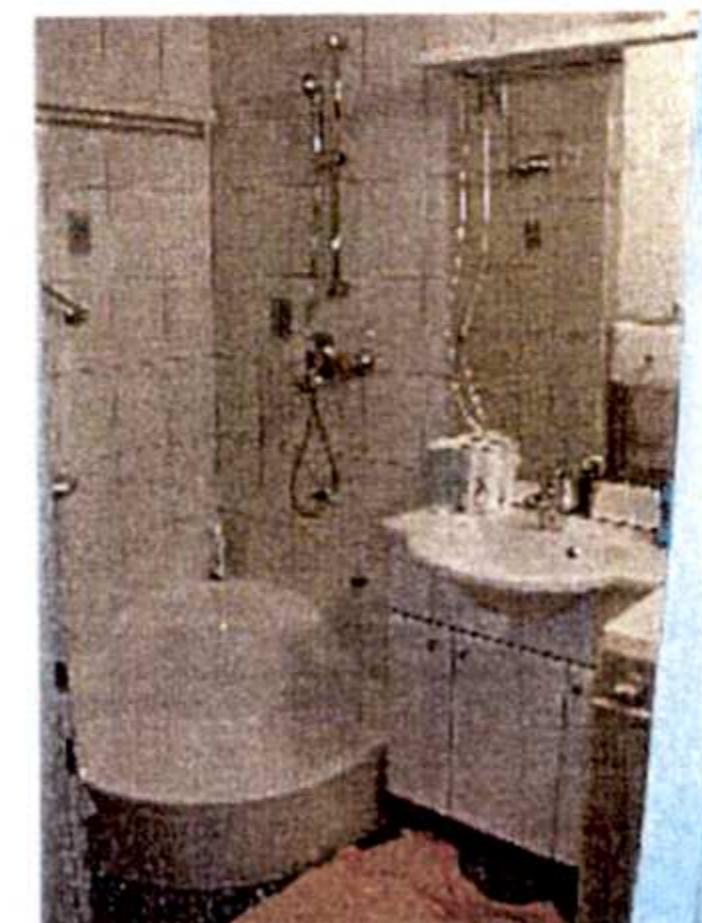
SLIKOVNI PRIKAZ OBNOVE NEKATERIH STANOVANJ IN STANOVANJSKIH OBJEKTOV



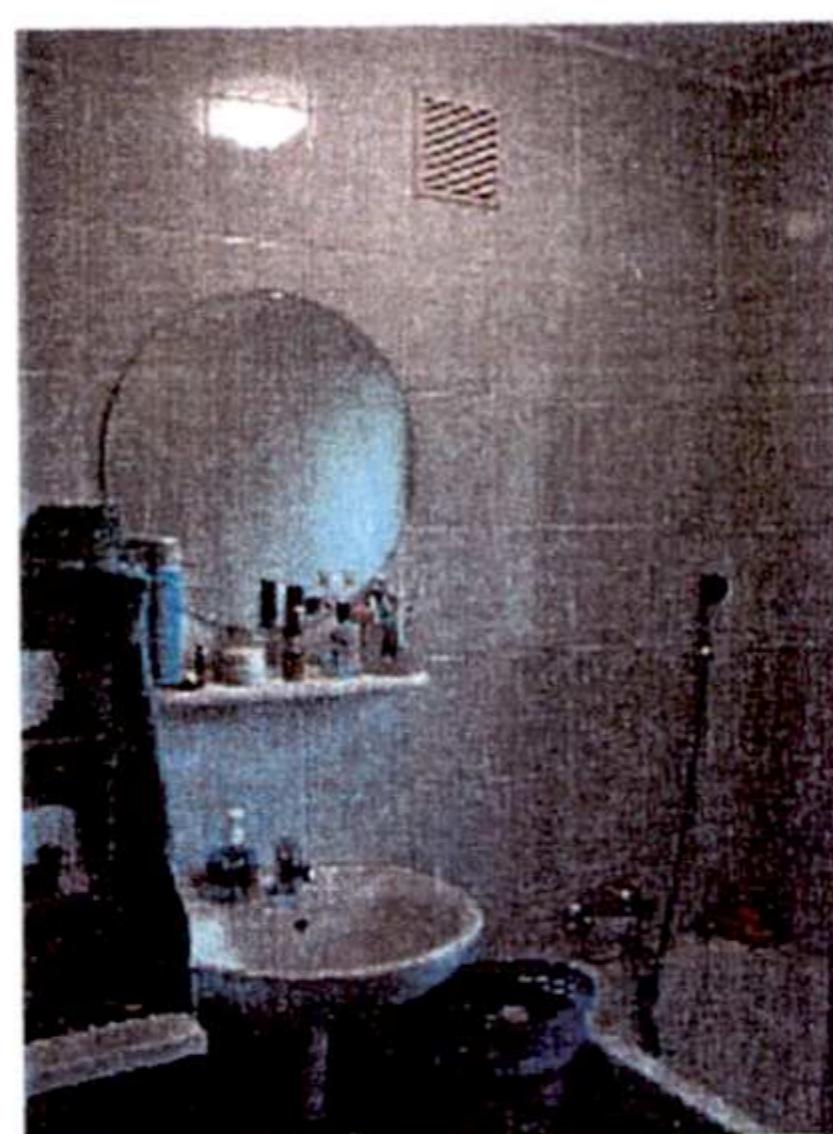
Šoštanj, Metleče 22: ureditev sanitarij



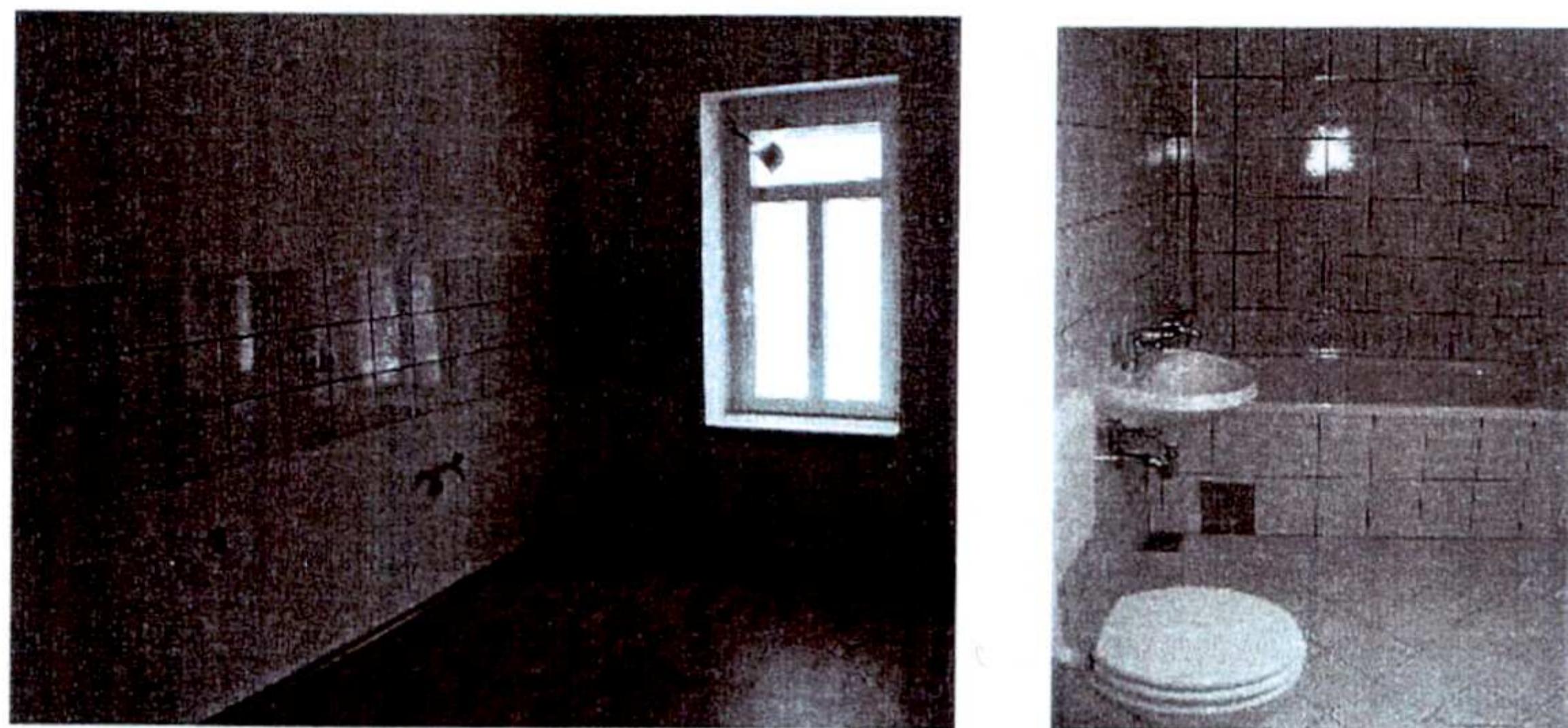
Šoštanj, Tekavčeva 2-4: menjava stavbnega pohištva in sanacija strehe



Šoštanj, Tekavčeva 14: sanacija sanitarij, kopalnice in predprostora



Šoštanj, Tekavčeva 14: sanacija kopalnice



Šoštanj, Cankarjeva 4: sanacija stanovanja



Šoštanj, Kajuhova 17: sanacija strehe



Šoštanj, Cankarjeva 11: sanacija strehe in menjava stavbnega pohištva



Šoštanj, Metleče 22-44: sanacija objekta (Občina barvanje – sklad sanacija fasad)

V preteklih letih je Stanovanjski sklad Republike Slovenije imel iz najemnin naslednja sredstva:

- sredstva najemnin, zmanjšana za stroške upravnikov in stroške vzdrževalnih del znašajo: 256.994.606,47 SIT;
- obračunana amortizacija stanovanj od leta 1991 do vključno 2001 znaša 175.711.492,00 SIT;
- ostanek sredstev najemnin, zmanjšan za stroške upravnikov in stroške vzdrževalnih del z upoštevanjem amortizacije je znašal: 81.283.114,47 SIT.

V letu 2002 je bilo obračunanih za 387.694.660,77 SIT najemnin, upravniki pa so nakazali za 341.330.000,63 SIT najemnin, ki jih je Stanovanjski sklad Republike Slovenije namenil za naslednje stroške:

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| - upravljanje skladno s pogodbami | 46.310.647,31 SIT |
| - redna vzdrževalna dela | 126.089.907,13 SIT |
| - investicijska vzdrževalna dela | 7.813.617,59 SIT |
| - zavarovanje stanovanj | 10.233.337,68 SIT |
| - obračunana amortizacija stanovanj | 153.207.189,50 SIT |

Konec leta 2002 znaša ostanek sredstev najemnin brez upoštevanja amortizacije 150.882.490,92 SIT, z upoštevanjem amortizacije pa – 2.324.698,58 SIT. V letu 2002 so bila s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije izdana soglasja za vzdrževalna dela, za katera pa izvajalci del še niso izdali računov. Glede na navedeno bo zneselek ostanka sredstev najemnin za leto 2003 dejansko precej manjši od navedenega.

Ostanek sredstev najemnin iz preteklih let do vključno 31.12.2002 znaša brez upoštevanja amortizacije 407.877.097,39 SIT, z upoštevanjem stroška obračunane amortizacije pa 78.483.428,64 SIT.

Stanje vseh neplačanih najemnin na dan 31.12.2002 znaša 126.794.887,39 SIT in je sestavljen iz dolga najemnikov in dolga samih upravnikov. Vse neplačalne upravniki redno opominjajo in na pristojno sodišče redno vlagajo tožbe na izterjavo najemnine (tabela na strani 32). Za vse tiste, ki niso v socialni stiski, pa se na sodiščih vlagajo tožbe na izpraznitev stanovanj.

Stroški rednega vzdrževanja stanovanj je Stanovanjski sklad Republike Slovenije kril iz najemnin. V spodnji tabeli je prikazan plan vzdrževalnih del za leto 2002, ki so ga pripravili upravniki, in dejansko porabljeni sredstva vzdrževalnih del v letu 2002.

