



LETNO POROČILO

**STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA**

ZA LETO 2003

z revizorjevim poročilom



POSLOVNO POROČILO

**STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA**

ZA LETO 2003

V Ljubljani, februar 2004

I. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je bil ustanovljen s stanovanjski zakonom (Ur.I. RS 18/91) za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, opravlja dejavnost tako, da:

- 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 skladno s stanovanjskim 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) in pravilnikom o porabi sredstev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (Ur.I. RS 19/92) in zakonom o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur.I. RS 45/98, 67/98 in 110/99),
- skrbi za premiranje v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v skladu z zakonom o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi skladno z zakonom o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Ur.I. RS 86/2000),
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa (Ur.I. RS 43/2000),
- izvaja aktivno zemljiško politiko skladno z drugim odstavkom 13. člena zakona o urejanju prostora (Ur.I.RS 110/2002 in 8/2003-popr.).

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

Letni cilji so opredeljeni v finančnem načrtu in naložbeni politiki Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2003, ki ga je sprejel nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada 16.4.2003 in h kateremu je dala soglasje Vlada Republike Slovenije dne 29.1.2004.

Leto 2003 je za Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad uspešno, saj so v celoti realizirani cilji iz finančnega načrta in naložbene politike za leto 2003 in hkrati prelomno z vidika investiranja v stanovanjsko gradnjo.

Z zaključenim razpisom dolgoročnih stanovanjskih posojil v višini 2,6 milijarde tolarjev je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad povečal obseg danih dolgoročnih stanovanjskih posojil fizičnim osebam na 42,6 milijarde tolarjev in neprofitnim stanovanjskim organizacijam na 11,7 milijard tolarjev. Ekonomija obsega in obvladovanje stroškov poslovanja omogočita 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 1,75% do 2,50% za neprofitne stanovanjske organizacije. Obsežnejše poročilo o odobrenih dolgoročnih stanovanjskih posojilih je v nadaljevanju.

K uspešnosti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada v letu 2003 je zagotovo najpomembnejše uresničevanje ciljev Strategije investiranja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada v stanovanjsko gradnjo, to je zagotavljanje ponudbe cenejših in kvalitetnejših stanovanj.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je v letu 2003 nadaljeval, skupaj z 42-timi občinami, zagotavljanje 644 najemnih neprofitnih in socialnih stanovanj ter 115 tržnih stanovanj. Sredstva Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, angažirana v projektih scoinvestiranja, so znašala preko 3 milijarde tolarjev.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je sredi leta 2003 pozval vse občine k predložitvi novih projektov za pridobivanja najemnih in tržnih stanovanj v okviru projekta scoinvestiranja v letu 2004. Občine so prijavile 62 projektov za pridobitev 912 najemnih in tržnih stanovanj.

V letu 2003 je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad po razpisu, objavljenem konec leta 2002, ponudil v prodajo 59 stanovanj za trg in sicer v Dolskem, Kamniku, Ljubljani-Lavrica in Mariboru

II. POJASNILA IN RAZLAGE OBRAČUNSKIH PODATKOV

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 2003 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 zakona o računovodstvu (Ur.l. RS 23/99).

Za to prihodke in odhodke skladno z zakonom spremišča po načelu denarnega toka.

Ker se po zakonu o računovodstvu prihodke in stroške evidentira po načelu denarnega toka, se je spremenilo tudi obravnavanje neplačanih terjatev, za katere se je po starem zakonu o računovodstvu, če niso bile plačane v 60. dneh, oblikovalo popravke vrednosti.

Tudi za stanovanja, ki jih je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, prejel v preteklih letih, pa se je naknadno izkazalo, da so bila nacionalizirana, je bil po starem zakonu oblikovan popravek vrednosti, saj bo po končanem denacionalizacijskem postopku pripadla kupnina Slovenskemu odškodninskemu skladu ali stanovanje denacionalizacijskemu upravičencu, se po sedanjem sistemu ne oblikuje popravkov vrednosti.

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.

Poplačilo obveznosti zavezanca s prenosom terjatev do kupcev stanovanj je evidentirano preko Agencije za plačilni promet v obliki kompenzacijskega naloga. Ta je izstavljen na višino obveznosti, ki jo s pogodbo o poravnaji obveznosti zavezanc pokriva. Sestavljena je lahko iz dela za poplačilo glavnice in zamudnih obresti, kar se evidentira in nakaže ločeno. Z nakazilom kompenzacijskega naloga preko UJP se vzpostavi dolgoročna terjatev iz naslova kupoprodajnih pogodb do kupcev stanovanj na obroke. Terjatev se revalorizira z indeksom rasti točke za ugotavljanje vrednosti stanovanja. Dolgoročno terjatev iz naslova obrokov se zapira v obračunskem obdobju na osnovi plačanih obrokov. Ob zamudi plačila obrokov se dolžnikom - fizičnim osebam, tekoče ne fakturira zamudnih obresti. Iz naslova plačila obrokov do poplačila dolgoročne terjatve, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, ne ustvarja in ne prikazuje izrednih prihodkov.

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

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

Na osnovi podatkov lahko ugotovimo, da so doseženi rezultati v okviru planiranih, v pomembnejših kategorijah celo nad planiranimi. Stroški so bili planirani v višini 1.426,7 milijonov SIT ali 136% doseženih stroškov iz leta 2002 glede na predvideno inflacijo, nekatera realna povečanja skupin stroškov, ki so odvisni od spremembe strukture delovanja in zaradi povečanega obsega dela posebej na realizaciji projektov, predvidenih v Strategiji investiranja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije v stanovanjsko gradnjo. Dejanski stroški v celoti so pod planiranimi (indeks le 80), v okviru njih pa presegajo planirane stroški tekočega vzdrževanja stanovanj (indeks na plan 191, na lansko leto pa 112), energije in komunalnih storitev (indeks na plan 107, na lansko leto indeks 128), strošek službenih potovanj (indeks na plan 263, na lansko leto pa 219), stroški plačil in prispevkov za socialno varnost pa so v celoti 96% planiranih in 117% lanskoletnih. Prvotni plan je sicer predvideval, da se bo število zaposlenih povečalo za 5 delavcev vsled česar so bile tudi prvotno planirane te kategorije bistveno višje od spremenjenega plana, ki je realno predvidel skromno povečanje števila zaposlenih in tako tudi

Izdatki za blago in storitve:					
- pisarn. mat in storitve	620.416	647.926	1.128.582	55	96
-stanovanja za prodajo	11.333.945	2.655.886	11.800.000	96	427
-tekoče vzdrževanje -kto4025	234.812	203.876	119.734	196	115
-energija	43.065	37.267	44.613	97	116
-najemnine	6.961	24.799	1.936	360	28
-plačila SOS	93.785	94.312			99
-ostalo **	174.666	1.715.697	14.556	1.200	10
Plačila obresti od izd. obveznic	290.824	306.313	460.000	63	95
Plačila obresti poslovnim bankam	586.346	531.191	560.300	105	110
-Rezerv. za kred. tveganja		47.550	35.000	0	0
Vračila depozitov ČG	44.036	40.663			108
NSVS	1.694.108	1.411.265	1.757.200	96	120
NAKUP IN GRADNJA OSN. SRED.					
Novograd., rekonstr. in adapt.	932.070	1.402.765	1.500.000	62	66
Nakup opreme	10.829	22.288			49
Nakup zgradb in prost. ter študije	37.446	1.222	0		3.064
OSTALI ODHODKI-PREHODNI					
Prenos sred. na SD	467.933	499.160			94
Prenos sred. na podpart.*					
Prehodni konto ž.m. *					
DDV *					
SKUPAJ ODHODKI	16.700.042	9.752.137	16.996.113	98	171
PRESEŽEK OZ. PRIMANJKLJAJ	-11.487.850	-1.133.222	-8.925.717	129	1.014
POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG (STANOVANJA V L. GRADNJI, ZALOGA IN AVANSI ZA ZALOGO)	13.711.309				

Negativna razlika med prihodki in odhodki je nastopila zaradi nakupa stanovanj za trg, lastne gradnje stanovanj in avansov za nakupe, ki so knjiženi po plačani realizaciji na zalogah stanovanj, stanovanj v lastni gradnji in v drugih kratkoročnih terjatvah(avansi) v bilanci stanja, pa jih Sklad še ni prodal. V teku je razpis za prodajo 429 stanovanj, skupne vrednosti 9,6 mrd SIT. Prihodki od prodaje bodo tako pritekali od meseca aprila, ko se prične sklepanjem prodajnih pogodb, do marca leta 2005, ko bodo vsa stanovanja vseljiva in pred vselitvijo plačana. Poleg razpisa prodaje stanovanj iz oktobra meseca, bo v letu 2004 objavljen tudi nov razpis za prodajo okoli 700 stanovanj, vseljivih v letu 2005 in 2006, za katera pa so plačila izvajalcem že deloma izvedena in prav tako izkazana med stroški že v letu 2003. Vrednost tega razpisa prodaje bo okoli 15 mrd SIT.

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 1,45 mrd 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 1.487,9 mio SIT ali 103 % planiranih.

2.1.1. Prihodki od obresti za dolgoročna posojila

Prihodki od obresti od vseh dolgoročnih posojil so bili v letu 2003 doseženi v višini 1.488 mio SIT, ali 103% planiranih in kar 99,3 % vseh obrestnih prihodkov.

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 1.426,7 mio SIT.

Skupaj so dejanski stroški planirani po kontih (brez stroškov nabave stanovanj za trg), znašali 1.165,5 mio SIT ali 81% plana. Bistveno odstopanje od planiranih višin beležimo na plačah (95% plana), pisarniškem materialu in splošnih storitvah (55% plana), stroški vzdrževanja stanovanj pa presegajo plan, in sicer kar za 96%. Razlog je, da pri pripravi plana še ni bil izdelan pregled nujnih vzdrževalnih del in, da je preneseni stanovanjski fond »železarskih stanovanj« obsegal tudi stanovanja, ki po svojih značilnostih ne dosegajo najnižjih standardov bivanja.

Natančnejši pregled stroškov po skupinah kontov je v prilogi poročila.

2.6. Izkaz prihodkov in odhodkov

Izkaz prihodkov in odhodkov kaže sicer primanjkljaj v višini 11.487,8 mio SIT, vendar je to sad vlaganje v izgradnjo stanovanj za trg, za kar je bilo v letu 2003 porabljeni 11,3 mrd SIT in preko 3,4 mrd danih predujmov. Pri tem je strošek gradnje v plačani višini že nastopil, prodaja in prilivi od prodaje pa bodo nastopili v letu 2004, 2005 in tudi 2006, saj gre za dolgoročne projekte, ki se finančno ne morejo zaključiti v okviru koledarskega leta

Rezultat poslovanja izkazuje sicer 11,5 mld SIT presežka odhodkov na prihodki, »izguba« kot rezultat finančnega toka, izkaza prihodkov in odhodkov, računa financiranja in izkaza računa finančnih terjatev in obveznosti, pa je 13,2 mio SIT

Sicer izkazuje izkaz prihodkov in odhodkov 11.487,8 mio SIT primanjkljaja, izkaz računa finančnih terjatev 10.237,1 mio SIT presežka, izkaz računa financiranja pa 1.237,6 mio SIT presežka.

3. ČRPANJE POSOJIL

Skupno je bilo planirano črpanje posojil prebivalstvu in NSO v višini 2.050 mio SIT.

Dejansko so bila črpanja posojil v letu 2003 v znesku 2.892,7 mio SIT ali 141% plana, pri čemer je potrebno omeniti, da v se je težišče dejavnosti preselilo na investiranje za povečanje ponudbe stanovanj ob zaključku varčevalne sheme, kar je bilo tudi planirano.

3.1. Posojila prebivalstvu

Plan je predvideval črpanje posojil po potekajočem razpisu v višini 1.800 mio SIT

Dejansko je bilo v letu 2003 črpano za 2.623,3 mio SIT posojil, kar je 146 % planiranega zneska. Večji znesek črpanja od planiranega je nastopal zaradi spremembe terminov črpanj (prestativte na kasnejši čas) in povečanja obsega razpisa.

Črpani zneski upoštevajo tudi posojila za popotresno obnovo Posočja in upravičencem iz naslova denacionalizacije stanovanjih.

3.2. Posojila NSO

Za NSO so bila v letu 2003 predvidena sredstva za posojila v višini 250 mio SIT.

