STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

LETNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2004

z revizorjevim poročilom

V Ljubljani, marec 2005

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

POSLOVNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2004

V Ljubljani, februar 2005

I. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je bil ustanovljen s stanovanjski zakonom (Ur.l. RS 18/91-I, 19/91-I – popr., 9/94 – odločba US, 21/94, 22/94 – odločba US, 23/96, 24/96 – odločba US, 44/96 – odločba US, 1/00, 1/00 – odločba US in 29/2003 - odločba US) za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: 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 in splošnimi pogoji poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (Ur.l.RS št. 119/2000 in 28/2001) ter zakonom o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur.l. RS 45/98, 67/98, 110/99 in 86/2004),
- 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.l. RS 86/2000 in 79/2004 – odločba US),
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa (Ur.l. RS 43/2000),
- izvaja aktivno zemljiško politiko skladno z drugim odstavkom 13. člena zakona o urejanju prostora (Ur.l.RS 110/2002 in 8/2003-popr.).

Dolgoročne cilje delovanja Sklada opredeljuje predvsem nacionalni stanovanjski program (Ur.l. RS 43/2000).

Letni cilji so opredeljeni v Finančnem načrtu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2004, ki ga je sprejel nadzorni svet dne 26.9.2003 in nanj dala soglasje Vlada Republike Slovenije 29.1.2004 ter Rebalansu finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2004, sprejetem na nadzornem svetu Sklada 6.10.2004 h kateremu je dala soglasje Vlada Republike Slovenije dne 21.10.2004.

Leto 2004 je za Sklad uspešno iz vidika doseganja ciljev Strategije investiranja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada v stanovanjsko gradnjo, ki so povečanje ponudbe stanovanj in zagotavljanja cenejših ter kvalitetnejših stanovanj.

Povečala se je ponudba neprofitnih najemnih stanovanj. Sklad je na področju vzpodbujanja in pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj v soinvestitorskih projektih skupaj z občinami v vseh soinvestitorskih projektih do konca leta 2004 zagotovil 608 stanovanj, 429 stanovanj pa je v fazi pridobivanja oziroma v gradnji. Sklad je v letu 2004 pridobil 37 neprofitnih najemnih stanovanj, občine pa 22 neprofitnih najemnih stanovanj. Sredstva Sklada, namenjena projektom soinvestiranja so v letu 2004 znašala 1,8 milijarde tolarjev. Podrobnejše poročilo o aktivnostih na področju ponudbe stanovanj je v nadaljevanju poročila.

Sklad je v okviru ciljev strategije do konca leta 2004 izgradil ali pridobil 373 stanovanj za trg, v fazi pridobivanja oziroma izgradnje pa je še 1092 stanovanj. V letu 2004 je Sklad na trgu, predvsem za potrebe varčevalcev iz nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, poleg ponujenih 429 stanovanj v konec leta 2003 z realizacijo prodaje v letu 2004, ponudil v prodajo še 852 stanovanj. Do konca leta 2004 je Sklad za realizacijo pridobivanja tržnih stanovanj v obdobju 2002 do 2004 ponudil v prodajo 1.418 stanovanj. Sklad je v letu 2004 za pridobivanje tržnih stanovanj namenil 11,3 milijarde tolarjev, kar je 88 % planiranih sredstev.

Z zaključenim razpisom dolgoročnih stanovanjskih posojil Sklada za fizične osebe v višini 2,6 milijarde tolarjev, objavljenim v letu 2003 in zaključenem v letu 2004, je Sklad dosegel obseg danih dolgoročnih stanovanjskih posojil fizičnim osebam v višini skoraj 40 milijard tolarjev in neprofitnim stanovanjskim organizacijam v višini 11,7 milijard tolarjev. 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 1,75% do 2,50% neprofitnim stanovanjskim organizacijam. Poročilo o odobrenih dolgoročnih stanovanjskih posojilih je v nadaljevanju.

Konec junija 2004 se je izteklo prvo petletno obdobje varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Varčevanje je v letu 2004 zaključilo 19.445 varčevalcev. V nacionalni stanovanjski varčevalni shemi beležimo V nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je bilo na dan 31.12.2004 aktivnih še preko 61.000 varčevalnih pogodb. Varčevalci so do konca leta 2004 privarčevali skoraj 85 milijard tolarjev.

Sklad je tudi v letu 2004, na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije o določitvi letnega obsega pravic za sklepanje varčevalnih pogodb za leto 2004 (Ur.l.RS 129/03) in sklepa Vlade Republike Slovenije o določitvi višine najnižjega prvega mesečnega obroka za varčevanje v letu 2004 z dne 18.12.2003, razpisal poziv bankam k sodelovanju v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi za leto 2004. Banke zaradi velikega obsega vračanja premij državi, kar je posledica nenamenskega koriščenja privarčevanih sredstev varčevalcev, za sodelovanje v shemi niso bile zainteresirane. Sklad je že pripravil predlog sprememb zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Obširnejše poročilo o izvajanju nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v letu 2004 je kot priloga v nadaljevanju.

Sklad je leto 2004 zaključil z več kot 68,5 milijardami tolarjev kapitala, vložek v stanovanjska posojila pa znaša še skoraj 48 milijard tolarjev. Tako je Sklad v državi še vedno največji in najugodnejši ponudnik dolgoročnih stanovanjskih posojil.

Sklad je v letu 2004 uresničeval svoje cilje z povprečno 24 zaposlenimi in z realno nižjimi stroški poslovanja na zaposlenega od planiranih. Povečali so se le stroški za dejavnosti, ki so bile kot prednostne v programu dela zastavljene v bistveno večjem obsegu. Tako so na primer stroški vzdrževanja stanovanj bistveno presegli planirane kar pa je tudi posledica prizadevanj Sklada k izboljšanju kakovosti bivanja v sicer ponekod kritično slabih bivanjskih razmerah. Poročilo o upravljanju z lastnimi stanovanji in investicijah vlaganjih je kot sestavni del letnega poročila v nadaljevanju.

II. POJASNILA IN RAZLAGE OBRAČUNSKIH PODATKOV

1. SPLOŠNO

Sklad je registriran kot finančni in nepremičninski javni sklad.

Za izdelavo zaključnega računa Sklada za leto 2004 so bila uporabljena naslednja izhodišča in načela:

Sklad je razvrščen med »druge uporabnike enotnega kontnega načrta« zato zanj veljajo določila novega zakona o računovodstvu (Ur.l. RS 23/99). Sklad prihodke in odhodke skladno z zakonom spremlja po načelu denarnega toka.

Ker se po novem 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-ih dneh, oblikovalo popravke vrednosti.

Tudi za stanovanja, ki jih je 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 Slovenski odškodninski družbi d.d. 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 poravnavi obveznosti zavezanec 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, 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 1.228,6 mio SIT ali 105% doseženih stroškov iz leta 2003 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 nad planiranimi (indeks 101), v okviru njih pa presegajo planirane stroški tekočega vzdrževanja stanovanj (indeks na plan 161), strošek službenih potovanj (indeks na plan 287, na lansko leto pa 186), stroški plač in prispevkov za socialno varnost pa so v celoti 104% planiranih in 107% lanskoletnih. Dejanski stroški so realno narasli za okoli 2%, kar pa je glede na povečani obseg in strukturo delovanja, razumljivo.
Posebej je potrebno izpostaviti preseganje planske višine stroška vzdrževanja stanovanj, saj se je s prenosom stanovanjskega fonda bivših železarskih podjetij bistveno povečal delež starih, slabo vzdrževanih stanovanj v celotnem fondu Sklada.

V nadaljevanju bo poročilo sledilo metodologiji priprave plana in se naslanja na tabelarične prikaze gibanj in absolutnih višin posameznih elementov kot jih predvideva metodologija priprave planov uporabnikov enotnega kontnega okvira.
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

A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV

- V TISOČIH S I T

KONTO		REALIZACIJA 2003	FINANČNI NAČRT oktober 2004	DEJANSKO 2004	INDEKSI 2004 / 2003	INDEKSI 2004 / FN 2004
	I. SKUPAJ PRIHODKI (70+71+72+73+74)	**3.245.669**	**10.126.330**	**11.543.360**	**356**	**114**
	TEKOČI PRIHODKI	**3.201.481**	**8.213.055**	**9.521.621**	**297**	**116**
	(70+71)					
70	**DAVČNI PRIHODKI**	**0**	**0**	**0**		
71	**NEDAVČNI PRIHODKI**	**3.201.481**	**8.213.055**	**9.521.621**	**297**	**116**
	(710+711+712+713+714)					

710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	1.974.970	1.118.855	2.011.670	102	180
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend javnih podjetij, javnih skladov in javnih finančnih institucij	0	0	0		
7101	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend drugih podjetij in finančnih institucij	0	0	0		
7102	Prihodki od obresti	1.488.139	1.118.855	1.407.356	95	126
7103	Prihodki od premoženja	486.828	0	604.314		
711	TAKSE IN PRISTOJBINE	0	0	0		
712	DENARNE KAZNI	0	0	0		
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	1.195.151	7.094.200	7.236.559	605	102
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	1.195.151	7.094.200	7.236.559	605	102
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	31.360	0	273.392	872	
7141	Drugi nedavčni prihodki	31.360	0	273.392		
72	KAPITALSKI PRIHODKI	44.188	0	108.464	245	
	(720+721+722)					
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	44.188	0	108.464	245	
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	44.188	0	64.397	146	
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	0	0			
7202	Prihodki od prodaje opreme	0	0			
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	0	0	44.067		
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	0	0	0		
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEMATERIALNEGA PREMOŽENJA	0	0	0		
73	PREJETE DONACIJE	0	0	0		
	(730+731)					
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	0	0	0		
7300	Prejete donacije iz domačih virov za tekočo porabo / Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	0	0			
7301	Prejete donacije iz domačih virov za investicije / Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	0	0			
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	0	0	0		
7310	Prejete donacije iz tujine za tekočo porabo /Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	0	0			
7311	Prejete donacije iz tujine za investicije /Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	0	0			
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	0	0	-		
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	0	0	-		

74	TRANSFERNI PRIHODKI	0	1.913.275	1.913.275		100
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	0	1.913.275	1.913.275		100
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	0	1.913.275	1.913.275		100
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	0	0	0		
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	0	0	0		
7403	Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov	0	0	0		
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	0	0			
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	-	0	-		
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih pomoči Evropske unije	-	0			
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	-	0			
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za strukturno politiko	-	0			
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za kohezijsko politiko	-	0			
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje notranje politike	-	0			
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	-	0			
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	-	0			
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev drugih evropskih institucij	-	0			
	II. SKUPAJ ODHODKI (40+41+42+43)	14.733.519	18.793.790	17.721.691	120	94
40	TEKOČI ODHODKI	13.557.656	15.234.851	13.893.965	102	91
	(400+401+402+403+404+409)					
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	111.718	122.103	124.978	112	102
4000	Plače in dodatki	101.498	110.797	114.037	112	103
4001	Regres za letni dopust	2.307	3.115	2.513	109	81
4002	Povračila in nadomestila	6.341	5.750	7.330	116	127
4003	Sredstva za delovno uspešnost	0	2.441	0		0
4004	Sredstva za nadurno delo	0	0	0		
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0	0		
4009	Drugi izdatki zaposlenim	1.572	0	1.098	70	

401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	17.083	17.883	20.867	122	117
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	9.390	9.954	10.208	109	103
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	7.523	7.500	8.179	109	109
4012	Prispevek za zaposlovanje	64	143	69	108	48
4013	Prispevek za starševsko varstvo	106	286	115	108	40
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja	0	0	2.296		
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	12.551.686	13.910.905	12.967.667	103	93
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	620.416	637.841	585.965	94	92
4021	Posebni material in storitve	11.333.945	12.822.318	11.278.132	100	88
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	43.707	57.536	48.956	112	85
4023	Prevozni stroški in storitve	1.440	0	2.712	188	
4024	Izdatki za službena potovanja	2.968	1.927	5.433	183	282
4025	Tekoče vzdrževanje	234.812	163.557	278.190	118	170
4026	Najemnine in zakupnine (leasing)	6.961	1.320	10.370	149	786
4027	Kazni in odškodnine	19.041	0	8.278	43	
4028	Davek na izplačane plače	8.460	0	10.440	123	
4029	Drugi operativni odhodki	279.936	226.406	739.191	264	326
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	877.169	1.130.960	748.090	85	66
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	0	0	0		
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	586.345	730.960	481.023	82	66
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	0	0	0		
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	0	0	1.165		
4034	Plačila obresti od vrednost. papirjev izdanih na domač. trgu	290.824	400.000	265.902	91	66
404	PLAČILA OBRESTI V TUJINO	0	8.000	0		0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	0	8.000	0		0
409	REZERVE	0	45.000	32.363		72
4092	Druge rezerve	0	45.000	32.363		72
41	TEKOČI TRANSFERI	195.518	2.308.939	1.957.663	1001	85
	(410+411+412+413+414)					
410	SUBVENCIJE	0	0	0		
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	0	2.308.939	1.957.663		85
4119	Drugi transferi posameznikom	0	2.308.939	1.957.663		85
412	TRANSFERI NEPROFITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	0	0	0		
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	195.518	0	0	0	
4130	Tekoči transferi drugim ravnem države/Tekoči transferi občinam	195.518	0	0	0	
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	0	0			

4132	Tekoči transferi v druge javne sklade in agencije/Tekoči transferi v javne sklade	0	0			
4133	Tekoči transferi v javne zavode in druge izvajalce javnih služb/Tekoči transferi v javne zavode	0	0			
4134	Tekoči transferi v državni proračun	0	0			
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	0	0			
4136	Tekoči transferi v javne agencije	0	0			
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO	0	0	0		
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	980.345	1.250.000	1.870.063	191	150
	(420)					
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	980.345	1.250.000	1.870.063	191	150
4200	Nakup zgradb in prostorov	347.891	1.225.000	1.466.795	422	120
4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	9.531		
4202	Nakup opreme	10.830	25.000	13.394	124	54
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0		
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	584.178	0	360.324	62	
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	0	0	0		
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	0	0	0		
4207	Nakup nematerialnega premoženja	0	0	0		
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	37.446	0	20.019	53	
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	0	0	0		
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI	0	0	0		
	(430)					
430	INVESTICIJSKI TRANSFERI	0	0	0		
4300	Investicijski transferi drugim ravnem države/Investicijski transferi občinam	0	0			
4301	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	0	0			
4302	Investicijski transferi neprofitnim organizacijam/Investicijski transferi v državni proračun	0	0			
4303	Investicijski transferi javnim podjetjem/Investicijski transferi javnim zavodom	0	0			
4304	Kapitalski transferi finančnim institucijam	0	-			
4305	Investicijski transferi privatnim podjetjem in zasebnikom	0	-			
4306	Investicijski transferi posameznikom	0	-			
4307	Investicijski transfer javnim zavodom in drugim izvajalcem javnih služb	0	-			
4308	Investicijski transferi v tujino	0	-			
431	Investicijski transferi pravnim in fizičnim osebam, ki niso proračunski uporabniki	-	0			
4310	Investicijski transferi neprofitnim organizacijam in ustanovam	-	0			
4311	Investicijski transferi javnim	-	0			

	podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin					
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	-	0			
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	-	0			
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	-	0			
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	-	0			
4316	Investicijski transferi v tujino	-	0			
	III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ)	-11.487.850	-8.667.460	-6.178.331	54	71
	PRIHODKOV NAD ODHODKI					

Negativna razlika med prihodki in odhodki je nastopila zaradi nakupa stanovanj za trg, lastne gradnje stanovanj in avansov za nakupe, ki so beleženi 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 852 stanovanj in prodaja še preostalih stanovanj iz leta 2003, skupne vrednosti preko 23 mrd SIT. Prihodki od prodaje bodo tako pritekali od meseca januarja 2005, ko se prične sklepanjem prodajnih pogodb, do marca leta 2007, ko bodo vsa stanovanja vseljiva in pred vselitvijo plačana.

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 1,12 mrd SIT teh prihodkov. Gibanje deviznih tečajev, v katerih so nominirani nekateri vrednostni papirji, je bilo predvideno v višini inflacije. Planiran je bil samo realni del obresti, v prihodkih pa so beležene zaradi obravnave skupnih finančnih prihodkov vse obresti.
Prihodki so bili doseženi v višini 1.407,4 mio SIT ali 125 % planiranih.

2.2. Odhodki od obresti

V tej kategoriji so zajeti vsi odhodki, ki nastopajo zaradi delovanja in strukture pasive bilance stanja. Vanje so zajeti stroški revalorizacije depozitnih sredstev črnograditeljev, potrebna revalorizacija obveznosti tudi iz naslova izdanih vrednostnih papirjev in obresti zanje in morebitni negativni odmiki vrednosti.

Skupno je bil iz tega naslova planiran odhodek 1.131,0 mio SIT, dejansko pa je bil dosežen strošek 748,1 mio SIT ali 66% planiranih. Nižji stroški od planiranih nastopajo predvsem zaradi skromnejše rasti tečaja EUR-a, n nižje revalorizacije od predvidene v planu in spremembe obrestnih mer na najete kredite pri domačih bankah.

2.3. Ostali prihodki

Ostali prihodki razen prodaje stanovanj niso bili planirani.

Najemnine so bile prejetih v višini 499,4 mio najemnin, prodaja stanovanj je bila realizirana v višini 7.236,6 mio tolarjev kar je 102% planiranega zneska. Sklad je dosegel še 273,4 mio tolarjev drugih prihodkov in 108.5 mio tolarjev prihodkov od prodaje osnovnih sredstev. V tej poziciji je zajeta prodaja stanovanj, ki so jih odkupili dotedanji najemniki in prodaja nezasedenih najemnih stanovanj.

2.4. Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona

Za planiranje delov kupnin, ki jih Sklad prejema od zavezancev, je služila obdelava terjatev, ki so sad posledica sklenjenih kupoprodajnih pogodb. Skupno je bil planirani znesek pridobljenih kupnin 1,082 mrd SIT.

Dejansko je bil dosežen prihodek, ki vključuje vse vrste prihodkov izvirajočih iz prodaje stanovanj (zavezancev in lastnih, prenešenih in odkupljenih obrokov) 1.672,3 mio SIT, kar je 155% planiranih in le 74% lanskoletnih, kar je razumljivo, saj se iztekajo tudi še preostale pogodbe o prodaji stanovanj po privatizaciji.

2.5. Stroški poslovanja

V poziciji stroški poslovanja so bili planirani stroški delovanja služb 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 1.228,6 mio SIT.

Skupaj so dejanski stroški planirani po kontih (brez stroškov nabave stanovanj za trg), znašali 1.271,6 mio SIT ali 103% plana. Bistveno odstopanje od planiranih višin beležimo na stroških vzdrževanja stanovanj (indeks 161), izobraževanju (indeks 330, celotni strošek 9 mio tolarjev), literaturi (indeks 143, znesek 3,7 mio tolarjev), službenih potovanjih (indeks 154, znesek 5,5 mio tolarjev), na sejninah (indeks 269, znesek 2,6 mio tolarjev), študentskem delu, ki je bilo obsežnejše zaradi nesočasne potrebe po povečanem obsegu dela in novimi zaposlitvami (indeks 132), na kopiranju indeks samo 51, obdelavi kreditov na banki indeks 76, pri znesku 301,1 mio tolarjev in na reprezentanci, indeks 70, znesek 1,7 mio tolarjev.
Pri plačah beležimo male prekoračitve planiranih zneskov (105% plana), pri drugih prejemkih pa indeks 94.

Stroški vzdrževanja stanovanj so bistveno presegli planirane zaradi večjih potrebnih vlaganj v vzdrževanje zaradi slabega stanja prenesenih stanovanj (skupno število stanovanj preko 1.800), s čemer se zagotavlja ustrezne bivalne pogoje stanovalcem

Stroški izobraževanja, potni stroški in literatura so preseženi zaradi udeležbe Sklada v projektu EUROPAN, kjer je Sklad eden izmed udeležencev in nastopa kot plačnik stroškov, pri tem pa jih sam pokriva le tretjino, za drugi del pa pridobi sredstva drugih udeležencev. V okviru tega projekta je bila organizirana mednarodna konferenca, kjer je bil Sklad plačnik najema dvorane, restavracijskih storitev in potnih stroškov predavateljev.

Preseganje na kontu sejnin je nastopilo zaradi objave javnega natečaja za pozidavo kompleksa Brdo, kjer je komisija za oceno natečajnih rešitev zasedala kar nekajkrat, kar je povzročilo nepredvidene stroške.

2.6. Izkaz prihodkov in odhodkov

Izkaz prihodkov in odhodkov kaže sicer primanjkljaj v višini 6,2 mio SIT, vendar je to posledica vlaganj v izgradnjo stanovanj za trg, za kar je bilo v letu 2004 porabljeno kar 11,3 mrd SIT. Pri tem je strošek gradnje v navedeni višini že nastopil, prodaja in prilivi od prodaje pa bodo nastopili v letu 2005, 2006 in 2007, saj gre za dolgoročne projekte, ki se finančno ne morejo zaključiti v okviru koledarskega leta.

Rezultat poslovanja izkazuje sicer 6,2 mrd SIT presežka odhodkov nad prihodki, »izguba« kot rezultat finančnega toka, izkaza prihodkov in odhodkov, računa financiranja in izkaza računa finančnih terjatev in obveznosti, pa je -148,2 mio SIT.

Sicer izkazuje izkaz prihodkov in odhodkov 6.178,38 mio SIT primanjkljaja, izkaz računa finančnih terjatev 7.693,6 mio SIT presežka, izkaz računa financiranja pa 1.663,5 mio SIT primanjkljaja.