REALIZACIJA PLANA REDNIH IN NUJNIH VZDRŽEVALNIH ZA LETO 2002 PO UPRAVNIKIH

| UPRAVNIK | ŠT. ST. | PLANIRANA SREDSTVA | PORABLJENA SREDSTVA | RAZLIKA SREDSTEV |
|--|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA Z.O.O., MARIBOR | 199 | 93.655.000 | 6.679.371,12 | 86.975.628,88 |
| "MAKO" MAJDA TURNŠEK S.P., BRASLOVČE | 117 | 56.297.740 | 35.871.326,70 | 12.612.795,71 |
| *INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE | | | 7.813.617,59* | |
| ATRIJ STANOVANJSKA ZADRUGA Z.O.O., CELJE | 70 | 24.560.085 | 4.726.640,68 | 19.833.444,32 |
| DOM D.O.O., KOPER, KOPER | 3 | 0 | - | - |
| DOM STANOVANJSKO GOSPODARSTVO D.O.O., NOVA GORICA | 8 | 863.000 | 414.028,04 | 448.971,96 |
| DOMEX D.O.O., HRASTNIK | 1 | 0 | 9.542,95 | -9.542,95 |
| DOMINVEST D.O.O., JESENICE | 1 | 0 | - | - |
| DOMPLAN D.D., KRANJ | 3 | 1.040.987 | 205.475,49 | 835.511,51 |
| DOMPLAN, D.O.O., RIMSKE TOPLICE | 1 | 65.040 | 344.401,35 | -279.361,35 |
| GRAD D.O.O., TOLMIN | 12 | 2.900.000 | 72.966,42 | 2.827.033,58 |
| HABIT, D.O.O., VELENJE | 3 | 1.234.679 | 270.219,61 | 964.459,39 |
| IBIS D.O.O., SLOVENSKA BISTRICA | 15 | 1.700.000 | 444.298,64 | 1.255.701,36 |
| JAVNI STANOVANJSKI SKLAD OBČINE SLOVENSKE KONJICE, SLOVENSKE KONJICE | 2 | 325.018 | 47.601,01 | 277.416,99 |
| JP KOMUNALA LAŠKO D.O.O., LAŠKO | 5 | 1.757.000 | 10.380,01 | 1.746.619,99 |
| KOMUNALA JAVNO PODJETJE D.O.O., MURSKA SOBOTA | 1 | 242.250 | 26.741,21 | 215.508,79 |
| KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE D.D., SEŽANA | 4 | 2.180.000 | 20.694,79 | 2.159.305,21 |
| KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE HRASTNIK, HRASTNIK | 6 | 890.000 | 1.076.600,46 | -186.600,46 |
| LINEA D.O.O., VELENJE | 1 | 25.315 | 11.114,21 | 14.200,79 |
| M.I.S. D.O.O., LJUBLJANA | 2 | 180.751 | 244.898,28 | -64.147,28 |
| NAŠE OKOLJE, D.O.O., TRBOVLJE | 167 | 17.157.764 | 23.066.567,15 | -5.908.803,15 |
| PODJETJE ZA STANOVANJSKE STORITVE, D.O.O., PTUJ | 185 | 33.551.000 | 5.034.252,57 | 28.516.747,43 |
| SIPRO D.O.O., ŽALEC | 40 | 9.857.681 | 6.443.782,39 | 3.413.898,61 |
| SPEKTER, D.O.O., TRBOVLJE | 6 | 398.461 | 21.505,00 | 376.956,00 |
| SPITT D.O.O., ZREČE | 2 | 162.000 | 181.490,69 | -19.490,69 |
| SPL LJUBLJANA D.D., LJUBLJANA | 81 | 10.950.000 | 584.487,11 | 10.365.512,89 |
| SPO D.O.O., ŠKOFJA LOKA | 1 | 25.395 | 18.029,13 | 7.365,87 |
| STANINVEST D.O.O., MARIBOR | 34 | 2.210.000 | 1.037.655,81 | 1.172.344,19 |
| STANOVANJSKA ZADRUGA VRHNIKA, Z.O.O., VRHNIKA | 9 | 2.310.000 | 965.724,97 | 1.344.275,03 |
| STANOVANJSKO IN KOMUNALNO GOSPODARSTVO KAMNIK D.D., KAMNIK | 15 | 1.079.929 | 1.607.008,25 | -527.079,25 |
| STANOVANJSKO OBRTNO PODJETJE TRBOVLJE, D.O.O., TRBOVLJE | 2 | 0 | 217.633,43 | -217.633,43 |
| TAMSTAN D.O.O., MARIBOR | 49 | 400.000 | 960.027,81 | -500.027,81 |
| TERCA D.O.O., ŠENTRUPERT, ŠENTRUPERT | 18 | 180.000 | 222.335,80 | -42.335,80 |
| METING-ZJ d.o.o. | 551 | 40.176.276,00 | 9.621.200,96 | 30.555.075,04 |
| PROSTAND d.o.o. | 283 | 20.005.537,84 | 14.285.723,26 | 5.719.814,58 |
| STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o. RAVNE NA KOROŠKEM | 914 | 144.053.232,20 | 12.852.454,77 | 131.200.777,43 |
| KSP LJUTOMER d.o.o. | | - | 45.792,23 | -45.792,23 |
| BIOS TRŽIČ d.o.o. | 2 | - | 22.306,76 | -22.306,76 |
| SKUPAJ: | | 470.434.141,04 | 135.477.896,65 | 343.956.244,39 |

PRIMERJAVA REALIZACIJE PLANA NUJNIH VZDRŽEVALNIH DEL UPRAVNIKOV ZA LETO 2002

STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA z.o.o.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 93.655.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 6.679.371,12 SIT*, zato ker je upravnik izvajal samo najnujnejša dela zaradi denacionalizacijskih postopkov. Dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

MAKO, MAJDA TURNŠEK s.p.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 56.297.740 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 43.684.943,59 SIT* , ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

STANOVANJSKA ZADRUGA ATRIJ z.o.o.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 24.560.085 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 4.726.640,68 SIT* ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

DOM STANOVANJSKO GOSPODARSTVO d.o.o. NOVA GORICA

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 863.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 414.028,04 SIT* ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

DOMPLAN KRANJ p.o.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 1.040.987 SIT- porabljenih je bilo 205.475,49 SIT* zato, ker se ostali solastniki niso odločili za vzdrževalna dela. Vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

DOMPLAN RIMSKE TOPLICE d.o.o.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 65.040 SIT- porabljenih je bilo 344.401,35 SIT.

GRAD TOLMIN d.o.o.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 2.900.000 SIT- porabljenih je bilo 72.966,42 SIT*, zato, ker se ostali solastniki niso odločili za vzdrževalna dela. Vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

HABIT d.o.o.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 1.234.679 SIT- porabljenih je bilo 270.219,61 SIT*. Vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

IBIS d.o.o., SLOVENSKA BISTRICA

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 1.700.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 444.298,64 SIT*, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

IBIS d.o.o., SLOVENSKA BISTRICA

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 1.700.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 444.298,64 SIT*, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

JP KOMUNALA LAŠKO d.o.o.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 1.757.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 10.380,01 SIT*, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

KOMUNALNO JAVNO PODJETJE d.o.o., MURSKA SOBOTA

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 242.250 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 26.741,21 SIT*, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o., SEŽANA

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 2.180.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 20.694,79 SIT*, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o. Hrastnik

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 890.000 SIT- porabljenih je bilo 1.076.600,46 SIT.

M.I.S. d.o.o., LJUBLJANA:

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 180.751 SIT- porabljenih je bilo 244.898,28 SIT.

LINEA d.o.o., VELENJE

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 25.315 SIT- porabljenih je bilo 11.114,21 SIT.

NAŠE OKOLJE d.o.o., TRBOVLJE

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 17.157.764 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 23.066,567,15 SIT*, v teh stroških so tudi vsa ne planirana dela, ki so se izvajala na novi stanovanjski stavbi Kovinarska 11 (A,B) v Krškem. Ostala vzdrževalna dela na ostalih objektih se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

PODJETJE ZA STANOVANJSKE STORITVE PTUJ d.o.o.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 33.551.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 5.034.252,57 SIT*, ker je upravnik izvajal samo najnujnejša dela zaradi denacionalizacijskih postopkov. Dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

SIPRO d.o.o.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 9.857.681 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 6.443.782 SIT*. Nekatera dela se že izvajajo, vendar še dela niso izvedena. Vsa ostala dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

SPEKTER d.o.o.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 398.461 SIT- porabljenih je bilo 21.505 SIT.

SPITT d.o.o.:

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 162.000 SIT- porabljenih je bilo 181.490 SIT.

SPL D.D. LJUBLJANA

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 10.950.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 584.487 SIT*, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

SPO d.o.o.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 25.395 SIT- porabljenih je bilo 18.029,13 SIT.

STANINVEST Maribor d.o.o.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 2.210.000 SIT* - realizirano oziroma porabljeno je bilo 1.037.665,81 SIT, zato, ker se ostali solastniki niso odločili za vzdrževalna dela in ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

STANOVANJSKA ZADRUGA VRHNIKA d.o.o.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 2.310.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 965.724 SIT*, zato se dela prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

SKG d.o.o., KAMNIK.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 1.079.929 SIT- porabljenih je bilo 1.607.008,25 SIT.

TAMSTAN d.o.o.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 400.000 SIT- porabljenih je bilo 960.027,81 SIT.

TERCA d.o.o. ŠENTRUPERT

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 180.000 SIT- porabljenih je bilo 222.335,80 SIT.

METING – ŽJ d.o.o.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 40.176.276,00 SIT*- realizirano oziroma porabljeno je bilo 9.621.200,96 SIT, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

PROSTAND d.o.o.

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 20.005.537,84 SIT*- realizirano oziroma porabljeno je bilo 14.285.723,26 SIT, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O., RAVNE NA KOROŠKEM

V planu za leto 2002 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 144.053.232,20 SIT*- realizirano oziroma porabljeno je bilo 12.053.232,20 SIT, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

OPOMBA:

* porabljena sredstva, oziroma plačana sredstva, ker se je večina dela opravljala tudi konec leta 2002 in izvajalci še niso izstavili računov