Za posojila NSO je bilo dejansko v letu 2003 porabljeni 269,4 mio SIT sredstev, kar je 108 % planiranega zneska. Znižanje črpanja glede na predhodna leta, kar je bilo tudi planirano, je predvsem sad »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

Kratkoročne fin. naložbe	11.526.780	-2.760.000	8.766.780	7.298.612	63	83
Kratkoročne terj.iz financiranja	156.258		156.259	184.150	118	-8
Kratkoročne terjatve do kupcev	709.383		709.383	1.523.295	215	215
Druge kratkoročne terjatve	5.389.251		5.389.251	3.187.320	59	59
Neplačani odhodki	1.836.951	139.200	1.976.151	1.209.138	66	61
Aktivne časovne razmejitve	18.899		18.899	16.205	86	86
Skupaj	19.678.924		19.678.924	24.292.469	123	123
SKUPAJ SREDSTVA	79.169.828	5.06.000	84.235.828	89.622.763	113	106

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

Kratkoročne obveznosti in PČR						
Kratkoročne obv. za prej.predujme	100.118		100.118	234.564	234	234
Kratkoročne obv. do dobaviteljev	1.319.831		1.598.322	849.484	53	53
Druge kratkoročne obveznosti	2.883.151		2.883.151	1.654.646	57	57
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	1.519.788		1.519.788	1.751.385	118	118
Neplačani prihodki	680.297		680.297	1.725.508	254	254
Pasivne časovne razmejitve	2.028.134		1.749.643	2.894.694	165	165
Krat.obv.do uporab.enot.kont.načrta	8.425		8.425	53.118	74	74
Skupaj	8.539.744		8.539.744	9.163.948	107	107
LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI						
Splošni sklad	15.813.670	1.366.000	17.179.670	16.807.201	106	98
Rezervni sklad	706.003		706.003	650.598	92	92
Dolg.razmejeni prihodki	306.001		306.001	5.440.652	1.778	1.778
Sklad namenskega premoženja	44.365.043	5.000.000	49.365.043	46.576.572	105	94
Dolg.kred.poslovnih bank	5.612.502	-600.000	5.012.502	7.163.515	128	143
Dolgoročne obveznosti	3.826.864	-700.000	3.126.864	3.820.275	100	122
Skupaj	70.630.084		70.630.083	80.458.814	114	114
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	79.169.828	5.066.000	84.235.828	89.622.763	113	106

Edvard Oven, direktor



**POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI
V LETU 2003**

Ljubljana, februar 2004

POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je v okviru dejavnosti javnega nepremičninskega sklada imel v letu 2003 naslednje aktivnosti:

1. nakup zemljišč in stanovanj za nadaljnjo prodajo,
2. pridobivanje (socialnih in) neprofitnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami,
3. gospodarjenje z najemnimi stanovanji v lasti,
4. upravljanje z drugimi nepremičninami,
5. izgradnja varovanih stanovanj.

1. NAKUPI NEPREMIČNIH IN PRODAJA NOVOZGRAJENIH STANOVAJ

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, JAVNEGA SKLADA (V NADALJEVANJU Stanovanjski sklad 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 okolini 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 zunanjim 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

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

Na podlagi prejetih ponudb je Stanovanjski sklad Republike Slovenije v letu 2003 skladno s strategijo določenimi ciljnimi cenami za m² prodajne stanovanjske površine kupil:

7. LJUBLJANA	nakup 22 stanovanj v večstanovanjskem objektu Vižmarje (Medenska cesta)	12.8.2003, 25.9.2003	1.274,00 EUR/m ² in 7.350,00 EUR za parkirišče v kleti objekta	1.946.521,08	456.690.829,27	30.6.2004	319.930.999,96
8. LJUBLJANA	nakup 41 stanovanj v okviru I. stanovanjskega naselja »Pod Šmrarno gorico«	11.8.2003	1.300 EUR/m ² reducirane stanovanjske površine in 7.640,00 EUR za parkirišče v kleti objekta	5.353.468,00	1.255.875.946,93	januar 2004 za I. fazo in 31.3.2006 za II. fazo	1.131.222.103,00
9. LJUBLJANA	nakup 161 stanovanj v okviru II. stanovanjskega naselja »Pod Šmrarno gorico« - z možnostjo odstopa prodajalca po pridobitvi pravomočnega gradbenega dovoljenja in določitvijo nadomestnega predmeta pogodbe	16.916.770,00	1.300 EUR/m ² reducirane stanovanjske površine IN 7.640,00 EUR za parkirišče v kleti objekta	3.968.523.682,75	595.656.133,91		

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je 25. oktobra 2003 v dnevnikih Delo, Dnevnik in Večer objavil nov razpis za prodajo 429 stanovanj in sicer:

LOKACIJA	
 Ljubljana, Knobleharjeva ulica	<p>Število stanovanj: 50 stanovanj Cena: 1.250,00 EUR/m² in 7.644,00 EUR za parkirno mesto v kleti objekta Vseljivost predvidoma: 15.12.2004</p>
 Ljubljana, Medenska cesta	<p>Število stanovanj: 22 stanovanj Cena: 1.274,00 EUR/m² in 7.350,00 EUR za parkirno mesto v kleti objekta Vseljivost predvidoma: 31.7.2004</p>
 Ljubljana, Tacenska cesta	<p>Število stanovanj: 41 stanovanj Cena: 1.300,00 EUR/m² in 7.640,00 EUR za parkirno mesto v kleti objekta Vseljivost predvidoma: 31.1.2004</p>

Prednost pri nakupu omenjenih stanovanj so imeli kupci, ki redno varčujejo v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, med katerimi bili na prvem mestu tisti, ki imajo pogodbo o varčevanju sklenjeno prej. Najbolj ugoden položaj so tako imeli kupci, ki so pogodbo sklenili že leta 1999, med njimi pa tisti, ki imajo sklenjeno pogodbo s krajšo varčevalno dobo (5 let). V posamezni prednostni kategoriji varčevalcev iz leta 2000 do 2003 so imele prednost mlade družine. Prednostna kategorija kupcev za nakup stanovanj, ki zagotavljajo tudi funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop, vstop in uporabo stanovanja in skupnih prostorov, namenjenih temu stanovanju, so bile v okviru posameznega razpisa nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in ne glede na starost družine gibalno ovirane osebe (kupec ali njegov ožji družinski član). Za gibalno ovirane osebe po tem razpisu štejejo trajni uporabniki invalidskega vozička ali drugih tehničnih pripomočkov, neizogibno potrebnih za hojo in slepe osebe.

Za primer, da je prednostnih kupcev za posamezno stanovanje še vedno več, je razpis določil, da se med njimi naredi naključen računalniški izbor pred petčlansko komisijo, naključno izbrano med prijavljenimi, zainteresiranimi za sodelovanje v tej komisiji.

Prijave je v roku do vključno 1. decembra 2003 oddalo 1.642 prosilcev. Varščino v višini 750.000,00 SIT je vplačalo 1.638 prosilcev. Do začetka izbora je od prijave odstopilo 6 prosilcev.

Prosilci (1.632) so za glavno željo izrazili interes za nakup 231 stanovanj, če pa upoštevamo tudi njihove dodatne želje, so izrazili interes za 404 stanovanj. Za 25 stanovanj ni bilo nobenega interesa.

Med potencialnimi kupci (1.632) jih je bilo 71,4% (1.165) varčevalcev iz leta 1999, 7,8% (127) varčevalcev iz leta 2000, 5% varčevalcev iz leta 2001, 3,1% (51) varčevalcev iz leta 2002 in 4,2% (69) varčevalcev iz leta 2003. Med zainteresiranimi je bilo 138 prijavljenih (8,5%), ki niso varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi.

Izbor je potekal 16. decembra 2003 pred petčlansko komisijo, naključno izbrano med prijavljenimi, ki so izrazili interes za sodelovanje v komisiji.

V okviru izbora kupcev za stanovanja po razpisu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za prodajo 429 tržnih stanovanj v Ljubljani in njeni okolici ter v Kopru, je bilo prodanih 312 stanovanj:

LOKACIJA	ŠTEVILLO STANOVANJ	INTERES PROSILCEV PO STANOVANJIH		ŠTEVILLO PRODANIH STANOVANJ
		glavna želja	+ dodatne želje	
LJUBLJANA, KNOBLEHARJEVA ULICA	50	956	167	50
LJUBLJANA, MEDENSKA CESTA	22	87	128	20
LJUBLJANA, TACENSKA CESTA	41	198	102	41
LJUBLJANA, TRŽAŠKA CESTA	47	201	256	47
DRAGOMELJ	154	134	93	103
KOPER, DOLINSKA CESTA	115	56	3	51

Tako je ostalo neprodanih 117 stanovanj, med njimi dve v Ljubljani po ceni 1.274 EUR/m², 51 v Dragomelu po 1.150 EUR/m² oziroma 890 EUR/m² za stanovanjske hiše, dokončane do podaljšane III. gradbene faze in 64 v Kopru po 1.250 EUR/m².

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada je 19.12.2003 določil pogoje nadaljnje prodaje teh stanovanj.

2. SОINVESTITORSTVO Z OBČINAMI

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

Na dan 31.12.2003 v projektu soinvestitorstva sodeluje še 37 občin z 41 projekti . 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). Po ponovnem pozivu občinam novembra 2003 je pet občin odstopilo od prijavljenih projektov (niso odgovorili, nimajo sredstev, investicijo prestavili za daljši čas).

Stanje projektov:

Pri nakupih je dokončanih štirinajst projektov s skupaj 222 najemnimi stanovanji, pri gradnji je dokončanih devet projektov s skupaj 182 najemnimi stanovanji, ter pri rekonstrukciji trije projekti s skupaj 21 najemnimi stanovanji. Dokončan projekt pomeni, da imajo objekti uporabno dovoljenje in so praviloma že vseljeni z najemniki.

V realizaciji je trenutno še devet projektov, katerih gradnja je v teku in bodo praviloma dokončani v letu 2004.

Med projekti v pripravi (skupaj še 6) se trenutno aktivno odpirata dva projekta in sicer v občini Prevalje, ki je zaprosila za spremembo načina pridobitve (iz rekonstrukcije na nakup) in povečano število najemnih stanovanj (prvotno 4, sedaj 9) in v občini Kidričevo, kjer je bil že izveden javni razpis za GOI dela, vendar dosežena cena presega največjo dopustno po pogojih soinvestiranja Stanovanjskega sklada iz leta 2003 (doseženo 197.820,64 SIT/m²).

Dosežene cene:

Praviloma mejne cene za nakup, mejne GOI cene pri novogradnji in rekonstrukciji, določene na nadzornem svetu v letu 2001 na doslej pogodbeno realiziranih projektih 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. Cena novogradnj na neto kvadratni meter stanovanjske površine v letu 2003 praviloma ni presegala največje dopustne po pogojih soinvestiranja in sklepu nadzornega sveta iz leta 2003.

Realizirane cene pri nakupih stanovanj v letu 2002 in 2003 so bile med 158.000 SIT/m² do največ 190.000 SIT/m² z vključenim DDV. Pri novih ponudbah za gradnjo in nakupe se kažejo določena odstopanja.

Pri ponudbah za gradnjo objekta je kljub zvišanim cenam za GOI (650 EUR po pogojih soinvestiranja Stanovanjskega sklada iz leta 2003) le ta v posameznih primerih še vedno težko dosegljiva, še posebej če je projekt neracionalen (razmerje med bruto površino objekta in stanovanjskimi površinami v objektu zelo visoko – neugodno) in stopnja obdelav in opreme višja (kamen, klasični parket...) in /ali če je zahtevna in obsežna zunanjia ureditev.

Pri dokončanih novogradnjah v letu 2003 se pričakuje končna cena stanovanj med 160.000,00 in 175.000,00 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 novogradjenj doslej niso vsebovale stroška komunalnega prispevka.

Zaključek:

Doslej so bili realizirani projekti, pri katerih je bila pripravljenost projektne dokumentacije ob prijavi na razpis večja. Iz seznama so se tudi črtali nerealni projekti občin. Še vedno pa je v pripravi nekaj projektov, kjer občine želijo soinvestiranje Stanovanjskega sklada, pa zaenkrat ne izpolnjujejo pogojev.

Rekonstrukcije so ekonomsko vprašljive, saj je lahko dejanska končna cena realno višja. Pri tem je osnovni problem že cenitev obstoječega objekta. Zato bi bilo potrebno v prihodnje skupno ceno v primeru rekonstrukcij omejiti na skupno ceno obstoječega objekta in predvidenih sredstev za rekonstrukcijo, ki pa mora biti zaradi utemeljitve investicije tudi nižja kot novogradnje oziroma nakupa novozgrajenih stanovanj.

Časovno možnost začetka črpanja sredstev je potrebno občinam v vseh bodočih razpisih omejiti na krajši čas (maksimalno 15 mesecev od datuma odobritve po sklepu nadzornega sveta). S tem bi se lahko pospešil in zaključil prvi soinvestitorski ciklus SSRS na podlagi razpisa.

V spodnjih tabelah so prikazane faze realizacije projektov na dan 31.12.2003 in sicer po posameznih projektih, ločeno po načinu pridobitve stanovanj - rekonstrukcija, gradnje in nakup.