3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

- V TISOČIH S I T

KONTO			REALIZACIJA 2003	FINANČNI NAČRT oktober 2004	DEJANSKO 2004	INDEKSI	
						2004 / 2003	2004 / FN 2004
75	**IV**	**PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN**	**16.278.946**	**10.927.675**	**10.623.963**	**65**	**97**
		PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV					
		(750+751+752)					
750		**PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL**	**13.598.958**	**9.845.580**	**8.951.660**	**66**	**91**
7500		**Prejeta vračila danih posojil - od posameznikov**	**8.013.096**	**8.995.580**	**8.284.573**	**103**	**92**
7501		**Prejeta vračila danih posojil - od javnih skladov**	**582.219**	**0**	**667.087**	**115**	
7502		**Prejeta vračila danih posojil - od javnih podjetij**	**0**	**0**	**0**		
7503		**Prejeta vračila danih posojil - od finančnih institucij**	**5.003.643**	**850.000**	**0**	**0**	**0**
7508		**Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij**	**0**				
751		**PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV**	**434.084**	**0**	**0**	**0**	
752		**KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE**	**2.245.904**	**1.082.095**	**1.672.303**	**74**	**155**
7520		**Sredstva kupnin iz naslova privatizacije**	**2.245.904**	**1.082.095**	**1.672.303**	**74**	**155**
44	**V.**	**DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH**	**6.041.836**	**450.000**	**2.930.333**	**49**	**651**
		DELEŽEV (440+441+442+443)					
440		**DANA POSOJILA**	**6.041.836**	**450.000**	**2.930.333**	**49**	**651**
4400		**Dana posojila posameznikom**	**2.617.762**	**200.000**	**670.935**	**26**	**335**
4401		**Dana posojila javnim skladom**	**478.496**	**0**	**0**	**0**	
4402		**Dana posojila javnim podjetjem**	**0**	**0**	**0**		
4403		**Dana posojila finančnim institucijam**	**2.945.578**	**0**	**0**		
4404		**Dana posojila privatnim podjetjem in zasebnikom**	**0**	**0**	**0**		
4405		**Dana posojila drugim ravnem države**	**0**	**250.000**	**2.259.398**		**904**
4406		**Dana posojila v tujino**	**0**	**0**	**0**		
4407		**Dana posojila državnemu proračunu**	**0**	**0**	**0**		
4408		**Dana posojila javnim agencijam**	**0**	**0**	**-**		
4409		**Plačila zapadlih poroštev**	**0**	**0**	**-**		
441		**POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV**	**0**	**0**	**0**		
4415		**Povečanje drugih finančnih naložb**	**0**	**0**	**0**		
442		**PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE**	**0**	**0**	**0**		

4420		Dana posojila iz sredstev kupnin	0	0	0		
443		POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN JAVNIH ZAVODIH	0	0	0		
	VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA	10.237.110	10.477.675	7.693.630	75	73
		IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV					

3.1 ČRPANJE POSOJIL

Skupno je bilo planirano črpanje posojil prebivalstvu in neprofitnim stanovanjskim organizacijam v višini 450 mio SIT.

Dejansko so bila črpanja posojil v letu 2004 v znesku 2.930,3 mio SIT ali 651% plana, pri čemer je potrebno omeniti, da v črpanju posojil upoštevano tudi povečanje plasmajev v dolžniške vrednostne papirje države.

3.2. Posojila prebivalstvu in neprofitnim stanovanjskim organizacijam

Plan je predvideval črpanje posojil v višini 450 mio SIT

Dejansko je bilo v letu 2004 črpano za 1.124,9 mio SIT posojil, kar je 250 % planiranega zneska.
Črpani zneski upoštevajo posojila za popotresno obnovo Posočja, upravičencem iz naslova denacionalizacije stanovanjih in neprofitnim organizacijam za pokrivanje dela njihovih investicij.

4. BILANCA STANJA

Planirana bilanca stanja je odražala vse spremembe v višinah in strukturi tako aktive kot pasive. V njej so bili povzeti vsi rezultati delovanja Sklada od izkaza prihodkov in odhodkov do odobravanja novih posojil.

Sprememba višine bilančne vsote je rezultat povečanja obveznosti in skladov.

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja za leto 2004 in 2003.

Od pomembna tudi sprememba na poziciji osnovnih sredstev, saj je v tej postavki beleženo celotno povečanje vrednosti, ki odraža realizacijo soinvestitorskih projektov z občinami, kjer Sklad postane lastnik določenega števila stanovanj v okviru skupnega projekta.

SREDSTVA	**2004**	**2003**
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju		
Osnovna sredstva	10.376.574	9.294.579
Dolgoročne finančne naložbe	672.215	672.215
Dolgoročno dana posojila in depoziti	39.193.900	47.822.470
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	6.285.514	7.541.030
Skupaj	**56.528.203**	**65.330.294**
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve		
Stanovanja v lastni izdelavi	8.579.490	5.637.426
Kupljena stanovanja	8.959.830	5.182.092
Denarna sredstva	18.317	54.231
Kratkoročne finančne naložbe	12.210.873	7.298.612

Kratkoročne terjatve iz financiranja	194.779	184.150
Kratkoročne terjatve do kupcev	2.467.864	1.523.295
Druge kratkoročne terjatve	1.444.913	3.187.320
Neplačani odhodki	8.972.399	1.209.138
Aktivne časovne razmejitve	22.408	16.205
Skupaj	**42.870.873**	**24.292.469**
SKUPAJ SREDSTVA	**99.399.076**	**89.622.763**
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve		
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	337.533	234.564
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	9.098.082	849.484
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	1.687.659	1.654.646
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	2.054.436	1.751.385
Neplačani prihodki	3.062.481	1.725.508
Pasivne časovne razmejitve	555.501	2.894.694
Kratk. obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	50.446	53.668
Skupaj	**16.846.139**	**9.163.949**
LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI		
Sklad namenskega premoženja	46.576.572	46.576.572
Splošni sklad	21.967.463	16.807.201
Rezervni sklad	612.526	650.598
Dolgoročno razmejeni prihodki	4.193.872	5.440.652
Dolgoročni krediti poslovnih bank	5.833.764	7.163.515
Dolgoročne obveznosti iz financiranja	2.958.837	3.488.894
Dolgoročne obveznosti iz poslovanja	409.903	331.382
Skupaj	**82.552.937**	**80.458.814**
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	**99.399.076**	**89.622.763**

Jože Novak, predsednik uprave

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI V LETU 2004

Ljubljana, februar 2005

Poročilo o poslovanju Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada z nepremičninami v letu 2004 obsega naslednje vsebine:

I. PRIDOBIVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ IN TRŽNIH STANOVANJ

II. GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI

I. PRIDOBIVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH IN TRŽNIH STANOVANJ

1. SOINVESTITORSTVO - RAZPIS 2001

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: Sklad) je vstopil v projekte soinvesitorstva z občinami za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj iz naslova gradnje, nakupa ali rekonstrikcije, na podlagi sklepa nadzornega sveta Sklada u dne 11.4.2001.

V letih 2002 do 2004 je bilo iz naslova soinvestitorstva iz razpisa 2001 realiziranih in prevzetih ter vseljenih 473 neprofitnih najemnih stanovanj, ki so se pridobivala na podlagi 33-ih projektov v 31 občinah.

Za te projekte je Sklad občinam po soinvestitorskih pogodbah odobril 2.660.552.473 SIT. Do 31.12.2004 pa so bila na projektih porabljena sredstva v višini 2.394.296.062SIT.

Hkrati se je na teh projektih zgradilo tudi 109 tržnih stanovanj katere so zgradili oziroma pridobili drugi investitorji.

Projekt soinvestitorstvo razpis 2001 je bil konec leta 2004 zaključen. Na nekaj investicijah potekajo,, skladno s soinvestitorskimi pogodbami še končni obračuni z občinami in postopki za vpis etažne lastnine.

Trije aktivni projekti iz projekta soinvestitorstva 2001 v občinah Celje, Prevalje in dodatna investicija v Občini Mozirje so se priključili k projektu soinvestitorstva 2004.

SOINVESTITORSTVO Z OBČINAMI – RAZPIS 2001

	OZN.	PREDLAGATELJ	PROJEKT	LASTNIŠTVO*		STATUS		VSOTA OBČINA in SSRS	STAN TRŽNA	VSOTA VSEH STAN.	SREDSTVA SSRS (SIT)
				OBČINA	SSRS	NEP.	SOCIAL.				
REKONSTRUKCIJA	**I.a**	**DOKONČANO IN PREVZETO**									
	48	OBČINA TOLMIN	MOST NA SOČI 15 A	2	1	2	1	3	0	3	15.680.000
	23	OBČINA RIBNICA NA POHORJU	STARA ŠOLA	3	3	3	3	6	0	6	35.571.200
	61	OBČINA ŠKOFJA LOKA	SPODNJI TRG 9 A, ŠKOFJA LOKA	6	6	0	12	12	0	12	48.316.800
	47	OBČINA TOLMIN	PSO TRG 1. MAJA 7, TOLMIN	2	2	2	2	4	0	4	21.056.000
		SKUPAJ REKONSTRUKCIJA		13	12	7	18	25	0	25	120.624.000
NOVOGRADNJA	28	MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC	STANOVANJSKI STOLPIČ	12	8	0	20	20	9	29	65.184.000
	96	OBČINA ROGAŠKA SLATINA	PRVOMAJSKA ULICA	8	8	6	10	16	0	16	56.952.000
	69	OBČINA ZREČE	STANOVANJSKI BLOK 1 ZREČE	8	8	13	3	16	6	22	79.212.000
	27	OBČINA RADLJE OB DRAVI	STANOVANJSKI BLOK II IN III	8	8	10	6	16	10	26	81.480.000
	30	OBČINA MISLINJA	"MISLINJA 86" OBJEKT LAMELA1,2	5	4	9	0	9	3	12	54.810.000
	6	OBČINA PIVKA	PSO OB POSTOJNSKI CESTI. PIVKI	7	13	20	0	20	7	27	87.976.000
	53	OBČINA SLOVENSKA BISTRICA	LAMELA A IN B: 48	29	14	15	28	43	9	52	125.048.000
	13	OBČINA KOČEVJE	TURJAŠKO NASELJE	18	8	26	0	26	0	26	83.384.000
	25	OBČINA DRAVOGRAD	STANOVANJSKI BLOK 5, MEŽA	4	5	9	0	9	2	11	49.490.000
	64	OBČINA VIPAVA	VRHPOLJSKI BLOK	6	6	12	0	12	0	12	69.582.240
	26	OBČINA PODVELKA	STANOVANJSKI OBJEKT BREZNO	3	9	12	0	12	3	15	83.276.318
	62	OBČINA KUZMA	PSO	0	2	2	0	2	0	2	13.552.000
		SKUPAJ NOVOGRADNJA		108	93	134	67	201	49	250	849.946.558
NAKUP	106	OBČINA TRŽIČ- I.DEL	STANOVANJA NA TRGU - DELNO	6	2	8	0	8	0	8	20.278.450
	107	OBČINA BENEDIKT	STANOVANJA, BENEDIKT	3	6	6	3	9		9	69.312.000
	24	OBČINA ČRNA NA KOROŠKEM	SAMSKI DOM	2	10	6	6	12	4	16	90.839.000

29	OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM	PSO KOTLJE	2	5	0	7	7	3	10	58.121.000
66	OBČINA KRIŽEVCI	POSLOVNO STAN. OBJEKT KRIŽEVCI	4	5	9	0	9	0	9	75.544.000
78	OBČINA ORMOŽ	SPO ORMOŽ	5	6	6	5	11		11	67.963.000
79	OBČINA HRASTNIK	NASELJE ALEŠA KAPLE	6	8	0	14	14	0	14	63.156.000
82	OBČINA GORNJA RADGONA	STANOVANJSKI BLOK GORNJI RADGONI	34	21	34	21	55	17	72	227.544.000
86	MESTNA OBČINA VELENJE	SIMONA BLATNIKA 1, VELENJE, LAMELA D	*11*	*9*	5	15	20	0	20	93.860.000
106	OBČINA TRŽIČ- II.DEL	STANOVANJA NA TRGU - DELNO	*0*	*3*	3	0	3	0	3	28.700.000
15	OBČINA SLOVENSKE KONJICE	VILA BLOK STOLPIČ	7	11	11	7	18		18	120.612.000
108	OBČINA HRASTNIK	POSLOVNO STAN. OBJEKT LOG, HRASTNIK	6	14	20	0	20		20	164.122.000
81	OBČINA RUŠE	VIADUKT OB LOBNICI V RUŠAH	12	12	12	12	24		24	95.608.000
52	OBČINA LENART	STANOVANJSKI BLOK A LENART	5	7	12	0	12		12	70.110.000
88	MESTNA OBČINA VELENJE	OBJEKT BLATEŠIČ	6	4	10	0	10	10	20	59.685.080
50	OBČINA DOBROVNIK	PSO	1	2	3	0	3	0	3	30.618.362
80	OBČINA MOZIRJE	STANOVANJSKI BLOK BRDCE	5	7	6	6	12	26	38	87.652.612
SKUPAJ NAKUP			115	132	151	96	247	60	307	1.423.725.504

REKAPITULACIJA		**LASTNIŠTVO**		**STATUS STANOVANJA**		**VSOTA OBČINA in SSRS**	**STAN TRŽNA**	**VSOTA VSEH STAN.**	**SREDSTVA SSRS (SIT)**
		OBČINA	**SSRS**	**NEP.**	**SOCIAL**				
REKONSTRUKCIJA	**DOKONČANO IN PREVZETO**	13	12	7	18	25	0	25	120.624.000
NOVOGRADNJA	**DOKONČANO IN PREVZETO**	108	93	134	67	201	49	250	849.946.558
NAKUP	**DOKONČANO IN PREVZETO**	115	132	151	96	247	60	307	1.423.725.504
S K U P A J		**236**	**237**	**292**	**181**	**473**	**109**	**582**	**2.394.296.062**

1.1. SOINVESTITORSTVO 2001 - REALIZACIJA V LETU 2004

Sklad je v obdobju od januarja do vključno decembra 2004 iz naslova soinvestitorstva pridobil skupaj 27 stanovanj, občine pa 18 stanovanj. V nadaljevanju so prikazani v celoti zaključeni in realizirani soinvestitorski projekti in sicer:

TABELA 1: Zaključeni projekti v letu 2004

SOINVESTITORSTVO Z OBČINO	ŠTEVILO NAJEMNIH STANOVANJ		SKUPAJ
	OBČINA	SKLAD	
Mestna občina Velenje	6	4	10
Občina Tolmin	2	2	4
Občina Dobrovnik	1	2	3
Občina Podvelka	3	9	12
Občina Mozirje	5	7	12
Občina Kuzma	0	2	2
Občina Moravske Toplice	1	1	2
SKUPAJ	18	27	45

a) Z Mestno občino Velenje je bilo Sklad na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj dogovoril, da je predmet pogodbe soinvestiranje nakupa 10-ih neprofitnih stanovanj v projektu »OBJEKT BLATEŠIČ«, vse v skupni izmeri 785 m^2.

Prodajna pogodba je bila sklenjena dne 24.7.2003 med Cigrad d.o.o., Velenje, Ravne 103/C, Mestno občino Velenje, Titov trg 1, Velenje in Skladom za skupno pogodbeno vrednost 139.551.200,00 SIT. Delež Mestne občine je bil 80.907.700,00 SIT in delež Sklada 58.643.500,00 SIT. Od tega je sklad pridobil štiri (4) najemna neprofitna stanovanja v skupni izmeri 319,07 m^2, Mestna občina Velenje pa šest (6) stanovanj v skupni izmeri 461,95 m^2.

Primopredaja stanovanj s prodajalcem Cigrad d.o.o., Velenje, Ravne 103/C se je opravila 13.2.2004.

Stanovanja so oddana v najem.





Velenje, Splitska 61

b) <u>Z Občino Tolmin</u> je Sklad na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj dogovoril, da je predmet pogodbe soinvestiranje rekonstrukcije dveh (2) socialnih in dveh (2) neprofitnih najemnih stanovanj v projektu »POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT TRG 1. MAJA 7, TOLMIN« v skupni izmeri 235 m^2.

Sklad je lastnik dveh (2) neprofitnih najemnih stanovanj v skupni izmeri 98,75 m^2, Občina Tolmin pa dveh (2) socialnih stanovanj v skupni velikosti 134,32 m^2.

Stanovanja so oddana v najem.

Delež Sklada v investiciji po končnem obračunu je 20.193.640,91 SIT.





Tolmin, Trg 1. maja 7

c) <u>Z Občino Dobrovnik</u> je Sklad na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj z dne 19.6.2003 dogovoril, da je predmet pogodbe soinvestiranje nakupa treh (3) neprofitnih stanovanj v projektu »POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT« v skupni izmeri 223,2 m^2.

Sklad je lastnik dveh (2) neprofitnih stanovanj, v skupni izmeri 165,63 m^2, Občina Dobrovnik pa enega neprofitnega stanovanja v izmeri 57,59 m^2.
Stanovanja so oddana v najem.

Predvidena sredstva Sklada po soinvestitorski pogodbi so znašala 33.926.400,00 SIT, delež sklada po prodajni pogodbi pa je 30.618.361,80 SIT.





Dobrovnik, Dobrovnik 297

č) Z Občino Podvelka je Sklad na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj dogovoril, da je predmet pogodbe soinvestiranje gradnja petih (5) socialnih in štirih (4) neprofitnih stanovanj ter dveh (2) tržnih stanovanj, v projektu »STANOVANJSKI OBJEKT BREZNO« v skupni izmeri 848 m^2. Po dodatku k pogodbi o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj z dne 30.10.2003 je predmet soinvestiranja 12 socialnih in neprofitnih stanovanj v skupni izmeri 644,16 m^2 ter dve (2) tržni stanovanji.

Sklad je lastnik devetih (9) stanovanj v skupni izmeri 527,84 m2, Občina Podvelka pa treh (3) stanovanj v skupni velikosti 116,32 m^2.

Stanovanja so oddana v najem.

Delež Sklada v investiciji po končnem obračunu je 84.687.836,28 SIT.





Podvelka, Brezno 71 B

d) Z Občino Mozirje je Sklad na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj dogovoril, da je predmet pogodbe soinvestiranje nakupa petihz (5) socialnih in sedmih (7) neprofitnih najemnih stanovanj v projektu »STANOVANJSKI OBJEKT BRDCE« v skupni izmeri 741,41 m^2.

Prodajna pogodba je bila sklenjena 9.1.2004 med VEGRAD d.d., Prešernova 9a, Velenje, Občino Mozirje, Savinjska cesta 7, Mozirje in Skladom za 12 stanovanj s skupno pogodbeno vrednostjo 147.179.219,46 SIT. Od tega je delež Občine Mozirje v višini 59.526.607,06 SIT in delež Sklada 87.652.612,40 SIT. Sklad je pridobil sedem (7) neprofitnih najemnih stanovanj v skupni izmeri 445,13 m^2, Občina Mozirje pa petih (5) stanovanj v skupni izmeri 296,28 m^2.

Stanovanja so oddana v najem.





Mozirje, Šolska ulica 37

e) Z Občino Kuzma je Sklad na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj dogovoril, da je predmet pogodbe soinvestiranje gradnje dveh (2) neprofitnih najemnih stanovanj v projektu »POSLOVNO STANOVANJSKA ZGRADBA« v skupni izmeri 121 m^2.
Stanovanji še nista oddani v najem.

Po končnem obračunu Sklad v investicijo vložil sredstva v višini 20.624.978,92 SIT.



KUZMA, KUZMA 60 C

2. SOINVESTITORSTVO - RAZPIS 2003

2.1. UVOD

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju Sklad) je, na osnovi meril sprejetih na nadzornem svetu Sklada dne 18.6.2003, zopet pozval občine k soinvestiranju za zagotavljanje najemnih neprofitnih stanovanj v občinah.

Na poziv Sklada se je odzvalo 58 občin z 65-imi projekti od katerih je bilo, skladno s sprejetimi merili in kriteriji, odobrenih 52 projektov v 48 občinah. Naknadno je nadzorni svet Sklada dne 31.3. 2003 odobril še projekt v Občini Šmartno ob Paki in dne 18.8.2004 še dva projekta v Mestni občini Ljubljana.

Občinam so se, skladno s sprejetimi merili in kriteriji, odobrila sredstva v višini od 40% do 80 % vrednosti neprofitnih najemnih stanovanj. Pri izračunu vrednosti se je upoštevalo merilo primerne cene stanovanj, kot je razvidno iz spodnje tabele:

Način zagotavljanja	**Vrednost (z DDV)**	**Primerna cena v EUR*/m² stanovanjske površine****				
		Ljubljana	Okolica Ljubljane	Obalne občine	Ostale mestne občine	Druga naselja
novogradnja	GOI ***	Do 750	do 700	Do 750	do 650	do 650
rekonstrukcija	GOI ***	Do 600	do 560	Do 600	do 520	do 520
nakup	cena	do 1.300	do 1.150	do 1.250	do 900	do 850

Vsi odobreni projekti in načrtovana sredstva Sklada za te projekte so razvidni iz Tabele 1. Po tem je pet (5) občin (Odranci, Ptuj, Radenci, Slovenske Konjice in Tolmin) s skupaj prijavljenimi in že odobrenimi petimi (5) projekti odstopilo od gradnje oziroma nakup

Izmed skupaj odobrenih 55 projektov je aktivnih še 50 projektov v 45 občinah.

Dodatno k tem projektom pa Sklad vodi aktivnosti še na treh (3) projektih, odobrenih v projektu »soinvestitorstvo 2001« v občinah Celje, Prevalje in Mozirje, katerih realizacija po pogojih soinvestitorstva 2001 ni bila možna in se s sklepom nadzornega sveta Sklada obravnavajo po merilih za soinvestitorstvo 2003.

2.2. STANJE NA PROJEKTIH NA DAN 31.12.2004

Projekti soinvestitorstva 2003 se nahajajo v različnih fazah od že zaključenih projektov (že prevzeta in vseljena stanovanja), projektov v gradnji do projektov v fazi priprave (približno 2/3 projektov).

Opis stanja na posameznih projektih je razviden iz tabele – Terminski plan na dan 31.12.2004.

2.2.1. Soinvestitorske pogodbe

Z sodelujočimi občinami še ni odpisanih pet (5) soinvestitorskih pogodb, ker imajo občine namero odstopiti od projektov zaradi različnih razlogov (prenizke cene in/ali nestrinjanja z besedilom pogodbe). Te občine so Nova Gorica, Jesenice, Novo mesto, Dobje in Lendava. Sklad bo intenziviral reševanje problematike na teh projektih.

2.2.2. Prodajne pogodbe

Sklad je z investitorji podpisal 16 pogodb. Preostale pogodbe so bodisi v pripravi oziroma v podpisu (3 projekti) ali pa občine oziroma investitorji v primeru »nakupa« še niso zagotovili pogojev za podpis pogodb (projekti so šele v fazi projektiranja, v pridobivanju je gradbeno dovoljenje, oziroma so v pripravi potrebne priloge pogodb kot npr. splošni prodajni pogoji po ZVKSES, komercialno tehnični opisi s komercialnim skicami in podobno).

Sklad vedno nastopa v vlogi kupca stanovanj ne glede na način zagotavljanja najemnih neprofitnih stanovanj (gradnja - novogradnja ali rekonstrukcija, nakup od znanega investitorja - prodajalca)

2.2.3. Zaključeni projekti

Iz naslova soinvestiranja 2003 sta zaključena dva (2) projekta v Občini Prevalje, kjer je bilo že prevzetih in danih v najem skupaj 14 neprofitnih stanovanj (od tega v lasti Sklada 10 stanovanj in občine 4 stanovanja).