PREGLED OBRAČUNANIH IN PLAČANIH

| UPRAVNIK | TOŽBA NA IZPRAZNITEV | | |
|--|---|--|--|
| | VLOŽENA TOŽBA V 2002 (število) | IZDANA SODBA V 2002 (število) | REALIZIRANE IZSELITVE V LETU 2002 (število) |
| ATRIJ STANOVANJSKA ZADRUGA Z.O.O., L CELJE | 0 | 0 | 0 |
| DOM D.O.O., DELPINOVA 8, 5000 NOVA GO DOLINA | 0 | 0 | 0 |
| DOM KOPER D.O.O., FERRARSKA ULICA, K OPER | 0 | 0 | 0 |
| DOMEX D.O.O. HRASTNIK | 0 | 0 | 0 |
| DOMINVEST D.O.O. JESENICE | 0 | 0 | 0 |
| DOMPLAN D.D., BLEIWEISOVA 14, KRANJ | | | |
| DOMPLAN, D.O.O., GLOBOKO 8/E, RIMSKE GORICE | 0 | 0 | 0 |
| GRAD D.O.O. TOLMIN, PREŠERNOVA 4, 522 TOLMIN | 0 | 0 | 0 |
| HABIT, D.O.O., KERSNIKOVA 11, VELENJE | 0 | 0 | 0 |
| IBIS D.O.O., TRG ALFONZA ŠARHA 1, SLOVENSKA BISTRICA | / | / | / |
| JP KOMUNALA LAŠKO, D.O.O., PODŠMIHE 3270 LAŠKO | | | |
| KOMUNALA JAVNO PODJETJE D.O.O., KOF MURSKA SOBOTA | 0 | 0 | 0 |
| KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE PARTIZANSKA CESTA 2, SEŽANA | 0 | 0 | 0 |
| KSP HRASTNIK, D.D. CESTA 3. JULIJA 7, H RASTNIK | | | |
| LINEA, STANOVANJSKO PODJETJE, D.O.O. PREŠERNOVA 8, 3320 VELENJE | 0 | 0 | 0 |
| "MAKO" TURNŠEK MAJDA S.P. PRESERJE 1A, 3314 BRASLOVČE | 3 | 4 | 1 |
| METING-ŽJ,D.O.O.,C.ŽELEZARJEV 8, 4270 J AHOR | 24 | 3 (niso še pravnomočne) | 0 |
| NAŠE OKOLJE D.O.O., KEŠETOVO 4, TRBO VLJE | 1 | 2 | 1 |
| PODJETJE ZA STANOVANJSKE STORITVE PTUJ | 10 | 2 | 0 |
| SIPRO D.O.O. ŽALEC,STANOVANJSKO POD JETJE, ŽALEC | 0 | 0 | 0 |
| SKG D.D. KAMNIK, STELETOVA 8, KAMNIK | 0 | 0 | 0 |
| SOP TRBOVLJE D.O.O., ULICA 1. JUNIJA 36 TRBOVLJE | 0 | 0 | 0 |
| SPEKTER D.O.O.,TRG REVOLUCIJE 7, TRB OVLJE | 0 | 0 | 0 |
| SPITT D.O.O. ZREČE | 0 | 0 | 0 |
| SPL D.D. LJUBLJANA | | 3 | |
| SPO D.O.O., ŠKOFJA LOKA | / | / | / |
| STANINVEST D.O.O. GREGORČIČEVA UL. 1 LJUBLJANA | 1 | 0 | 1 |
| STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA Z.O.O. STRELIŠKA CESTA 16A, MARIBOR | 1 | 1 | / |
| STANOVANJSKA ZADRUGA VRHNIKA | 0 | 0 | 0 |
| STANOVANJSKI SKLAD OBČINE SLOVENS KONJICE | 0 | | |
| STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O., OB SU RAVNE NA KOROŠKEM | 7 | 2 | 0 |
| TAMSTAN, D.O.O. LJUBLJANSKA 27B MAR IBOR | 0 | 0 | 0 |
| TERCA D.O.O. ŠENTRUPERT | 0 | 0 | 0 |
| ŽŠ - PROSTAND D.O.O., ŽELEZARSKA 3, 32 LJUBLJANA | 6 | 4 | 1 |

OPOMBA:

Tabela ne vključuje upravnikov, ki v našem
katalogu niso prikazani, saj so v tem
času podpisa pogodbe o opravljanju
stanovanj ne prejemajo prihodka iz naslova.

PREDLOG PLANA NUJNIH VZDRŽEVALNIH IN SANACIJSKIH DEL ZA LETO 2003, PODAN S STRANI UPRAVNIKOV

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, je imel na dan 31.12.2002 v lasti 1985 najemnih stanovanj, razpršenih po celotni Sloveniji. S stanovanji bo v letu 2003 upravljalo 40 upravnikov.

V spodnji tabeli prikazujemo podatke po upravnikih za 1.983 stanovanj in 2 samski sobi, število stanovanj, s katerimi posamezni upravnik opravlja storitve upravljanja stanovanj, lokacijo stanovanj, predvideno letno najemnino, stroške upravljanja po posameznih upravnikih, planirane stroške za nujna vzdrževalna dela, ki so jih predlagali upravniki, in razliko sredstev.

Najemnina je izračunana po Odloku o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih najemnih stanovanjih (Ur.l. RS 23 z dne 15.3.2000 in 96/2001) po vrednosti točke, ki znaša 1,92 EUR ali 2,63 EUR, preračunano EUR po 237,25 SIT(*vir: RS Ministrstvo za finance, Globalna kvantitativno izhodišča za pripravo predloga proračuna RS ter globalnih bilanc javnega financiranja in finančnih načrtov proračunskega uporabnikov za leti 2001 in 2002- dopolnjena na seji vlade z dne 7.september 2000).

Predvidena najemnina je planirana na predpostavki, da noben od najemnikov ne bo več upravičenec do najema socialnega stanovanja. V primeru, da bodo najemniki dokazali, da so upravičeni do najema socialnega stanovanja, bo Stanovanjski sklad Republike Slovenije kot oseba javnega prava pri stanovanjih, kjer se obračunava najemnina pri neamortiziranih stanovanjih po 3,58 %, izgubil 0,17%, pri amortiziranih stanovanjih, kjer se obračunava po 2,63%, pa bo izguba 0,18%. Pri neamortiziranih stanovanjih, kjer se obračunava najemnina po 4,76%, bo izguba 1,14%, pri amortiziranih stanovanjih, kjer se obračunava najemnina po 3,71%, pa bo izguba 1,13%. Pri neamortiziranih stanovanjih, kjer se obračunava najemnina po 4,98%, bo izguba 1,13%, pri amortiziranih stanovanjih, kjer se obračunava najemnina po 3,71%, pa 1,13%.

LETNI PLAN NUJNIH VZDRŽEVALNIH DEL ZA LETO 2003
 (datum obdelave: 04.02.2003 vrednost EUR 237,25)

| ŠT | UPRAVNIK | ŠT. ST. | LOKACIJE | PREDVIDENA LETNA NAJEMNINA ZMANJŠANA ZA STR. UPR. (Z DDV) | NAJNUJNEJŠA DELA | RAZLIKA SREDSTEV |
|-----|---|---------|--|---|---------------------|---------------------|
| 1. | STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA Z.O.O., MARIBOR | 194 | KRIŽEVCI PRI LJUTOMERU, ORMOŽ, VELIKA NEDELJA, MARIBOR, LOVRENC NA POHORJU, PODVELKA, LIMBUŠ, RUŠE, SELNICA OB DRAVI, HOČE, ZGORNJA KUNGOTA, PESNICA PRI MARIBORU, STARŠE, FRAM, ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORI, KAMNICA, ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORI, RIBNICA NA POHORJU | 22.544.441 | 95.945.000 | -73.400.559 |
| 2. | "MAKO" MAJDA TURNŠEK S.P., BRASLOVCE | 114 | VELENJE, ŠOSTANJ | 26.133.182 | 23.179.000 | 2.954.182 |
| 3. | ŽS- PROSTAND D.O.O. ŠTORE, ŠTORE | 118 | TEHARJE, ŠENTJUR PRI CELJU, CELJE, ŠTORE | 14.558.736 | 16.050.000 | -1.491.264 |
| 4. | ATRIJ STANOVANJSKA ZADRUGA Z.O.O., CELJE | 78 | ROGAŠKA SLATINA, CELJE | 15.817.704 | 22.415.317 | -6.597.613 |
| 5. | BIOS D.O.O. TRŽIČ, TRŽIČ | 2 | TRŽIČ | 1.100.260 | 0 | 1.100.260 |
| 6. | DOM D.O.O., KOPER, KOPER | 3 | IZOLA, KOPER | 466.927 | 0 | 466.927 |
| 7. | DOM STANOVANJSKO GOSPODARSTVO D.O.O., NOVA GORICA | 8 | NOVA GORICA, KANAL, ŠEMPETER PRI GORICI, SOLKAN | 1.151.189 | 750.000 | 401.189 |
| 8. | DOM UPOKOJENCEV PODBRDO, PODBRDO | 6 | PODBRDO | 1.996.300 | 0 | 1.996.300 |
| 9. | DOMEX D.O.O., HRASTNIK | 1 | HRASTNIK | 262.900 | 30.000 | 232.900 |
| 10. | DOMINVEST D.O.O., JESENICE METING-ŽJ d.o.o. upravnik od 1.1.2003 dalje | 1 | JESENICE | 30.232 | 0 | 30.232 |
| 11. | DOMPLAN INVESTA D.D., KRANJ | 3 | KRANJ | 481.085 | 1.115.400 | -634.315 |
| 12. | DOMPLAN, D.O.O., RIMSKE TOPLICE | 1 | RADEČE | 253.486 | 71.500 | 181.986 |
| 13. | GRAD D.O.O., TOLMIN | 44 | PODBRDO, TOLMIN | 2.173.646 | 3.230.000 | -1.056.354 |
| 14. | HABIT, D.O.O., VELENJE | 3 | VELENJE | 865.311 | 2.540.000 | -1.674.689 |
| 15. | IBIS D.O.O., SLOVENSKA BISTRICA | 15 | SLOVENSKA BISTRICA, OPLITNICA | 1.914.871 | 3.353.000 | -1.438.129 |
| 16. | JAVNI STANOVANJSKI SKLAD OBČINE SLOVENSKE KONJICE, SLOVENSKE KONJICE | 4 | ZREČE, SLOVENSKE KONJICE | 889.241 | 273.458 | 615.783 |
| 17. | JAVNO KOMUNALNO PODJETJE SLOVENJ GRADEC D.O.O., SLOVENJ GRADEC | 8 | SLOVENJ GRADEC | 3.714.709 | 0 | 3.714.709 |
| 18. | JP KOMUNALA LAŠKO D.O.O., LAŠKO | 5 | LAŠKO | 955.870 | 1.057.068 | -101.198 |
| 19. | KOMUNALA JAVNO PODJETJE D.O.O., MURSKA SOBOTA | 1 | MURSKA SOBOTA | 316.085 | 242.250 | 73.835 |
| 20. | KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE D.D., SEŽANA | 4 | SEŽANA | 603.342 | 3.589.000 | -2.985.658 |
| 21. | KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE HRASTNIK, HRASTNIK | 14 | HRASTNIK | 4.083.554 | 260.000 | 3.823.554 |
| 22. | KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE LJUTOMER D.O.O., LJUTOMER | 5 | KRIŽEVCI PRI LJUTOMERU | 3.044.428 | 0 | 3.044.428 |
| 23. | LINEA D.O.O., VELENJE | 10 | VELENJE | 3.452.174 | 60.315 | 3.391.859 |
| 24. | M.I.S. D.O.O., LJUBLJANA | 2 | LJUBLJANA | 0 | 115.106 | -115.106 |
| 25. | METING - ŽELEZARNA JESENICE D.O.O., JESENICE | 195 | BLEJSKA DOBRAVA, JESENICE, HRUŠICA | 35.391.740 | 35.767.500 | -375.760 |
| 26. | NAŠE OKOLJE, D.O.O., TRBOVLJE | 200 | ZAGORJE OB SAVI, TRBOVLJE, KRŠKO, SEVNICA | 40.973.569 | 26.374.630 | 14.598.939 |
| 27. | OBČINA ORMOŽ, ORMOŽ | 6 | ORMOŽ | 2.520.661 | 0 | 2.520.661 |
| 28. | PODJETJE ZA STANOVANJSKE STORITVE, D.O.O., PTUJ | 184 | PTUJ, DESTRNIK, DESTERNIK, DORNAV, MARKOVI PRI PTUJU, PODLEHNIK, PTUJSKA GORA, VIDEM PRI PTUJU, ZAVRČ PRI PTUJU, KIDRIČEVO, | 18.993.171 | 24.961.000 | -5.967.829 |