I. REKONSTRUKCIJA

OZN.	PREDLAGATELJ	PROJEKT	LASTNIŠTVO*		STATUS STANOVANJA		SKUPAJ OBČ.in SSRS.	STAN TRŽNA	SKUPAJ VSEH STAN.	SOINVEST. POGODBA	STANJE	PROBLEMI
			OBČINA	SSRS	NEP.	SOCIAL.						
I.a DOKONČANO IN PREVZETO												
48	OBČINA TOLMIN	MOST NA SOČI 15 A	2	1	2	1	3	0	3	15.680.000,00	DA	pridobljeno uporabno dovojenje
23	OBČINA RIBNICA NA POHORJU	STARA ŠOLA	3	3	3	3	6	0	6	35.571.200,00	DA	pridobljeno uporabno dovojenje za končno ceno in dokončno delitev stan.
61	OBČINA ŠKOFOVJA LOKA	SPODNUJ TRG 9 A, ŠKOFOVJA LOKA	6	6	0	12	12	0	12	48.316.800,00	DA	pridobljeno uporabno dovojenje
		SKUPAJ I.a	11	10	5	16	21	0	21	99.568.000,00		
I.b V REALIZACIJI												
47	OBČINA TOLMIN	POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT TRG 1. MAJA 7, TOLMIN	2	2	2	2	4	0	4	21.056.000,00	DA	primopredaja februar 2004
		SKUPAJ I.b	2	2	2	2	4	0	4	21.056.000,00		
I.c. V PRIPRAVI												
32	OBČINA ŠALOVCI	STANOVANJE	1	0	0	1	1	0	1	7.168.000,00	X	niso podpisali soinvestitorke pogodbe
		SKUPAJ I.b	1	0	0	1	1	0	1	7.168.000,00		
		SKUPAJ REKONSTRUKCIJA	14	12	7	19	26	0	26	127.792.000,00		

- Pri strukturir lastništva so ležeče številke uporabljene za predvideno ali začasno delitev, navične pa za dokončno delitev med občino in SSRS.

II.b V REALIZACIJI									
56 NEPREMIČNINE CELJE D.O.O.	DOLGO POLJE 3, KARE VI, SEVERNÍ BLOK B2	23	23	46	0	46	0	46	185.920.000,00 DA Objavljen javni razpis za izvedbo del
64 OBČINA VIPAVA	VRHPOLJSKI BLOK	6	6	12	0	12	0	12	69.582.240,00 DA gradnja v teku
26 OBČINA PODVELKA	STANOVANJSKI OBJEKT BREZNO	3	9	12		12	3	15	83.276.317,70 DA gradnja v teku
62 OBČINA KUZMA	POSLOVNO STANOVANJSKA ZGRADBA					2	0	2	13.552.000,00 DA gradnja v teku
	SKUPAJ II.b	33	39	72	0	72	3	75	352.330.557,70
II.c V PRIPRAVI									
19 OBČINA PREBOLD	BLOK 9, SOSESKA 2, PREBOLD	10	7	17	0	17	3	20	69.552.000,00 DA še v fazi priprave
	SKUPAJ II.c	10	7	17	0	17	3	20	69.552.000,00
	SKUPAJ GRADNJA	152	119	204	67	271	45	316	1.105.418.557,70

52	OBČINA LENART	STANOVANJSKI BLOK A LENART	5	7	12	0	12	12	12	12	12	70.110.000,00	DA	prevzeto in vsejeno
		SKUPAJ III.a	103	119	132	90	222	24	246	1.245.769.450,00				
III.b V REALIZACIJI														
88	MESTNA OBČINA VELENJE	OBJEKT BLATEŠIČ	6	4	10	0	10	10	10	20	20	59.685.080,00	DA	tehnični pregled izveden, čaka se uporabno dovojenje
50	OBČINA DOBROVNIK	POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT	1	2	3	0	3	0	3	30.618.361,80	DA	gradnja v teku, zaključek predvdoma	sprememba iz novogradnje na nakup	
80	OBČINA MOZIRJE	STANOVANJSKI BLOK BRDCE	5	7	6	6	12	26	38	87.652.612,40	DA	gradnja v teku		
83	OBČINA MORAVSKE TOPLICE	POSLOVNO STANOVANJSKA HIŠA V PROSENJAKOVCIH	1	1	2	0	2	2	23.940.000,00	X		predlog s strani občine je v analizi		
		SKUPAJ III.b	13	14	21	6	27	36	63	201.896.054,20				
III.c V PRIPRAVI														
32	OBČINA ŠALOVCI	STANOVANJSKA HIŠA	1	1	0	1	1	1	15.200.000,00	X		Problem previsoka cena		
45	OBČINA DUPLEK	POSLOVNO STANOVANJSKI CENTER DUPPLEK	7	6	10	3	13	13	74.575.000,00	X				
105	OBČINA PREVALJE	STANOVANJSKA HIŠA "KOMUNALA" NA PREVALJAH	2	2	4	0	4	0	23.587.200,00	X		sprememba na nakup	prošnja za povečanje števila stanovanj in sredstev	
103	OBČINA MEDVODE	STANOVANJSKI OBJEKT SORA	3	2	3	2	5	5	31.787.000,00	X		Previsoka cena		
		SKUPAJ III.c	13	10	18	5	23	23	145.149.200,00					
		SKUPAJ NAKUP	129	143	171	101	272	60	332	1.592.814.704,20				



Most na Soči, Most na Soči 15a



Most na Soči, Most na Soči 15a

2. TRŽIČ

Z občino Tržič je bilo na podlagi pogodbe o scoinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj št. 362-013/01-05 z dne 12. avgusta 2002 dogovorjeno, da Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad od družbe Dežman d.o.o. Strahinj, Strahinj 15, Naklo, kupi tri stanovanja v poslovno-stanovanjskem objektu na lokaciji Kurnikova pot 1, Tržič.

Prodajna pogodba med Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom in Dežman d.o.o. Strahinj, Strahinj 15, Naklo je bila sklenjena 23.9.2002, za pogodbeno vrednost 29.915.375,00 SIT. Uporabno dovoljenje izdano s strani RS Upravne enote Tržič, Trg svobode 18, Tržič, št. 351-292/2002-37-19 z dne 14.2.2003, je bilo pravnomočno 6.3.2003. Stanovanja so bila s strani prodajalca DEŽMAN d.o.o., Strahinj 15 iz Nakla prevzeta 24.12.2002.

Vsa tri stanovanja so od 1.4.2003 dalje oddana v najem najemnikom, ki so s strani Občine Tržič prejeli sklepe o dodelitvi najemnih stanovanj.

Pogodbena vrednost SKLADA je 29.915.375,00 SIT. Plačano je bilo 28.448.235,70 SIT. Razlika do pogodbene vrednosti je obračunana pogodbeno kazen za zamudo predaje stanovanja SKLADU.

4. HRASTNIK

Z Občino Hrastnik je bilo na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj z dne 27.6.2002 in dodatka k navedeni pogodbi z dne 19.5.2003 dogovorjeno, da je predmet pogodbe soinvestiranje nakupa 20 neprofitnih stanovanj (14 stanovanj SKLAD, v skupni izmeri 863,80 m² in Občina Hrastnik 6 stanovanj, v izmeri 376,60 m²), v projektu »POSLOVNO – STANOVANJSKI OBJEKT LOG«- NAKUP, vse v skupni izmeri 1.240,40 m².

Prodajna pogodba je bila sklenjena 10.10.2002, dodatek k njej pa 22.5.2003 z GD podjetjem za gradbeno dejavnost d.o.o za 20 stanovanj za skupno pogodbeno vrednost 235.676.000,00 SIT, od tega je delež občine 71.554.000,00 SIT, delež SKLADA pa 164.122.000,00 SIT. Primopredaja stanovanj med prodajalcem in kupcema je bila opravljena 30.6.2003.

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada je na 11. seji 16.4.2003 sklenil, da Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad v navedenem projektu sofinanciranja kupi dodatnih 6 stanovanj v stanovanjsko poslovnu objektu Log. Občina Hrastnik in Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad sta se z dodatkom k pogodbi o sofinancirjanju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj dogovorila, da lahko Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, v primeru, da ne bodo oddana v najem vsa stanovanja po razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, objavljenim skladno z drugim odstavkom 6. člena pogodbe o sofinancirjanju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj, dodatno kupljenih šest (6) stanovanj takoj proda pod pogoji, ki jih je določil nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada 16.4.2003.

14 najemnih stanovanj je oddano v najem na podlagi sklepov o dodelitvi najemnih stanovanj, izdanih s strani Občine Hrastnik in sicer: sedem z 11.7.2003, eno z 29.7.2003, eno s 30.7.2003, eno s 31.7.2003, eno 1.8.2003, eno z 18.8.2003 in zadnje 15.9.2003. Nobeden od najemnikov ni upravičenec do najema socialnega stanovanja. S stanovanji upravlja DOMEX d.o.o., Pot Vitka Pavliča 6 iz Hrastnika.

Pogodbena vrednost SKLADA je 164.122.000,00 SIT je v celoti plačana.





Radlje ob Dravi, Partizanska ulica 34 in 36

6. ZREČE

Z Občino Zreče, Cesta na Roglo 13 b, Zreče je bilo na podlagi pogodbe o scoinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj z dne 5.4.2002 dogovorjeno, da je predmet pogodbe scoinvestiranje gradnje 3 socialnih stanovanj (skupna velikost 166 m²), 12 neprofitnih stanovanj (skupna velikost 777 m²) in 5 tržnih stanovanj (skupna velikost 366 m²), od tega po začasni delitvi 8 neprofitnih stanovanj SKLAD in Občina Zreče 7 stanovanj, v projektu »STANOVANJSKI BLOK I ZREČE I« - NOVOGRADNJA. Pri sami gradnji se je povečalo število stanovanj za eno najemno stanovanje in eno za trg.

Republika Slovenija, Upravna enota Slovenske Konjice, je 20.5.2003 na podlagi 1. odstavka 34. člena Zakona o upravi in na podlagi 96. člena Zakona o graditvi objektov, Občini Zreče, Cesta na Roglo 13/b, Zreče izdala uporabno dovoljenje, s katerim daje uporabno dovoljenje za večstanovanjsko hišo na zemlj. parc. Št. 104/7 k.o. Zreče.

Vseh osem (8) najemnih neprofitnih stanovanj v lasti SKLADA je na podlagi sklepov o dodelitvi najemnih stanovanj, izdanih s strani Občine Zreče, s 1.7.2003 oddano v najem. Nobeden od najemnikov ni upravičenec do najema socialnega stanovanja. S stanovanji upravlja Javni stanovanjski sklad Občine Slovenske Konjice, Stari trg 29, Slovenske Konjice.



pred rekonstrukcijo



po rekonstrukciji



Ribnica na Pohorju, Ribnica na Pohorju 29 a

Republika Slovenija, Upravna enota Slovenj Gradec, Oddelek za okolje, kmetijstvo in gospodarstvo, je 5.3.2003 na podlagi 71. člena Zakona o graditvi objektov in 47. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov, Občini Mislinja, Šolska ulica 34, Mislinja izdala odločbo o uporabnem dovoljenju, s katerim dovoljuje uporabo novozgrajenega stanovanjskega bloka lamelo 1, zgrajeno na zemljišču s parc. štev. 79/20, 79/3 in 79/21, k.o. Šentilj nad Turjakom.

Dve (2) najemni neprofitni stanovanji v lasti SKLADA sta oddani v najem na podlagi sklepov o dodelitvi najemnih stanovanj, izdanih s strani Občine Mislinja s 1.7.2003, dve stanovanji pa z 8.9.2003. S stanovanji upravlja Javno komunalno podjetje Komunala Slovenj Gradec, d.o.o., Partizanska pot 12 iz Slovenj Gradca.

Pogodbena vrednost SKLADA po soinvestitorski pogodbi je 41.916.000,00 SIT v fiksнем znesku. Znesek SKLADA po končnem obračunu znaša 43.827.386,52 SIT, do sedaj je bilo plačano 43.236.268,54 SIT.



Mislinja, Šentlenart 30

10. RUŠE

Z Občino Ruše, Trg vstaje 11, Ruše in Javnim nepremičninskim skladom občine Ruše, Trg vstaje 11, Ruše je bilo na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj z dne 27.6.2002 dogovorjeno, da je predmet pogodbe soinvestiranje nakupa 12 socialnih (skupna velikost 625 m²) in 12 neprofitnih stanovanj (skupna velikost 625 m²), od tega 12 neprofitnih stanovanj SKLAD in Občina Ruše 12 stanovanj, v projektu »VIADUKT OB LOBNICI V RUŠAH« - NAKUP.

stanovanj (v skupni velikosti 375,30 m²) pridobil SKLAD in Občina Dravograd 7 stanovanj (v skupni velikosti 476 m²) in IGM 1 tržno stanovanje (v skupni velikosti 53,88 m²), v projektu »STANOVANJSKI BLOK 5, MEŽA, DRAVOGRAD- NOVOGRADNJA«. Pri sami gradnji se je povečalo število stanovanj za eno najemno stanovanje in eno za trg.