2.2.4. Projekti v gradnji

V gradnji oziroma pred zaključkom je 19 projektov (za večino le teh so že sklenjene prodajne pogodbe, 8 od teh projektov bo zaključenih in prevzetih v začetku leta 2005).

2.2.5. Finančna realizacija

Sklad skladno s soinvestitorsko in prodajno pogodbo praviloma plačuje kupnino investitorju skladno z napredovanjem del ob ustreznem zavarovanju teh plačil. Tako je bilo na osnovi že sklenjenih prodajnih pogodb do 31.12.2004 realiziranih 1.403.894.000 SIT plačil (to je okrog 25 % od celotnih predvidenih sredstev Sklada).

2.3. PROBLEMATIKA

Zaradi različnih objektivnih težav, ki jih imajo občine ali investitorji pri realizaciji prijavljenih in odobrenih projektov in zaradi pogojev iz soinvestitorskih pogodb (omejen rok za podpis prodajnih pogodb), so posamezne občine že zaprosile za podaljšanje rokov iz soinvestitorskih pogodb.

2.4. ZAKLJUČEK

Do konca leta 2004 so bili realizirani projekti, ki so bili v veliki meri že v zaključni fazi gradnje oziroma stanje projektne dokumentacije in dovoljenj v fazi možnosti realizacije nakupa oziroma podpisa prodajne pogodbe.

Kar nekaj občin je prijavilo projekte, ki še niso v takšni fazi, da bi lahko omogočili takojšnjo realizacijo. Temu bi se lahko z rednimi periodičnimi razpisi za soinvestitorstvo v prihodnje Sklad izognil.

Hkrati ocenjujemo, da so plani občin velikokrat preveč optimistčni in da je tako pričakovati, da se bodo posamezni projekti zaključili šele v letu 2006 (okrog ¼ projektov). Sredi leta 2006 je realno pričakovati zaključek vseh projektov iz naslova soinvestitorstva 2003.

Za realizacijo vseh projektov bo potrebno upoštevati daljši investicijski ciklus (cca 2- 3 leta), kot tudi utemeljene razloge za zamudo občin, ter temu ustrezno podaljšati roke za izvedbo. Le na tak način bo Sklad dosegel zastavljeni cilj načrtovanega števila najemnih stanovanj.

2.5. SOINVESTITORSTVO 2003 - REALIZACIJA V LETU 2004

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je v obdobju od januarja do vključno december 2004 iz naslova soinvestitorstva pridobil skupaj 10 stanovanj, občine pa 4 stanovanja. V nadaljevanju so slikovno prikazani v celoti zaključeni in realizirani soinvestitorski projekti in sicer:

TABELA 2: Zaključeni projekti v letu 2004

SOINVESTITORSTVO Z OBČINO	ŠTEVILO NAJEMNIH STANOVANJ		SKUPAJ
	OBČINA	SKLAD	
Občina Prevalje- »Komunala« Trg 36a	2	4	6
Občina Prevalje	2	6	8
SKUPAJ	4	10	14

a) <u>Z Občino Prevalje</u> je Sklad na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj dogovoril, da je predmet pogodbe soinvestiranje nakupa šestih (6) neprofitnih stanovanj v projektu »STANOVANJSKA HIŠA »KOMUNALA« NA PREVALJAH« v skupni izmeri 302 m^2.

Prodajna pogodba je bila sklenjena med GRADING Ošep Marija s.p., Pod gonjami 82, Prevalje, Občino Prevalje, Trg 2a, Prevalje in Skladom za šest (6) stanovanj in pogodbeno vrednostjo 56.058.640,87 SIT. Od tega je delež občine 19.000.000,00 SIT in delež Sklada 37.058.640,87 SIT. Sklad je pridobil štiri (4) najemna stanovanja v skupni izmeri 193,26 m^2 in Občina Prevalje dve (2) stanovanji v skupni izmeri 106,32 m^2.

Stanovanja so oddana v najem.



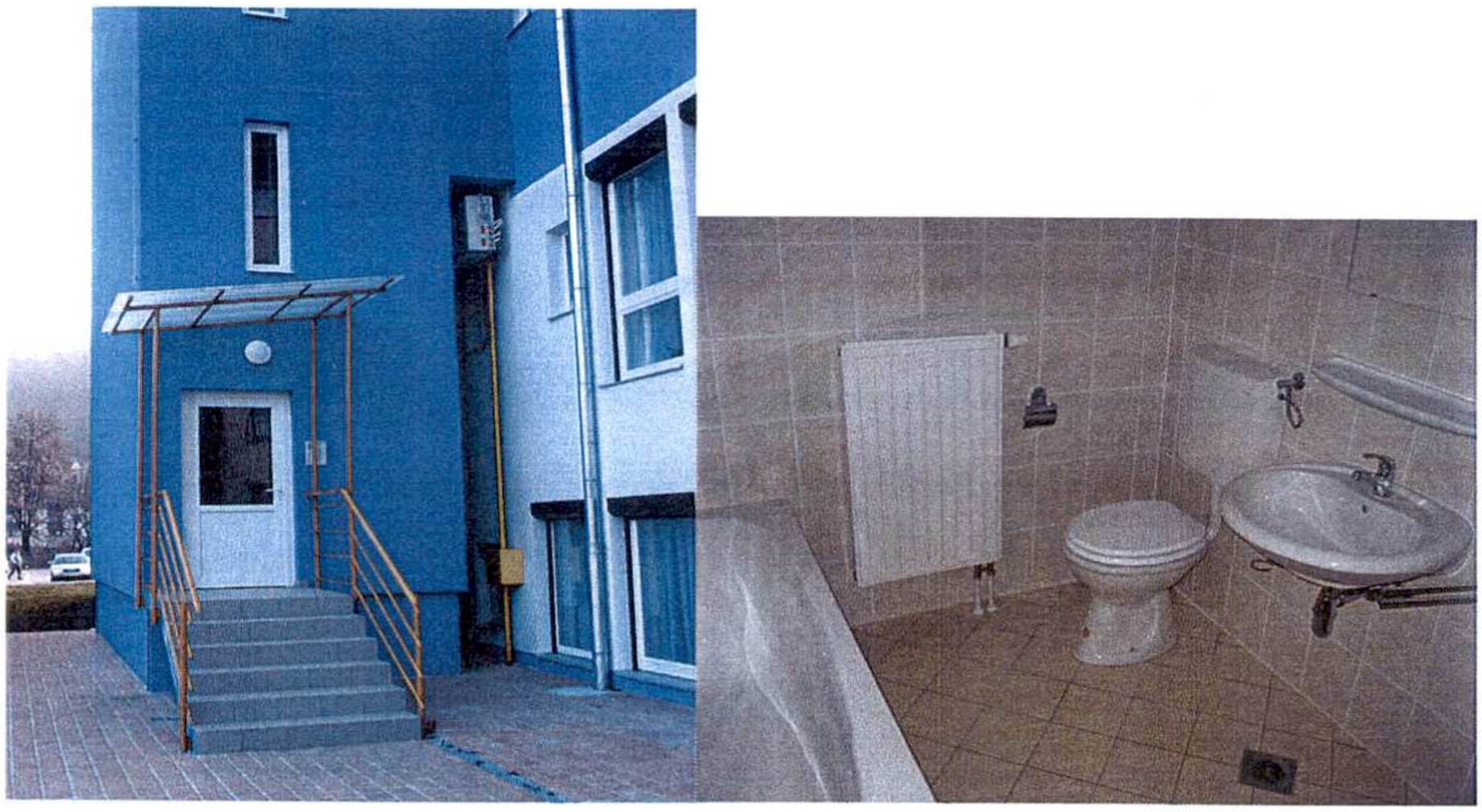


Prevalje, Trg 36

b) <u>Z Občino Prevalje</u> je Sklad na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj dogovoril, da je predmet pogodbe soinvestiranje nakup osem (8) neprofitnih stanovanj v projektu »Nadgraditev zdravstvene postaje« v skupni izmeri 418,75 m^2.

Prodajna pogodba je bila sklenjena med SGP KOGRAD IGEM d.d., Selovec 83, Šentjanž pri Dravogradu, Občino Prevalje, Trg 2a, Prevalje in Skladom za osem (8) stanovanj in skupno pogodbeno vrednostjo 83.598.913,08 SIT. Od tega je delež Občine Prevalje 25.806.612,13 SIT in delež Sklada 57.792.300,94 SIT. Sklad je pridobil šest (6) najemnih neprofitnih stanovanj v skupni izmeri 283,58 m^2 in Občina Prevalje dve (2) stanovanj v skupni izmeri 126,63 m^2.

Stanovanja so oddana v najem.



Prevalje, Trg 58A

SOINVESTITORSTVO Z OBČINAMI

Projekti odobreni na nadzornem svetu

TERMINSKI PLAN na dan 31.12.20

zap. št.	občina	skupaj najemnih	SS	2006													
				10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I.	**PROJEKTI V REALIZACIJI**																	
1	VELENJE	40																
2	LJUBLJANA Bizovik	20																
3	CERKNICA	14																
4	RADLJE OB DRAVI	3																
5	RUŠE - VIADUKT	13																
6	RUŠE-BISTRICA	16																
7	PREVALJE	8																
8	RADEČE	4																
9	LJUBLJANA Bobrova	75																
10	LENART	8																
11	MORAVSKE TOPLICE	2																
12	DRAVOGRAD	7																
13	TRBOVLJE	26																
14	IZOLA	30																
	Preneseni projekti iz soinvestitorstva 2001																	
15	CELJE	46																
16	PREVALJE - Komunala	6																
17	MOZIRJE	6																
	SKUPAJ I.	**324**	**1**															
II.	**PROJEKTI V PRIPRAVI**																	
18	BELTINCI	9																
19	KANAL	3																
20	ČRNA NA KOROŠKEM	10																
21	SLOVENJ GRADEC	20																
22	VUZENICA	8																
23	ČRENŠOVCI	4																
24	DUPLEK	13																
25	HAJDINA	3																
26	LAŠKO	32																
27	POSTOJNA - DOM SŽ	23																
28	SLOVENSKA BISTRICA	10																
29	SLOVENSKE KONJICE	23																
30	ZREČE	12																
31	IDRIJA	11																
32	PIRAN - SEČOVLJE	22																
33	TURNIŠČE	3																
34	RAVNE NA KOROŠKEM	9																
35	MUTA	6																
36	SENTJUR	32																
	SKUPAJ II.	**253**	**1**															
III.	PROJEKTI V PRIPRAVI - FAZA ZASNOVE																	
37	ŠMARTNO OB PAKI	16																
38	DOBJE	4																
39	DOBRNA	7																
40	DOBRNA	6																
41	KOBILJE	4																
42	KOČEVJE	24																
43	OPLOTNICA	5																
44	POSTOJNA - DIJAŠKI DOM	18																
45	RAČE - FRAM	9																
46	ŠMARJE PRI JELŠAH	12																
47	VERŽEJ	10																
48	VOJNIK	8																
49	PIRAN - GARAŽNA HIŠA	12																
50	NOVO MESTO	36																
51	JESENICE	12																
52	LENDAVA	16																
53	NOVA GORICA	15																
	SKUPAJ III.	**214**	**1**															
	SKUPAJ I., II. in III.	**791**	**4**															

3. SOINVESTITORSTVO - RAZPIS 2004

Nadzorni svet Sklada na svoji seji 6.10.2004 sprejel rebalans finančnega načrta sklada, tako da je zagotovil dodatnih 5 milijard SIT za vzpodbujanje neprofitne najemne gradnje.

Sklad je na podlagi sklepa nadzornega sveta dne 15.10.2004 v Ur.l.RS št. 112/04 objavil razpis Programa vzpodbujanja zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005, ki je namenjen reševanju širših pogojev za obsežnejše vzpodbujanje stanovanjske gradnje.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad vzpodbuja in podpira občine pri izvajanju njihove pristojnosti na stanovanjskem področju skladno z 12. členom ZUreP-1 in 154. členom SZ-1 tako, da:

1. daje ugodna dolgoročna stanovanjska posojila občinam, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam za pridobivanje oziroma zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj in stanovanjskih stavb za posebne namene z bivalnimi enotami oziroma bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb v drugih stanovanjskih stavbah (v nadaljevanju: bivalne enote),

2. investira skupaj z občinami, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami v zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot,– soinvestitorstvo,

3. refinancira obstoječe kredite SSRS občinam, javnim nepremičninskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

Posojila in soinvestitorstvo SSRS so namenjena:

1. občinam ali njihovim proračunskim skladom, ustanovljenim za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj,
2. javnim nepremičninskim skladom,
3. pravnim osebam, vpisanim v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1,

s tem da so lahko udeleženi v eni ali obeh oblikah financiranja projektov s strani SSRS.

Višina sredstev SSRS za izvajanje tega programa je predvidoma

- za posojila 2,5 milijarde tolarjev in
- za soinvestitorstvo 2,5 milijarde tolarjev ,

s porabo v letu 2005 in 2006, predvidoma vsako leto polovico razpisane vsote za vsak namen.

4. REALIZACIJA PISEM O NAMERI ALI POGODB O SODELOVANJU – MESTNE OBČINE - PREGLED REALIZACIJE PO POSAMEZNIH PROJEKTIH

LJUBLJANA

Pismo o nameri – 27.3.2002

- Zelena jama,
- Staneżiče,
- Podgoriška gmajna

Dogovor za hitrejše zagotavljanje najemnih in tržnih stanovanj – 21.1.2003

- Staneżiče SŠ 6,
- Vižmarje ŠI 5/1,
- Avtomontaža ŠP 1/3,
- Brdo-Vrhovci VP 3/2,
- Zelena jama MS ½-1 IN MR 1/1,
- Podgoriška gmajna BS 7/4

Pogodba o sodelovanju pri izdelavi prostorskih aktov – 15.4.2003

- Vižmarje ŠI 5/1,
- Brdo-Vrhovci VP 3/2

MARIBOR

Pismo o nameri – 2.4.2002

- Maribor, Pristan – 27 neprofitnih stanovanj
- Maribor, Poljane – 130 neprofitnih stanovanj

KOPER

Pismo o nameri – 23.11.2002:

- Nad Dolinsko
- Olmo

Pogodba o sodelovanju pri zagotavljanju stanovanj – 17.6.2004

- Šmarska cesta - 134 tržnih stanovanj **
- Nad Dolinsko cesto I. faza (spodnji niz) Objekti št. 8, 9, 10 in 11 - 52 najemnih stanovanj
- Nad Dolinsko cesto I. faza (zgornji niz) Objekti št. 12, 13,14 in 15 - 52 najemnih stanovanj
- Dolinska cesta II. faza - 50 tržnih stanovanj
- Olmo I. faza - 50 najemnih stanovanj
- Olmo II. faza - 50 najemnih stanovanj
- Olmo – oskrbovana stanovanja - 25 oskrbovanih stanovanj

** projekt tržna stanovanja

NOVA GORICA

Pismo o nameri – 23.1.2003:

- Rožna dolina III.,
- Mlac v Ozeljanu,
- Ob Gasilskem domu,
- Kuntava,
- Ob železniški postaji,
- Vogrsko center

4.1. PREGLED PO POSAMEZNIH PROJEKTIH

Sklad zagotavlja najemna neprofitna stanovanja po pogodbah oz. pismih o nameri s posameznimi mestnimi občinami :

- MO Koper na 2 projektih Dolinska in Olmo skupaj 204 , od tega je 26 stanovanj že v gradnji, 178 stanovanj v pripravi.
- MO Maribor na 2 projektih Pristan in Poljane skupaj 157 stanovanj, od tega je 27 stanovanj že v gradnji, ostalih 130 stanovanj je v pripravi
- Z MO Ljubljana, ki je že vključena v projekt soinvestitorstva 2004 pa je v pripravi skupaj še 140 stanovanj na lokaciji Zelena jama F3, v zasnovalni fazi pa še 1500 najemnih stanovanj na lokacijah Staneżiče in Podgoriška gmajna).
- Hkrati poteka še obnova 48 neprofitnih stanovanj v lasti Sklada v občini Ravne na Koroškem.

4.1.1. KOPER – DOLINSKA CESTA 1 in 2. faza

PROJEKT	Projekta po pismu o nameri in po soinvestitorski pogodbi
Prodaja	Najemna stanovanja
Stanje projekta	**KOPER – DOLINSKA CESTA (1. FAZA)** Z JSS MOK in MOK je podpisano pismo o nameri in pogodba o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. V prvi fazi izgradnje 26 stanovanj je razmerje 50% za SSRS in 50% za JSSMOK. MOK zagotovi komunalno opremljeno zemljišče in ga preda JSSMOK. Pravnomočno gradbeno dovoljenje, izbran izvajalec ZJN. Med izkopom jam za predvideno temeljenje z vodnjaki je bilo ugotovljeno geomehansko stanje slabše od poročila izdelanega leta 2002. Izvedene so bile nove vrtine, izdelana nova ekspertiza, nov projekt temeljenja in nova kalkulacija stroškov. Aneks k gradbeni pogodbi še ni podpisan. Izvajalec Stavbenik pripravlja podlago za vrtanje stoječih betonskih pilotov. **Dodatna informacija - KOPER – DOLINSKA CESTA (2. FAZA)** Izbrani inženiring pripravlja razpisno gradivo za javno naročilo za izbiro izvajalcev za drugo fazo gradnje stanovanj. Izbira bo opravljena do maja 2005.
Predvidena predaja	oktober 2005
Problemi na lokaciji	Projekt poteka po planu

VODJA PROJEKTA SSRS	Jani Vogelnik, u.di.a.
VODJA PROJEKTA JSS MOK	Darko Kavre, u.d.e.
SUPERNADZOR	
Pregled dokumentacije	Nadzor in inženiring izbran po ZJN - Planinvest
TEHNIČNI SVETOVALCI	-i

4.1.2. KOPER – OLMO

PROJEKT	Projekta po pismu o nameri in po soinvestitorski pogodbi
Prodaja	Najemna stanovanja
Stanje projekta	Po dogovoru z MOK lastnik večjega dela zemljišča pripravlja nov lokacijski načrt. Po idejnih zasnovah, ki bodo zagotovljene v okviru LN bosta investitorja SSRS in JSSMOK predvidoma oktobra 2005 izvedla javni natečaj za.
Predvidena predaja	oktober 2005
Problemi na lokaciji	Projekt poteka po planu

VODJA PROJEKTA SSRS	Jani Vogelnik, u.di.a.
VODJA PROJEKTA JSS MOK	Darko Kavre, u.d.e.
SUPERNADZOR	-
Pregled dokumentacije	-
TEHNIČNI SVETOVALCI	-

4.1.3. MARIBOR PRISTAN

PROJEKT	Projekt 27 stanovanj po pismu o nameri in soinvestitorski pogodbi. Delež SSRS je 70%.
Prodaja	Najemna stanovanja
Stanje projekta	Z Javnim medobčinskim stanovanjskim skladom Maribor je podpisano pismo o nameri in na tej podlagi pogodba o soivestiranju neprofitnih stanovanj v razmerju 70% za SSRS in 30% za JMSSM. Po postopkih po zakonu o javnih naročilih je izbran inženiring in izvajalec gradbenih del. Gradnja 27 stanovanj na Pristanu poteka po terminskem planu. Stroški v gradbeni pogodbi so skladni s ceno določeno v strategiji.
Predvidena predaja	Najemna stanovanja.
Problemi na lokaciji	-

VODJA PROJEKTA SSRS	Jani Vogelnik, u.d.i.a.
VODJA PROJEKTA JMSSM	Danica Putora, u.d.i.g.
SUPERNADZOR	-
Pregled dokumentacije	Recenzija IMO Biro
TEHNIČNI SVETOVALCI	-

4.1.4. MARIBOR POLJANE

PROJEKT	Projekt 130 stanovanj po pismu o nameri in soinvestitorski pogodbi
Prodaja	Najemna stanovanja
Stanje projekta	Delež SSRS je 70%. PGD izdelan in pregledan. Investicijski program izdelan. Zavrnjen zaradi previsoke cene na kv. m stanovanjske površine. Javno naročilo za izbiro izvajalca najavljeno.

	Po soinvestitorski pogodbi Mestna občina Maribor izroči komunalno opremljeno zemljišče za gradnjo 130 stanovanj investitorjema, stroški za GOI in pripadajoči stroški so deljeni 70% SSRS in 30% JMSSM. Zemljišče je bilo pridobljeno z zamudo in je bil postopek za izbiro inženiringa in gradbenega izvajalca začet konec leta 2004. Datum odpiranja ponudb za inženiring je 14. januar in za izvajalca gradbenih del 18. februarja 2005. Pričakovana cena je privzeta cena iz strategije.
Predvidena predaja	December 2005
Problemi na lokaciji	Lastništvo zemljišča. Gradbeno dovoljenje še ni izdano.

VODJA PROJEKTA SSRS	Jani Vogelnik, u.d.i.a.
VODJA PROJEKTA JMSSM	Danica Putora, u.d.i.g.
SUPERNADZOR	-
Pregled dokumentacije	Recenzija - inženiring izbran po ZJN
TEHNIČNI SVETOVALCI	-

4.1.5. RAVNE NA KOROŠKEM – PARTIZANSKA ULICA

PROJEKT	Projekt rekonstrukcije in dogradnje 48 stanovanj
Prodaja	Najemna stanovanja
Stanje projekta	V zaključni fazi so dela I. faze (Partizanska 34, 32). Po preselitvi stanovalcev iz II. faze (Partizanska 30, 28) bo v 8 mesecih – julija 2005 zaključena investicija.
Predvidena predaja	Oktober 2004 in avgust 2005
Problemi na lokaciji	Odpori 4 lastnikov stanovanj v II. fazi, ki nočejo podpisati pogodbe o sofinanciranju lastniškega dela. Pridobivanje zemljišča od Slovenskih železarn za zunanjo ureditev s parkirišči. Nujno pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja.

VODJA PROJEKTA SSRS	Jani Vogelnik, u.d.i.a.
VODJA PROJEKTA	Inženiring PRO BAU, Darinka Mravljak, d.e.
SUPERNADZOR	-
Pregled dokumentacije	Inženiring PRO BAU
TEHNIČNI SVETOVALCI	-

5. NAKUPI NEPREMIČNIN

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.

Cena zemljišča je pri nakupu omejena s ciljno končno prodajno ceno m^2 stanovanjske površine po posameznih območjih. To pomeni, da je cena zemljišča lahko višja od izhodiščnih, če končna cena m^2 prodajne stanovanjske površine na njem zgrajenega stanovanja ne presega ciljnih cen.