| | | | | | | |
|---------|--|------|---|-------------|-------------|-------------|
| 29. | SERVOSTAN D.O.O., LENART V SLOVENSKIH GORIC | 6 | PRAGERSKO, HAJDINA, TRNOVSKA VAS BENEDIKT | 2.936.900 | 0 | 2.936.900 |
| 30. | SIPRO D.O.O., ŽALEC | 40 | ŽALEC, PETROVČE, VRANSKO, PREBOLD | 5.259.610 | 10.364.709 | -5.105.099 |
| 31. | SPEKTER,D.O.O., TRBOVLJE NAŠE OKOLJE d.o.o. upravnik od 1.1.2003 dalje | 6 | TRBOVLJE | 1.297.179 | 0 | 1.297.179 |
| 32. | SPL LJUBLJANA D.D., LJUBLJANA | 78 | VODICE, LJUBLJANA, POSTOJNA, LJUBLJANA - ČRNUČE, TREBNJE, HORJUL, KOČEVJE, MEDVODE, RIBNICA, DRAGA, GROSUPIJE, KRESNICE | 10.558.659 | 9.250.000 | 1.308.659 |
| 33. | SPO D.O.O., ŠKOFJA LOKA | 1 | ŠKOFJA LOKA | 168.773 | 26.474 | 142.299 |
| 34. | STANINVEST D.O.O., MARIBOR | 33 | MARIBOR, KAMNICA | 5.663.344 | 9.109.600 | -3.446.256 |
| 35. | STANOVANJSKA ZADRUGA GORENSKE Z.O.O., KRAJN | 14 | TRŽIČ, ŠENČUR | 7.147.432 | 0 | 7.147.432 |
| 36. | STANOVANJSKA ZADRUGA VRHNIKA, Z.O.O., VRHNIKA | 9 | BOROVNICA, VRHNIKA | 2.108.307 | 1.720.000 | 388.307 |
| 37. | STANOVANJSKO IN KOMUNALNO GOSPODARSTVO KAMNIK D.D., KAMNIK | 15 | KAMNIK | 1.887.580 | 1.138.011 | 749.569 |
| 38. | STANOVANJSKO KOMUNALNO PODJETJE D.O.O. GORNJA RADGONA, GORNJA RADGONA | 21 | GORNJA RADGONA | 11.509.331 | 0 | 11.509.331 |
| 39. | STANOVANJSKO OBRTNO PODJETJE TRBOVLJE, D.O.O., TRBOVLJE NAŠE OKOLJE d.o.o. upravnik od 1.1.2003 dalje | 2 | TRBOVLJE | 349.942 | 0 | 349.942 |
| 40. | STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O., RAVNE NA KOROŠKEM | 449 | ČRNA NA KOROŠKEM, MEŽICA, PREVALJE, RAVNE NA KOROŠKEM, DRAVOGRAD, KOTLJE, SLOVENJ GRADEC | 99.517.977 | 121.338.064 | -21.820.087 |
| 41. | TAMSTAN D.O.O., MARIBOR | 49 | MARIBOR | 8.988.869 | 1.600.000 | 7.388.869 |
| 42. | TERCA D.O.O., ŠENTRUPERT, ŠENTRUPERT | 17 | SMARTNO PRI LITIJI, LITIJA, NOVO MESTO, ČRNOMELJ | 3.241.575 | 255.000 | 2.986.575 |
| 43. | STANOVANJA TRŽIČ | 16 | TRŽIČ | 0 | 0 | 0 |
| SKUPAJ: | | 1985 | | 365.324.294 | 416.181.402 | -50.857.108 |

Kot je razvidno iz tabele - primerjava realizacije nujnih vzdrževalnih del v letu 2002 in obrazložitvijo te tabele, se večina vzdrževalnih in sanacijskih del prenese v plan vzdrževalnih del za leto 2003.

Pri analizi plana nujnih vzdrževalnih del na vseh stanovanjih je Stanovanjski sklad Republike Slovenije ugotovil, da se zaradi starosti stanovanjskih stavb in slabega vzdrževanja stanovanjskih stavb v veliki večini pojavljajo nujni stroški za sledeča dela:

1. Sanacija kopalnic in sicer zaradi dotrjanosti odtokov, ki so izvedena iz svinčenih cevi in zaradi dotrjanosti posamezne opreme, ker je opremi pretekla amortizacijska doba.
2. Opleski, popravila in v kolikor niso možna popravila zamenjava stavnega pohištva (okna, vrata, rolete, senčila).
3. Zamenjave dotrjanih radiatorjev.
4. Odprava vlage v stanovanjih.
5. Izvedba krovsko kleparskih del in sanacije dimnikov (nevarnost požara).
6. Sanacije fasad in dotrjanih nosilnih konstrukcij (posedanje temeljev, sanacije vogalov, sanacije lesenih stropov), obstaja velika verjetnost samoporušitve objektov in posledično zamenjavo tlakov.
7. Obnove dvigal.
8. Izgradnja vodovoda in vodovodnih priključkov.
9. Ukinitev greznic in priključitev na kanalizacijsko omrežje.
10. Ureditev novih sanitarij in kopalnic.
11. Priključitev stanovanjskih stavb na vročevodno in plinsko ogrevanje in izgradnja centralnega ogrevanja v stanovanjih.

Predvidena letna najemnina, zmanjšana za stroške upravljanja (z DDV) znaša 365.324.294,00 SIT. Predlog plana stroškov nujnih vzdrževalnih del, ki je bil poslan na Stanovanjski sklad Republike Slovenije s strani upravnikov, znaša skupaj 416.181.402,00 SIT.

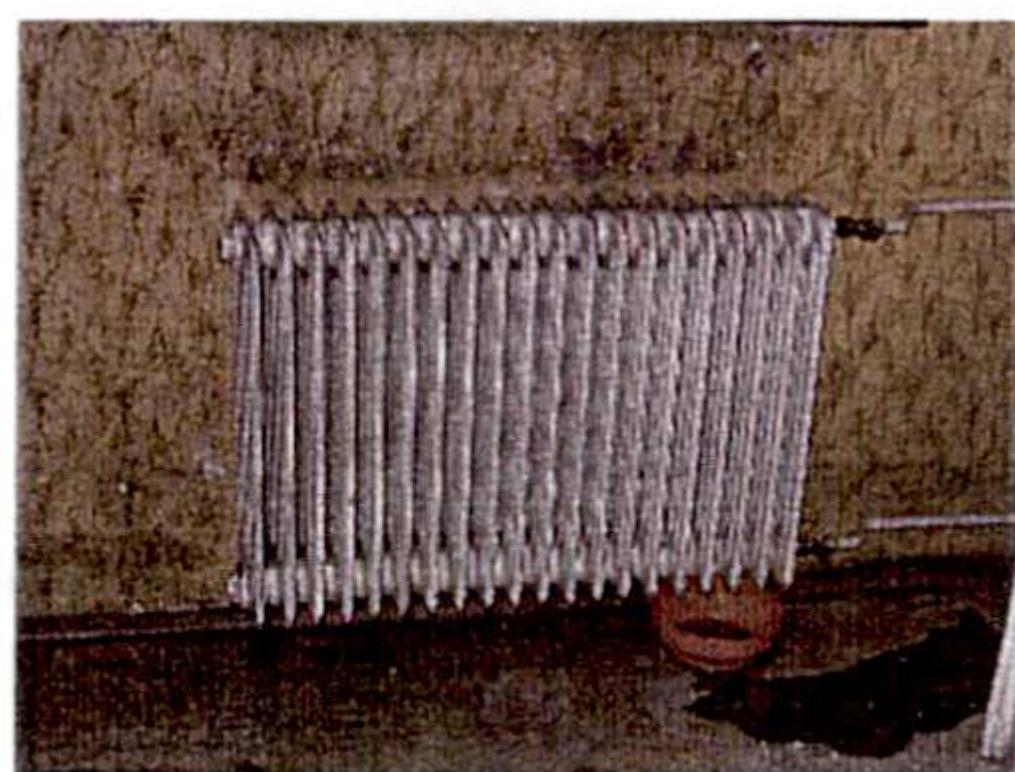
Plan nujnih vzdrževalnih in investicijskih del je prekoračen glede na pričakovane prilive najemnin za 50.857.108,00 SIT. Manjkajoča sredstva in še razna nepredvidena intervencijska popravila in nujna vzdrževalna dela se bodo krila iz ostanka sredstev najemnin iz preteklih let.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije bo iz preostanka sredstev preteklih let v letu 2003 pričel s sanacijo posameznih stavb, za katere je ali bo od upravnih enot in sodišč prejel potrdila, da zahteve za denacionalizacijo stanovanjskih stavb niso vložene. Nadalje bomo stanovanjski objekt Partizanska cesta 28- 34, Ravne na Koroškem v celoti obnovili in v vseh stanovanjih zagotovili sanitarije.

**SLIKOVNI PRIKAZ NEKATERIH STANOVANJSKIH OBJEKTOV -
VZDRŽEVALNA DELA PREDVIDENA DELA V PLANU ZA 2003**



Ravne na Koroškem, Partizanska 28-34 (stanovanja brez kopalnic)



Ravne na Koroškem, Partizanska 28-34



Trbovlje, Kovinarsko naselje 2 (stavbno pohištvo)



Trbovlje, Kovinarsko naselje 4 (stavbno pohištvo in obnova kopalnice)



Trbovlje, Kovinarsko naselje 5 (stavbno pohištvo)



Križevci pri Ljutomeru, Boreci 52 (delna obnova strehe)



Limbuš, Na Gorco 47 (obnova strehe)



Starše, Starše 1 (obnova strehe)

4. VAROVANA STANOVANJA V POSOČJU

Projekt izgradnje najemnih varovanih stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije je sestavina spodbujanja razvoja v Posočju po potresu leta 1998, določena z zakonom o obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju.

Izgrajena varovana stanovanja so namenjena oddaji v najem po najemnini, oblikovani skladno z metodologijo za izračun neprofitne najemnine. Upravičeni za najem stanovanj so prebivalci občin, ki so bile prizadete s potresom aprila 1998, starejši od 65 let, ki ne morejo več živeti popolnoma samostojno in katerih bivanje potrebuje varovanje z organizirano pomočjo pri hišnih opravilih, osebni higieni in v času bolezni. Stanovanja so načrtovana tako, da so primerna za bivanje v večini primerov ene osebe in le v manjšem obsegu dveh oseb. Dispozicija prostorov mora zagotoviti dobro in kratko povezavo med osnovnimi funkcijami stanovanja in upoštevati posebne zahteve za gibalno ovirane osebe. Pozornost pa je potrebna tudi pri izbiri materialov in zagotoviti domačnost, varnost gibanja in enostavnost čiščenja in vzdrževanja.

Za izgradnjo varovanih stanovanj je bil avgusta 1998 izdelan dokument z naslovom "Projekt varovanih stanovanj v Posočju", ki ga je Vlada RS potrdila s sklepom dne 5. novembra 1998. V projektu je bila predvidena graditev 87 stanovanj za 115 oseb v petih podprojektih: v občini Tolmin pozidavo zgornje etaže Doma upokojencev v Podbrdu s 6 stanovanji in graditev stanovanjske stavbe s 30 stanovanji ob Gregorčičevi ulici v Tolminu, v občini Kobarid ob Milanovi ulici v Kobaridu 20 stanovanj in v Drežnici 8 stanovanj ter v Bovcu na Brdu 23 stanovanj za prebivalce občine Bovec.