Republika Slovenija, Upravna enota Dravograd, Oddelek za gospodarstvo in prostor, je 11.09.2003 na podlagi 96. člena zakona o graditvi objektov, 207. in 209. člena zakona o splošnem upravnem postopku, Občini Dravograd, Trg 4. julija 7, Dravograd izdala uporabno dovoljenje, s katerim daje uporabno dovoljenje za stanovanjski blok 5 v naselju Meža, lociranega na zemljišču parc. št. 1275/3 in 1289/1 k.o. Dravograd.

Štiri (4) najemna neprofitna stanovanja v lasti SKLADA so na podlagi sklepov o dodelitvi najemnih stanovanj, izdanih s strani Občine Dravograd, s 24.10.2003 oddana v najem. Nobeden od najemnikov ni upravičenec do najema socialnega stanovanja. Eno stanovanje pa še ni oddano v najem. S stanovanji upravlja Občina Dravograd, Trg 4. julija 7, Dravograd.

Najemnina se za stanovanja obračunava skladno s 6. členom in drugim odstavkom 7. člena odloka o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur.l. RS 23/2000, 96/2001 in 29/2003 – odločba US).

Pogodbena vrednost SKLADA po soinvestitorski pogodbi je 49.490.000,00 SIT v fiksni znesku, ki je bila do sedaj plačana v višini 47.500.796,88 SIT, kar je končni znesek.



Dravograd, Meža 156 C

12. PIVKA

Z Občino Pivka, Kolodvorska 5, Pivka je bilo na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj z dne 5.4.2002 dogovorjeno, da je predmet pogodbe soinvestiranje gradnje 27 neprofitnih stanovanj (skupna velikost 1.571 m²). Po začasni delitvi z dne 6.10.2003 je 6 neprofitnih stanovanj pridobil SKLAD in Občina Pivka 10 stanovanj, v projektu »POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT OB POSTOJNSKI C. V PIVKI« - NOVOGRADNJA. Za 11 stanovanj, za katera občina nima najemnikov, je bil sprejet dogovor, da je do prodaje stanovanj, ki jo bo organizirala Občina Pivka, ključ delitve stroškov teh stanovanj 35,5% Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad in 64,5% Občina Pivka.

Republika Slovenija, Upravna enota Postojna, je 4.09.2003 na podlagi 96. člena zakona o graditvi objektov in 209. člena zakona o splošnem upravnem postopku, izdala uporabno dovoljenje, s katerim se poslovno stanovanjski objekt v Pivki, Postojnska cesta št.16, zgrajenega na podlagi gradbenega dovoljenja št. 35107-38/20002-8 z dne 1.7.2002 na zemljišču parcela št. 1008/1 k.o. Petelinje lahko prične uporabljati.

Pet (5) najemnih neprofitnih stanovanj v lasti SKLADA je bilo na podlagi sklepov o dodelitvi najemnih stanovanj, izdanih s strani Občine Pivka s 15.10.2003 oddano v najem, eno pa s 25.10.2004.

13. ŠKOFJA LOKA

Z Občino Škofja Loka, Poljanska 2, Škofja Loka je bilo na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj z dne 12.4.2002 in dodatka št. 1 k pogodbi o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj dogovorjeno, da je predmet pogodbe soinvestiranje gradnje 12 socialnih stanovanj (skupna velikost 507,75 m²). Po dogovoru o začasni delitvi z dne 26.9.2003 je 6 neprofitnih stanovanj pridobil SKLAD in Občina Škofja Loka 6 stanovanj, v projektu »SPODNJI TRG 9A, ŠKOFJA LOKA« - REKONSTRUKCIJA.

Republika Slovenija, Upravna enota Škofja Loka, oddelek za okolje in prostor, je 30.10.2003 na podlagi 95. in 96. člena zakona o graditvi objektov izdala uporabno dovoljenje, s katerim se dovoli uporaba prenovljenega objekta Spodnji trg 9a v Škofji Loki, ,sprememba namembnosti neizkoriščene podstrehe za pridobitev novih stanovanj in ureditev poslovnih prostorov v pritličju objekta, s komunalno in zunanjo ureditvijo, na zemljišču parcela št. 211/1 k.o. Škofja Loka, za kar je bilo izданo gradbeno dovoljenje, št. 351-326/00HAR, z dne 21.6.2002.

Vseh šest (6) najemnih stanovanj v lasti SKLADA je na podlagi sklepov o dodelitvi najemnih stanovanj, izdanih s strani Občine Škofja Loka, s 30.10.2003 oddanih v najem. Vsi najemniki so upravičenci do najema socialnega stanovanja. S stanovanji upravlja SPO d.o.o., Škofja Loka, d.o.o., Blaževa ulica 3, Škofja Loka.

Najemnina se za stanovanja obračunava skladno s 6. členom in drugim odstavkom 7. člena odloka o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur.l. RS 23/2000, 96/2001 in 29/2003 – odločba US).

Pogodbena vrednost SKLADA po soinvestitorski pogodbi je 48.316.800,00 SIT v fiksni znesku, ki je bila do sedaj plačana v višini 43.479.238,83 SIT.



(pred rekonstrukcijo)



(po rekonstrukciji)

Najemnina se za stanovanja obračunava skladno s 6. členom in drugim odstavkom 7. člena odloka o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur.l. RS 23/2000, 96/2001 in 29/2003 – odločba US).

Pogodbena vrednost SKLADA po soinvestitorski pogodbi je 125.048.000,00 SIT v fiksнем znesku, ki je bila do sedaj plačana v višini 112.554.912,69 SIT.



Slovenska Bistrica, Prvomajska ulica 6 in Tomšičeva ulica 23

3. GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je v obdobju od leta 1991 na podlagi pogodb, sklenjenih z različnimi podjetji pridobil skupaj 3.848 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

Sicer je Stanovanjski sklad Republike Slovenije najemna stanovanja pridobival tudi iz naslednjih naslovov:

PRIDOBITVE STANOVANJ	2002	2003
sosinvestitorstvo z občinami	88	110
Izgradnja drugih najemnih stanovanj	36	
varovana stanovanja	38	
SKUPAJ:	162	110

Zaradi možnosti denacionalizacije in rušenja objektov je bilo do 31.12.2003 izloženih skupaj 388 najemnih stanovanj.

V letu 2003 je bil denacionalizacijskim upravičencem po pravnomogočni odločbi vrnjeno eno stanovanje.

V letu 2003 je Stanovanjski sklad Republike Slovenije prodal:

- 26 stanovanj najemnikom, v okviru prodaje železarskih stanovanj,
- 14 praznih »železarskih stanovanj« na podlagi licitacije,
- 20 stanovanj na podlagi licitacije,
- 1 stanovanje na podlagi menjalne pogodbe,
- 15 stanovanj skladno z določili stanovanjskega zakona,
- 1 stanovanje občini.

PRODANA STANOVANJA V LETU 2003	ŠTEVILO	KUPNINA SIT
- prodaja stanovanj najemnikom v okviru prodaje železarskih stanovanj	26	82.471.855,00
- prodaja praznih stanovanj »železarskih stanovanj« na podlagi licitacije	14	63.555.621,00
- tržna prodaja	21	93.495.797,00
- menjalna pogodba	1	0,00
- stanovanjski zakon	15	14.594.395,00
SKUPAJ:	111	254.117.668,00

a.) Najemnine za stanovanja v letu 2003

Najemnine so se v letu 2003 določale skladno stanovanjskim zakonom (Ur.I. RS 18/91-I, 19/91-I – popr., 9/94 – odločba US, 21/94, 23/96, 24/96 – odločba US, 44/96 – odločba US in 1/00 – odločba US), odlokom o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur.I. RS 23/2000, 96/2001 in 29/2003).

Ustavno sodišče je razveljavilo prvi in tretji odstavek 5. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (Ur.I. RS št. 1/00) in prvi odstavec 5. člena metodologije (2. točka izreka). Pri tem je ustavno sodišče izvzelo primere t.i. socialnih stanovanj (Ur.I.RS 29/2003).

Nadalje je Ustavno sodišče odločilo, da se prvi odstavek in besedilo »po uveljavitvi te metodologije« iz prvega odstavka 6. člena odloka o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur.I. RS 23/20 in 96/01), črta.

Z razveljavitvijo določb prvega in tretjega odstavka 5. člena SZ-D in prvega odstavka 5. člena metodologije je ustavno sodišče odločilo, da se pri izračunu vrednosti stanovanj, ki je podlaga za določitev neprofitne najemnine, za vsa stanovanja – ne glede na čas oddaje v najem – uporabi enaka višina točke in sicer v višini 2,63 EUR.

Na podlagi 24. člena akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur.I. RS 96/2000), odloka za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur.I. RS 23/2000 in 96/2001) in odločbe Ustavnega sodišča Republike Slovenije št. U-I-303/00-12 z dne 20.2.2003 (Ur.I. RS 29/2003) je bilo 25. marca 2003 izdano navodilo za izračun neprofitnih najemnin. Znižanje odstotka za izračun neprofitne najemnine velja samo za najemnine, pri katerih se je po prej veljavni metodologiji obračunavala najemnina po 1,92 EUR.

Od 1.4.2003 so se najemnine za neprofitna stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije obračunavale skladno z odlokom o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur.I. RS 23/2000, 96/2001 in 29/2003 – odločba US) oblikovale na naslednji način:

1. Vrednost točke za ugotavljanje vrednosti stanovanj je za vsa stanovanja enotna in sicer 2,63 EUR, razen za stanovanja, v katerih so najemniki upravičenci do najema socialnega stanovanja, za katere je vrednost točke 1,92 EUR.
2. Neprofitna najemnina za stanovanja, v katerih so najemniki upravičenci do najema socialnega stanovanja se je določala z neposredno uporabo odloka o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur.I. RS 23/2000, 96/2001 in 29/2003 – odločba US).
3. Zaradi ohranitve enake višine najemnin se je s 1.4.2003, upoštevajoč odločbo Ustavnega sodišča Republike Slovenije in elementov za izračun vrednosti stanovanj, znižal odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine za mesec april, maj in junij 2003, kar je razvidno iz spodnje preglednice. Zaradi ohranitve enake višine najemnin se je s 1.4.2003, upoštevajoč odločbo Ustavnega sodišča Republike Slovenije in elemente za izračun vrednosti stanovanj, znižal odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine za mesec april, maj in junij 2003, za neamortizirana stanovanja iz dosedanjih 3,58% na 2,61%, in za amortizirana stanovanja iz dosedanjih 2,63% na 1,92%, pri strukturi najema po preglednici 1A oziroma za neamortizirana stanovanja iz dosedanjih 4,76% na 3,47% in za amortizirana stanovanja 3,71% na 2,71% od vrednosti stanovanja, pri strukturi najema po preglednici 1Č.
4. Za stanovanja, zgrajena ali celovito prenovljena po uveljavitvi stanovanjskega zakona in neprofitna stanovanja dana v najem po uveljavitvi metodologije za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur.I. RS 23/2000, 96/2001 in 29/2003 – odločba US), se je najemnina na podlagi drugega odstavka 7. člena navedene metodologije v letu 2003 obračunavala po 4,98% vrednosti stanovanj oziroma stanovanjskih hiš.

Ker smo želeli uskladiti višine najemnin s posameznimi občinami, smo 7. maja 2003 78 občinam, v katerih ima Stanovanjski sklad Republike Slovenije najemna stanovanja poslali obvestilo s predlogom postopnega zvišanja najemnin. Občine smo pozvali, da nas do 31. maja 2003 seznanijo, kako,

oktober 2003	2,94	27.217,18	46.067,26
november 2003	3,02	27.916,67	46.067,26
december 2003	3,10	28.634,12	46.067,26
januar 2004	3,18	29.370,02	46.961,70
februar 2004	3,26	30.124,83	46.961,70
marec 2004	3,34	30.899,04	46.961,70
april 2004	3,43	31.693,14	46.961,70
maj 2004	3,52	32.507,66	46.961,70
junij 2004	3,61	33.343,11	46.961,70
julij 2004	3,70	34.200,02	46.961,70
avgust 2004	3,79	35.078,96	46.961,70
september 2004	3,89	35.980,49	46.961,70
oktober 2004	4,00	36.905,19	46.961,70
november 2004	4,09	37.853,65	46.961,70
december 2004	4,21	38.919,05	46.961,70

* izračun mesečen najemnine v EUR za dvosobno stanovanje (korekcijski faktor 1,000), velikosti 56,85 m², točkovano s 316 točkami in upoštevanju srednjega tečaja EUR na dan 16.9.2003 234,96 SIT

2. Občina Velenje je bila 29.8.2003 obveščena, da za skupno 10 neprofitnih stanovanj, ki bodo pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj z dne 29.5.2002 in sicer po projektu »OBJEKT BLATEŠIČ«- NAKUP, sprejemamo njihov izračun najemnine, kot ga je določil kolegij Uprave MO Velenje s sklepom o določitvi višine neprofitnih najemnin 4. avgusta 2003.

Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se pri izračunu najemnine za stanovanja upošteva odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 3,81% letno od vrednosti stanovanja. Tako izračunana najemnina bi za mesec september 2003 znašala za dvosobno stanovanje (korekcijski faktor 1,000), velikosti 56,85 m², točkovano s 316 točkami in ob upoštevanju srednjega tečaja EUR (234,96 SIT na dan 16.9.2003) 35.221,00 SIT.

Ob upoštevanju odstotka za izračun neprofitne najemnine po Odloku o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur.l. RS 23/2000 in 96/2001) in odločbe Ustavnega sodišča Republike Slovenije št. U-I-303/00-12 z dne 20.2.2003 (Ur.l. RS 29/2003), ki velja za leto 2003 4,98%, pa bi najemnina za mesec september 2003 znašala 46.067,00 SIT.

3. Z Občino Ruše je bilo dogovorjeno, da sprejemamo njihov izračun najemnine za skupno 12 neprofitnih stanovanj, ki so od 10.9.2003 v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in so bila pridobljenih na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj z dne 27.6.2002 in sicer po projektu po projektu »VIADUKT OB LOBNICI V RUŠAH« - NAKUP.

Višina najemnine je izračunana iz vrednosti stanovanj, katerega osnova je cena stanovanja na m² in znaša 170.000 SIT. Mesečna najemnina bo fiksna v EUR in bo mesečno plačljiva v tolsarsi protivrednosti, izračunano po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izstavite položnice. Tako izračunane mesečne najemnine v EUR so razvidne iz spodnje preglednice.

tip stanovanja	velikost stanovanja	vrednost stanovanja, kot jo je določila občina	mesečna najemnina občina*		mesečna na najemnina v po odloku**
			EUR	SIT	
Dvosobno	57,50	10.228.900	181	42.527,76	46.596,44
dvosobno	59,60	10.585.900	187	43.937,52	47.425,36
dvosobno	54,87	9.778.400	173	40.648,08	44.465,16
garsonjera	29,77	5.514.800	98	23.026,08	25.499,91
enosobno	38,97	7.078.800	125	29.370,00	32.228,15

NAJEMNINE IN IZTERJAVA NEPLAČANIH NAJEMNIN V LETU 2003

UPRAVNIK	ŠTEV. STAN.	OBRAČUNANA NAJEMNINA ZA LETO 2003 (V ŠIT)	PLAČANA NAJEMNINA PRED 2003 (V ŠIT)	PLAČANA NAJEMNINA PRED 2003 (V ŠIT)	DOLŽNIKI (število)	SKUPNI DOLG V ŠIT	IZVRŠBA NA PLAČILO NAJEMNINE		TOŽBA NA IZPRAZNITEV		
							VLOŽENI PREDLOG V 2003 (število)	IZDANI SKLEPI V 2003 (število)	VLOŽENA TOŽBA V 2003 (število)	IZDANA SODBA V 2003 (število)	REALIZIRANE IZSELITVE V LETU 2003 (število)
ATRIJ Z.O.O. CELJE	82	17.397.991,30	16.112.925,69	343.632,02	19	6.969.604,88	3	2	0	0	0
BIOS d.o.o., TRŽIČ	7	2.301.296,65	2.196.879,49	0	0	104.417,16					
DOM D.O.O. KOPER	3	535.173,05	329.606,05	271.008,00	1	205.567,00	0	0	0	0	0
DOM d.o.o. NOVA GORICA	7	1.440.855,00	1.580.963,00	238.336,00	4	111.476,00	0	0	0	0	0
DOMEK D.O.O., HRASTNIK	15	4.097.274,15	3.289.495,05	66.001,40	9	807.779,10	0	0	0	0	0
DOMPLAN d.d., KRANJ	5	494.550,00	326.668,00	22.856,00	1	1.864.433,60	1	1	0	0	0
DOMPLAN d.o.o. RIMSKE TOPLICE	1	289.750,00	0	232.353,00	0	0	0	0	0	0	0
GRAD D.O.O. TOLMIN, TOLMIN	30	4.804.136,00	4.777.435,00	0	1	26.701,00	0	0	0	0	0
HABIT d.o.o. VELENJE	3	1.028.021,00	1.034.906,00	-6.885,00							
IBIS D.O.O.	15	2.198.871,00	2.296.682,00	7	557.602,00	1					
SLOVENSKA BISTRICA											
JAVNO KOMUNALNO PODGETJE SLOVENJ GRADEC d.o.o.	8	3.845.168,37	1.504.602,40	0		2.340.565,00	0	0	0	0	0
JAVNI STANOVAJUSKI SKLAD OBČINE SLOVENSKE KONJICE	23	7.496.130,88	5.968.390,79	388.938,39	21	1.527.740,09	0	0	0	0	0
JAVNO PODGETJE KOMUNALA LAŠKO D.O.O., LAŠKO	4	1.107.561,00	905.733,00	81.780,00	5	565.139,00	1	0	0	0	0
KOMUNALA D.O.O., MURSKA SOBOTA	1	340.225,00	282.907,00	26.501,98	0	28.688,00	0	0	0	0	0
KOMUNALNO STANOVAJUSKO PODGETJE D.D. SEŽANA	4	690.295,00	684.387,00	4.668,00	1	10.520,00	0	0	0	0	0
KSP HRASTNIK , d.d. HRASTNIK	14	3.930.982,00	3.493.543,00	303.552,00	11	762.495,00					
KSP LJUTOMER d.o.o., LJUTOMER	5	2.849.508,00	2.742.029,00	109.344,00	2	107.479,00	0	0	0	0	0
LINEA, D.O.O. VELENJE	10	3.768.105,96	3.128.117,66	346.063,67	6	336.553,63	7	7	3	1	1
MAKO TURNŠEK d.o.o BRASLOVČE	97	27.001.053,00	20.816.100,13	4.260.127,00	51	9.144.488,45					

POSLOVANJE STANOVAJUSKEGA SLADA REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNEGA SKLADA
Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2003

b.) Vzdrževanje najemnih stanovanj v letu 2003

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 njihovo 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	10	32	248	91	76	18	12	109	208	270	316	195	141	32	32	126

Vzdrževanje stanovanj, dograjenih v letu 2003 ni potrebno, ker se vse morebitne napake in pomanjkljivosti odpravijo iz naslova reklamacij.

Prejete najemnine Stanovanjski sklad Republike Slovenije v celoti namenja za potrebe najemnih stanovanj. Tako je bila poraba sredstev v letu 2003 naslednja:

- upravljanje skladno s pogodbami	43.633.465,48 SIT
- redna vzdrževalna dela	174.556.921,81 SIT
- investicijska vzdrževalna dela	0 SIT
- zavarovanje stanovanj	12.534.916,56 SIT
- obračunana amortizacija stanovanj	208.887.098,80 SIT

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,
- priključitev na javni vodovod,
- popravilo in zamenjava stavbnega pohištva,
- popravila in oplesk fasad,
- zamenjava - sanacija električnih napeljav v stanovanjih in skupnih delih in napravah,
- zamenjava odtokov in sanitarni opreme,
- prenova in razširitev stanovanja za novega najemnika.

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

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

Stroške rednega vzdrževanja stanovanj je Stanovanjski sklad Republike Slovenije kril iz najemnin. V spodnji tabeli je prikazan plan vzdrževalnih del za leto 2003, ki so ga pripravili upravniki, in dejansko porabljeni sredstva vzdrževalnih del v letu 2003.

PRIMERJAVA REALIZACIJE PLANA NUJNIH VZDRŽEVALNIH DEL UPRAVNIKOV ZA LETO 2003

ATRIJ STANOVANJSKA ZADRUGA z.o.o.

V planu za leto 2003 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 22.415.317,00 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 6.292.444,70 SIT ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2004.

BIOS d.o.o. TRŽIČ

Za leto 2003 ni bilo planiranih nobenih vzdrževalnih del, porabljeno pa je bilo 256.960,56 SIT za intervencijsko zamenjavo bojlerjev v kopalnicah in sanacijo odtočnih cevi.

DOM STANOVANJSKO GOSPODARSTVO d.o.o. NOVA GORICA

V planu za leto 2003 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 750.000,00 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 276.770,59 SIT ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2004.

DOMEK d.o.o. HRASTNIK

V planu za leto 2003 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 30.000,00 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 235.984,86 SIT.

DOMPLAN KRANJ P.O.

V planu za leto 2003 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 1.115.400,00 SIT- porabljenih je bilo 31.644,11 SIT* zato, ker se ostali solastniki niso odločili za vzdrževalna dela. Vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2004.

DOMPLAN RIMSKE TOPLICE D.O.O.

V planu za leto 2003 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 71.500,00 SIT- porabljenih je bilo 1.361,45 SIT.

GRAD TOLMIN D.O.O.

V planu za leto 2003 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 3.230.000 SIT- porabljenih je bilo 1.340.978,01 SIT*, zato, ker se ostali solastniki niso odločili za vzdrževalna dela. Vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2004.

HABIT D.O.O.

V planu za leto 2003 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 2.540.000 SIT- porabljenih je bilo 181.090,57 SIT*. Vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2004.

IBIS d.o.o., SLOVENSKA BISTRICA

V planu za leto 2003 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 3.353.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno pa je bilo samo 225.500 SIT, ker smo objekt Lukanja, ki je bil predviden za celovito prenovo, izpraznili.

JP KOMUNALA LAŠKO d.o.o.

V planu za leto 2003 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 1.057.068 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 103.8222,68 SIT, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2004.

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

V planu za leto 2003 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 242.250 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 11.160,,32 SIT*, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2004.

KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o., SEŽANA

V planu za leto 2003 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 3.589.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 316.358,68 SIT*, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2004.

KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o. Hrastnik

V planu za leto 2003 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 260.000 SIT- porabljenih je bilo 273.521,76 SIT.

LINEA d.o.o., VELENJE

V planu za leto 2003 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 60.315 SIT- porabljenih je bilo 2.486,35 SIT.

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

V planu za leto 2003 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 115.106 SIT- porabljenih je bilo 116.969,84 SIT.

MAKO TURNŠEK d.o.o.

V planu za leto 2003 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 23.179.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 38.295.713,97 SIT.

SLIKOVNI PRIKAZ OBNOVE NEKATERIH STANOVANJ IN STANOVANJSKIH OBJEKTOV



Cankarjeva 4, Šoštanj



Cankarjeva 11, Šoštanj (obnova strehe in stavbnega pohištva)



Cankarjeva 11, Šoštanj

d.) Plan nujnih vzdrževalnih in sanacijskih del za leto 2004, podan s strani upravnikov

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, je imel na dan 31.12.2003 v lasti 2026 najemnih stanovanj, razšrenih po celotni Sloveniji. S stanovanji bo v letu 2004 upravljalo 41 upravnikov.

V spodnji tabeli prikazujemo podatke po upravnikih za 2.024 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.

V letu 2004 bo Stanovanjski sklad začel celoto prenovo dveh stanovanjskih objektov s štirimi vhodi, Partizanska cesta 28 – 34, Ravne na Koroškem, v katerih je sedaj skupaj 36 stanovanj.

V projektni nalogi je investitor določil število in strukturo stanovanj skladno z zanimi potrebami na tej lokaciji. Avgusta 2003 je bil izdelan projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, dovoljenje je bilo izdano oktobra 2003. Izveden je bil postopek izbire izvajalca. Na razpis sta prispeli dve ponudbi, ki sta za 37% oziroma za 30% presegali projektantski predračun. Naročnik se je odločil ne izbrati ponudnika in ponoviti razpis.

Najemnikom so bila zagotovljena nadomestna stanovanja, tako je za rekonstrukcijo in nadgraditev pripravljena prva četrtina obsega. V tej rekonstrukciji sodelujemo tudi z Občino Ravne na Koroškem.

Stroški te prenove, ki so po cenah koncem leta 2003 ocenjeni na 300 milijonov SIT, niso prikazani v spodnji tabeli.