Na podlagi izhodišč ter prejetih ponudb je Stanovanjski sklad Republike Slovenije v letu 2004 realiziral naslednje projekte:

LOKACIJA	PREDMET POGODBE	DATUM SKLENITVE POGODBE IN MOREBITNIH DODATKOV	CENA NA ENOTO	POGODBENI ZNESEK		POGODBENI ROK IZROČITVE PREDMETA POGODBE	PLAČANO DO 31.12.2004 SIT
				€	SIT na dan sklenitve pogodbe		
ZEMLJIŠČA – nakupi v letu 2004							
1. LJUBLJANA	nakup zemljišča Brdo – 6.007 m^2	13.05.2004	196,00 €/m^2	1.412.846.40	336.927.697.53	13.05.2004	1.070.317.284,00
2. DRAGOMELJ - II.faza	nakup zemljišča Dragomelj - 5.162 m^2	29.04.2004	145,00 €/m^2	898.188,00	214.013.679,80	29.04.2004	214.013.679,80
3. DRAGOMELJ - II.faza	nakup zemljišča Dragomelj - 6.330 m^2	29.04.2004	145,00 €/m^2	1.101.420,00	262.438.317,10	29.04.2004	262.438.317,10
4. DRAGOMELJ - II.faza	nakup zemljišča Dragomelj - 3.542 m^2	29.04.2004	145,00 €/m^2	616.308,00	146.840.927,76	29.04.2004	146.840.927,76
5. LJUBLJANA	nakup zemljišča Brdo – 3.500 m^2	4.11.2004	150,00 €/m^2	525.000,00	125.903.873,00	4.11.2004	125.903.873,00
6. LJUBLJANA	nakup zemljišča Brdo – 1.921 m^2	4.11.2004	150,00 €/m^2	288.150,00	69.103.240,00	4.11.2004	69.103.240,00
7. LJUBLJANA	nakup zemljišča Brdo – 3.424 m^2	4.11.2004	150,00 €/m^2	513.600,00	123.169.960,00	4.11.2004	123.169.960,00

6. PREGLED PROJEKTOV STANOVANJ ZA TRG IN NAJEMNIH STANOVANJ

6.1. LJUBLJANA TACEN I. FAZA

PROJEKT	Projekt 41 stanovanj – nakup od družbe Interdom
Investitor	Interdom d.o.o.
Termini	začetek nakup 2003 , zaključeno 2004
Stanje projekta	Pogodba realizirana v avgustu 2003. Nakupna in prodajna enotna cena je bila 1300 EUR/m2 in 7640 EUR za lastniška parkirišča v kleti. Projekt zaključen.
Prodaja	**Prodano**
Predvidena predaja	**Predano**
Problemi na lokaciji	-

VODJA PROJEKTA SSRS	Janja Borec Merlak, u.d.i.g.
SUPERNADZOR	Milan Črepinšek, u.d.i.g.
Pregled dokumentacije	Senja Brzin – arhitektura Jure Bokal – strojne instalacije Roman Pogačar – elektro inst. Črepinšek, Debevc , u.d.i.g.
TEHNIČNI SVETOVALCI	

6.2. LJUBLJANA - MEDENSKA CESTA

PROJEKT	22 stanovanj in 24 parkirišč
Investitor	IMOS d.d.
Termini	pričetek nakup 2003, zaključeno 2004
Stanje projekta	Pogodba realizirana avgusta 2003. Nakupna in prodajna enotna cena je bila 1274 EUR/m2 in 7350 EUR za lastniška parkirišča v kleti. Projekt zaključen.
Prodaja	Prodano
Predvidena predaja	Predano
Problemi na lokaciji	-

VODJA PROJEKTA SSRS	Janja Borec Merlak, u.d.i.g.
SUPERNADZOR	Debevc Boštjan, u.d.i.g.
Pregled dokumentacije	-
TEHNIČNI SVETOVALCI	Špela Videčnik, arhitektura

6.3. LJUBLJANA - TRŽAŠKA - NASELJE ČEZ DOLGI MOST (MAJLOND)

PROJEKT	Projekt 47 stanovanj
Investitor	GIVO d.d.
Termini	Zaključena, (začetek nakup 2003, zaključeno 2004)
Stanje projekta	Pogodba realizirana v aprilu 2003. Nakupna in prodajna enotna cena je bila 1300 EUR/m2 in 7486,50 EUR za lastniška parkirišča v kleti. Projekt zaključen.
Prodaja	Prodano
Predvidena predaja	Predano
Problemi na lokaciji	Pomanjkljivosti na katere je bil investitor opozarjan že v času gradnje se odpravljajo

VODJA PROJEKTA SSRS	Janja Borec Merlak, u.d.i.g.
SUPERNADZOR	Bojana Savenc, u.d.i.g.
Pregled dokumentacije	Studio Arcus – arhitektura
TEHNIČNI SVETOVALCI	-

6.4. LJUBLJANA - KNOBLEHARJEVA ULICA

PROJEKT	Projekt 50 stanovanj in 92 parkirišč v kleti objekta
Investitor	SCT d.d.
Termini	začetek nakup 2001, gradbeno dovoljenje 2003, zaključeno 2004
Prodaja:	Prodajna cena 1250 EUR/m^2 in 7.643,810 EUR park. v objektu.
Stanje projekta	Stanovanja so v decembru 2004 predana kupcem. V teku vpis etažne lastnine (potrebna združitev in razdružitev parcel ter podpis aneksov k pogodbam s kupci za vpis etažne lastnine zaradi predhodnega vpisa solastninskega deleža).
Prodaja	Prodano
Predvidena predaja	Predano
Problemi na lokaciji	Pred izdajo gradbenega dovoljenja je bil postavljen dodaten pogoj za izgradnjo vodovoda po Knobleharjevi cesti (ocenjena investicija dodatno ca 14 mio SIT). Pritožba v teku.

VODJA PROJEKTA SSRS	Beno Muhič, u.d.i.g.
SUPERNADZOR	-
Pregled dokumentacije	Senja Brzin – arhitektura
TEHNIČNI SVETOVALCI	Rudi Triler

6.5. DOMŽALE - DRAGOMELJ

PROJEKT	Projekt 142 stanovanj in 150 parkirišč v kleti objekta, 12 vrstnih hiš
Investitor	ETALINE d.o.o.
Termini	Začetek nakup 2002, konec marec 2005
Stanje projekta	Izgradnja poteka skladno s terminskim planom. Zaradi izredno veliko sprememb na željo končnih kupcev lahko v zaključni fazi pride do delnih zamud na finalizaciji objekta. V začetku februarja 2004 je predviden tehnični pregled. V pripravi je projekt za vpis v uradne evidence in projekt etažne lastnine in ostala tehnična dokumentacija. Delno zamujajo aktivnosti za izgradnjo meteornega kanala, ki pa je investicija občine Domžale in poteka vzporedno z izgradnjo nove šole. Prodaja stanovanj (10 »rezerviranih«, 2 neobjavljeni v prodaji, 10 hiš) bo ponovno sproščena po pridobitvi ustrezne dokumentacije (tehnični pregled in
Prodaja	Prodaja stanovanj (10 »rezerviranih«, 2 neobjavljeni v prodaji, 10 hiš) bo ponovno sproščena po pridobitvi ustrezne dokumentacije (tehnični pregled in
Predvidena predaja	Od 10. do 15. marca 2005
Problemi na lokaciji	ZVKSES – po avgustu SSRS ni nadaljeval s prodajo stanovanj. Trenutno je »rezerviranih« 10 stanovanj, za katera pa ni možen podpis pogodb brez splošnih pogojev prodaje, kljub temu, da je objekt že zgrajen; zaradi nejasnosti v ZVKSES bo potrebno ponovno preveriti ali ZVKSES velja tudi za zgrajena stanovanja z uporabnim dovoljenjem.

VODJA PROJEKTA SSRS	Beno Muhič, u.d.i.g.
SUPERNADZOR	Jurij Čepon , u.d.i.g.
Pregled dokumentacije	Špela Videčnik, u.d.i.a.
TEHNIČNI SVETOVALCI	-

6.6. DOMŽALE - DRAGOMELJ II.FAZA

PROJEKT	Projekt cca 80 stanovanj
Investitor	SSRS
Termini	začetek nakup 2004, konec 2006
Stanje projekta	Na zemljiščih II. faze izgradnje je zaradi izboljšanja zasnove in dviga bivalne kulture predvidena sprememba ZN, ki jo je potrebno uskladiti z občino Domžele. V primeru, da sprememba ZN ne bo sprejeta se izgradnja nadaljuje po enakem zazidalnem načrtu kot I.faza izgradnje.
Predvidena prodaja	-
Predvidena predaja	-
Problemi na lokaciji	-

VODJA PROJEKTA SSRS	Beno Muhič, u.d.i.g.
SUPERNADZOR	-
Pregled dokumentacije	-
TEHNIČNI SVETOVALCI	-

6.7. KOPER – ŠMARSKA

PROJEKT	Projekt 115 stanovanj in 150 parkirišč v kleti objekta, pritličje lokali
Investitor	GROUPINVEST d.o.o.
Termini	začetek nakup 2002, konec avgust 2005
Stanje projekta	Izgradnja poteka po zaključku del na gradbeni jami objekta pospešeno in skladno s premaknjenim terminskim planom. Sprejeta je sprememba ZN, ki v celoti potrjuje že prvotno projektirani objekt projektanta prof. Vojteha Ravnikarja, ki ga je prvotno UE Koper zaradi domnevne neskladnosti zavrnila (zato I. in II. faza izgradnje stanovanj). Pričakovan zaključek gradnje konec junija 2004. Z DARS in MOK je usklajena rešitev rekonstrukcijo ceste, ki bi po našem mnenju lahko potekala v celoti izven območja parcele, ki je bila predhodno namenjena samo gradnji objekta in pripadajoči zunanji ureditvi, vendar DDC kot inženir zagovarja rešitev projektanta, ki ni izkazal variant. Investitor in SSRS sta bila s strani DARS in DRSC prisiljena v odprodajo zemljišča po nižji ceni od nabavne (pogoj za izdajo soglasja), pri čemer je investicija dodatno obremenjena z nakupom novega zemljišča in iskanjem nadomestnih parkirišč.
Prodaja	ZVKSES – po avgustu SSRS ni nadaljeval s prodajo stanovanj. Trenutno je nedokončanih 30 prodaj stanovanj.
Predvidena predaja	Avgust 2004
Problemi na lokaciji	Glej prodaja

VODJA PROJEKTA SSRS	Beno Muhič, u.d.i.g.
SUPERNADZOR	Jurij Čepon, u.d.i.g.
Pregled dokumentacije	Špela Videčnik, u.d.i.a.
TEHNIČNI SVETOVALCI	-

6.8. LJUBLJANA - ČRNUČE

PROJEKT	Projekt 56 stanovanj
Investitor	SSRS
Termini	začetek nakup zemljišča 2001, konec avgust 2005
Stanje projekta	Dela so bila oddana na podlagi JR in pogodbe št.: 2305-2/04 izvajalcu GD Hrastnik. Gradnja je v teku skladno s terminskim planom izvajalca. Predviden zaključek del v začetku julija 2005. Prometna in komunalna infrastruktura - izvajalec na tem segmentu pogodbeno prevzetih del še ni pričel z deli razen z izvedbe odvodnjavanja zalednih vod izza objektov. Zaradi nejasnosti bo potrebno dodatno uskladiti rekonstrukcijo fekalne in meteorne kanalizacije na daljšem odseku (predvideni stroški ca 30 mio SIT). Obstoječi kanal, ki ga je gradilo podjetje GPG namreč podjetje VO-KA ni hotelo prevzeti v upravljanje, sedaj pa je pogojevano priključevanje novih objektov na sistem kanalizacije z rekonstrukcijo obstoječega kanala (ki bi bil v primeru pravilne izgradnje in upravljanja ustrezen). Še vedno tudi ni podpisana urbanistična pogodba, saj MOL po enem letu od vloge še vedno nima usklajenega stališča do prevzema določenih delov infrastrukture, ki se izvaja na podlagi pogojev soglasodajalcev MOL.
Prodaja	prodano
Predvidena predaja	Avgust 2005

Problemi na lokaciji	Krajani vztrajno pričakujejo od SSRS poleg doslej posredno že ugodenim zahtevam (dodatna realizacija otroškega igrišča in zelenic na lokaciji) tudi reševanje prometne ureditve izven našega zazidalnega območja v celotnem poteku Suhodolčanove ulice. Zunanja ureditev (vodno soglasje); nepodpisana urbanistična pogodba z mestom (po preteku več kot enega leta); uskladitev in izvedba fekalne in meteorne kanalizacije izven območja naselja;

VODJA PROJEKTA SSRS	Beno Muhič, u.d.i.g.
NADZOR	IN-CO invest, javni razpis
Pregled dokumentacije	Senja Brzin, u.d.i.a.
TEHNIČNI SVETOVALCI	-

6.9. LJUBLJANA – POLJANSKO NABREŽJE

PROJEKT	Projekt 603 + 20 stanovanj in 1002 parkirišč v kleti objekta
Investitor	Gradis skupina G d.d.
Termini	začetek nakup 2003, konec marec 2007
Stanje projekta	Gradnja poteka delno pred terminskim planom
Prodaja	Na lokaciji so neprodana večja stanovanja, za katere pa že obstaja interes (detaljneje glej prodaja)
Predvidena predaja	Objekt 9, 10 julij 2006; objekt 7,8 marec 2007
Problemi na lokaciji	MOL še vedno ni predala pripomb na urbanistično pogodbo, ki je bila predana in ni vrnila predloga v podpis. MŠZŠ je pogojevalo drugačne rešitve dostopov, kot so predvidene v obstoječem zazidalnem načrtu (dostopi, uvozi, ceste), kar je investitor moral upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije; Gradis skupina G d.d. je v postopku pridobivanja zemljišča potrebnega za uvozno rampo, skladno z zahtevami MŠZŠ. Uvozna rampa lahko posledično pomeni spremembe, saj MŠZŠ pogojuje spremembe in uskladitev s projektom akademij, za katere poteka javni natečaj. Potrebno je realizirati dopolnilno gradbeno dovoljenje za uvozno rampo z Kapusove ceste. V letu 2005 bo potrebno voditi pospešene aktivnosti za pravočasno realizacijo prometne ureditve na območju (MOL) in prenos potrebnega zemljišča za zunanji del uvozne rampe na SSRS ali investitorja. Zemljišče je v lasti RS, zato je najbolj primeren način reševanja prenos zemljišča na SSRS in kompenzacija pri obračunu pogodbene cene. Odmera in cenitev sta opravljeni, zato je smiselno vključiti aktivnosti s strani MOP. MŠZŠ po predvidevanjih namreč ne more začeti z izgradnjo pred koncem leta 2006, kar pa bi pomenilo delno oviro za končne kupce stanovanj..

VODJA PROJEKTA SSRS	Beno Muhič, u.d.i.g.
SUPERNADZOR	-
Pregled dokumentacije	Groleger Samo, u.d.i.a. Groleger Gorazd, u.d.i.a.
TEHNIČNI SVETOVALCI	-

6.10. LJUBLJANA - TACEN II. FAZA

PROJEKT	Projekt 163 stanovanj in 196 parkirišč v kleti objekta
Investitor	INTERDOM d.o.o., po pridobitvi gradbenega dovoljenja SSRS
Termini	začetek nakup 2003, konec september 2006
Stanje projekta	Istočasno z nakupom stanovanj v naselju »Pod Šmarno goro » I. faza je SSRS z isto prodajno pogodbo z dne 11.8.2003 od prodajalca in investitorja kupil na območju predvidene gradnje za II. fazo še 163 stanovanj, ki so bila v času podpisa prodajne pogodbe v fazi projektiranja (lokacijsko dovoljenje je bilo predhodno že pridobljeno). Dne 9.8.2004 je Interdom kot investitor pridobil GD za gradnjo II. faze, s sklenitvijo dodatka št. 4 dne 14.9.2004 pa je Interdom dokončno dostopil od gradnje II. faze. SSRS je postal lastnik zemljišča parc. in izdelane projektne dokumentacije PGD za gradnjo II. faze naselja »Pod Šmarno goro« v Ljubljani. SSRS je postal investitor in zaprosil UE Ljubljana Izpostava Šiška za spremembo investitorstva (odobreno z odločbo UE dne 26.10.2004). Novembra 2004 je SSRS izvedel javno naročilo za izvedbo inženiring storitev in nadzora po ZGO in izbral podjetje MCM d.o.o. iz Ljubljane. Pripravljen je razpis za izvedbo GOI del za gradnjo II. faze je v teku. Predviden zaključek razpisa je sredi februarja 2005.
Prodaja	Prodano
Predvidena predaja	**September 2006**
Problemi na lokaciji	-

VODJA PROJEKTA SSRS	Janja Borec Merlak, u.d.i.g.
VODJA PROJEKTA MOL	-
SUPERNADZOR	Milan Črepinšek, u.d.i.g.
Pregled dokumentacije	Senja Brzin, u.d.i.a.
TEHNIČNI SVETOVALCI	Milan Črepinšek, u.d.i.g. Jure Bokal , u.d.i.s. Roman Pogačar , u.d.i.e.

6.11. IZOLA – LIVADE

PROJEKT	Projekt 30 stanovanj
Investitor	SSRS
Termini	Začetek nakup zemljišča 2001, konec avgust 2005
Stanje projekta	SSRS je po prodajni pogodbi v letu 2003 od Občine Izola dokončno kupil manjkajoči del zemljišča parc. št. 1967/4, kar je omogočilo začetek gradnje Po izbrani natečajni rešitvi (javni natečaj v letu 2003) je bil izbran projektant OFIS d.o.o. GD je bilo pridobljeno 11.6.2004, pravnomočno je postalo dne 25.6.2004. Na podlagi javnega naročila je za izvedbo inženiring del in nadzora izbran JV Projekt – Investbiro - Planinvest. Na podlagi javnega naročila je izbran izvajalec Makro 5 gradnje d.o.o. Gradnja poteka po planu
Prodaja	Prodano
Predvidena predaja	avgustu 2005
Problemi na lokaciji	-

VODJA PROJEKTA SSRS	Janja Borec Merlak
NADZOR IN INŽENIRING	JV Projekt NG- Investbiro Kp – Planinvest
Pregled dokumentacije	Jani Vogelnik (arhitektura)– javni natečaj
TEHNIČNI SVETOVALCI	Rudi Triler – strojne inst. Viktor Drašler – elektro inst.

6.12. LJUBLJANA - F7 – ZELENA JAMA

PROJEKT	Projekt 109 stanovanj in 205 parkirišč v kleti objekta
Investitor	SSRS (SCT d.d.)
Termini	Začetek nakup zemljišča 2001, konec avgust 2006
Stanje projekta	Projektna dokumentacija PGD izdelana in predana vloga na UE Moste. Zaradi pritožbe MOL je postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja zaustavljen Zaradi različnih interesov posameznih akterjev (prepletenost pridobivanja zemljišča) bo lahko projekt zaustavljen. Trenutno je podaljšana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki pa zapade konec januarja 2005. Po tem roku bo potrebno obnoviti postopek, kar lahko pomeni dodaten strošek in zamik investicije za nadaljnjih šest mesecev. Izražen interes MOL doslej ni bil v celoti izkazan v realizaciji dogovorjenih izhodišč. Brez soglasja z MOL (pritožba na parcelacijo s strani OGZ) realizacija ni možna. Istočasno obstaja problem sočasnosti izgradnje z javno infrastrukturo. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja za komunalno infrastrukturo izdelan; faze izgradnje komunalne infrastrukture opredeljene v MOL drugače kot je potek izgradnje objektov. Delna uskladitev dosežena. Vprašljiva je investicija v komunalno infrastrukturo. Ni zaključena parcelacija po zazidalnem načrtu, zato niso znana lastniška razmerja, ki bi omogočala realen terminski plan. **Aktivnosti z MOL** MOL naj bi se do 23. decembra 2004 sestal s SCT d.d. za dokončno razrešitev in pospešitev dokončanja projekta. Na koordinaciji med MOL in SSRS je bilo dogovorjeno, da se za reševanje problematike nemudoma pospešijo aktivnosti, ter da: - Oddelek MOL za gospodarjenje z zemljišči pregleda pritožbo MOL na parcelacijo na območju F7 in v najkrajšem času oziroma pred naslednjim sestankom umakne pritožbo na parcelacijo ali poišče drugo ustrezno rešitev za takojšnje aktiviranje soseske in oceni roke. - Preuči se možnost, da SSRS od MOL odkupi (zamenja) potrebna zemljišča za izgradnjo kareja F7 (cca 600 m2, ki so v lasti MOL).
Prodaja	-
Predvidena predaja	-
Problemi na lokaciji	Lastniška razmerja in denacionalizacija na posameznih zemljiščih; pritožba na parcelacijo MOL. Aktivnosti s strani MOL tečejo relativno počasi.