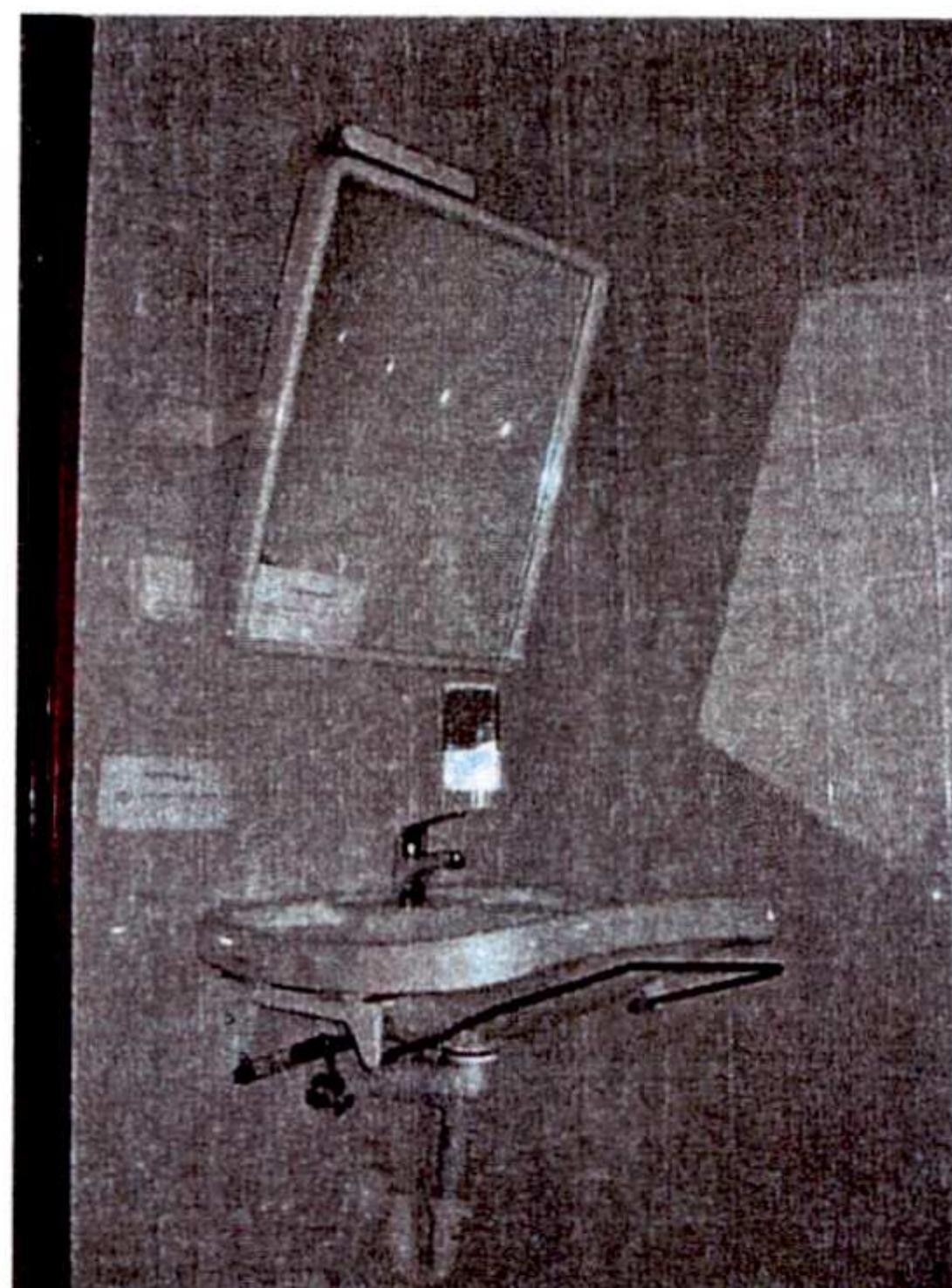
Ocenjena investicijska vrednost gradbenih, obrtniških in instalacijskih del 150.000 tolarjev na kvadratni meter koristne površine stavb je bila privzeta po povprečnih stroških graditve v Republiki Sloveniji julija 1998 in ni zajemala stroškov za komunalno opremljeno zemljišče, ki ga občine neodplačno prenesejo na investitorja, stroškov kapitala in stroškov dajatev. Vira za pokrivanje predvidenih stroškov v višini 561.150.000 tolarjev sta bila dva: dokapitalizacija Stanovanjskega sklada Republike Slovenije iz državnega proračuna v višini 336.150.000 tolarjev in posojilo, najeto pri Razvojni banki Sveta Evrope v višini 225.000.000 tolarjev. Pozneje, dne 26. novembra 1998 je Vlada RS na svoji 86. seji sprejela sklep, s katerim je zagotovila dokapitalizacijo v višini 211.525.000 tolarjev. Ob sprejemu izhodišč za izvajanje projekta izgradnje varovanih stanovanj 26. novembra 1998 Vlada RS ni odločala o viru sredstev za razliko 124.625.000 tolarjev.

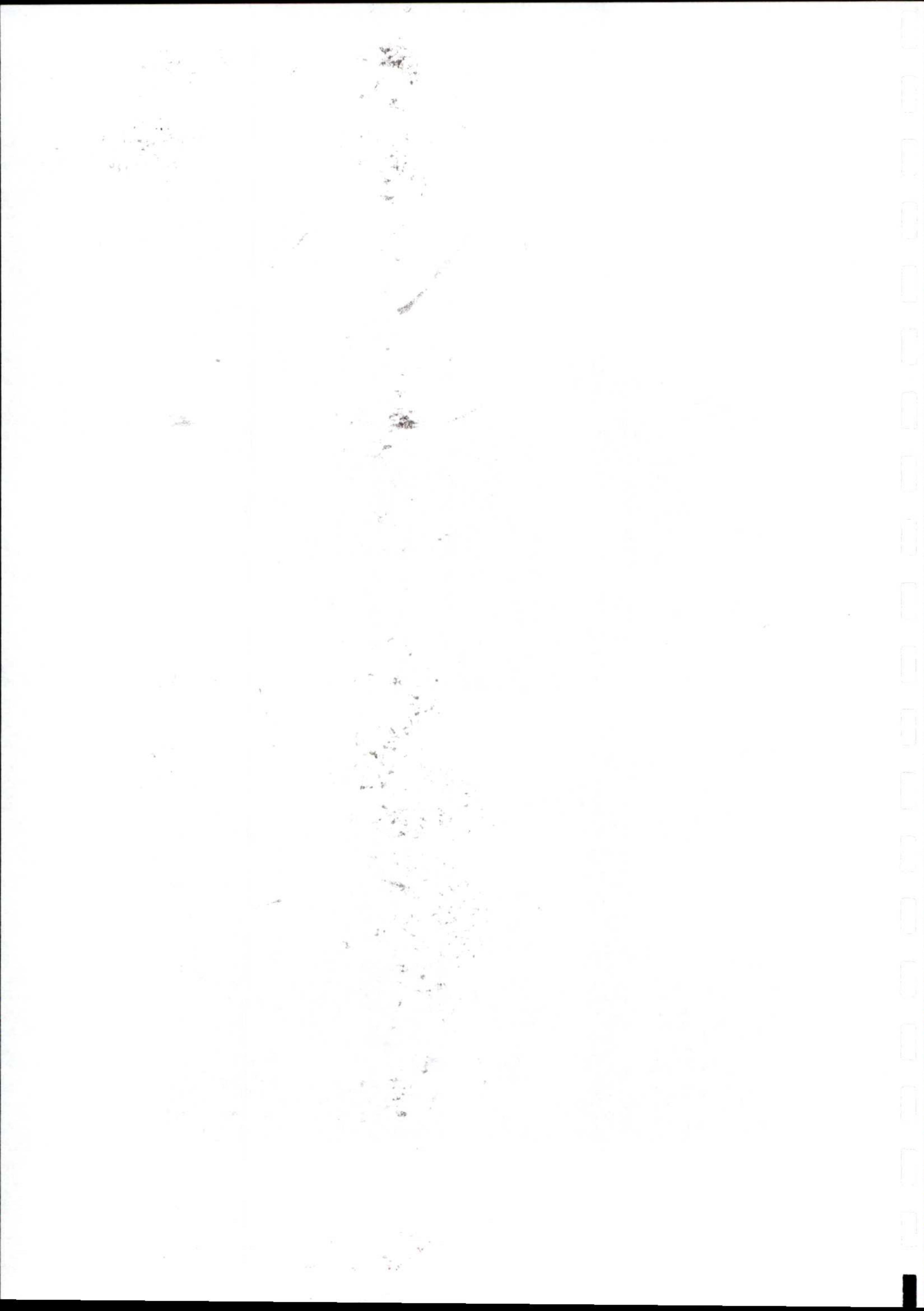
Fizična realizacija podprojektov poteka odvisno od pripravljenosti in opremljenosti stavbnih zemljišč in prizadevanja občin, da izpeljejo ta del projekta, ki so ga prevzele. Kratek opis stanja po podprojektih:

Za podprojekt Drežnica Občina Kobarid še ni zaključila pridobivanja zemljišča. Lega in obseg stavbnega zemljišča je bila določena s prostorsko presojo in vrisana v lokacijski dokumentaciji. Projektna dokumentacija še ni naročena.

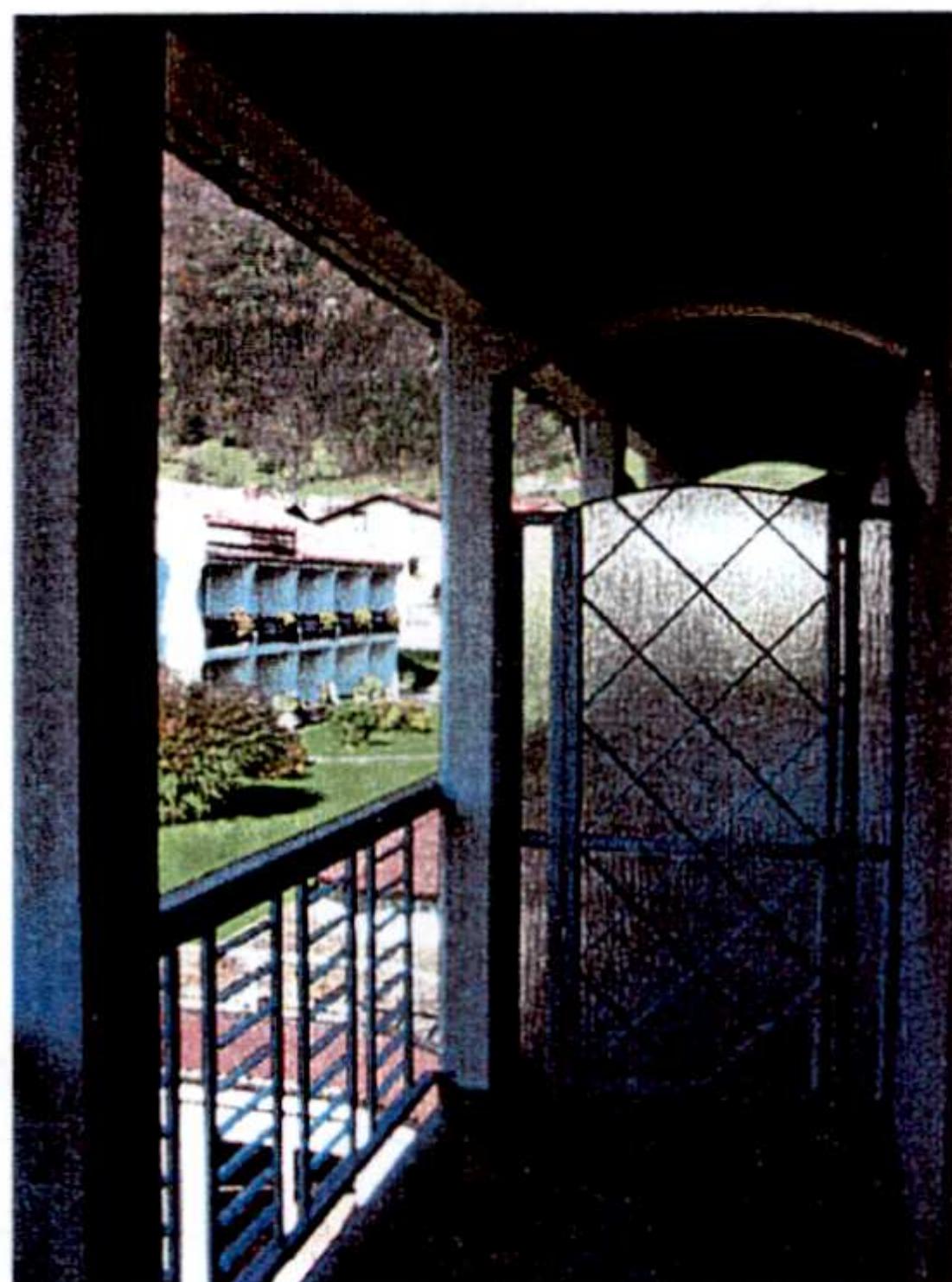
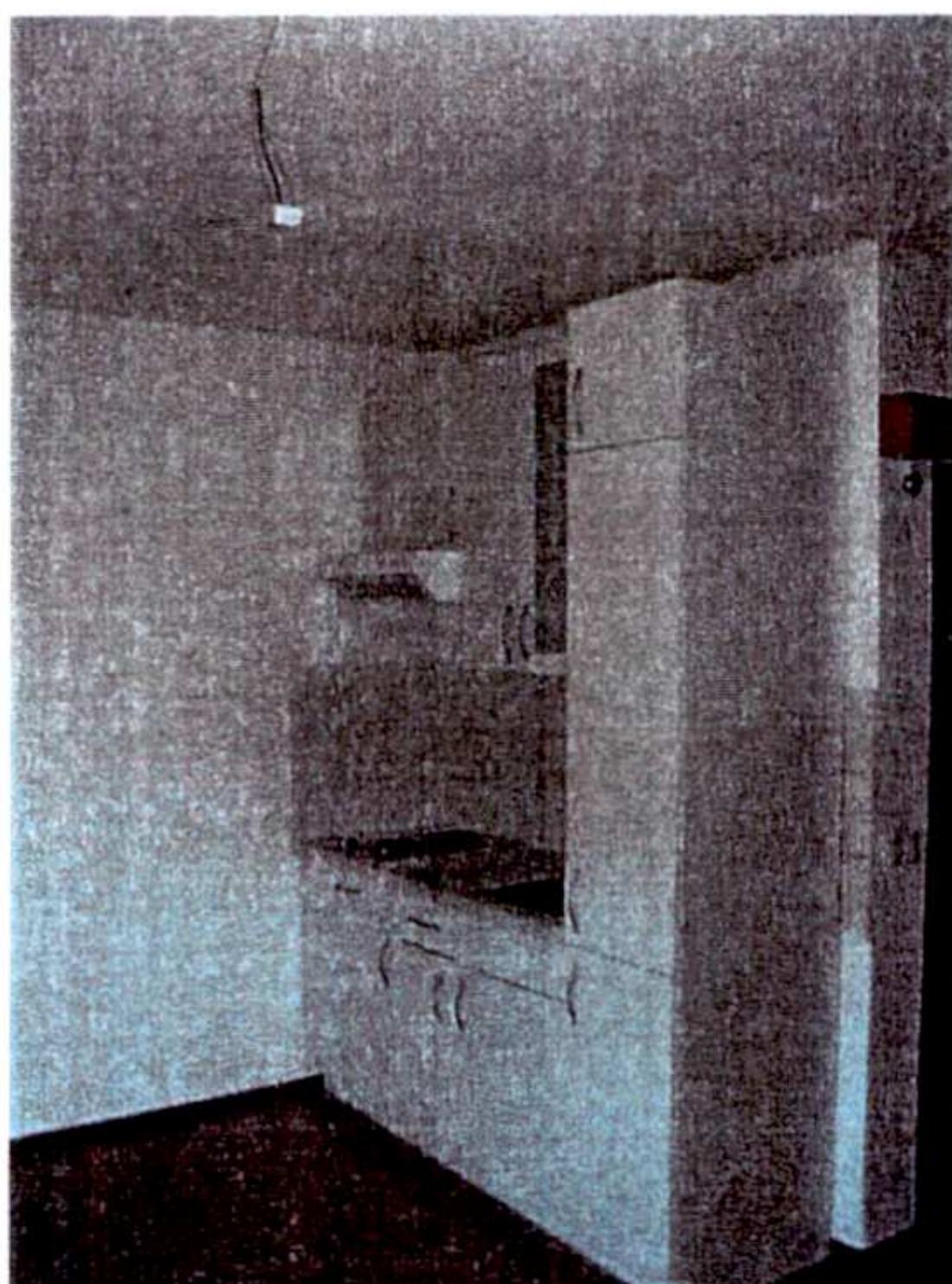
Tudi za **podprojekt Bovec** z Občino Bovec še ni sklenjena pogodba o prenosu stavbnega zemljišča, ki še ni zemljiškoknjižno urejeno, na investitorja.