2:	NAŠE OKOLJE, D.O.O., TRBOVLJE	206	ZAGORJE OB SAVI, TRBOVLJE, KRŠKO, SEVNICA		54.427.950	30.905.111	23.522.839
2:	OBČINA DRAVOGRAD, DRAVOGRAD	5	DRAVOGRAD		2.705.165	0	2.705.165
2:	OBČINA ORMOŽ, ORMOŽ	6	ORMOŽ		3.031.866	0	3.031.866
2:	PODGETJE ZA STANOVANJSKE STORITVE, D.O.O., PTUJ	181	PTUJ, DESTRIŠNIK, DORNAVA, MARKOVCI PRI PTUJU, PODLEHNÍK, PTUJSKA GORA, VIDEM PRI PTUJU, ZAVRČ PRI PTUJU, CIRKULANE, KIDRIČEVO, PRAGERSKO, HAJDINA, TRNOVSKA VAS		21.059.258	22.511.000	-1.451.742
2:	SERVOSTAN D.O.O., LENART V SLOVENSKIH GORIC	13	BENEDIKT, LENART V SLOVENSKIH GORICAH		6.726.104	0	6.726.104
2:	SIPRO D.O.O., ŽALEC	40	ŽALEC, PETROVČE, VRANSKO, PREBOLD		6.549.301	0	6.549.301
2:	SKG, STANOVANJSKO IN KOMUNALNO GOSPODARSTVO KAMNIK D.D., KAMNIK	15	KAMNIK		2.246.242	1.261.403	984.839
3:	SPL LJUBLJANA D.D., LJUBLJANA	84	VODICE, LJUBLJANA, POSTOJNA, LJUBLJANA - ČRNUČE, IG, TREBNJE, MEDVODE, HORJUL, KOČEVJE, STARCA CERKEV, RIBNICA, DRAGA, GROSUPLJE, KRESNICE		15.952.863	6.280.000	9.672.863
3:	SPO D.O.O., ŠKOFJA LOKA	7	ŠKOFJA LOKA		1.954.738	22.050	1.932.688
3:	STANINVEST D.O.O., MARIBOR	32	MARIBOR, KAMNICA		6.546.387	10.863.300	-4.316.913
3:	STANOVANJSKA D.O.O., POSTOJNA	6	PIVKA		2.947.601	1	2.947.600
3:	STANOVANJSKA ZADRUGA GORENSKE Z.O.O., KRAJN	13	TRŽIČ, ŠENCUR		8.067.735	0	8.067.735
3:	STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA Z.O.O., MARIBOR	202	KRIZEVCI PRI LJUTOMERU, ORMOŽ, VELIKA NEDELJA, MARIBOR, LENART V SLOVENSKIH GORI, LIMBUŠ, LOVRENČ NA POHORJU, PODVELKA, RUŠE, SELNICA OB DRAVI, HOČE, PERNICA, ZGORNA KUNGOTA, PESNICA PRI MARIBORU, STARŠE, ŠENTILJ V SLOVENSKIH GOR, FRAM, ŠENTILJ V SLOVENSKIH GORI, KAMNICA, RIBNICA NA POHORJU, RADLJE OB DRAVI		31.644.770	107.115.000	-75.470.230
3:	STANOVANJSKA ZADRUGA VRHNIKA, Z.O.O., VRHNIKA	9	VRHNIKA, BOROVNICA		2.508.909	2.115.000	393.909
3:	STANOVANJSKO KOMUNALNO PODGETJE D.O.O. GORNJA RADGONA, GORNJA RADGONA	21	GORNJA RADGONA		10.703.035	0	10.703.035
3:	STANOVANJSKO PODGETJE D.O.O., RAVNE NA KOROŠKEM	444	ČRNA NA KOROŠKEM, MEŽICA, PREVALJE, RAVNE NA KOROŠKEM, SLOVENJ GRADEC, DRAVOGRAD, KOTLJE		112.368.540	124.694.643	-12.326.103
3:	TAMSTAN D.O.O., MARIBOR	44	MARIBOR		9.429.538	1.200.000	8.229.538
4:	TERCA D.O.O., SENTRUPERT, ŠENTRUPERT	17	SMARTNO PRI LITUJ, LITIJA, NOVO MESTO, ČRNOMELJ		3.803.417	450.000	3.353.417
4:	UPRA-STAN D.O.O., RUŠE	12	RUŠE		5.706.880	0	5.706.880
4:	NI UPRAVNIKA UPORABNIKI	16	TRŽIČ		0	0	0
	SKUPAJ:	2026			471.763.489	424.022.109	47.741.380

* v plan so vključeni tudi stroški vpisa v zemljisko knjigo

PREGLED NEKATERIH STANOVANJSKIH OBJEKTOV, ZA KATERO SO PLANIRANA
INVESTICIJSKA VZDRŽEVALNA DELA



Kresnice 38, Kresnice (obnova strehe)



Kovinarsko naselje 5a, Trbovlje (obnova strehe)



Boreci 35, Križevci pri Ljutomeru (menjava stavbnega pohištva)

POSLOVANJE STANOVANJSKEGA SLADA REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNEGA SKLADA
Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2003

5. VAROVANA STANOVARJA V POSOČJU

Varovana stanovanja, izgrajena po projektu varovanih stanovanj v Posočju, ki ga je Vlada RS potrdila s sklepom dne 5. novembra 1998, so namenjena oddaji v najem po neprofitni najemnini prebivalcem občin, ki so bile prizadete s potresom aprila 1998. Do najema so upravičeni 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.

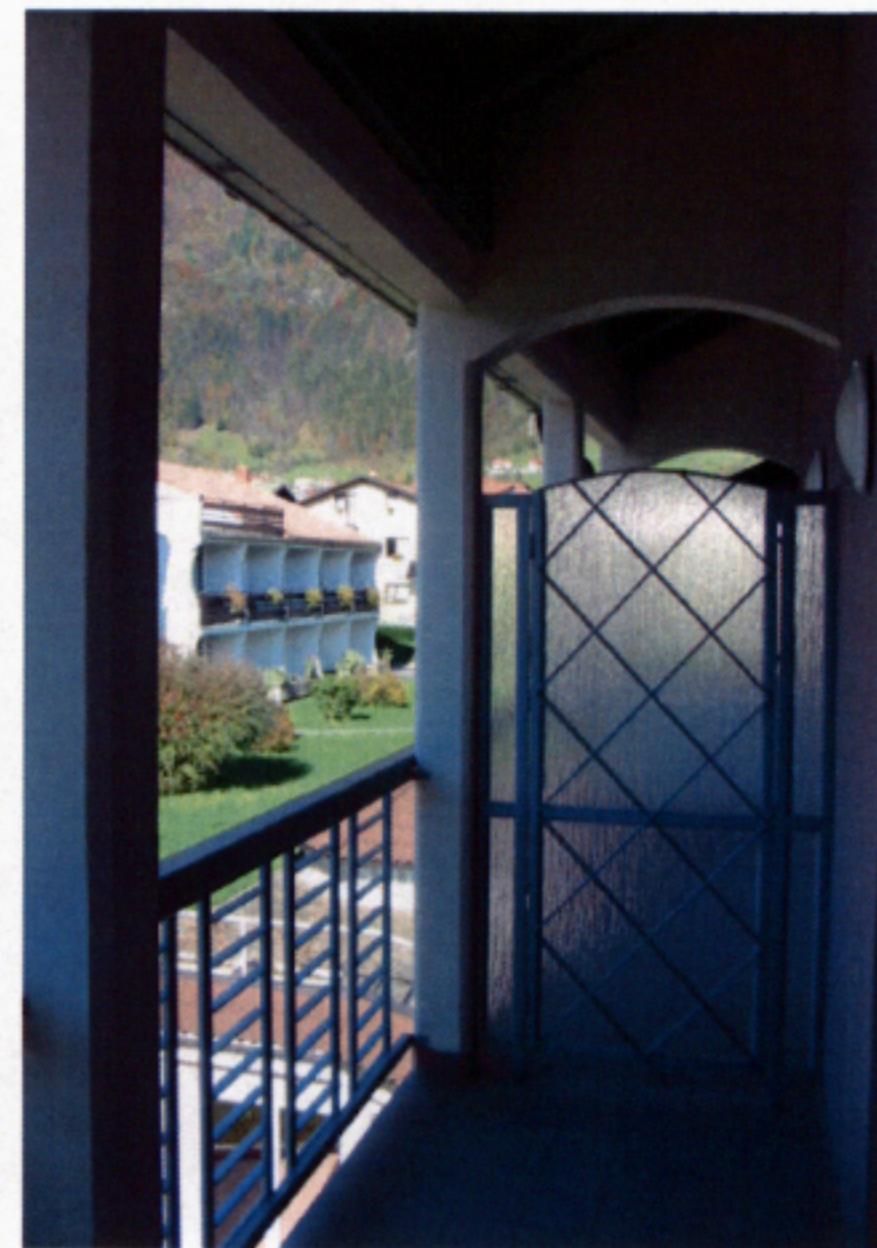
V projektu je bila predvidena graditev 87 stanovanj za 115 oseb v petih podprojektih: v občini Tolmin pozidavo zgornje etaže Doma upokojencev v Podbrdu s 6 stanovanji in graditev stanovanjske stavbe s 30 stanovanji ob Gregorčičevi ulici v Tolminu, v občini Kobarid ob Milanovi ulici v Kobaridu 20 stanovanj in v Drežnici 8 stanovanj ter v Bovcu na Brdu 23 stanovanj.

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 proračuna RS 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.

Izvajanje podprojektov je potekalo odvisno od pripravljenosti in opremljenosti stavbnih zemljišč in prizadevanja občin, da izpeljejo ta del projekta, ki so ga prevzele.

Podprojekt Podbrdo je dokončan. Uporabno dovoljenje je bilo izdano 12. novembra 2002. Vseh šest stanovanj je oddano v najem. S stanovanji upravlja in z upravičenimi najemniki sklepa najemne pogodbe Dom upokojencev Podbrdo.





Podprojekt Kobarid, Milanova ulica je bil po izvedbi vseh predhodnih del oddan izvajalcu in je bil dograjen. 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 hidrogeologa. Tehnični pregled je opravljen in napake odpravljene. Uporabno dovoljenje bo izdano, ko bo Občina Kobarid, ki mora komunalno opremiti zemljišče pridobila upravno dovoljenje za že izgrajene komunalne vode.



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



DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA

**STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA**

V LETU 2003

Ljubljana, februar 2004

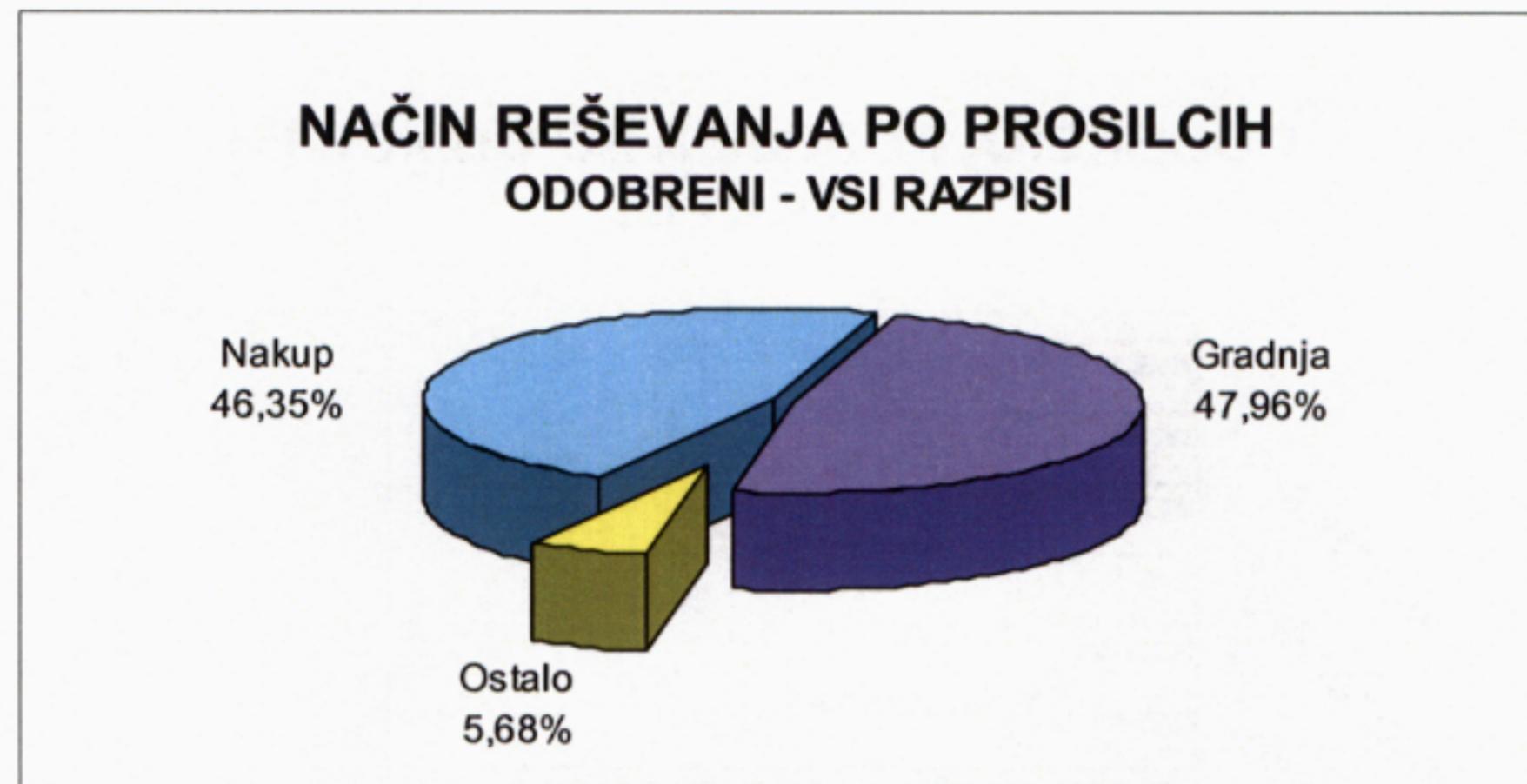
Stanovanjski sklad , javni sklad (v nadaljevanju Stanovanjski sklad) je v letu 2003 objavil oziroma realiziral naslednje razpise stanovanjskih posojil:

1. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA OBČANOM

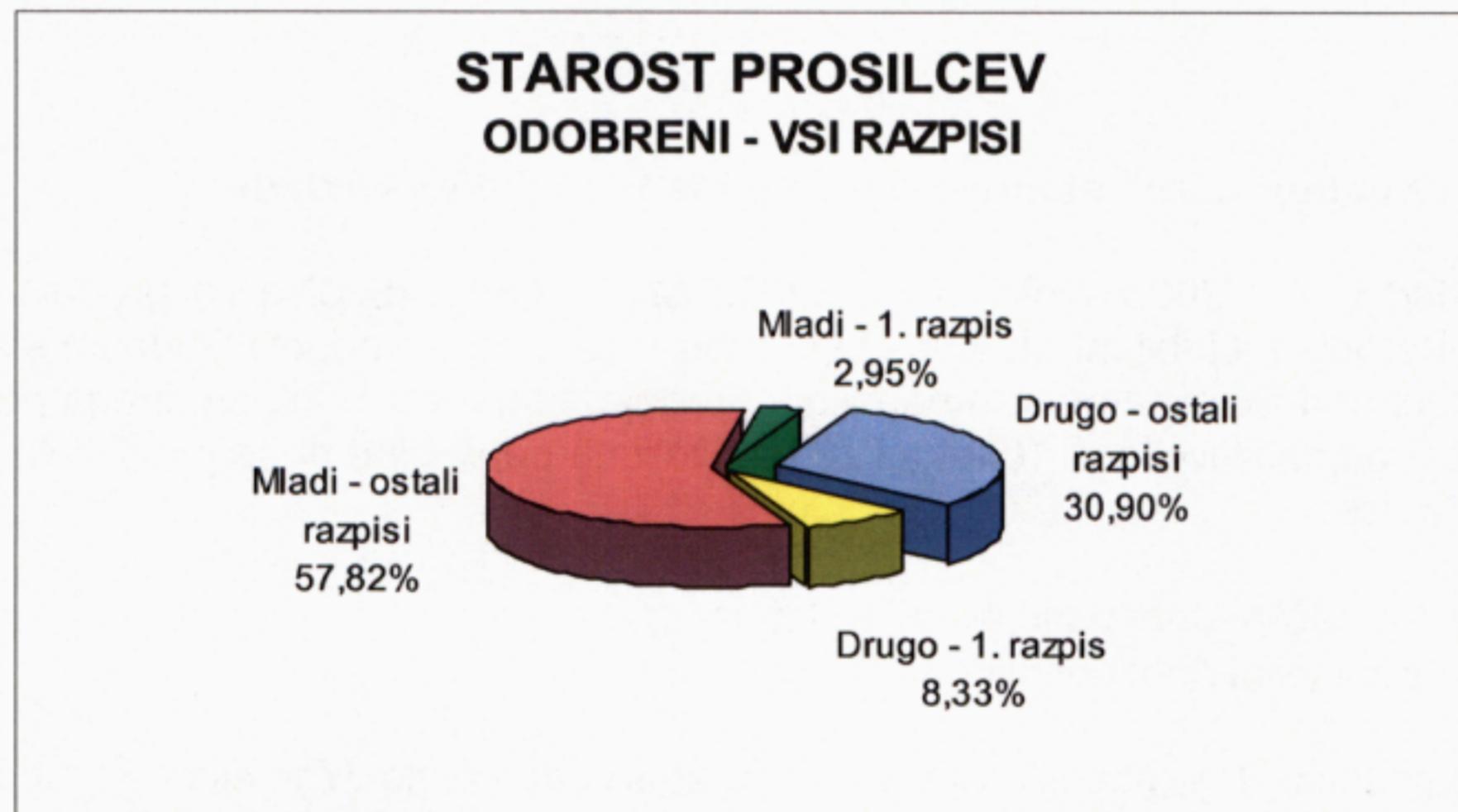
- a) Posojila po razpisu, objavljenem 7.10.2002 za gradnjo individualne stanovanjske hiše, nadomestno gradnjo, dozidavo, nadzidavo, izgradnjo podstrešnega stanovanja ali rekonstrukcijo lastnega stanovanja (šestintrideseti razpis);
- b) Posojila kupcem stanovanj za nakup tržnih stanovanj po razpisu, objavljenem 6.12.2002
- c) Posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih
- d) Posojila za popotresno obnovo Posočja

2. POSOJILA NEPROFITNIM STANOVANJSKIM ORGANIZACIJAM

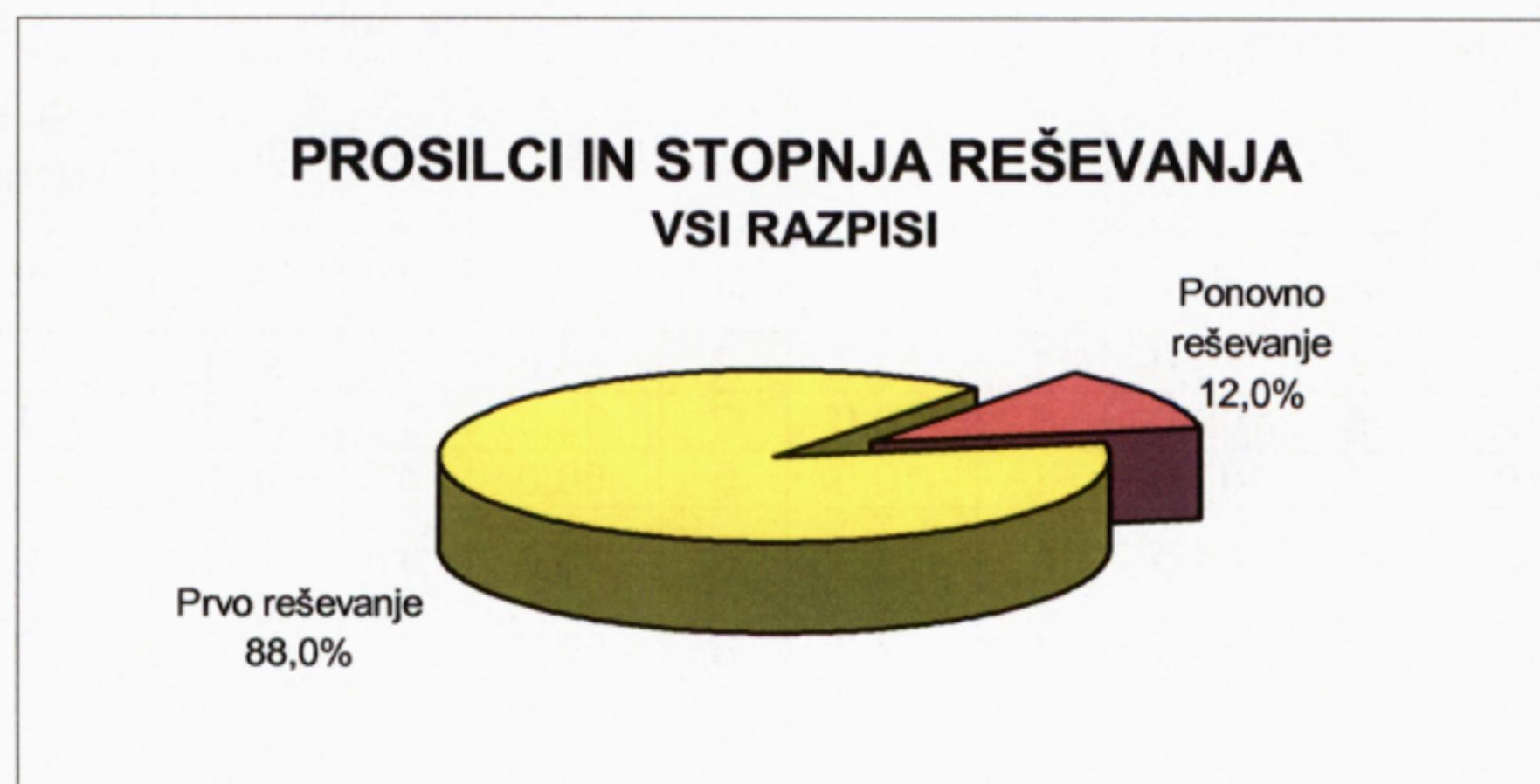
Ker je bil zadnji razpis posojil izveden samo za gradnjo, je število odobrenih upravičencev skoraj enako za nakup in gradnjo.



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.



Poleg starosti je na odobritev posojila odločujoče 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.



c) Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih

Spremembe in dopolnitve stanovanjskega zakona (Ur.l. RS 23/94) so prvič opredelile tudi pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. Ena od pravic je bila tudi pridobitev posojila Stanovanjskega sklada, pod ugodnimi pogoji brez javnega razpisa. Način in pogoje dodelitve je določal upravni odbor oziroma kasneje nadzorni svet.

Po preoblikovanju Stanovanjskega sklada v javni sklad je ta možnost določena tudi v 7. a členu splošnih pogojev Stanovanjskega sklada, javnega sklada (Ur.l. RS 119/2000 in 28/2001), način in pogoje pridobitve posojila pa določa nadzorni svet.

Od uveljavitve stanovanjskega zakona SZ-1 (Ur.l. RS 69/2003) Stanovanjski sklad tovrstna posojila odobrava na podlagi 173. člena.

Upravičenec do posojila je najemnik, ki mu je izdana odločba Ministrstva za okolje, prostor in energijo o upravičenosti do pridobitve z zakonom določenih nadomestil.

Za izračun višine posojila upravičencem je od 1.10.2002 za vrednost stanovanja upoštevana cena 1.227,10 EUR pri nakupu oziroma 715,81 EUR pri gradnji za na kvadratni meter primerrega stanovanja, vse v tolarški protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan odobritve, zmanjšana za nadomestila, ki ga dobri upravičenec skladno z zakonom, vendar ne več kot je razlika do dejanske kupnine.

Kot primerno stanovanje se upošteva naslednja stanovanjska površina 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 je TOM+1,75% za posojilo, odobreno na vključno 10 let oziroma TOM+1,95% za posojilo, odobreno nad 10 do 15 let in TOM+2,25% za posojilo nad 15 do 20 let oziroma D+3,80% za posojilo odobreno na vključno 10 let oziroma D+3,95% za posojilo nad 10 do 15 let in D+4,45% za posojilo nad 15 do 20 let, če se posojilojemalec odloči za posojilo z valutno klavzulo.

Obrestne mere so fiksne za celotno odplačilno dobo. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah.

V letu 2003 je Stanovanjski sklad za ta posojila namenil 218,8 milijonov tolarjev.

Doslej so bile najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih:

	ŠTEVILLO	ODOBRENO EUR	KORIŠČENO SIT
- izdane odločbe MOP (vse)	895		
- izdani sklepi o odobritvi posojila (vsi)	553	14.356.900,49	
- sklenjene posojilne pogodbe (vse)	508		2.386.782,656
- izdani sklepi o odobritvi posojila v letu 2003	35	1.258.136,49	
- sklenjene posojilne pogodbe v letu 2003	30		218.867.931

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

Izdani sklepi Stanovanjskega sklada	Število upravičencev	Odobreni znesek SIT	Število sklenjenih posojilnih pogodb	Pogodbeni znesek za črpanje SIT
Delni sklepi	1.153	2.027.807.821,00	165	319.656.853,00
Končni sklepi	1.304	2.268.847.942,00	1.216	1.574.784.264,00
Skupaj	2.457	4.296.655.763,00	1.381	1.894.441.117,00

Do 31.12.2003 je Stanovanjski sklad nakazal posojilojemalcem oziroma njihovim izvajalcem popotresne obnove 1.645.562.162,00 SIT, od tega 103.164.633,00 SIT v letu 2003.