VODJA PROJEKTA SSRS	Beno Muhič, u.d.i.g.
NADZOR	-
Pregled dokumentacije	Špela Videčnik, u.d.i.a. Senja Brzin, u.d.i.a. Rudi Triler, u.d.i.s. Viktor Drašler, u.d.i.e.
TEHNIČNI SVETOVALCI	-

6.13. LJUBLJANA - F8 – ZELENA JAMA

PROJEKT	Projekt 150 stanovanj, parkirišča in poslovni del
Investitor	SCT d.d. ,SSRS, MOL
Termini	-
Stanje projekta	Za realizacijo obstaja izredno mala verjetnost. Poleg kompleksnosti projekta in zemljišč je projekt dodatno obremenjen z reševanjem problematike sosednjih parkirišč, za katero reševanje pa zaradi odmika izgradnje celotnega kompleksa stanovanjske gradnje na območju Zelene jame SCT pod sedanjimi izhodišči ni več zainteresiran. Potrebno bo iskati nadomestno lokacijo za izgradnjo stanovanj.
Prodaja	-
Predvidena predaja	-
Problemi na lokaciji	Lastniška razmerja in denacionalizacija na posameznih zemljiščih; pritožba na parcelacijo; blokada s strani MOL

VODJA PROJEKTA SSRS	Beno Muhič, u.d.i.g.
NADZOR	-
Pregled dokumentacije	-
TEHNIČNI SVETOVALCI	-

6.14. LJUBLJANA - BRDO

PROJEKT	Projekt cca 650 stanovanj
Investitor	SSRS
Termini	Začetek 2003, konec 2008
Problemi na lokaciji	Predvidena prometna ureditev in ureditev v sprejetem ZN za tehnološki park - sever zahteva posege za cestno telo v območje obstoječih objektov podjetij KONEX in Chemo, kar pomeni potrebo za nadomestno gradnjo na območju (dodatni strošek prestavitve obstoječih teniških igrišč, ter rušitev in graditev objekta s solariji in savnami - KONEX; rušenje obstoječe in postavitev nove hale - Chemo). Potrebna je dodatna uskladitev aktivnosti z MOL. Končni predlog ZN bo oddan v soglasja v začetku februarja 2005. Sprejem ZN predvidoma aprila 2005. V teku priprava arhitekturnega natečaja. Nas lokaciji funkcionalnega območja F3 je predviden projekt »Vzorčna stanovanjska hiša«. Projektiranje oddano v postopku JN s pogajanji Fakulteti za arhitekturo. Rušitvena dela oddana na podlagi javnega razpisa izvajalcu GP Bežigrad (vrednost 51 mio SIT). V letu 2004 realiziran dokup zemljišč za zaokrožitev območja. Dokupiti je potrebno tudi še dve stanovanji na obstoječi lokaciji (parc. št.1397/10). Realen začetek gradnje marec 2006. Predviden začetek del z maksimalnim pristopom ob optimalnih razmerah konec leta 2005. Aktivnosti, ki jih mora opraviti MOL : - MOL vodi aktivnosti za pripravo in sprejem zazidalnega načrta. - Za zagotovitev začetka gradnje stanovanj skladno z zazidalnim načrtom Brdo v letu 2005, MOL pripravlja oceno stanja na območju in preverja predani program komunalnega opremljanja. MOL tudi pripravi predlog za povečan obseg

	stanovanjske gradnje v zazidalnem načrtu Brdo in oceno; - MOL poda stališče, ali bi lahko izvedli menjavo lokacij TP (predlog predlog lokacija v Vižmarjih – prodaja zemljišč SSRS) ali zamenjava za zemljišča na drugi lokaciji, kjer bo z zamenjavo stanovanjska gradnja izvedljiva enakem času kot na Brdu. - V januarja 2005 se bo MOL sestal s predstavniki Tehnološkega Parka in drugimi partnerji glede določitve investitorja TP. - MOL bo do konca januarja 2005 pripravil osnutek urbanistične pogodbe za izvedbo komunalne infrastrukture na lokaciji Brdo ter določi nosilce in termine izvedbe. - V zvezi z vstopom v soinvestitorstvo za izvedbo komunalne infrastrukture (TP) MOL proučuje možnost zagotovitve sredstev v okviru proračuna MOL in pripravi podrobnejši program realizacije komunalne opremljenosti stanovanjske soseske. - MOL pripravi predlog ustrezne pogodbe s SSRS za soinvestitorstvo, ureditev zemljiškega stanja, komunalno urejanje območja in ostale aktivnosti, ki so potrebne na zazidalnem območju Brda za realizacijo projekta. - MOL bo zagotovil tudi terminski in finančni plan izgradnje TP oziroma preučil predlog SSRS za prestavitev TP na lokacijo Litostroja v Ljubljani. - Javni stanovanjski sklad MOL pripravlja predlog morebitnega soinvestiranja na Brdu (neprofitna stanovanja).
Prodaja	-
Predvidena predaja	-
Problemi na lokaciji	Razvidno iz opisa stanja

VODJA PROJEKTA SSRS	Beno Muhič, u.d.i.g.
SUPERNADZOR	-
Pregled dokumentacije	-
TEHNIČNI SVETOVALCI	IMOS d.d.

6.15. LJUBLJANA - VIŽMARJE (ŠKOFOVI ZAVODI)

PROJEKT	Projekt od 150-650 stanovanj, odvisno od končnega pristopa SSRS k projektu
Investitor	SSRS
Termini	Začetek 2003, konec 2008
Stanje projekta	Trenutno ima SSRS na območju v lasti 30.000 m2 zemljišča. V juliju 2004 je bil sprejet odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 – za območje Mestne občine Ljubljana (za območje urejanja ŠI 5/1 Škofovi zavodi), ki je bil objavljen v Ur.l.št. 64/04 z dne 11.06.2004. V izdelanih PSP je bila predložena ocena stroškov za opremljanje komunalne infrastrukture. Potreben je generalni terminski plan realizacij posameznih projektov na območju, saj so predvideni posegi nanašajo tako na izgradnjo avtocestnega priključka, izgradnjo nove cestne povezave z mestom, rekonstrukcijo Nemške ceste, izgradnjo kanalizacijskega omrežja,... Za nadaljnjo realizacijo projekta na območju je možno več pristopov. SSRS je MOL podal več možnih variant za nadaljevanje realizacije (fazna ureditEv območja z vidika urbanizma), do katere se bo MOL opredelila. Pričakujemo tudi, da se bo MOL opredelila glede ponujenega odkupa oziroma zamenjave zemljišča, ki ga je SSRS ponudil v odkup, oziroma pričakujemo predlog MOL, ki bo omogočil hitrejši izkoristek in zazidavo zemljišča SSRS.

Prodaja	-
Predvidena predaja	-
Problemi na lokaciji	Predvidena prometna ureditev, ki jo zahteva MOL v širšem kontekstu pomeni največje breme za začetek izgradnje. MOL mora predvideti pospešene aktivnosti za ureditev prometnih povezav na območju, ki pa niso vezane na izgradnjo nove soseske, temveč so del širše problematike. Težko bo doseči dogovor z Ministrstvom za obrambo RS in cerkvenimi inštitucijami.

VODJA PROJEKTA SSRS	Beno Muhič, u.d.i.g.
SUPERNADZOR	-
Pregled dokumentacije	-
TEHNIČNI SVETOVALCI	Inženiring - IMOS

6.16. LJUBLJANA - STANEŽIČE

PROJEKT	Projekt ca 3000 stanovanj
Investitor	SSRS, MOL
Termini	Začetek 2002, konec 2010
Stanje projekta	Projekt po pismu o nameri in po dogovoru o sodelovanju. Projekt cca 3.300 stanovanj, 30% najemnih SSRS, 30% najemnih MOL, 12% najemnih zaseben kapital, 28% tržna zaseben kapital Predložena ocena stroška za opremljanje komunalne infrastrukture. Potreben je generalni terminski plan realizacije posameznih projektov na območju, saj so predvideni posegi nanašajo tako na izgradnjo avtocestnega priključka, izgradnjo nove cestne povezave z mestom, rekonstrukcijo Nemške ceste, izgradnjo kanalizacijskega omrežja,... MOL mora za realizacijo projekta začeti z vsemi za to potrebnimi aktivnostmi. SSRS je vključen v projekt MOL Nove Stanežiče na osnovi Pisma o nameri in na tej osnovi sklenjenega dogovora dne 22.1.2003 med SSRS in MOL. 1.6.2004 (SSRS) oziroma 3.9.2004 (MOL) sta SSRS in MOL sklenila dogovor o sodelovanju pri izvedbi javnega anonimnega urbanističnega natečaja za zasnovo novega naselja Stanežiče v Ljubljani. V letu 2004 je MOL pripravila gradivo za javni natečaj v sodelovanju z ZAPS in SSRS, ki je bil konec leta 2004 objavljen in je v teku. Predviden zaključek natečaja je aprila 2005. Planska kapaciteta območja ŠK 6/3 je naselje z vso socialno in komunalno strukturo in infrastrukturo. Zemljišče pridobiva oddelek MOL. Poročila o že pridobljenih zemljiščih ni bilo mogoče pridobiti. Urbanistična dokumentacija bo izdelana na podlagi pridobljenih najprimernejših rešitev urbanističnega natečaja, ki je že objavljen. Razpisovalec natečaja je MOL Oddelek za urbanizem, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je z razpisovalcem sklenil pogodbo o sofinanciranju natečaja. Rok za oddajo predlogov natečajnikov je konec marca 2005, ocenjevalna komisija bo zaključila delo do konca aprila 2005. Predlog za prvo fazo približno 1000 stanovanj bo zasnova lokacijskega načrta, za drugo (ali več faz) bo obdelava manj zavezujoča. Delovni osnutek pogodbe o sodelovanju z MOL pri graditvi stanovanj v novem naselju je bil predan septembra na koordinaciji. Vsebuje strukturo opravil, odnose med partnerji, oceno investicije za stanovanjski del in optimistične roke za izvedbo. MOL - Bo določila odgovorne nosilce in vodje projektov investicije Stanežiče (ne samo urbanističnega in lokacijskega načrtovanja v januarju 2005;

	- odgovorne osebe MOL, JSS MOL in SSRS bodo pripravile program in projektno nalogo glede vsebine in koncepta razvoja stanovanjske soseske Stanežiče za potrditev pri financiranjih MOL, JSS MOL in SSRS; - izdelala grafični prikaz o realizaciji terminskega plana izdelave lokacijskega načrta in ukrepe za izdelavo v predvidenih rokih, okvirno v vseh fazah in podrobneje I. fazo ; Oddelek za urbanizem MOL v roku 8 dni posreduje grafični prikaz o realizaciji terminskega plana vsem prisotnim na koordinaciji; - pripravila pregled lastništva zemljišč, ocenila vrednost zemljišč v lasti MOL-a ter terminski plan pridobivanja preostalih zemljišč in njihove vrednosti; pregled podatkov o lastništvu Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL do 15. januarja 2005 posreduje vsem prisotnim na koordinaciji; - pripravila grobo oceno stroškov komunalnega opremljanja in spisek ter obseg potrebne komunalne in druge infrastrukture ter okvirni terminski program opremljanj; Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL poizkuša do 31. januarja 2005 pripraviti zgoraj navedene informacije; - pripravila svojo oceno stroškov izgradnje stanovanjske soseske in finančno konstrukcijo različnih udeležencev (javnih in zasebnih) in osnovni – letni denarni tok; prve zasnove se poizkuša pripraviti do konca februarja 2005; - preučila predlog pogodbe z SSRS in predložila popravljen in dopolnjen predlog pogodbe za uskladitev; rok: konec marca 2005.
Prodaja	II. trimesečje 2008
Predvidena predaja stanovanj	2009
Problemi na lokaciji	MOL nima programa opremljanja stavbnega zemljišča, niti plana pridobivanja. MOL OGSZ se doslej ni aktivno vključil v pripravo projekta. Ni podatkov o že pridobljenih zemljiščih kot podlaga za odločitev o obsegu in legi I. faze cca 1000 stanovanj. Ni znana dokončna omejitev območja proti Celovški cesti. Po I. fazi bo problem tudi primarna komunalna oprema.

VODJA PROJEKTA SSRS	Jani Vogelnik, u.d.i.a.
VODJA PROJEKTA MOL	Jožka Hegler, u.d.i.a. Alenka Pavlin, u.d.i.a.
SUPERNADZOR	-
Pregled dokumentacije	
TEHNIČNI SVETOVALCI	-

6.17. LJUBLJANA - PODGORIŠKA GMAJNA

PROJEKT	Projekt cca 500 stanovanj (150 najemnih, 350 tržnih)
Investitor	SSRS, MOL
Termini	Začetek 2002, konec 2010
Stanje projekta	Projekt po pismu o nameri in po dogovoru o sodelovanju Postopek za izdelavo in potrditev lokacijskega načrta še ni začel! Osnove za lokacijski načrt bodo lahko pridobljene z urbanističnim natečajem. Za določitev dolžnosti in roke izvedbe bo pripravljena pogodba. Realizacija projekta s strani MOL odvisna od sredstev zagotovljenih v proračunu MOL za leto 2005 oziroma 2006. V januarju 2005 bo MOL sklical operativni sestanek v zvezi z pripravo realizacije projekta – koordinirata Oddelek za gospodarjenje z zemljišči. V smislu razprave (vprašljivost realizacije projekta zaradi nezagotovljenih finančnih sredstev) z rokom v februarju 2005, ko bo znan investitor, MOL: - pripravi koncept izvedbe projekta gradnje stanovanj na tem območju in pripravi predlog programa in obsega stanovanjske soseske (projektno programska naloga), - pripravi predlog terminske priprave spremembe lokacijskega načrta, - pripravi okvirno vsebino in obseg komunalnega urejanja območja in

	okvirno finančno obliko investicije ter okvirni terminski plan realizacije stanovanjske soseske, Na podlagi izhodišč bo znano nadaljevanje projekta.
Prodaja	-
Predvidena predaja	-
Problemi na lokaciji	Za pretežno območje zazidljivih zemljišč v Podgoriški gmajni BS 7/4 so sprejeta naravovarstvena določila in jih varujejo kot naravno vrednoto po Pravilniku o določitvi in varstvu naravnih vrednot. (Ur. l. RS 111/04). Rešitev nastalih razmerij je na mestnih službah. Preostanek prostih zazidljivih zemljišč je premajhen za racionalno izvedbo infrastrukture.

VODJA PROJEKTA SSRS	Beno Muhič, u.d.i.g.
VODJA PROJEKTA MOL	-
SUPERNADZOR	-
Pregled dokumentacije	-
TEHNIČNI SVETOVALCI	-i

6.18. LJUBLJANA - AVTOMONTAŽA

PROJEKT	Projekt cca 900 stanovanj
Investitor	Hypo Alpe-Adria-Consultants d.o.o.
Termini	Začetek 2002, konec 2010
Stanje projekta	Projekt po pismu o nameri in po dogovoru o sodelovanju. Projekt Avtomontaža je bil začasno zaključen. Prvotno je bil zamišljen nakup zemljišča in lastna investicija. Lastnik je zemljišče prodal HYPO Alpe-Adria- Consultants d.o.o., ki pa je ponudil odprodajo stanovanj med drugimi tudi SSRS. Postopek za izdelavo in potrditev lokacijskega načrta začet. Lastnik HYPO Alpe-Adria- Consultants d.o.o. je pripravljen prodati izgradnjo stanovanjskega dela soseske. V obravnavi več variant. Možen začetek gradnje september 2005 SSRS bo v januarju pripravil izhodišča v zvezi s ponudbo Hypo Alpe-Adria-Consultants d.o.o.. Sestanek z Hypo Alpe-Adria-Consultants d.o.o. koordinira SSRS. Izhodišča na projektu morajo dati kvalitetnejše bivalno okolje, kot je trenutno v obravnavi (FSI presega faktor 2,0)
Prodaja	-
Predvidena predaja	-
Problemi na lokaciji	-

VODJA PROJEKTA SSRS	Beno Muhič, u.d.i.g.
SUPERNADZOR	-
Pregled dokumentacije	-
TEHNIČNI SVETOVALCI	-

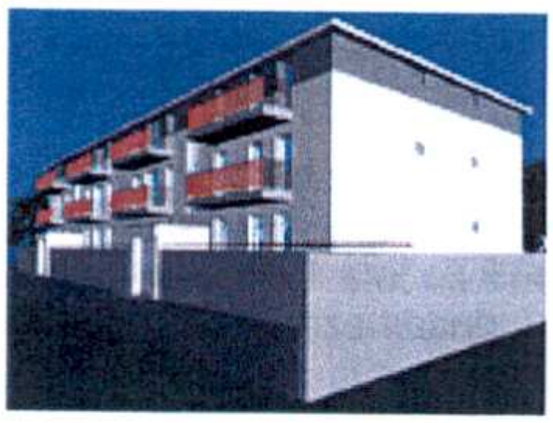
7. POROČILO O PRODAJI TRŽNIH STANOVANJ V LETU 2003 IN 2004

Na podlagi realiziranih projektov na področju tržne gradnje je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: Sklad) v letu 2003 in 2004 objavil dve uspešni prodaji stanovanj.

I. POROČILO O PRODAJI STANOVANJ SKLADA PO RAZPISU Z DNE 25. oktobra 2003

1. Ponudba stanovanj

Sklad je 25. oktobra 2003 v dnevnikih Delo, Dnevnik in Večer objavil nov razpis za prodajo 429 stanovanj v naslednjem obsegu in lokacijah:

LOKACIJA	
	**Ljubljana, Knobleharjeva ulica** Število stanovanj: 50 stanovanj Cena: 1.250,00 €/m^2 in 7.644,00 € za parkirno mesto v kleti objekta Vseljivost predvidoma: 15.12.2004 REALIZIRANO
	**Ljubljana, Medenska cesta** Število stanovanj: 22 stanovanj Cena: 1.274,00 €/m^2 in 7.350,00 € za parkirno mesto v kleti objekta Vseljivost predvidoma: 31.7.2004 **REALIZIRANO**
	**Ljubljana, Tacenska cesta** Število stanovanj: 41 stanovanj Cena: 1.300,00 €/m^2 in 7.640,00 € za parkirno mesto v kleti objekta Vseljivost predvidoma: 31.1.2004 **REALIZIRANO**
	**Ljubljana, Tržaška cesta** Število stanovanj: 47 stanovanj Cena: 1.300,00 €/m2 in 7.486,50 € za parkirno mesto v kleti objekta Vseljivost predvidoma: 30.10.2004 **REALIZIRANO**

LOKACIJA	
	**Dragomelj** Število stanovanj: 142 stanovanj in 12 hiš v III. gradbeni fazi Cena: 1.150 €/m^2 reducirane stanovanjske površine, 7.500,00 € za parkirišče v kleti objekta in 3.150 € za zunanje parkirišče oziroma 890 €/m^2 stanovanjske hiše Vseljivost predvidoma: 15.03.2005
	**Koper, Dolinska cesta** Število stanovanj: 115 stanovanj Cena: 1.250,00 €/m^2 in 7.500,00 € za parkirno mesto v kleti objekta Vseljivost predvidoma: 15.2.2005 Sprememba roka: 31.8.2005

2. Prednostni kupci

Prednost pri nakupu omenjenih stanovanj so imeli kupci, ki redno varčujejo v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, med katerimi so 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 določal, da se med njimi naredi naključen računalniški izbor pred petčlansko komisijo, naključno izbrano med prijavljenimi, zainteresiranimi za sodelovanje v tej komisiji.

3. Splošno o interesu za nakup ponujenih stanovanj

Prijave interesa za nakup 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 21 stanovanj ni bilo nobenega interesa, od tega za 2 stanovanji v Ljubljani na Medenski cesti, za 8 stanovanj oziroma vrstnih hiš v naselju Novi Dragomelj ter za 11 stanovanj v Kopru na Dolinski cesti.

- 30% pred izročitvijo stanovanj.

Kupcem, ki jim navedene spremenjene okoliščine niso ustrezale, je Sklad omogočil odstop od pogodbe z vračilom are, obrestovane skladno s predpogodbo in vračilom vplačane kupnine, preračunane v EUR po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan vplačil, v tolarski protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan vračila. Zaradi spremembe roka izročitve stanovanj na lokaciji Dolinska cesta v Kopru je od nakupa stanovanja odstopilo 10 kupcev.

6. Sklepanje prodajnih pogodb po 1.8.2004

S 1.8.2004 je začel veljati zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 18/04, v nadaljevanju: ZVKSES), ki ureja odnos prodajalca s kupcem. Tako prodajne pogodbe, kot so jih sklepali izbrani kupci do 31.7.2004 na podlagi razpisa Sklada za prodajo stanovanj z dne 25.10.2003, niso več mogoče in je posledično ostalo nekaj postopkov prodaj nedokončanih.

Po sprejemu splošnih pogojev skladno z ZVKSES bo Sklad dal v prodajo tudi preostalih 29 neprodanih stanovanj v Kopru in 2 stanovanji v Dragomlju, ter 10 neprodanih vrstnih hiš v Dragomlju.

II. POROČILO O PRODAJI STANOVANJ SKLADA PO RAZPISU Z DNE 15.9.2004

1. Ponudba stanovanj

Sklad je po razpisu, objavljenem dne 15.9.2004 v časopisih Delo, Dnevnik in Večer ter svojih spletnih straneh, ponudil v javno prodajo 852 stanovanj in sicer:

Lokacija	
	**Črnuška gmajna, Ljubljana** Število stanovanj: 56 stanovanj Cena z DDV za m^2 stanovanjske površine: 1.300,00 EUR Vseljivost predvidoma: 31.8.2005
	**Poljansko nabrežje, Ljubljana** Število stanovanj: 603 stanovanj Cena z DDV za m^2 stanovanjske površine: 1.300,00 EUR Vseljivost predvidoma: 15.7.2006 oziroma 15.3.2007
	**Tacenski dvori, Ljubljana** Število stanovanj: 163 stanovanj Cena z DDV za m^2 stanovanjske površine: 1.300,00 EUR Vseljivost predvidoma: 30.11.2006
	Livade, Izola

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.

4. Prodana stanovanja

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 Sklada za prodajo 429 tržnih stanovanj v Ljubljani in njeni okolici ter v Kopru, je bilo po izboru prodanih 312 stanovanj:

TABELA 1: Pregled števila ponujenih stanovanj, interesa kupcev in števila prodanih stanovanj

LOKACIJA	ŠTEVILO STANOVANJ	INTERES PROSILCEV PO STANOVANJIH		ŠTEVILO PRODANIH STANOVANJ DO 31.12.2004
		glavna želja	+ dodatne želje	
LJUBLJANA, KNOBLEHARJEVA ULICA	50	956	167	50
LJUBLJANA, MEDENSKA CESTA	22	87	128	22
LJUBLJANA, TACENSKA CESTA	41	198	102	41
LJUBLJANA, TRŽAŠKA CESTA	47	201	256	47
DRAGOMELJ	142 +12 hiš	134	93	132 + 10 nedokončanih prodaj
KOPER, DOLINSKA CESTA	115	56	3	63 + 23 nedokončanih prodaj

Tako je ostalo neprodanih 41 stanovanj, med njimi, 2 stanovanji in 10 vrstnih hiš v Dragomlju po 1.150 €/m^2 oziroma 890 €/m^2 za stanovanjske hiše, dokončane do podaljšane III. gradbene faze, in 29 v Kopru po 1.250 €/m^2.

V spodnji tabeli je prikazano število prodanih stanovanj po lokacijah, skupaj z velikostjo prodane stanovanjske površine in kupnino.

5. Neprodana stanovanja

Vsi kupci stanovanj na lokaciji Dolinska cesta v Kopru so bili v mesecu avgustu 2004 obveščeni, da je pri gradnji objekta Šalara prišlo do zamud predvidenega roka zaključka gradnje.

Med izvedbo globokega temeljenja in zaščite gradbene jame je zaradi nepredvidljivih geomehanskih razmer in neugodnih vremenskih razmer prišlo do dodatnih zapletov in dodatnih nepredvidenih del ter s tem posledično do podaljšanja rokov izvedbe.

Dne 14.07.2004 je investitor GROUPINVEST d.o.o., kot investitor in prodajalec stanovanj, podpisal pogodbo z novim izvajalcem gradbenih del in sicer s podjetjem VEGRAD d.d.. Dela se bodo predvidoma dokončala do koca meseca junija 2005.

Sklad si je ves čas aktivno prizadeval pripomoči k rešitvi nastalih problemov, da bi bili kupci v čim manjši meri prizadeti pri rokih prevzema stanovanj. Sedanja situacija z novim izvajalcem gradbenih del po naši oceni zagotavlja, da bo objekt dokončan z največ polletnim zamikom.