Podprojekt Podbrdo je dokončan. Uporabno dovoljenje je bilo izdano 12. novembra 2002. S šestimi pridobljenimi stanovanji upravlja in z upravičenimi najemniki sklepa najemne pogodbe Dom upokojencev.





Podprojekt Tolmin, Gregorčičeva ulica je dograjen in investicija zaključena. Sanitarni prostori in kuhinje so opremljene, za opremo bivalnih prostorov poskrbijo najemniki. Uporabno dovoljenje je bilo izdano 27. septembra 2002. Potem je bil objavljen v dnevnih časopisih razpis za izbiro najemnikov. Upravljanje stavbe in stanovanj je bilo oddano tolminske družbi Grad, ki sklepa najemne pogodbe z najemniki, katerih upravičenost presoja strokovna služba Doma upokojencev.



Podprojekt Kobarid, Milanova ulica je bil po izvedbi vseh predhodnih del oddan izvajalcu in je bil dograjen decembra 2001. Projekt je bil izведен skladno z gradbeno pogodbo in so nepričakovano težavo povzročile samo izredne hidrogeološke razmere zaradi pobočnih izvirov. Dodatno so bila izvedena dela po navodilih geologa. Stanovanja bodo oddana po razpisu za oddajo v najem po dokončanju komunalnih vodov, ki jih mora zagotoviti Občina Kobarid.



Za izvedbo projekta izgradnje varovanih stanovanj po potresu v Posočju so ugotovljeni stroški, ki zajemajo gradbena, obrtniška in instalacijska dela v stavbi in za zunanjо ureditev, opremo kuhinj, kopalnic in skupnih prostorov, priključke na komunalne vode, priključnine, takse, vodenje in nadzor nad projektih ter analize in študije. Po podprojektih znašajo stroški konec leta 2002: Podbrdo 51.863.882 tolarja, Tolmin, Gregorčičeva ulica 260.089.180 tolarjev, Kobarid, Milanova ulica 184.752.727 tolarjev, Drežnica 971.085 tolarjev in Bovec 1.041.972 tolarjev. Skupno za vseh pet podprojektov 498.718.846 tolarjev.

Za doseženo realizacijo je bil izkoriščen vir sredstev iz dokapitalizacije sklada v višini 211.525.000 SIT. Razvojna banka Sveta Evrope je v skladu z navodili, ki jih kot posojilodajalec uveljavlja, opravila pregled porabe posojila za izgradnjo varovanih stanovanj in na podlagi ugotovljenih rezultatov predlagala, da se poda zahtevek za nakazilo celotnega posojila v višini 225.000.000 tolarjev.



STANOVANJSKO VARČEVANJE



POROČILO O IZVAJANJU

NACIONALNE STANOVANJSKE

VARČEVALNE SHEME

V LETU 2002

Ljubljana, januar 2003

1. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

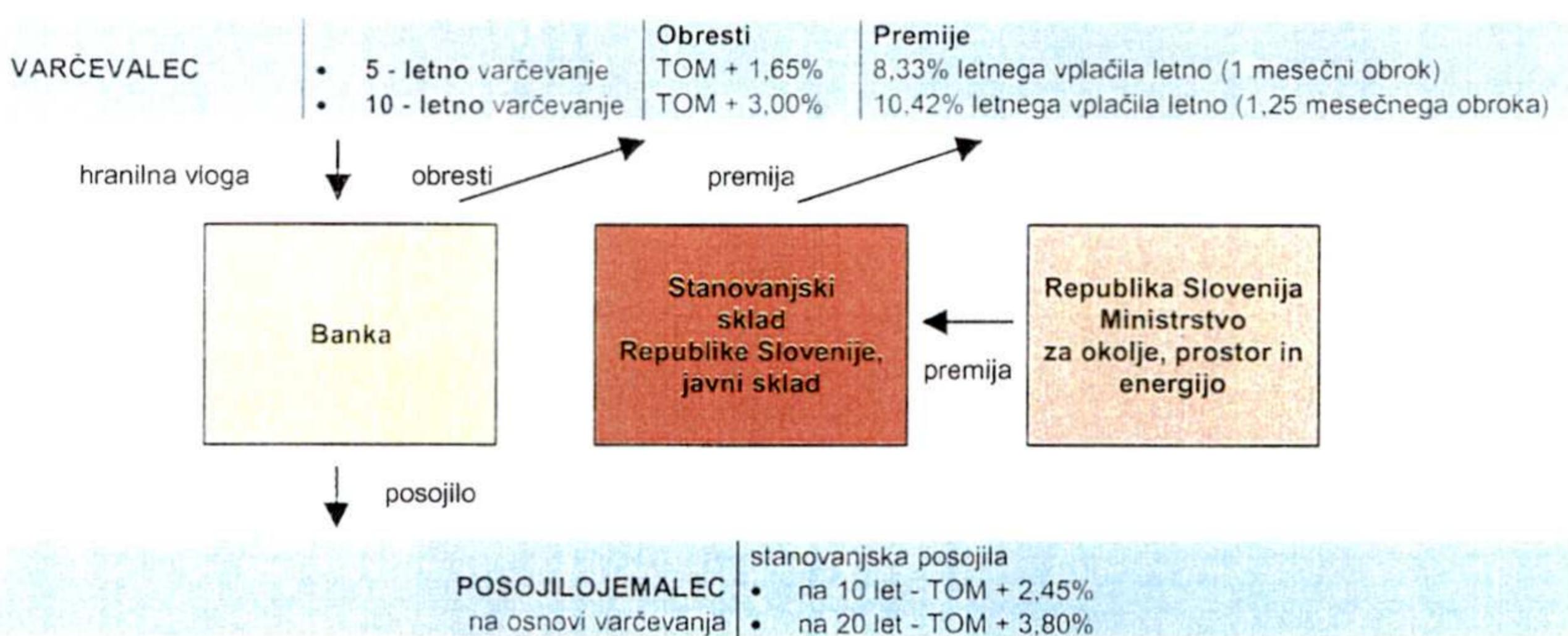
Vlada Republike Slovenije je na 102. in 103. seji dne 25. marca in 6. aprila 1999 sprejela nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo kot sistemsko podlago za vzpodbujanje dolgoročnega varčevanja s premiranjem z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja.

Nacionalna stanovanjska varčevalna shema vzpodbuja dolgoročno varčevanje, saj njegovo privlačnost zagotavlja preko državnega premiranja in bančnega obrestovanja dolgoročnih hranih vlog. Na drugi strani zagotavlja varčevalcem v tej shemi ugodno dolgoročno stanovanjsko posojilo, saj zavezuje banke na najmanj dvakratno večji obseg danih posojil varčevalcem v primerjavi s privarčevanimi sredstvi po vnaprej znani posoilni obrestni meri. Obrestna marža v višini 0,8% zagotavlja bankam pokrivanje stroškov poslovanja, vezanih na izvajanje te sheme brez možnosti zaračunavanja dodatnih stroškov za odobritev in vodenje posojila.

Nacionalna stanovanjska varčevalna shema zagotavlja vsem varčevalcem enako višino obrestnih mer za dolgoročno varčevanje in vsem enake obrestne mere za najeta dolgoročna stanovanjska posojila na tej osnovi, seveda v odvisnosti od dobe varčevanja oziroma kreditiranja.

Sistem državnih premij varčevalcem po nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v obliki pripisa določenega zneska premije po izteku vsakega leta varčevanja povečuje donosnost ter s tem privlačnost dolgoročnega varčevanja, spodbuja pa tudi redno mesečno varčevanje.

Država nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo izvaja preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada in izbranih bank.



Prvi varčevalci so se v nacionalno stanovanjski varčevalno shemo vključi 1. julija 1999, ki so sklepali pogodbe o varčevanju v 12 izbranih bankah.

Nacionalni stanovanjski program, ki je bil sprejet 10. maja 2000, določa nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo kot trajen projekt za spodbujanje dolgoročnega varčevanja v državi z namenom sčasoma zagotoviti zadosten obseg sredstev za zelo ugodna dolgoročna stanovanjska posojila.

Zagotovitev trajnosti in sistemske urejenosti varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi z namenom zagotavljanja zelo ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil kot vira financiranja stanovanjske gradnje skladno z nacionalnim stanovanjskim programom je bilo temeljno vodilo zakonodajalca, da je 15. septembra 2000 sprejel zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Ur.I. RS 86/2000).

Zakon je uzakonil pogoje varčevanja in kreditiranja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, kot so bili prej določeni s sklepotom Vlade Republike Slovenije. Zakon določa obveznost vsakoletnega razpisa varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v obsegu, ki ga sprejme Vlada Republike Slovenije. Tako so bilo po zakonu vključno z letom 2002 objavljeni že trije razpisi za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi.