2. POSOJILA ZA PRIDOBITEV NEPROFITNIH IN SOCIALNIH NAJEMNIH STANOVAJ

Za pridobitev najemnih neprofitnih in socialnih stanovanj je bilo objavljenih devet razpisov. Leta 2003 je bil zaključen tudi osmi razpis (imenovan XXXIII). Po odobritvi posojila so od realizacije odstopili trije posojilojemalci s štirimi projekti. Osmi razpis je zaključen s količinami: 167 stanovanj, ki so že vseljena, površina stanovanj je 12.287,15 kvadratnih metrov in vsota porabljenih posojil je 773.628.500 tolarjev.

Deveti razpis, imenovan XXXVIII je bil objavljen v Uradnem listu RS 61-62/2003. Razpisani rok za oddajo vlog za odobritev posojila je 30. junij 2004. Razpisana vsota je 1.250.000.000 tolarjev s tem, da je poraba sredstev v letu 2003 omejena na 250.000.000 tolarjev in v letu 2004 na 1.000.000.000 tolarjev.

Razpis je namenjen za pridobivanje najemnih neprofitnih in 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 odvisna od vrste zavarovanja posojila. Pri predlagani zastavi nepremičnine je posojilo omejeno do 50%, pri zavarovanju s poroštvo občine, zavarovalnice ali bančno garancijo pa do 70% obračunske vrednosti investicije. Za obračunsko vrednost investicije se upošteva 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 odvisna od vrste zavarovanja in je pri zavarovanju z zastavo nepremičnine T + 2,5% ali EUR + 3,8% in pri jamstvu občine, zavarovalnice ali banke T + 1,95% ali EUR + 3,8%. Vrsto zavarovanja in s tem obrestno mero predlaga prosilec posojila.

Do 31. decembra 2003 sta dva prosilca - obakrat občina - vložila prošnjo za odobritev posojila za skupno 94.600.000 tolarjev posojila za pridobitev 12 stanovanj.

Pričakovan je večji odziv posojilojemalcev, ki bodo sodelovali tudi v projektu soinvestitorstva z občinami in bodo svoj soinvestorski delež zagotovili s pomočjo najetega posojila.

Zaradi primerljivosti podatkov iz vseh devetih 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. Po zdajšnjih podatkih bo z odobrenimi posojili v višini 53.603.236 evrov v vseh razpisih pridobljenih v skupno 143 projektih 2.650 stanovanj. Od teh je 2.644 stanovanj že vseljenih.



STANOVANJSKO VARČEVANJE



POROČILO O IZVAJANJU

NACIONALNE STANOVANJSKE

VARČEVALNE SHEME

V LETU 2003

Ljubljana, februar 2004

1. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

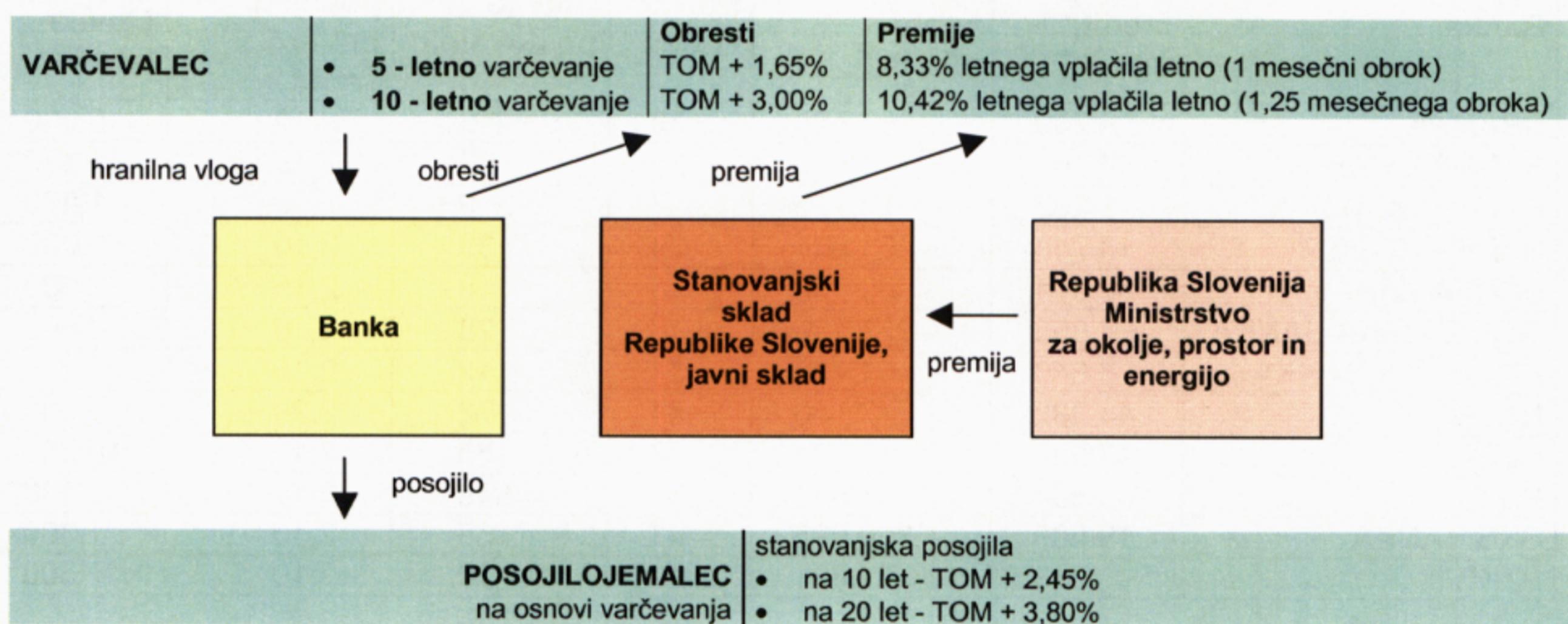
Vlada Republike Slovenije je na 102. in 103. seji dne 25. marca in 6. aprila 1999 sprejela nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo kot sistemsko podlago za vzpodbujanje dolgoročnega varčevanja s premiranjem z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja.

Nacionalna stanovanjska varčevalna shema vzpodbuja dolgoročno varčevanje, saj njegovo privlačnost zagotavlja preko državnega premiranja in bančnega obrestovanja dolgoročnih hranilnih 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 posojilni 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 sklepalii 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.l. RS 86/2000).

Zakon je uzakonil pogoje varčevanja in kreditiranja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, kot so bili prej določeni s sklepom 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 2003 objavljeni že štirje razpisi za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi.

Na podlagi izračunov, opravljen z omenjenim modelom in po omenjenem postopku je bil skladno z drugim odstavkom 9. člena zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi 21. februarja 2003 oblikovan predloga izbora bank, vsebinsko popolnoma enak 1. točki izreka tega sklepa.

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 31.12.2001	odobreno / 1000 prebivalcev
Pomurska	30	1.711,2	123.948	13,8
Podravska	60	3.065,5	320.078	9,6
Koroška	18	642,0	74.027	8,7
Savinjska	68	3.324,2	256.871	12,9
Zasavska	9	511,6	46.123	11,1
Spodnjeposavska	19	1.052,6	69.814	15,1
Jugovzhodna Slovenija	32	1.886,2	138.380	13,6
Osrednjeslovenska	99	6.528,5	492.117	13,3
Gorenjska	43	1.462,5	197.277	7,4
Notranjsko-kraška	18	992,4	50.760	19,6
Goriška	58	3.553,9	120.413	29,5
Obalno-kraška	30	1.869,4	104.218	17,9
SKUPAJ	484	26.600,0	1.994.026	13,3

Istega dne je bil predlog posredovan Banki Slovenije v mnenje. Banka Slovenije je mnenje izdala 25. februarja 2003. Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je mnenje Banke Slovenije prejel 28. februarja 2003.

Za sodelovanje pri izvajanju nacionalne stanovanjske varčevalne sheme so izbrane naslednje banke z naslednjim obsegom pravic za sklepanje varčevalnih pogodb za leto 2003:

NAZIV BANKE	RAZDELJENO ŠTEVILLO LOTOV (polovica 5 letnih, polovica 10 letnih)
1. ABANKA VIPA d.d. Ljubljana	4.870
2. BANKA CELJE d.d.	1.330
3. BANKA DOMŽALE d.d., Domžale, bančna skupina Nove Ljubljanske banke	1.612
4. BANKA KOPER d.d.	2.000
5. BANKA ZASAVJE d.d. Trbovlje, bančna skupina Nove Ljubljanske banke	488
6. GORENJSKA BANKA d.d., Kranj	600
7. KOROŠKA BANKA d.d., Slovenj Gradec, bančna skupina Nove Ljubljanske banke	300
8. NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	3.300
9. NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., Ljubljana	10.000
10. POŠTNA BANKA SLOVENIJE d.d.	500
11. SKB BANKA d.d. Ljubljana	1.300
12. SLOVENSKA ZADRUŽNA KMETIJSKA BANKA d.d., Ljubljana	300
SKUPAJ	26.600

Koncem leta 2003 je preračunano v petletne lote prostih še 1.775 petletnih lotov kot razlika med odobrenimi in izkoriščenimi loti z upoštevanjem tudi odstopov v prvem letu varčevanja:

DOBA VARČEVANJA		skupaj*		5 let	10 let
Banke	odobreno	porabljeno	razlika	porabljeno	porabljeno
ABANKA	5.478,75	4.462,00	1.016,75	3.807	524
BANKA CELJE	1.496,25	1.479,00	17,25	1.374	84
BANKA DOMŽALE	1.813,50	1.630,75	182,75	1.447	147
BANKA KOPER	2.250,00	2.231,00	19,00	2.051	144
BANKA ZASAVJE	549,00	490,75	58,25	447	35
KOROŠKA BANKA	337,50	337,50	0,00	320	14
NOVA LB	11.250,00	11.005,00	245,00	10.035	776
SKB BANKA	1.462,50	1.446,00	16,50	1.286	128
SZKB	337,50	335,50	2,00	293	34
GORENJSKA BANKA	675,00	612,75	62,25	299	251
PBS	562,50	530,50	32,00	463	54
NKBM	3.712,50	3.589,00	123,50	3.229	288
SKUPAJ	29.925,00	28.149,75	1.775,25	25.051	2.479

Stanje vplačanih sredstev v obdobju 31. 07. 1999 do 31. 12. 2003:

RAZPIS	Število aktivnih varčevalnih pogodb		ZNESEK
SKUPAJ	skupaj	82.644	64.958.612.947,98
	5 let	75.450	59.787.408.672,70
	10 let	7.194	5.171.204.275,28
1	skupaj	22.192	32.221.114.921,15
	5 let	20.233	29.754.309.501,48
	10 let	1.959	2.466.805.419,67
2	skupaj	13.758	12.357.079.225,70
	5 let	12.333	11.216.352.089,96
	10 let	1.425	1.140.727.135,74
3	skupaj	14.558	10.216.879.147,48
	5 let	13.350	9.454.982.254,98
	10 let	1.208	761.896.892,50
4	skupaj	15.848	7.061.328.071,35
	5 let	14.627	6.558.728.947,19
	10 let	1.221	502.599.124,16
5	skupaj	16.288	3.102.211.582,30
	5 let	14.907	2.803.035.879,09
	10 let	1.381	299.175.703,21

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.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je 66.547 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski shemi v letu 2003 izplačal 1.692.511.575,00 SIT.

RAZPIS	ŠTEVIL UPRAVIČENCEV DO PREMIJE	ŠTEVIL LOTOV	IZPLAČANO SIT
1. razpis	22.148	51.608	671.837.825,00
2. razpis	13.585	26.741	352.810.400,00
3. razpis	14.719	26.857	325.398.350,00
4. razpis	16.096	28.034	342.465.000,00
5. razpis	/	/	/
SKUPAJ	66.548	133.240	1.692.511.575,00

Skladno z zakonom o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi se sredstva premije zagotavljajo iz sredstev državnega proračuna in iz sredstev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada.

Od 1.1.2003 so sredstva vrnjenih premij skladno s 34. členom zakona izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leto 2003 in 2004 (Ur.l. RS 118/2002, 63/2003, 121/2003, 130/2003) tudi vir za premije upravičencem.¹

¹ »Ne glede na določbo petega odstavka 21. člena zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Uradni list RS, št. 86/00 in 79/01 - odl. US) lahko Stanovanjski sklad RS, javni sklad, v letu 2003 in 2004 zadrži sredstva, ki jih v primeru odstopa varčevalca od pogodbe o varčevanju v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi dobi vrnjena in jih nameni za izplačila upravičencem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in sicer do razlike med potrebnimi sredstvi za izplačilo premij v tekočem letu in med obsegom v proračunu tekočega leta, za ta namen zagotovljenih sredstev.«