Spremenjen je rok izročitve stanovanj na 31.08.2005. Skladno s tem so se spremenili pogoji za plačilo (preostalega dela) kupnine in sicer:

- 35% najpozneje do 30.05.2005 oziroma 90 dni pred izročitvijo stanovanj,



Število stanovanj: 30 stanovanj
Cena z DDV za m^2 stanovanjske površine:
1.250,00 EUR
Vseljivost predvidoma: 31.8.2005

TABELA 2: Porazdelitev ponujenih stanovanj po lokacijah in tipih stanovanja

Lokacija	Vrsta stanovanja	Število stanovanj	Delež stanovanj %
1. Črnuška gmajna	garsonjera	8	14,3
	dvosobno	26	46,4
	trisobno	18	32,1
	štirisobno	4	7,1
	SKUPAJ	**56**	
2. Poljansko nabrežje	garsonjera	110	18,2
	enosobno	61	10,1
	dvosobno	342	56,7
	trisobno	34	5,6
	štirisobno	44	7,3
	petsobno	12	2,0
	SKUPAJ	**603**	
3. Tacenski dvori	garsonjera	28	17,2
	enosobno	12	7,4
	dvosobno	65	39,9
	trisobno	40	24,5
	štirisobno	9	5,5
	petsobno	9	5,5
	SKUPAJ	**163**	
4. Livade, Izola	garsonjera	1	3,3
	enosobno	9	30,0
	dvosobno	10	33,3
	trisobno	5	16,7
	štirisobno	5	16,7
	SKUPAJ	**30**	
5. SKUPAJ	garsonjera	147	17,3
	enosobno	82	9,6
	dvosobno	443	52,0
	trisobno	97	11,4
	štirisobno	62	7,3
	petsobno	21	2,5
	SKUPAJ	**852**	

2. Prednostni kupci

Prednost pri izboru so imeli varčevalci, ki so redno varčevali v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi iz leta 1999 oziroma redno varčujejo v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi iz leta 1999, 2000, 2001, 2002 ali 2003, med njimi pa tisti, ki imajo prej sklenjeno pogodbo o varčevanju v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (pogodbe o varčevanju, sklenjene v okviru posameznega razpisa so časovno enakovredne), med njimi pa tisti, ki imajo sklenjeno pogodbo s krajšo varčevalno

dobo (5 let). Med njimi so imele prednost naslednje kategorije v vrstnem redu navedbe: mlade družine, mladi in družine, ki niso mlade. Med mladimi družinami in družinami so imele prednost družine z večjim številom otrok, pri čemer so bile družine s štirimi ali več otroki izenačene.

Za stanovanja, ki so prilagojena gibalno oviranim, so prednostna kategorija gibalno ovirane osebe, med njimi pa so določene prednostne kategorije, enake kot za stanovanja, ki niso prilagojena gibalno oviranim osebam. Prednost za nakup stanovanj na lokaciji Izola – Livade so imeli zainteresirani kupci, ki imajo stalno prebivališče v Občini Izola najmanj od dneva sprejema sklepa Občinskega sveta občine Izola o soglasju k neposredni prodaji stavbnega zemljišča Skladu z dne 24.12.2001, z upoštevanjem vseh zgoraj navedenih prednostnih kategorij.

3. Splošno o interesu za nakup ponujenih stanovanj

Na razpis se je v razpisnem roku, to je od 1.10.2004 do vključno 2.11.2004, prijavilo 1.655 zainteresiranih kupcev. En zainteresirani kupec je prijavo za nakup stanovanja oddal po roku, to je po 2. novembru 2004, en je prepozno plačal varščino, trije je niso plačali, 16 zainteresiranih kupcev pa je iz tehtnih razlogov odstopilo od prijave za nakup stanovanja (dvojne vloge, izguba službe, ...) in jim je bila varščina vrnjena še pred izborom, ki je bil 30.11.2004. Za izbor kupcev je bilo upoštevanih 1.634 popolnih vlog, s katerimi so zainteresirani kupci izrazili interes za 439 glavnih in 832 dodatnih stanovanj. Za 19 stanovanj ni bilo izražene nobene želje. Zainteresirani kupci so v prijavah izrazili interes za 53.665 dodatnih želja, kar v povprečju pomeni 32,8 želje na posamezno prijavo.

SLIKA 1: Prikaz interesa iz prijav glede na tip stanovanja

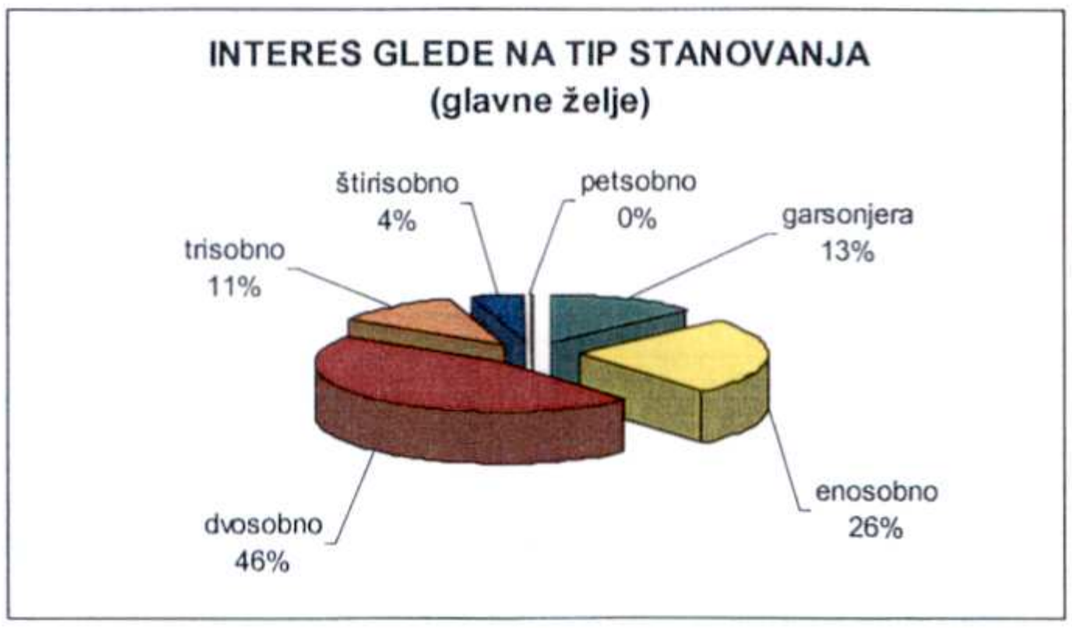
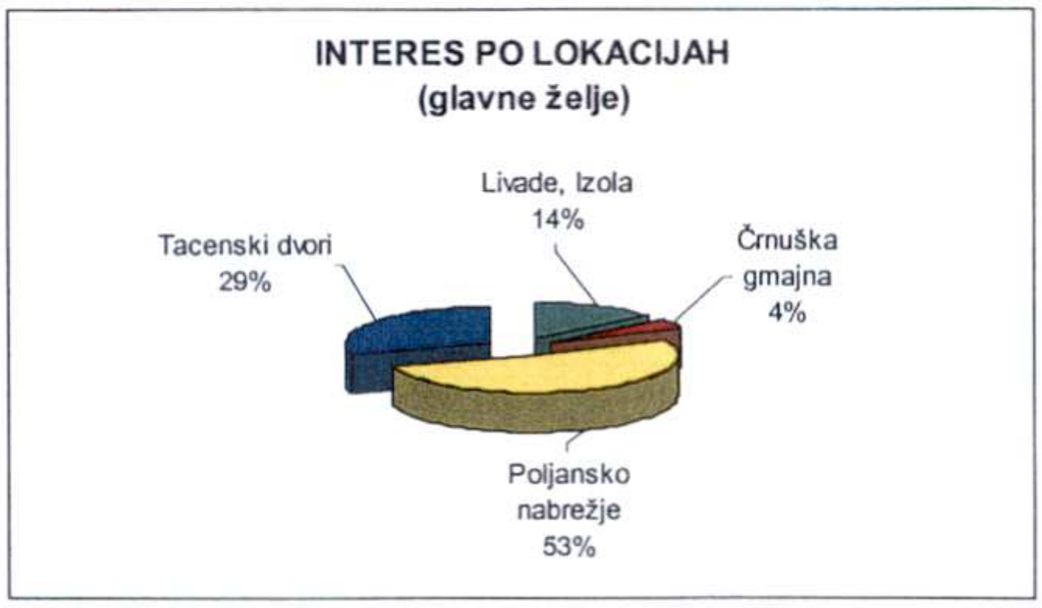


TABELA 3: Interes iz prijav glede na tip stanovanja – prve in dodatne želje

tip stanovanja	število stanovanj	število prvih želja	povprečno število prvih želja na stanovanje	število dodatnih želja	povprečno število dodatnih želja na stanovanje
garsonjera	147	209	1,44	17.885	121,67
enosobno	82	425	5,26	11.155	136,04
dvosobno	443	747	1,70	22.685	51,21
trisobno	97	178	1,85	1.568	16,16
štirisobno	62	69	1,13	350	5,65
petsobno	21	6	0,29	22	1,05
Skupna vsota	**852**	**1.634**	**1,94**	**53.665**	**62,99**

SLIKA 2: Prikaz interesa iz prijav po lokacijah glede na glavne želje



Največ, 858 zainteresiranih kupcev je kot **glavno željo** navedlo stanovanje na lokaciji Poljansko nabrežje, 481 za stanovanje v Tacenskih dvorih, 231 za stanovanje v Izoli in 64 za stanovanje v Črnuški gmajni.

Za 30 stanovanj v Izoli je 231 glavnih želja in 1.639 dodatnih želja.
Za 56 stanovanj v Črnuški gmajni je 64 glavnih želja in 1.026 dodatnih želja.
Za 603 stanovanj na Poljanskem nabrežju je 858 glavnih želja in 42.870 dodatnih želja.
Za 163 stanovanj v Tacenskih dvorih je 481 glavnih želja in 8.130 dodatnih želja.

TABELA 4: Prikaz interesa iz prijav po lokacijah in tipih stanovanj glede na prve in dodatne želje

	tip stanovanja	število	število prvih želja	povprečno število prvih želja na stanovanje	število dodatnih želja	povprečno število dodatnih želja na stanovanje
IZO - Izola						
	garsonjera	1	3	3,00	20	20,00
	enosobno	9	96	10,67	794	88,22
	dvosobno	10	83	8,30	608	60,80
	trisobno	5	16	3,20	104	20,80
	štirisobno	5	33	6,60	113	22,60
Skupaj IZO		30	231	7,70	1.639	54,63
LČR - Črnuška gmajna						
	garsonjera	8	8	1,00	224	28,00
	dvosobno	26	46	1,77	707	27,19
	trisobno	18	4	0,22	72	4,00
	štirisobno	4	6	1,50	23	5,75
Skupaj LČR		56	64	1,14	1.026	18,32
LPN - Poljansko nabrežje						
	garsonjera	110	172	1,56	15.951	145,01
	enosobno	61	230	3,77	9.138	149,80
	dvosobno	342	425	1,24	17.440	50,99
	trisobno	34	12	0,35	191	5,62
	štirisobno	44	19	0,43	149	3,39
	petsobno	12	0	0,00	1	0,08
Skupaj LPN		603	858	1,42	42.870	71,09
LTC - Tacenski dvori						
	garsonjera	28	26	0,93	1.690	60,36

	enosobno	12	99	8,25	1.223	101,92
	dvosobno	65	193	2,97	3.930	60,46
	trisobno	40	146	3,65	1.201	30,03
	štirisobno	9	11	1,22	65	7,22
	petsobno	9	6	0,67	21	2,33
Skupaj LTC		163	481	2,95	8.130	49,88
Skupna vsota		**852**		**1.634**	**53.665**	**62,99**

63 % prijavljenih zainteresiranih kupcev se je vključilo v 1. nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo leta 1999, 31 % prijavljenih je bilo vključenih v kasnejše razpise za varčevanje v NSVS, medtem ko le 6 % prijavljenih zainteresiranih kupcev ni bilo vključenih v nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo.

Dodatni kriteriji razpisa za uveljavljanje prednosti (varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, med njimi pa mlade družine, mladi ter družine, ki niso mlade), so privabili veliko zainteresiranih kupcev v teh prednostnih kategorijah, vendar pa še vedno znotraj teh prednostih kategorij ostaja več enakovrednih kandidatov in v tretjini primerov je bilo potrebno izvesti naključen računalniški izbor.

SLIKA 3: Struktura zainteresiranih kupcev



4. Pregled dodeljenih stanovanj

Izmed 852 stanovanj je bilo dodeljenih 693 stanovanj, 159 je ostalo prostih. Poleg 19 stanovanj, za katera ni bilo nobenega povpraševanja, so to stanovanja, ki so jih kot dodatne želje navedli kupci, ki jim je bilo dodeljeno eno izmed stanovanj, tako da za preostala stanovanja iz njihovega seznama niso več kandidirali. 463 stanovanj je bilo dodeljenih brez naključnega računalniškega izbora, za 230 stanovanj pa je bil zaradi večjega števila zainteresiranih kupcev iste prednostne kategorije za isto stanovanje izveden naključen računalniški izbor na način, ki je opisan na spletni strani prodajalca www.stanovanjskisklad-rs.si. 233 stanovanj je bilo dodeljenih zainteresiranim kupcem kot njihova glavna želja, preostalih 460 stanovanj je bilo dodeljenih iz nabora dodatnih želja. Za 480 stanovanj je bil izbran prvi rezervni kupec in za 250 stanovanj drugi rezervni kupec.

TABELA 5: Dodeljena in prosta stanovanj po vrsti stanovanja

vrsta stanovanja	število dodeljenih stanovanj	število prostih stanovanj
garsonjera	145	2
enosobno stanovanje	82	0
dvosobno stanovanje	360	83
trisobno stanovanje	63	34
štirisobno stanovanje	36	26
petsobno stanovanje	7	14

Na lokaciji Izola - Livade je bilo dodeljenih vseh 30 stanovanj. Na lokaciji Črnuška gmajna je bilo dodeljenih 46 stanovanj, 10 je ostalo prostih (1 dvosobno in 9 trisobnih), na lokaciji Tacenski dvori je bilo dodeljenih 148 stanovanj, 15 je ostalo prostih (2 garsonjeri, 4 dvosobna, 5 trisobnih, 1 štirisobno,

3 petsobna), na lokaciji Poljansko nabrežje je bilo dodeljenih 469 stanovanj, 134 je ostalo prostih (78 dvosobnih, 20 trisobnih, 25 štirisobnih, 11 petsobnih).

Zainteresiranim kupcem, ki niso uveljavljali prednosti mlade družine oziroma družine (prosilci brez otrok), skupaj jih je bilo 1173, je bilo dodeljeno 456 stanovanj. Od tega je 94 garsonjer, 50 enosobnih stanovanj, 258 dvosobnih stanovanj, in 54 tri in več sobnih stanovanj.

Največ stanovanj, kar 581, je bilo dodeljeno zainteresiranim kupcem, ki so uveljavljali prednost varčevanja v NSVS iz leta 1999. Med kategorijami prosilcev iz prve NSVS sheme je bilo največ stanovanj (267 stanovanj) dodeljenih mladim prosilcem, ki so varčevali (varčujejo) na 5 let.

V naslednjih tabelah so prikazani deleži prosilcev, ki jim je bilo dodeljeno stanovanje, po kategorijah iz razpisa.

TABELA 5: Deleži dodeljenih stanovanj glede na varčevanje v NSVS

Shema	Št. nedodeljenih	Št. dodeljenih	Skupaj	Delež prijav od celote	% dodeljenih
1999	448	587	1035	63,3	56,7
2000	165	42	207	12,7	20,3
2001	112	21	133	8,1	15,8
2002	74	8	82	5,0	9,8
2003	67	8	75	4,6	10,7
brez	75	27	102	6,2	26,5
Skupaj	**941**	**693**	**1634**	**100,0**	**42,4**

TABELA 6: Deleži dodeljenih stanovanj glede na varčevanje v NSVS in dobo varčevanja

Shema	Doba varčevanja	Št. nedodel.	Št. dodeljenih	Skupaj	% dodel.
1999	5	422	581	1003	57,9
	10	26	6	32	18,8
1999	**Skupaj**	**448**	**587**	**1035**	**56,7**
2000	5	161	40	201	19,9
	10	4	2	6	33,3
2000	**Skupaj**	**165**	**42**	**207**	**20,3**
2001	5	108	20	128	15,6
	10	4	1	5	20,0
2001	**Skupaj**	**112**	**21**	**133**	**15,8**
2002	5	68	8	76	10,5
	10	6		6	0,0
2002	**Skupaj**	**74**	**8**	**82**	**9,8**
2003	5	62	8	70	11,4
	10	5		5	0,0
2003	**Skupaj**	**67**	**8**	**75**	**10,7**
brez		**75**	**27**	**102**	**26,5**
Skupaj		**941**	**693**	**1634**	**42,4**

TABELA 7: Deleži dodeljenih stanovanj glede na vrsto družine prosilca

Vrsta družine	Št. nedodeljenih	Št. dodeljenih	Skupaj	Delež prijav od celote	% dodeljenih
Mlada družina	63	107	170	10,4	62,9
Mladi	275	312	587	35,9	53,1
Družina	161	130	291	17,8	44,7
Drugo	442	144	586	35,9	24,6
Skupaj	**941**	**693**	**1634**	**100,0**	**42,4**

TABELA 8: Deleži dodeljenih stanovanj glede na varčevanje v NSVS in vrsto družine

Shema	Vrsta družine	Št. nedodel.	Št. dodeljenih	Skupaj	% dodel.
1999	Mlada družina	11	100	111	90,1
	Mladi	76	269	345	78,0
	Družina	78	113	191	59,2
	Drugo	283	105	388	27,1
1999	**Skupaj**	**448**	**587**	**1035**	**56,7**
2000	Mlada družina	19	3	22	13,6
	Mladi	76	22	98	22,5
	Družina	24	5	29	17,2
	Drugo	46	12	58	20,7
2000	**Skupaj**	**165**	**42**	**207**	**20,3**
2001	Mlada družina	8		8	0,0
	Mladi	42	8	50	16,0
	Družina	19	2	21	9,5
	Drugo	43	11	54	20,4
2001	**Skupaj**	**112**	**21**	**133**	**15,8**
2002	Mlada družina	11		11	0,0
	Mladi	34	5	39	12,8
	Družina	15		15	0,0
	Drugo	14	3	17	17,7
2002	**Skupaj**	**74**	**8**	**82**	**9,8**
2003	Mlada družina	3	1	4	25,0
	Mladi	27	2	29	6,9
	Družina	12	1	13	7,7
	Drugo	25	4	29	13,8
2003	**Skupaj**	**67**	**8**	**75**	**10,7**
brez	Mlada družina	11	3	14	21,4
	Mladi	20	6	26	23,1
	Družina	13	9	22	40,9
	Drugo	31	9	40	22,5
brez	**Skupaj**	**75**	**27**	**102**	**26,5**
Skupaj		**941**	**693**	**1634**	**42,4**

TABELA 9: Deleži dodeljenih stanovanj glede na vrsto družine in število otrok

Vrsta družine	Število otrok	Št. nedodel.	Št. dodeljenih	Skupaj	% dodel.
Mlada družina	1	51	74	125	59,2
	2	11	31	42	73,8
	3	1	2	3	66,7
		63	107	170	62,9
Mladi	0	275	312	587	53,2
Družina	1	49	42	91	46,2
	2	92	69	161	42,9
	3	17	16	33	48,5
	4	3	3	6	50,0
		161	130	291	44,7
Drugo	0	442	144	586	24,6
Skupaj		**941**	**693**	**1634**	**42,4**

TABELA 10: Primerjava ponudbe, interesa in dejanskega nakupa po tipih stanovanj

	Št. ponujenih	%	Interes – prva želja	%	Dejanski nakup	%	Razlika interes – ponujeno	Razlika nakup – ponujeno
garsonjera	147	17,3	209	12,8	145	20,9	-4,5	3,7
enosobno	82	9,6	425	26,0	82	11,8	16,4	2,2
dvosobno	443	52,0	747	45,7	360	51,9	-6,3	0,0
trisobno	97	11,4	178	10,9	63	9,1	-0,5	-2,3
štirisobno	62	7,3	69	4,2	36	5,2	-3,1	-2,1
petsobno	21	2,5	6	0,4	7	1,0	-2,1	-1,5
Skupaj	**852**	**100,0**	**1634**	**100,0**	**693**	**100,0**		

V tabeli 3.7 je prikazana primerjava med ponudbo, interesom in dejanskim nakupom. Opazna je splošna tendenca, da sta interes in dejanski nakup večja pri manjših stanovanjih in nižja pri večjih stanovanjih. Na osnovi razlike lahko sklepamo, da bi bilo v ponudbi stanovanj Sklada smiselno spremeniti razmerje v številu ponujenih stanovanj po tipu stanovanja, in sicer tako, da bi za ustrezen delež povečali ponudbo enosobnih stanovanj in garsonjer.

Glede na dejstvo, da so zainteresirani kupci v prijavah upoštevali tudi dejanske možnosti za »uspeh« pri izboru kupcev, bi bilo smiselno upoštevati tudi relativno pristranskost želja kupcev v tabeli 3.7. Podatek, da je interes za nakup garsonjere sicer za 4,5% manjši kot ponudba, tako po vsej verjetnost ne izraža dejanskega stanja, ampak je tudi posledica ocene zainteresiranih kupcev o možnosti »uspeha« pri dodeljevanju stanovanj. Pri enosobnih stanovanjih je odstopanje bolj izraženo, vsekakor pa je iz tabele opazen splošen trend po manjših stanovanjskih enotah.

II. GOSPODARJENJE Z NAJEMNIMI STANOVANJI V LETU 2004

1. Uvod

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: sklad) ima ob koncu leta 2004 (na dan 31.12.2004) v lasti še 1.995 stanovanj in 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani.

Pridobivanje stanovanj:
Sklad je v obdobju od leta 1991 do vključno leta 2002 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.

Tabela 1 : Število stanovanj in način pridobitve v letih 1991 do vključno 2002

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

V obdobju 2002 do vključno 2003 je sklad sicer najemna stanovanja v letih 2002 in 2003 pridobival tudi iz naslednjih naslovov:

Tabela 2: Število stanovanj in način pridobitve v letih 2002 in 2003

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

Sklad je od leta 1991 do vključno leto 2004 skupaj pridobil 4.180 najemnih stanovanj in 13 sob v samskih domovih.