2. NACIONALNA STANOVAJSKA VARČEVALNA SHEMA 2002

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je na podlagi 8. člena zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Ur.l. RS 86/2000), sklepa Vlade Republike Slovenije o določitvi letnega obsega pravic za sklepanje varčevalnih pogodb za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi za leto 2002 (Ur.l. RS 4/2002), sklepa Vlade Republike Slovenije o določitvi višine najnižjega mesečnega obroka za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi za leto 2002 (št. 363/07/2000-3 z dne 17.01.2002) in sklepa nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada z dne 6. februarja 2002 objavlil dne 7. februarja 2002 v dnevnikih Delo, Dnevnik in Večer razpis za izbor bank za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi za leto 2002.

Na razpis so se lahko prijavile banke s sedežem v Republiki Sloveniji, ki

1. imajo veljavno dovoljenje za opravljanje bančnih storitev,
2. imajo v skladu s predpisi o bančništvu zagotovljeno poslovno mrežo za poslovanje s prebivalstvom,
3. sprejemajo pogoje nacionalne stanovanjske varčevalne sheme kot jih določa zakon, kar je razvidno iz njihovih splošnih aktov.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je 25. februarja 2002 pregledal v razpisnem roku do vključno 21. februarja 2002 oddane in prejete prijave na navedeni razpis.

Ugotovljeno je bilo, da je prispelo 13 prijav z naslednjimi podatki.

| Banka | Dolgoroč. krediti* mio SIT | Bilančna vsota mio SIT | Število krajev | Število poslovalnic | Razmerje posojilo/ privarč. sredstva** | Želeno število lotov |
|-----------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------|------------------------|---|----------------------------|
| ABANKA | 7.396 | 255.069 | 20 | 29 | 2,10 | 5.000 |
| BANKA CELJE | 7.428 | 226.470 | 25 | 32 | 2,15 | 1.330 |
| BANKA DOMŽALE | 2.892 | 61.696 | 6 | 8 | 2,15 | 2.000 |
| BANKA KOPER | 12.032 | 244.753 | 24 | 37 | 2,10 | 2.000 |
| BANKA VIPA | 2.320 | 69.697 | 17 | 20 | 2,15 | 500 |
| BANKA ZASAVJE | 953 | 36.848 | 6 | 8 | 2,15 | 500 |
| GORENJSKA BANKA | 3.542 | 207.328 | 16 | 27 | 2,10 | 600 |
| KOROŠKA BANKA | 1.152 | 55.492 | 11 | 12 | 2,15 | 3.000 |
| NLB | 32.983 | 1.384.251 | 91 | 153 | 2,15 | 13.000 |
| NOVA KBM | 34.610 | 464.150 | 46 | 67 | 2,20 | 3.000 |
| PBS | 541 | 74.571 | 459 | 540 | 2,10 | 500 |
| SKB BANKA | 18.914 | 389.061 | 43 | 58 | 2,10 | 4.000 |
| SZKB | 272 | 57.990 | 13 | 13 | 2,10 | 300 |

* dolgoročna posojila prebivalstvu za stanovanjske namene

** povprečje za ponujeno razmerje pri petletnem in desetletnem varčevanju

Nato je bilo ugotovljeno, da:

1. se je na razpis za izbor bank za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v razpisnem roku prijavilo 13 bank, ki vse izpolnjujejo razpisne pogoje in imajo popolne vloge z zaprosenim številom lotov v skupni višini 35.730 lotov,
2. zaprosena višina lotov vseh prijavljenih bank presega razpisano število 26.600 lotov, od tega 13.300 petletnih in 13.300 desetletnih.
3. vse prijavljene banke nudijo varčevalcem oziroma posojiljemalcem po izteku varčevanja poleg stanovanjskih posojil v dvakratnem znesku privarčevanih sredstev še dodatna posojila pod pogoji zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v obliki dodatnega stanovanjskega posojila.

Zato je bil v nadalnjem postopku skladno s III. točko razpisa iz prvega odstavka obrazložitve uporabljen model za razvrščanje bank v prioritetne razrede v postopku izbora bank in razdelitve pravic za sklepanje varčevalnih pogodb, ki ga je sprejel nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada 6. februarja 2001.

Na podlagi izračunov, opravljenih z omenjenim modelom in po omenjenem postopku je bil skladno z drugim odstavkom 9. člena zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi 25. februarja 2002 oblikovan predlog izbora bank.

Hkrati je bilo v predlogu ugotovljeno, da takšna razdelitev pravic za sklepanje varčevalnih pogodb ob predpostavki enakomerne porazdelitve lotov po poslovnih enotah posamezne banke zagotavlja regionalno pokritost celotnega ozemlja Republike Slovenije. Pregled po posameznih statističnih regijah je prikazan v tabeli v nadaljevanju:

| Regija | št. poslovalnic | odobreno lotov | št. prebivalcev 30.06.2001 | odobreno / 1000 prebivalcev |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------------|--|
| Pomurska | 30 | 2.058,4 | 124.081 | 16,6 |
| Podravska | 60 | 3.106,5 | 319.907 | 9,7 |
| Koroška | 18 | 723,1 | 74.016 | 9,8 |
| Savinjska | 63 | 3.539,9 | 256.976 | 13,8 |
| Zasavska | 9 | 338,8 | 46.203 | 7,3 |
| Spodnjeposavska | 19 | 1.323,0 | 69.807 | 19,0 |
| Jugovzhodna Slovenija | 32 | 2.282,6 | 138.177 | 16,5 |
| Osrednjeslovenska | 100 | 6.615,0 | 490.956 | 13,5 |
| Gorenjska | 41 | 1.584,2 | 197.102 | 8,0 |
| Notranjsko-kraška | 17 | 967,0 | 50.715 | 19,1 |
| Goriška | 56 | 2.434,2 | 120.222 | 20,2 |
| Obalno-kraška | 29 | 1.627,4 | 103.873 | 15,7 |
| SKUPAJ | 474 | 26.600,0 | 1.992.035 | 13,4 |

Istega dne je bil predlog posredovan Banki Slovenije v mnenje. Banka Slovenije je mnenje izdala 4. marca 2002, pod oznako 24.30-177/02-AP. Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je mnenje Banke Slovenije prejel 5. marca 2002.

Za sodelovanje pri izvajanju nacionalne stanovanjske varčevalne sheme so izbrane naslednje banke z naslednjim obsegom pravic za sklepanje varčevalnih pogodb za leto 2002:

| BANKA | RAZDELJENO ŠTEVilo LOTOV* |
|--|--------------------------------------|
| 1. ABANKA d.d. Ljubljana | 1.910 |
| 2. BANKA CELJE d.d. | 1.330 |
| 3. BANKA DOMŽALE d.d., Domžale, Bančna skupina Nove Ljubljanske banke | 462 |
| 4. BANKA KOPER d.d. | 2.000 |
| 5. BANKA VIPA d.d. Nova Gorica | 500 |
| 6. BANKA ZASAVJE d.d. Trbovlje, Bančna skupina Nove Ljubljanske banke | 276 |
| 7. GORENJSKA BANKA d.d., Kranj | 600 |
| 8. KOROŠKA BANKA d.d. Slovenj Gradec, Bančna skupina Nove Ljubljanske banke | 416 |
| 9. NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d. | 11.664 |
| 10. NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d. | 3.000 |
| 11. POŠTNA BANKA SLOVENIJE d.d. | 500 |
| 12. SKB BANKA d.d., Ljubljana | 3.642 |
| 13. SLOVENSKA ZADRUŽNA KMETIJSKA BANKA d.d., Ljubljana | 300 |
| SKUPAJ | 26.600 |

* (polovica 5 letnih, polovica 10 letnih)

En lot daje banki pravico za sklenitev varčevalne pogodbe z najnižjim prvim mesečnim obrokom varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v višini 12.000 SIT. V okviru posamezne varčevalne pogodbe lahko banka izkoristi več lotov, kadar je višina pogodbenega mesečnega obroka mnogokratnik mesečnega obroka.

Število posameznih lotov banka lahko ustrezno spreminja glede na dejansko sklenjene varčevalne pogodbe glede na čas trajanja varčevanja, vendar samo z medsebojno zamenljivostjo v razmerju desetletni lot za petletni lot 1 : 1,25 oziroma petletni lot za desetletni lot v razmerju 1 : 0,8.

Banke so pričele sklepati pogodbe o varčevanju 2. aprila 2002.

Koncem decembra 2002 je v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi za leto 2002 sklenjenih 16.711 varčevalnih pogodb.

Število varčevalnih pogodb po bankah ob upoštevanju dobe varčevanja in velikosti mesečnega zneska (števila lotov, 1 lot = 12.000 SIT) na dan 31. 12. 2002 (4. razpis).

| BANKE / LOTI | | skupaj | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | nad 5 |
|-----------------|--------|--------|-------|-------|-------|-----|-----|-------|
| ABANKA | skupaj | 1.217 | 676 | 333 | 135 | 38 | 14 | 21 |
| | 5 let | 1.126 | 624 | 312 | 126 | 37 | 13 | 14 |
| | 10 let | 91 | 52 | 21 | 9 | 1 | 1 | 7 |
| BANKA CELJE | skupaj | 861 | 494 | 245 | 86 | 20 | 12 | 4 |
| | 5 let | 810 | 461 | 229 | 84 | 20 | 12 | 4 |
| | 10 let | 51 | 33 | 16 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| BANKA DOMŽALE | skupaj | 289 | 157 | 85 | 29 | 6 | 8 | 4 |
| | 5 let | 276 | 146 | 84 | 29 | 6 | 7 | 4 |
| | 10 let | 13 | 11 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| BANKA KOPER | skupaj | 1.365 | 815 | 366 | 147 | 20 | 6 | 11 |
| | 5 let | 1.300 | 772 | 349 | 142 | 20 | 6 | 11 |
| | 10 let | 65 | 43 | 17 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| BANKA ZASAVJE | skupaj | 208 | 147 | 47 | 10 | 3 | 1 | 0 |
| | 5 let | 162 | 108 | 41 | 9 | 3 | 1 | 0 |
| | 10 let | 46 | 39 | 6 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| KOROŠKA BANKA | skupaj | 288 | 173 | 80 | 25 | 5 | 3 | 2 |
| | 5 let | 279 | 166 | 79 | 24 | 5 | 3 | 2 |
| | 10 let | 9 | 7 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| NOVA LB | skupaj | 7.053 | 3.633 | 2.082 | 884 | 237 | 121 | 96 |
| | 5 let | 6.622 | 3.385 | 1.983 | 821 | 223 | 118 | 92 |
| | 10 let | 431 | 248 | 99 | 63 | 14 | 3 | 4 |
| SKB BANKA | skupaj | 2.256 | 1.227 | 638 | 257 | 69 | 42 | 23 |
| | 5 let | 2.103 | 1.134 | 607 | 237 | 67 | 39 | 19 |
| | 10 let | 153 | 93 | 31 | 20 | 2 | 3 | 4 |
| SZKB | skupaj | 200 | 132 | 47 | 14 | 2 | 5 | 0 |
| | 5 let | 182 | 121 | 41 | 13 | 2 | 5 | 0 |
| | 10 let | 18 | 11 | 6 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| GORENJSKA BANKA | skupaj | 380 | 238 | 97 | 32 | 8 | 4 | 1 |
| | 5 let | 168 | 78 | 62 | 19 | 6 | 3 | 0 |
| | 10 let | 212 | 160 | 35 | 13 | 2 | 1 | 1 |
| PBS | skupaj | 326 | 188 | 86 | 32 | 10 | 6 | 4 |
| | 5 let | 308 | 174 | 84 | 30 | 10 | 6 | 4 |
| | 10 let | 18 | 14 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| BANKA VIPA | skupaj | 332 | 203 | 98 | 19 | 6 | 2 | 4 |
| | 5 let | 320 | 196 | 96 | 17 | 5 | 2 | 4 |
| | 10 let | 12 | 7 | 2 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| NKBM | skupaj | 1.936 | 1.094 | 542 | 200 | 57 | 21 | 22 |
| | 5 let | 1.773 | 994 | 502 | 182 | 55 | 21 | 19 |
| | 10 let | 163 | 100 | 40 | 18 | 2 | 0 | 3 |
| SKUPAJ | skupaj | 16.711 | 9.177 | 4.746 | 1.870 | 481 | 245 | 192 |
| | 5 let | 15.429 | 8.359 | 4.469 | 1.733 | 459 | 236 | 173 |
| | 10 let | 1.282 | 818 | 277 | 137 | 22 | 9 | 19 |

Kot je razvidno iz zgornje tabele se je kar 92,3% varčevalcev odločilo za petletno varčevanje. Skoraj 55% varčevalcev varčuje najmanjši varčevalni znesek, sledijo jim varčevalci za dva lota ((28,4%).