2. Pridobitve najemnih stanovanj v letu 2004

Sklad je v letu 2004 pridobil skupaj 60 najemnih stanovanj. Na podlagi soinvestitorskih pogodb z občinami je pridobil skupaj 39 najemnih stanovanj in z izgradnjo varovanih stanovanj 21.

SOINVESTITORSTVO
Sklad je v obdobju od januarja do vključno december 2005 iz naslova soinvestitorstva pridobil skupaj 39 najemnih stanovanj in sicer:

1. Z Mestno občino Velenje je bilo na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj z dne 29.5.2003 dogovorjeno, da je predmet pogodbe soinvestiranje nakupa 10 neprofitnih stanovanj, v projektu »OBJEKT BLATEŠIČ« NAKUP, vse v skupni izmeri 785 m^2. Sklad je pridobil 4 najemna stanovanja, v skupni izmeri 319,07 m^2 in Mestna občina šest (6) stanovanj, v skupni izmeri 461,95 m^2. Vsa štiri (4) najemna stanovanja so bila 1.3.2004 oddana v najem na podlagi sklepov o dodelitvi najemnih stanovanj, izdanih s strani Mestne občine Velenje. S stanovanji upravlja LINEA d.o.o., Velenje.

2. Z Občino Tolmin je bilo na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj z dne 23.4.2002 dogovorjeno, da je predmet pogodbe soinvestiranje rekonstrukcije 2 socialnih in 2 neprofitnih stanovanj, v projektu »POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT TRG 1. MAJA 7, TOLMIN« REKONSTRUKCIJA, vse v skupni izmeri 235 m^2. Sklad je postal lastnik 2 neprofitnih stanovanj, v skupni izmeri 98,75 m^2, Občina pa dveh socialnih stanovanj v skupni velikosti 134,32 m^2. Stanovanji v lasti sklada sta bili s 1.4.2004 oddani v najem. S stanovanji upravlja GRAD d.o.o., Prešernova 4, Tolmin.

3. Z Občino Dobrovnik je bilo na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj z dne 19.6.2003 dogovorjeno, da je predmet pogodbe soinvestiranje nakupa 3 neprofitnih stanovanj, v projektu »POSLOVNO STANOVANJSKI OBJEKT« NAKUP, vse v skupni izmeri 223,2 m^2. Sklad je tako lastnik 2 neprofitnih stanovanj, v skupni izmeri 165,63 m^2, Občina pa enega neprofitnega stanovanja, v izmeri 57,59 m^2. S stanovanji upravlja KOMUNALA d.o.o. Lendava, Glavna ulica 109, Lendava.

4. Občino Podvelka je bilo na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj z dne 5. april 2002 dogovorjeno, da je predmet pogodbe soinvestiranje gradnja 5 socialnih in 4 neprofitnih stanovanj ter 2 tržni stanovanji, v projektu »STANOVANJSKI OBJEKT BREZNO« NOVOGRADNJA, vse v skupni izmeri 848 m^2. Po dodatku k pogodbi o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj z dne 30.10.2003 je predmet soinvestiranja 12 socialnih in neprofitnih stanovanj v skupni izmeri 644,16 m^2 in 2 tržni stanovanji. Sklad je tako postal lastnik 9 stanovanj, v skupni izmeri 527,84 m^2, občina pa treh stanovanj v skupni velikosti 116,32 m^2. Stanovanja v lasti sklada so bila s 30.9.2004 oddana v najem. S stanovanji upravlja Javno stanovanjsko podjetje Radlje ob Dravi d.o.o., Mariborska cesta 3, Radlje ob Dravi.

5. Z Občino Prevalje, Trg 2a, Prevalje je bilo na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj z dne 13.4.2004 dogovorjeno, da je predmet pogodbe soinvestiranje nakup 6 neprofitnih stanovanj, v projektu »STANOVANJSKA HIŠA »KOMUNALA« NA PREVALJAH« REKONSTRUKCIJA nakup, vse v skupni izmeri 302 m^2. Sklad je tako pridobil štiri (4) najemna stanovanja, v skupni izmeri 193,26 m^2 in občina pa dve (2) stanovanj, v skupni izmeri 106,32 m^2. Vsa štiri (4) najemna stanovanja so oddana v najem na podlagi sklepov o dodelitvi najemnih stanovanj, izdanih s strani Občine Prevalje 23.12.2004. S stanovanji upravlja Stanovanjsko podjetje d.o.o., Ob Suhi 19, Ravne na Koroškem.

6. Z Občino Mozirje, Savinjska cesta 7, Mozirje je bilo na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj z dne 11.7.2003 dogovorjeno, da je predmet pogodbe soinvestiranje nakup 5 socialnih in 7 neprofitnih stanovanj, v projektu »STANOVANJSKI OBJEKT BRDCE« - NAKUP, vse v skupni izmeri 741,41 m^2. Sklad je tako pridobil sedem (7) najemnih stanovanj, v skupni izmeri 445,13 m^2 in občina pet (5) stanovanj, v skupni izmeri 296,28 m^2. Vseh sedem (7) najemnih stanovanj je s 1.12.2004 oddano v najem na podlagi sklepov o dodelitvi najemnih stanovanj, izdanih s strani Občine Mozirje. S stanovanji upravlja Javno podjetje Dom Nazarje d.o.o., Savinjska cesta 4, Nazarje.

7. Z Občino Kuzma, Kuzma 24, Kuzma 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 2 neprofitnih stanovanj, v projektu »POSLOVNO STANOVANJSKA ZGRADBA« - NOVOGRADNJA, vse v skupni izmeri 121 m^2. Stanovanji še nista oddano v najem. S stanovanji upravlja Fisa nepremičnine d.o.o., Lendavska ulica 8, Murska Sobota.

8. Z Občino Prevalje, Trg 2a, Prevalje je bilo na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj z dne 16.12.2004 dogovorjeno, da je predmet pogodbe soinvestiranje nakup 8 neprofitnih stanovanj, v projektu »Nadgraditev zdravstvene postaje« NAKUP, vse v skupni izmeri 418,75 m^2. Sklad je tako pridobil šest (6) najemnih stanovanj, v skupni izmeri 283,58 m^2 in občina pa dve (2) stanovanji, v skupni izmeri 126,63 m^2. Vsa najemna stanovanja so bila s 23.12.2004 oddana v najem na podlagi sklepov o dodelitvi najemnih stanovanj, izdanih s strani Občine Prevalje. S stanovanji upravlja Stanovanjsko podjetje d.o.o., Ob Suhi 19, Ravne na Koroškem.

IZGRADNJA VAROVANIH STANOVANJ

Sklad je v letu 2005 dokončal tudi varovana stanovanja v Kobaridu in tako postal lastnik 21 varovanih stanovanj.

Tabela 3: Število stanovanj in način pridobitve v letu 2004

PRIDOBITVE STANOVANJ	**2004**
soinvestitorstvo z občinami	39
varovana stanovanja	21
SKUPAJ:	**60**

3. Prodaja stanovanj

Prodaja stanovanj se je do septembra 2004 izvajala skladno s pravilnikom o prodaji nepremičnin v lasti sklada, št. 1105-1/03 z dne 20.6.2003, ki se je pričela na pobudo direktorja, nadzornega sveta ali ustanovitelja sklada, najemnika nepremičnine ali drugih zainteresiranih oseb.

Vsa stanovanja v letu 2004 (do vključno 17. 9.2004) so bila prodana skladno s pravilnikom o prodaji nepremičnin v lasti sklada in sicer:

- 12 stanovanj najemnikom,
- 24 stanovanja na podlagi licitacije,
- 3 občini Šoštanj,
- 11 po neodplačnem prenosu na Občino Kungota,
- 10 stanovanj v solastnini z uporabniki stanovanj (Tržič).

Tabela 4: Prodaja stanovanj v letu 2004

PRODANA STANOVANJA V LETU 2004	**ŠTEVILO**	**KUPNINA SIT**
– tržna prodaja (licitacija in prodaja najemnikov	39	202.873.714,08
– neodplačni prenos na Občino Kungota	11	0,00
– prodaja stanovanj v solastnini z uporabniki stanovanj (Tržič)	10	86.192.280,01
SKUPAJ:	**60**	**289.065.994,09**

Zaradi ohranjanja števila neprofitnih najemnih stanovanj je bil septembra 2004 oblikovan nov predlog za ravnanje s praznimi in zasedenimi najemnimi stanovanji.

Ravnanja so odvisno od ugotovljene primernosti za naselitve najemnikov in sicer:

1. PRIMERNA STANOVANJA
(so tista, pri katerih ni potrebna večja sanacija; za večjo sanacijo šteje, kadar stroški sanacije presegajo 1 MIO SIT ali so višji kot 30% tržne vrednosti stanovanja na območju, kjer se stanovanje nahaja, oziroma njegove knjigovodske vrednosti.)

   1. pozove se bivšega lastnika stanovanja z razpolagalno pravico na podlagi pogodbe o prenosu stanovanj oziroma občino z razpolagalno pravico na podlagi soinvestitorskih pogodb, da dodeli najemnika,

↓

   2. preveri se možnost zamenjave lastnih najemnikov,

↓

   3. če je občina že predhodno izrazila interes, se jo pozove, da dodeli najemnika,

↓

   4. ponudi občini v:
   - najem
   - odkup

   Če se občina v roku 30 dni ne odzove na ponudbo, se tako stanovanje proda.

↓

   5. prodaja.

2. NEPRIMERNA STANOVANJA

a) Najem:
Prazna (izpraznjena) stanovanja se praviloma ne sanirajo, razen:
- če se s tem pridobi možnost zamenjave za lastnega najemnika, katerega stanovanje je neprimerno,
- če občina želi bodisi razpolagalno pravico ali najem pod pogojem, da sama sanira stanovanje.

b) Prodaja:

ZASEDENA NAJEMNA STANOVANJA
Prodaja na pobudo najemnika:
Prodaja stanovanj najemnikom je možna za vsa tista stanovanja, ki niso bila zgrajena na podlagi soinvestitorskih pogodb z občinami in za tista stanovanja, ki so bila zgrajena na podlagi posojil danim neprofitnim stanovanjskim organizacijam in so bila kasneje le-ta na podlagi pogodb prenesena na sklad.
Prodaja takega stanovanja najemniku se prične na njegovo pobudo. Prodajna vrednost je tržna in se določi na podlagi uradne cenitve, ki jo na stroške najemnika po pooblaščenem upravniku naroči sklad ali pa na podlagi knjigovodske vrednosti stanovanja.

1. PRIMERNA STANOVANJA
(so tista, pri katerih ni potrebna večja sanacija; za večjo sanacijo šteje, kadar stroški sanacije presegajo 1 MIO SIT ali so višji kot 30% tržne vrednosti stanovanja na območju, kjer se stanovanje nahaja, oziroma njegove knjigovodske vrednosti.)
Se ne prodaja, ne glede na način pridobitve.

2. NEPRIMERNA STANOVANJA
Prodaja takega stanovanja najemniku se prične na njegovo pobudo. Prodajna vrednost je tržna in se določi na podlagi uradne cenitve, ki jo na stroške najemnika po pooblaščenem upravniku naroči sklad ali pa na podlagi knjigovodske vrednosti stanovanja.

4. Način prodaje stanovanj

Postopek prodaje ureja pravilnik o prodaji nepremičnin v lasti sklada.

O prodaji nepremičnine se obvesti vse zakonsko predpisane predkupne upravičence (etažni lastniki).

Ne glede na določila 5. odstavka 247. člena zakona o zemljiški knjigi (Ur.l. RS 58/2003), kot predkupnega upravičenca iz 87. člena zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 110/2002), se o prodaji nepremičnine obvezno obvešča tudi občino, na katerem območju leži nepremičnima.

Ves denar, pridobljen s prodajo se namenja za vzdrževanje ali večje sanacije stanovanjskega fonda ali za nakupe novih neprofitnih najemnih stanovanj.

5. Vrnitev stanovanj po denacionalizacijskih odločbah

Zaradi možnosti denacionalizacije in rušenja objektov je bilo do 31.12.2003 izločenih skupaj 388 najemnih stanovanj. Ta stanovanja se vodijo izvenbilančno.

V letu 2004 je bilo denacionalizacijskim upravičencem po pravnomočnih odločbah vrnjeno 26 stanovanj.

Tabela 5: Vrnjena stanovanja denacionalizacijskim upravičencem

VRNJENA STANOVANJA V LETU 2004	ŠTEVILO
- stanovanja na naslovu: Maistrova 11, Ptuj	3
- stanovanja na naslovu: Kopališka 14-23, Ptuj	23
SKUPAJ:	**26**

Sklad ima ob koncu leta 2004 v lasti še 1.995 stanovanj in 2 bivalni enoti v samskem domu.

Tabela 6: Stanje stanovanj na dan 31.12.2004

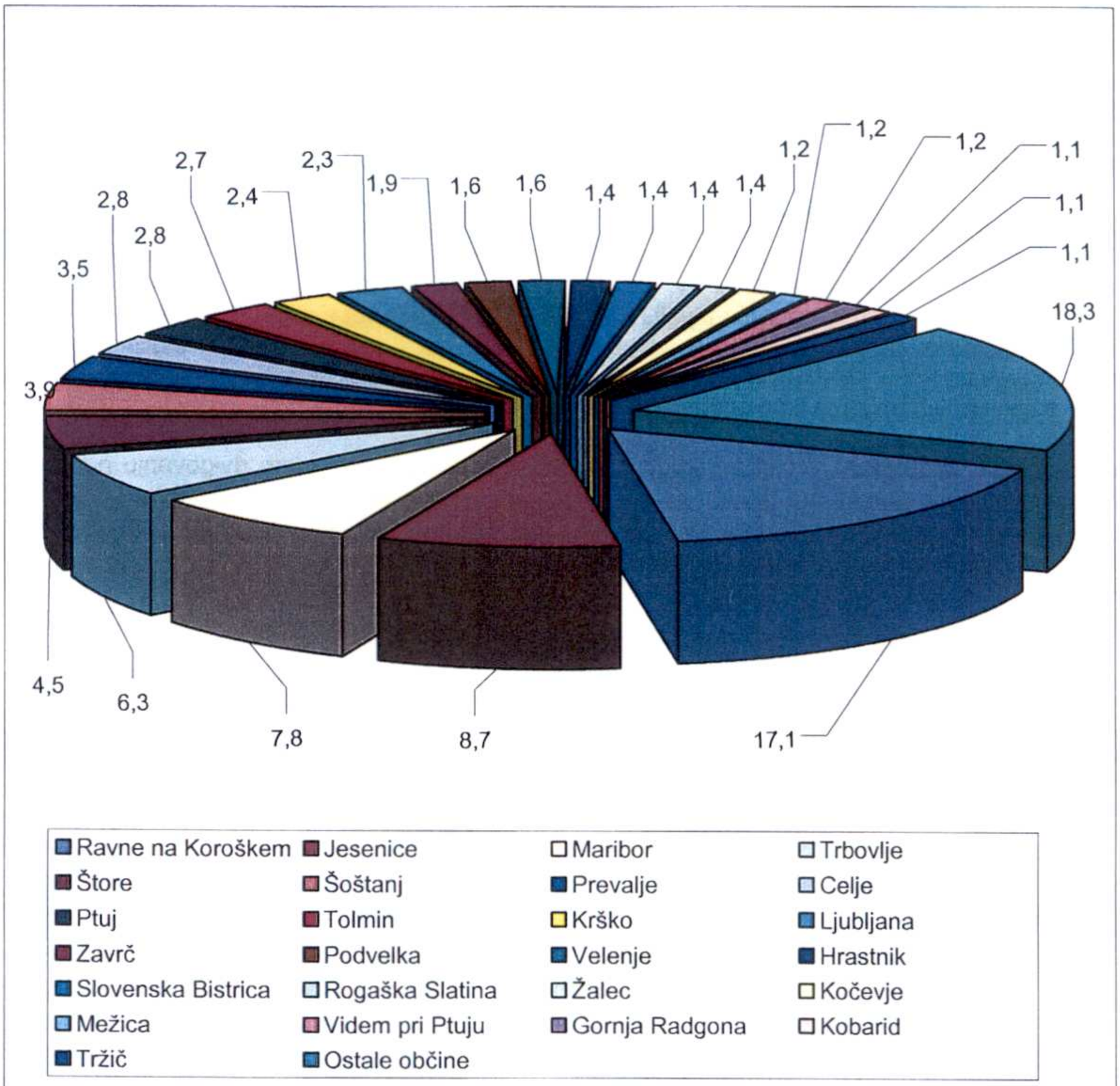
STANJE STANOVANJ NA DAN 31.12.2004	NAJEMNO	OSNOVNA SREDSTVA
• najemno stanovanje in samske sobe	1.638	1.638
• bivalna enota	2	2
• stanovanja v solastnini z uporabniki	6	6
• prazna stanovanja	134	134
• izločeno najemno stanovanje - možnost denacionalizacije	59	0
• izločeno najemno stanovanje – ni vložena zahteva za denacionalizacijo	73	0
• izločeno najemno stanovanje – vložena zahteva za denacionalizacijo postopek ni končan	41	0
• izločeno prazno stanovanje - možnost denacionalizacije	27	0
• potrdila upravnih enot, da je oziroma ni vložena zahteva za denacionalizacijo (stanovanja niso bila izločena)	17	17
SKUPAJ	**1.997**	**1.797**

Stanovanja se nahajajo v 88 občinah v Sloveniji.

Tabela 7: Število stanovanj po posameznih občinah

Benedikt	6	Maribor	155	Slovenska Bistrica	28
Borovnica	1	Majšperk	2	Slovenske Konjice	13
Celje	56	Markovci pri Ptuju	1	Starše	9
Črna na Koroškem	20	Medvode	1	Šempeter pri Gorici	1
Destrnik	8	Mežica	23	Šenčur	3
Dornava	9	Murska Sobota	1	Šentilj v Slovenskih Goricah	6
Dravograd	6	Mislinja	4	Šentjur pri Celju	8
Dobrovnik	2	Mozirje	7	Škofja Loka	7
Gornja Radgona	21	Nova Gorica	6	Šoštanj	78
Grosuplje	1	Novo mesto	2	Štore	90
Hajdina	2	Oplotnica	1	Tolmin	53
Hoče	2	Ormož	8	Trbovlje	125
Hrastnik	28	Pesnica pri Mariboru	2	Trebnje	1
Izola	1	Podlehnik	7	Trnovska vas	2
Jesenice	174	Podvelka	31	Tržič	21
Kamnik	15	Postojna	1	Velenje	31
Kanal	1	Pivka	6	Vrhnika	8
Kobarid	21	Prevalje	69	Videm pri Ptuju	23
Kidričevo	6	Prebold	9	Vodice	2
Kočevje	23	Ptuj	56	Vransko	4
Koper	2	Ribnica	1	Zagorje	6
Kungota	19	Radeče	1	Zreče	10
Kranj	3	Rače Fram	2	Zavrč	38
Kuzma	2	Ravne na Koroškem	341	Žalec	27
Križevci pri Ljutomeru	16	Radlje ob Dravi	8		
Krško	47	Ribnica na Pohorju	13		
Laško	5	Rogaška Slatina	27		
Litija	15	Ruše	14		
Ljubljana	46	Selnica ob Dravi	4		
Lovrenc na Pohorju	4	Sevnica	17		
Lenart	7	Sežana	4		
Loški Potok	2	Slovenj Gradec	8		

Slika 1: Prikaz števila stanovanj v 88 občinah v odstotkih



Ostale občine: V tej kategoriji so občine v katerih ima sklad od 1 do 20 stanovanj in sicer : Benedikt (6), Dravograd (6), Kidričevo (6), Nova Gorica (6), Pivka (6), Šentilj v Slovenskih Goricah (6), Zagorje (6), Laško (5) Lovrenc na Pohorju (4), Mislinja (4), Sežana (4),Selnica ob Dravi (4), Vransko (4), Kranj (3), Šenčur (3), Dobrovnik (2), Hajdina (2), Hoče (2), Koper (2), Kuzma (2), Loški Potok (2), Majšperk (2), Novo mesto (2), Pesnica pri Mariboru (2), Trnovska vas (2),Rače Fram (2), Vodice (2), Borovnica (1), Grosuplje (1), Izola (1), Kanal (1), Markovci pri Ptuju (1), Medvode (1), Murska Sobota (1), Oplotnica (1), Postojna (1), Ribnica (1), Šempeter pri Gorici (1),Radeče (1), Trebnje (1), Črna na Koroškem (20), Kungota (19), Sevnica (17), Križevci pri Ljutomeru (16), Kamnik (15), Litija (15), Ruše (14), Ribnica na Pohorju (13), Slovenske Konjice (13), Zreče (10), Dornava (9), Prebold (9), Starše (9), Destrnik (8), Ormož (8), Radlje ob Dravi (8), Slovenj Gradec (8), Šentjur pri Celju (8), Vrhnika (8), Lenart (7), Mozirje (7), Podlehnik (7), Škofja Loka (7).

6. Najemnine za stanovanja v letu 2004

Najemnina 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.l. RS 23/2000, 96/2001 in 29/2003 – odločba US), so se na podlagi drugega odstavka 7. člena navedene metodologije v letu 2004 obračunavala po 5,08 % vrednosti stanovanj oziroma stanovanjskih hiš.

Že leta 2003 smo želeli uskladiti višine najemnin s posameznimi občinami, zato smo 7. maja 2003 78 občinam v katerih ima sklad najemna stanovanja poslali obvestilo s predlogom postopnega zvišanja najemnin. Občine smo pozvali, da nas do 31. maja 2003 seznanijo, kako oziroma po kakšnem odstotku bodo svojim najemnikom v bodoče obračunavali najemnino. Do navedenega roka oziroma do 5.6.2003, ko so bila sprejeta navodila, se je na obvestilo odzvalo 16 občin, pet občin pa je svoja stališča poslalo do konca meseca avgusta 2003. Dve občini sta sprejeli naš predlog postopnega povišanja najemnin do konca 2004, večina ostalih pa jih dviga do konca leta 2003.

Pri pregledu prejetih odgovorov je bilo 5.6.2003 sprejeto navodilo o postopnem dvigovanju najemnin od aprila 2003 do vključno decembra 2004. Tako so se za ostala stanovanja najemnine v letu 2004 obračunavale skladno s sprejetimi navodili za postopno rast najemnin za stanovanja zgrajena in oddana v najem pred uveljavitvijo, ki so prikazana v spodnji tabeli.