3. VARČEVALCI V NACIONALNI STANOVAJNSKI VARČEVALNI SHEMI

Za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je na dan 31.12.2002. sklenjenih 69.102 varčevalnih pogodb iz vseh štirih razpisov, od tega 22.776 iz 1999. leta, 14.347 iz leta 2000, 15.268 iz leta 2001 in 16.711 iz leta 2002.

Tabela: Deleži (%) sklenjenih pogodb po bankah na dan 31. 12. 2002 (vsi štirje razpisi)

| BANKE | | ŠTEVILLO SKLENJENIH POGODB | | | | | delež (%) vseh sklenjenih pogodb |
|-----------------|---------------|----------------------------|-----------|-----------|-----------|--------|---|
| | | 1. razpis | 2. razpis | 3. razpis | 4. razpis | skupaj | |
| ABANKA | skupaj | 1.798 | 747 | 986 | 1.217 | 4.748 | 6,9 |
| | 5 let | 1.627 | 655 | 895 | 1.126 | 4.303 | 6,8 |
| | 10 let | 171 | 92 | 91 | 91 | 445 | 7,3 |
| BANKA CELJE | skupaj | 3.151 | 1.089 | 1.390 | 861 | 6.491 | 9,4 |
| | 5 let | 2.920 | 1.008 | 1.308 | 810 | 6.046 | 9,6 |
| | 10 let | 231 | 81 | 82 | 51 | 445 | 7,3 |
| BANKA DOMŽALE | skupaj | 201 | 217 | 243 | 289 | 950 | 1,4 |
| | 5 let | 183 | 203 | 218 | 276 | 880 | 1,4 |
| | 10 let | 18 | 14 | 25 | 13 | 70 | 1,2 |
| BANKA KOPER | skupaj | 4.199 | 1.226 | 1.412 | 1.365 | 8.202 | 11,9 |
| | 5 let | 3.864 | 1.131 | 1.328 | 1.300 | 7.623 | 12,1 |
| | 10 let | 335 | 95 | 84 | 65 | 579 | 9,5 |
| BANKA ZASAVJE | skupaj | 394 | 184 | 195 | 208 | 981 | 1,4 |
| | 5 let | 345 | 163 | 140 | 162 | 810 | 1,3 |
| | 10 let | 49 | 21 | 55 | 46 | 171 | 2,8 |
| KOROŠKA BANKA | skupaj | 413 | 250 | 286 | 288 | 1.237 | 1,8 |
| | 5 let | 384 | 226 | 270 | 279 | 1.159 | 1,8 |
| | 10 let | 29 | 24 | 16 | 9 | 78 | 1,3 |
| NOVA LB | skupaj | 8.454 | 7.251 | 7.167 | 7.053 | 29.925 | 43,3 |
| | 5 let | 7.670 | 6.617 | 6.699 | 6.622 | 27.608 | 43,8 |
| | 10 let | 784 | 634 | 468 | 431 | 2.317 | 38,2 |
| SKB BANKA | skupaj | 3.093 | 1.931 | 2.349 | 2.256 | 9.629 | 13,9 |
| | 5 let | 2.775 | 1.770 | 2.180 | 2.103 | 8.828 | 14,0 |
| | 10 let | 318 | 161 | 169 | 153 | 801 | 13,2 |
| SZKB | skupaj | 1.073 | 329 | 275 | 200 | 1.877 | 2,7 |
| | 5 let | 985 | 295 | 251 | 182 | 1.713 | 2,7 |
| | 10 let | 88 | 34 | 24 | 18 | 164 | 2,7 |
| GORENJSKA BANKA | skupaj | | 447 | 350 | 380 | 1.177 | 1,7 |
| | 5 let | | 212 | 148 | 168 | 528 | 0,8 |
| | 10 let | | 235 | 202 | 212 | 649 | 10,7 |
| PBS | skupaj | | 400 | 322 | 326 | 1.048 | 1,5 |
| | 5 let | | 374 | 304 | 308 | 986 | 1,6 |
| | 10 let | | 26 | 18 | 18 | 62 | 1,0 |
| BANKA VIPA | skupaj | | 276 | 293 | 332 | 901 | 1,3 |
| | 5 let | | 198 | 258 | 320 | 776 | 1,2 |
| | 10 let | | 78 | 35 | 12 | 125 | 2,1 |
| NKBM | skupaj | | | | 1.936 | 1.936 | 2,8 |
| | 5 let | | | | 1.773 | 1.773 | 2,8 |
| | 10 let | | | | 163 | 163 | 2,7 |
| SKUPAJ | skupaj | 22.776 | 14.347 | 15.268 | 16.711 | 69.102 | 100,0 |
| | 5 let | 20.753 | 12.852 | 13.999 | 15.429 | 63.033 | 100,0 |
| | 10 let | 2.023 | 1.495 | 1.269 | 1.282 | 6.069 | 100,0 |

V okviru NSVS je na dan 31.12.2002 privarčevanih 42,7 milijard tolarjev, brez upoštevanja pripisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev.

Stanje vplačanih sredstev v obdobju 31. 07. 1999 do 31. 12. 2002:

| RAZPIS | | Število aktivnih varčevalnih pogodb | ZNESEK |
|---------------|---------------|-------------------------------------|--------------------------|
| SKUPAJ | skupaj | 69.102 | 42.745.965.991,54 |
| | 5 let | 63.033 | 39.343.500.972,81 |
| | 10 let | 6.069 | 3.402.465.018,73 |
| 1 | skupaj | 22.776 | 24.620.192.660,16 |
| | 5 let | 20.753 | 22.719.938.474,79 |
| | 10 let | 2.023 | 1.900.254.185,37 |
| 2 | skupaj | 14.347 | 8.506.431.335,90 |
| | 5 let | 12.852 | 7.719.032.664,12 |
| | 10 let | 1.495 | 787.398.671,78 |
| 3 | skupaj | 15.268 | 6.541.746.215,35 |
| | 5 let | 13.999 | 6.049.923.045,50 |
| | 10 let | 1.269 | 491.823.169,85 |
| 4 | skupaj | 16.711 | 3.077.595.780,13 |
| | 5 let | 15.429 | 2.854.606.788,40 |
| | 10 let | 1.282 | 222.988.991,73 |

Za redno varčevanje varčevalcu letno pripada premija in sicer v višini enega pogodbenega mesečnega obroka varčevanja oziroma 1/12 enkratnega letnega vplačila 12 pogodbenih mesečnih obrokov v okviru petletne varčevalne dobe oziroma v višini 1,25 pogodbenega mesečnega obroka oziroma ene dvanajstine enkratnega letnega vplačila 12 pogodbenih mesečnih obrokov v okviru desetletne varčevalne dobe.

Sredstva za premije se letno zagotavljajo iz sredstev državnega proračuna in iz sredstev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada.

V proračunu Republike Slovenije za leto 2002 (Ur.l. RS 103-I/2001) je bilo v postavki 1605 - Spodbude stanovanjske gradnje, posojila in premije, 16052501 - 6743 – 430 Premiranje varčevalnih vlog, Investicijski transferi pri Ministrstvu za okolje, prostor in energijo predvideno 1.066.577.000,00 SIT za premiranje varčevalnih vlog v okviru NSVS, vendar pa je bil navedeni znesek po sklepu Vlade Republike Slovenije št. 409-00/2001-71 z dne 18.2.2002 znižan za 55.537.775,00 SIT. Tako je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad z Ministrstvom za okolje, prostor in energijo sklenil pogodbo o prenosu sredstev za premiranje varčevalnih vlog v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v višini 1.011.039.225,00 SIT.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je 52.424 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski shemi v letu 2002 izplačal 1.296.494.025,00 SIT.

| RAZPIS | ŠTEVILLO UPRAVIČENCEV DO PREMIJE | ŠTEVILLO LOTOV | IZPLAČANO SIT |
|------------------|----------------------------------|----------------|-------------------------|
| 1. razpis | 22.995 | 53.488 | 641.885.425,00 |
| 2. razpis | 14.130 | 27.828 | 341.596.500,00 |
| 3. razpis | 15.299 | 27.906 | 313.012.100,00 |
| 4. razpis | / | / | / |
| SKUPAJ | 52.424 | 109.222 | 1.296.494.025,00 |

Varčevalec ima tudi pravico odstopiti od varčevalne pogodbe, vendar mu v tem primeru pripadajo samo obresti na privarčevana sredstva, in sicer:

1. pri odstopu pred enim letom varčevanja - kot za vloge na vpogled;
2. pri odstopu po enem letu varčevanja - v pogodbeni višini.

Varčevalec ni več upravičen do premij, ki jih je v času varčevanja prejel. Zato mu jih banka razknjiži in v revalorizirani višini v roku 15 dni od odstopa od pogodbe vrne Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu, ki jih v nadalnjih 15 dneh nakaže v proračun.

Pregled odstopov na dan 31.12.2002

| RAZPIS | sklenjeno | odstop v 1. letu | | odstop v 2. letu | | odstop v 3. letu | | odstop v 4. letu | | odstop skupaj | | ostanek (aktivne) | | |
|--------|---------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|------------|------------------|--------------|----------------------|---------------|-------------|
| | | število | število | % | število | % | število | % | število | % | število | % | število | % |
| 1 | skupaj | 26.670 | 1.191 | 4,5 | 1.219 | 4,6 | 1.001 | 3,8 | 483 | 1,8 | 3.894 | 14,6 | 22.776 | 85,4 |
| | 5 let | 24.339 | 1.085 | 4,5 | 1.134 | 4,7 | 931 | 3,8 | 436 | 1,8 | 3.586 | 14,7 | 20.753 | 85,3 |
| | 10 let | 2.331 | 106 | 4,5 | 85 | 3,6 | 70 | 3,0 | 47 | 2,0 | 308 | 13,2 | 2.023 | 86,8 |
| 2 | skupaj | 15.461 | 375 | 2,4 | 647 | 4,2 | 92 | 0,6 | 0 | 0,0 | 1.114 | 7,2 | 14.347 | 92,8 |
| | 5 let | 13.833 | 323 | 2,3 | 573 | 4,1 | 85 | 0,6 | 0 | 0,0 | 981 | 7,1 | 12.852 | 92,9 |
| | 10 let | 1.628 | 52 | 3,2 | 74 | 4,5 | 7 | 0,4 | 0 | 0,0 | 133 | 8,2 | 1.495 | 91,8 |
| 3 | skupaj | 16.218 | 377 | 2,3 | 573 | 3,5 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 950 | 5,9 | 15.268 | 94,1 |
| | 5 let | 14.852 | 329 | 2,2 | 524 | 3,5 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 853 | 5,7 | 13.999 | 94,3 |
| | 10 let | 1.366 | 48 | 3,5 | 49 | 3,6 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 97 | 7,1 | 1.269 | 92,9 |
| 4 | skupaj | 17.012 | 301 | 1,8 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 301 | 1,8 | 16.711 | 98,2 |
| | 5 let | 15.704 | 275 | 1,8 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 275 | 1,8 | 15.429 | 98,2 |
| | 10 let | 1.308 | 26 | 2,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 26 | 2,0 | 1.282 | 98,0 |

Banke so v letu 2002 Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnem skladu vrnile premije iz 1.857 prekinjenih pogodb za 6.839 lotov.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je v letu 2002 vrnil v državni proračun 33.960.300 SIT sredstev, ki jih je prejel še v letu 2001, in do 15. januarja 2003 še 76.082.375 SIT iz vračil bank v letu 2002.