Tabela 8: Postopna rast najemnin v obdobju januar - junij 2004

PREGLEDNICA (Ur.l. RS 23-3265/2000)	STAROST STANOVANJ	DELEŽ OD VREDNOSTI STANOVANJ ZA LETO 2004 (V %)					
		JANUAR	FEBRUAR	MAREC	APRRIL	MAJ	JUNIJ
A	do 60 let (3,58%)	3,08	3,15	3,21	3,28	3,34	3,41
A	nad 60 let (2,63%)	2,16	2,20	2,23	2,26	2,30	2,33
Č	do 60 let (4,76%)	4,10	4,19	4,28	4,37	4,46	4,54
Č	nad 60 let (3,71%)	3,14	3,20	3,26	3,32	3,38	3,44
D	do 60 let (5,08%)	5,08	5,08	5,08	5,08	5,08	5,08
D	nad 60 let (3,81%)	3,81	3,81	3,81	3,81	3,81	3,81

Tabela 9: Postopna rast najemnin v obdobju julij - december 2004

PREGLE-DNICA (Ur.l. RS 23-3265/2000)	STAROST STANOVANJ	DELEŽ OD VREDNOSTI STANOVANJ ZA LETO 2004 (V %)					
		JULIJ	AVGUST	SEPT.	OKTOBER	NOV.	DEC.
A	do 60 let (3,58%)	3,48	3,54	3,61	3,68	3,74	3,81
A	nad 60 let (2,63%)	2,37	2,40	2,44	2,47	2,51	2,54
Č	do 60 let (4,76%)	4,63	4,72	4,81	4,90	4,99	5,08
Č	nad 60 let (3,71%)	3,50	3,57	3,63	3,69	3,75	3,81
D	do 60 let (5,08%)	5,08	5,08	5,08	5,08	5,08	5,08
D	nad 60 let (3,81%)	3,81	3,81	3,81	3,81	3,81	3,81

Zaradi uskladitve najemnin za neprofitna stanovanja, ki so v lasti sklada in so bila pridobljena na podlagi soinvestitorskih pogodb z občinami, je bila na predlog nekaterih občin že 18. avgusta 2003 sprejeta odločitev, da se najemnine za navedena stanovanja obračunavajo na enak način, kot jih na podlagi sprejetih sklepov določajo posamezne občine.

Tako so bile v letu 2004 najemnine usklajene s šestimi občinami:

1. Občina Kočevje: za skupno 26 neprofitnih stanovanj, ki so bila koncem leta 2003 pridobljena na podlagi pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj z dne 5. aprila 2002 in sicer po projektu »VEČSTANOVANJSKI OBJEKT V TURJAŠKEM NASELJU«- NOVOGRADNJA, je najemnina za stanovanja v lasti Občine Kočevje in sklada določena s sklepom, ki ga je na svoji 3. redni seji dne 18.6.2003 sprejel Odbor za finance in gospodarstvo občine Kočevje.

Upoštevajoč elemente za izračun vrednosti stanovanj se pri izračunu najemnine za stanovanja zgrajena po letu 1991 za mesec januar 2004 upošteva odstotek 3,18% letno od vrednosti stanovanja. V vsakem naslednjem mesecu leta 2004 pa mesečno narašča, tako da je meseca decembra 2004 znašal 4,21% letno od vrednosti stanovanja. Za ugotovitev vrednosti stanovanja se je uporabljala vrednost točke 2,63 EUR.

Preglednica primerjave informativnega izračuna najemnin po sklepu občine Kočevje in odloku o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih :

Tabela 10: Primerjava izračuna najemnin med Občino Kočevje in odlokom

MESEC	NAJEMNINA PO SKLEPU OBČINE		NAJEMNINA PO ODLOKU V SIT
	% od vrednosti stanovanja	V SIT	
januar 2004	3,18	29.370,02	47.769,18
februar 2004	3,26	30.124,83	47.769,18
marec 2004	3,34	30.899,04	47.769,18
april 2004	3,43	31.693,14	47.769,18
maj 2004	3,52	32.507,66	47.769,18
junij 2004	3,61	33.343,11	47.769,18
julij 2004	3,70	34.200,02	47.769,18
avgust 2004	3,79	35.078,96	47.769,18
september 2004	3,89	35.980,49	47.769,18
oktober 2004	4,00	36.905,19	47.769,18
november 2004	4,09	37.853,65	47.769,18
december 2004	4,21	38.919,05	47.769,18

* 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 31.12.2004 239,7430 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 je pri izračunu najemnine za stanovanja v letu 2003 upošteval odstotek od vrednosti stanovanj, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, 3,81% letno od vrednosti stanovanja, v letu 2004 pa 4,68 % od vrednosti stanovanj.

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 sklada in so bila pridobljena 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 m^2 in znaša 170.000 SIT. Mesečna najemnina je bila fiksna v EUR in je bila mesečno plačljiva v tolarski protivrednosti, izračunani po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izstavitve položnice. Tako izračunane mesečne najemnine v EUR so razvidne iz spodnje preglednice.

Tabela 11: Analiza in predlog najemnin za občino Ruše

tip stanovanja	velikost stanovanja	vrednost stanovanja, kot jo je določila občina	mesečna najemnina občina*		mesečna na najemnina v po odloku**
	m^2	V SIT	V EUR	V SIT	V SIT
Dvosobno	57,50	10.228.900	181	43.393,48	48.499,71
dvosobno	59,60	10.585.900	187	44.831,94	49.362,48
dvosobno	54,87	9.778.400	173	41.475,54	46.281,37
garsonjera	29,77	5.514.800	98	23.494,81	26.541,47
enosobno	38,97	7.078.800	125	29.967,88	33.544,53
dvosobno	57,50	10.225.500	181	43.393,48	48.499,71
dvosobno	59,60	10.585.900	187	44.831,94	50.271,00
dvosobno	54,87	9.781.800	173	41.475,54	46.281,37
garsonjera	29,77	5.514.800	98	23.494,81	25.712,83
enosobno	38,97	7.078.800	125	29.967,88	32.099,76
dvosobno	53,73	9.584.600	170	40.756,31	45.319,81
dvosobno	55,83	9.945.000	176	42.194,77	47.091,10

* izračun mesečen najemnine ob upoštevanju srednjega tečaja EUR na dan 31.12.2004 239,7430 SIT
** upoštevano 316 točk, odgovarjajoči korekcijski faktor, delež najemnine 5,08% od vrednosti stanovanja in srednji tečaj EUR na dan 31.12.2004 239,743 SIT

4. Občina Zreče je bila decembra 2003 obveščena, da bomo na podlagi navodil za izračun neprofitnih najemnin za stanovanja v stanovanjski stavbi Cesta na Roglo 11 K, Zreče od 1.1.2004 dalje našim najemnikom obračunavali najemnino skladno z njihovim sprejetim sklepom. Za stanovanja, oddana v najem po uveljavitvi metodologije se je najemnina v letu 2004 obračunavala po 4,57% od vrednosti stanovanj.

5. Občina Tolmin. Od aprila 2004 dalje, smo na podlagi s strani občine prejetega sklepa, vsem našim najemnikom stanovanj pridobljenih na podlagi soinvestitorske, pričeli obračunavati najemnino na enak način kot občina in sicer po 3,2 % od vrednosti stanovanja.

6. Občina Hrastnik. Od aprila 2004 smo na podlagi s strani občine prejetega sklepa, vsem našim najemnikom stanovanj pridobljenih na podlagi soinvestitorske, pričeli obračunavati najemnino na enak način kot občina in sicer po 4,68 % od vrednosti stanovanja.

V letu 2004 so bile 129 najemnikom izdane odločbe o upravičenosti do najema socialnega stanovanja.

V letu 2004 je bilo obračunanih za 541.331.162,29 SIT najemnin, upravniki pa so nakazali za 496.500.547,55 SIT.

Konec leta 2004 znaša ostanek sredstev prejetih najemnin brez upoštevanja amortizacije 247.314.237,23 SIT, z upoštevanjem amortizacije pa – 21.053.516,26 SIT. V letu 2004 so bila s strani sklada izdana soglasja za vzdrževalna dela, za katera pa izvajalci del še niso izdali računov. Glede na navedeno bo znesek ostanka sredstev najemnin za leto 2004 dejansko precej manjši od navedenega.

Ostanek sredstev najemnin iz preteklih let do vključno 31.12.2004 znaša brez upoštevanja amortizacije 819.712.809,41 SIT, z upoštevanjem stroška obračunane amortizacije pa 55.686.308,64 SIT.

Stanje vseh neplačanih najemnin na dan 31.12.2004 znaša 44.830.614,74 SIT in je sestavljen iz dolga najemnikov in dolga samih upravnikov. Vse dolžnike upravniki redno opominjajo in na pristojno sodišče redno vlagajo tožbe za izterjavo najemnine. Za vse tiste, ki niso v socialni stiski, pa se na sodiščih vlaga tožbe za izpraznitev stanovanj.

Tabela 12: Najemnine in izterjava neplačanih najemnin v letu 2004

UPRAVNIK (naziv in naslov)	SKUPNO ŠTEV. STAN.	OBRAČUNANA NAJEMNINA ZA LETO 2004 (V SIT)	PLAČANA NAJEMNINA ZA LETO 2004 (V SIT)	PLAČANA NAJEMNINA PRED 2004 (V SIT)	ŠTEVILO DOLŽNIKOV	SKUPNI DOLG V SIT	(b) IZVRŠBA NA PLAČILO NAJEMNINE		(c) (d) TOŽBA NA IZPRAZNITEV		
							VLOŽENI PREDLOGI V 2004 (število)	IZDANI SKLEPI V 2004 (število)	VLOŽENA TOŽBA V 2004 (število)	IZDANA SODBA V 2004 (število)	REALIZIRANE IZSELITVE V LETU 2004 (število)
KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE D.D. SEŽANA, SEŽANA	4	888.400,00	888.400,00	5.908,00	0	0	0	0	0	0	0
SPO, PODJETJE ZA UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, D.O.O.	7	2.120.238,00	2.031.605,00	102.535,00	6	88.633,00	0	0	0	0	0
PRORAČUNSKI SKLAD ZA STANOVANJSKE ZADEVE OBČINE DRAVOGRAD	5	2.763.877,42	2.532.430,79		2	231.446,63	0	0	0	0	0
GRAD D.O.O. TOLMIN,,TOLMIN	39	9.994.165,00	9.994.165,00	26.699,00	0	0	0	0	0	0	0
KSP HRASTNIK D.D.	13	4.000.821	3.434.716	437.439	10	566.105,00	1	0	0	0	0
MAKO TURNŠEK D.O.O., BRASLOVČE	92	28.164.403,00	12.728.214,00	17.453.919,66	44	7.308.331,74	3	5	1	0	1
LINEA, STANOVANJSKO PODJETJE, D.O.O., VELENJE	14	6.201.692,52	5.871.899,87	283.803,23	4	382.543,05	0	0	0	0	0
STANINVEST D.O.O..MARIBOR	31	8.145.765,00	7.306.511,00	2.859.949,00	15	4.563.483,00	6	2	0	1	0

JAVNO PODJETJE KOMUNALA LAŠKO	4	1.407.034	1.053.176	247.892	5	671104,68	0	2	0	0	0
SIPRO D.O.O ŽALEC, STANOVANJSKO PODJETJE	40	8.058.259,00	7.973.839,90	6.742.619,00	12	2.202.538,00	1	1	0	0	0
HABIT D.O.O.	3	1,301.667,00	1,182.169,00	185.382,00	2	119.498,00	0	0	0	0	0
OBČINA ORM0Ž	6	3.355.245,50	3.208.073,40	147.872,10	4	235.220,00	0	0	0	0	0
STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA Z.O.O., MARIBOR	187	38.463.250,00	33.450.516,20	3.725.288,50	135	8.172.799,26	13	10	0	2	1
DOMEX D.O.O. HRASTNIK	15	8.466.663,40	7.453.173,80	609.172,90	8	1.212.096,00	1	1	1	1	0
STANOVANJSKA ZADRUGA VRHNIKA	10	3.175.501,53	2.655.788,50		4	519.713,03	0	0	0	0	0
STANOVANJSKO KOMUNALNO PODJETJE GORNJA RADGONA D.O.O.	21	11.150.081,93	9.628.125,47	1.034.966,53	14	1.362.836,76	2	0	0	0	0
NAŠE OKOLJE PROMET Z NEPREMIČNINAMI D.O.O., TRBOVLJE	173	60.044.735,00	51.606.081,00	3.871.795,00	137	15.490.353,00	9	4	3	0	1
TERCA D.O.O. ŠENTRUPERT	16	4.675.736,51	4.299.428,23	454.032,88	5	1.043.694,74	0	0	0	0	0
UPRA-STAN D.O.O., RUŠE	12	4.948.578,49	4.495.123,06		4	104.726,11	0	0	0	0	0

KOMUNALA D.O.O., MURSKA SOBOTA	1	509.890,00	509.890,00	0	0	0	0	0	0	0	0
SPL D.D. LJUBLJANA, LJUBLJANA	77	19.931.330,34	17.355.846,82	806.840,17	44	8.343.388,72	13	12	0	0	0
STANOVANJSKA D.O.O., POSTOJNA	6	3.038.635,11	2.664.407,47*	0	3	374.226,26	0	0	0	0	0
STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O., JESENICE	187	47.214.890,00	41.055.219,00	3.279.858,00	89	10.892.050,00	0	0	0	0	1
DOM STANOVANJSKO GOSPODARSTVO D.O.O., NOVA GORICA,	8	1.866.475,09	1.649.091,50	70.082,00	5	257.370,59	0	0	0	0	0
ATRIJ STANOVANJSKA ZADRUGA Z.O.O.	178	38.975.202,00	33.209.786,00		63	15.419.474,01	6	8	4	2	0
STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O. RAVNE NA KOROŠKEM	455	136.122.538,00	117.588.695,00	9.506.333,00	243	32.813.448,00	48	47	13	2	0
TAMSTAN D.O.O. , MARIBOR	41	11.663.332,00	9.954.134,00	1.138.786,00	23	2.392.528,00	3	3	0	0	0
IBIS D.O.O. SLOV. BISTRICA	14	2.709.664,00	2.540.634,00		5	283.165,00	0	0	0	0	0
SKG-UPRAVNIK D.O.O, KAMNIK	15	2.789.669	2.412.377	100.972	6	377.292	1	0	0	0	0
JAVNI STANOVANJSKI SKLAD OBČINE SLOVENSKE KONJICE,	22	12,645.159	10,558.074	1,954.309	23	2.369.187,48	0	0	0	0	0

KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETEJE LJUTOMER D.O.O.	5	2.495.661,00	2.397.588,00	107.479,00	1	98.073,00	0	0	0	0	0
PODJETJE ZA STANOVANJSKE STORITVE PTUJ	155	25.329.431	23.130.684		85	14.658.913	17	4	3	1	0
JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI D.O.O., RADLJE OB DRAVI	9	1.167.220,00	904.802,00	0	6	262.419,00	0	0	0	0	0
KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA D.O.O., SLOVENSKA BISTRICA	12	8,157.710,00	7,877.918,00	297.356,00	5	504.584,00	0	0	0	0	0
DOM KOPER D.O.O., KOPER	3	775.048,64	578.508,45	196.540,19	1	224.369,56	0	0	0	0	0
SKUPAJ		**500.613.433,48**	**426.562.930,46**	**53.693.520,16**		**133.545.610,62**	**124**	**99**	**25**	**9**	**4**

*1,38 mio premalo nakazano, upravnik bo nakazal pri obračunu za januar 2005

7. Rezervni sklad

Na podlagi 24. člena akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada kot javnega sklada (Ur.l.96/2000), 119. člena in 272. člena stvarnopravnega zakonika (Ur.l.87/2002), drugega odstavka 41. člena stanovanjskega zakona (Ur.l. 69/2003, 18/2004 in 80/2004) in pravilnika o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Ur.l.11/2004) so bila dne 29.12.2003 in 9.2.2004 sprejeta navodila o oblikovanju rezervnega sklada.

Sklad oblikuje lasten rezervni sklad v okviru namenskih sredstev v namenskem premoženju v minimalni zakonski višini. Za izračun višine mesečne obveznosti vplačil sredstev v rezervni sklad se obračunava tečaj EUR na zadnji delovni dan v mesecu za tekoči mesec.

Zadnji delovni dan v mesecu, za tekoči mesec, se izda nalog računovodstvu o skupni višini mesečne obveznosti rezervnega sklada za vsa stanovanja in prilogo o višini mesečnega prispevka rezervnega sklada za posamezno stanovanje ter stanje vseh do sedaj zbranih sredstev rezervnega sklada na posameznem stanovanju.

Analitična evidenca rezervnega sklada po posameznih stanovanjih in njegove porabe se vodi v računalniškem programu NajS, v glavni knjigi pa se knjiži sintetično.

V letu 2004 je bil oblikovan rezervni sklad v skupni vrednosti 32.416.960,50 SIT. Sredstva iz rezervnega sklada so se črpala na podlagi računov upravnikov posamezne večstanovanjske stavbe za dela plačana iz rezervnega sklada te stavbe ali za plačila v rezervni sklad posamezne stanovanjske stavbe v primeru prodaje stanovanja, v skupni višini 863.380,05 SIT.

8. Vzdrževanje najemnih stanovanj v letu 2004

Za upravljanje s stanovanji, ki so razpršena po vsej državi, ima sklad sklenjene pogodbe o opravljanju storitev upravljanja stanovanj s 44 upravniki. Kot je razvidno iz spodnje tabele so stanovanja večinoma stara in v slabem stanju, zato so stroški za njihovo vzdrževanje visoki.

Tabela 13: Pregled števila stanovanj po letnicah gradnje

leto gradnje	1500-1797	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	2003	2004
število	42	234	77	76	17	11	92	200	260	313	192	130	32	32	144	110	37

Vzdrževanje stanovanj dograjenih v letu 2003 in 2004 ni potrebno ker se vse morebitne napake in pomanjkljivosti odpravijo iz naslova reklamacij.

Prejete najemnine sklad v celoti namenja za potrebe najemnih stanovanj. Tako je bila poraba sredstev v letu 2004 naslednja:

- upravljanje skladno s pogodbami 49.368.083 SIT
- redna vzdrževalna dela 190.809.177 SIT
- investicijska vzdrževalna dela 0 SIT
- zavarovanje stanovanj 9.009.049 SIT
- obračunana amortizacija stanovanj 226.260.720,97 SIT

Pri odločanju o porabi sredstev za prenovo in izboljšave je sklad 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 sklad nadalje dajal prednost nalogam, ki

pomenijo preprečitev nadaljnje škode na objektih. Ker ima sklad v lasti zelo stare stanovanjske stavbe, je bilo potrebno zaradi dotrajanosti posameznih konstrukcij in instalacij v objektih izvesti sledeča večja vzdrževalna 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 toplotnih 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 sanitarne opreme,
- prenova in razširitev stanovanja za novega najemnika.

Pri tekočem vzdrževanju je sklad 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 sklad kril iz najemnin. V spodnji tabeli je prikazan plan vzdrževalnih del za leto 2004, ki so ga pripravili upravniki, in dejansko porabljena sredstva vzdrževalnih del v letu 2004.

Tabela 14: Realizacija letnega plana vzdrževalnih del za leto 2004 po upravnikih

ŠT.	ŠIFRA	UPRAVNIK	ŠT. STANOVANJ	PREDVIDENA SREDSTVA V SIT	PORABLJENA SREDSTVA V SIT	RAZLIKA SREDSTEV V SIT
1.	10009	ATRIJ STANOVANJSKA ZADRUGA Z.O.O., CELJE	181	16.242.204	5.304.693	10.937.511
2.	10015	DOM D.O.O., KOPER, KOPER	3	219.000	795.923	-576.923
3.	10013	DOM STANOVANJSKO GOSPODARSTVO D.O.O., NOVA GORICA	8	1.680.000	737.008	942.992
4.	10011	DOMEX D.O.O., HRASTNIK	15	0	165.697	-165.697
5.	10018	DOMPLAN D.D., KRANJ	8	55.836	90.621	-34.785
6.	10040	DOMPLAN, D.O.O., RIMSKE TOPLICE	1	183.256	0	183.256
7.	10072	FISA NEPREMIČNINE D.O.O., MURSKA SOBOTA	2	0	0	0
8.	10036	GRAD D.O.O., TOLMIN	47	1.570.000	1.602.784	-32.784
9.	10038	HABIT, D.O.O., VELENJE	3	0	98.707	-98.707
10.	10025	IBIS D.O.O., SLOVENSKA BISTRICA	15	6.240.000	1.693.894	4.546.106
11.	10050	JAVNI STANOVANJSKI SKLAD OBČINE SLOVENSKE KONJICE, SLOVENSKE KONJICE	23	1.284.141	450.997	833.144
12.	10069	JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI D.O.O., RADLJE OB DRAVI	9	0	0	0
13.	10060	JAVNO KOMUNALNO PODJETJE SLOVENJ GRADEC D.O.O., SLOVENJ GRADEC	12	0	42.234	-42.234
14.	10070	JAVNO PODJETJE DOM NAZARJE D.O.O., NAZARJE	7	0	0	0
15.	10007	JP KOMUNALA LAŠKO D.O.O., LAŠKO	5	1.269.495	458.761	810.734
16.	10068	KOMUNALA D.O.O. LENDAVA, LENDAVA	2	0	0	0
17.	10032	KOMUNALA JAVNO PODJETJE D.O.O., MURSKA SOBOTA	2	1.827.250	43.318	1.783.932
18.	10066	KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA, D.O.O., SLOVENSKA BISTRICA	14	0	0	0
19.	10022	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE D.D., SEŽANA	4	2.845.800	9.569	2.836.231
20.	10010	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE HRASTNIK, HRASTNIK	13	580.000	785.649	-205.649
21.	10054	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE LJUTOMER D.O.O., LJUTOMER	5	261.222	64.788	196.434
22.	10030	KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE SLOVENJ GRADEC, SLOVENJ GRADEC	0	0	0	0
23.	10017	LINEA D.O.O., VELENJE	14	83.521	40.115	43.406
24.	10026	M.I.S., LJUBLJANA	2	0	0	0
25.	10049	MAKO TURNŠEK D.O.O., BRASLOVČE	92	24.924.500	27.098.967	-2.174.467
26.	10043	NAŠE OKOLJE, D.O.O., TRBOVLJE	195	30.905.111	46.129.200	-15.224.089
27.	10065	OBČINA DRAVOGRAD, DRAVOGRAD	5	0	0	0
28.	10058	OBČINA ORMOŽ, ORMOŽ	6	0	0	0

29.	10028	PODJETJE ZA STANOVANJSKE STORITVE, D.O.O., PTUJ	154	22.511.000	19.379.561	3.131.439
ŠT.	**ŠIFRA**	**UPRAVNIK**	**ŠT. STANOVANJ**	**PREDVIDENA SREDSTVA V SIT**	**PORABLJENA SREDSTVA V SIT**	**RAZLIKA SREDSTEV V SIT**
30.	10055	SERVOSTAN D.O.O., LENART V SLOVENSKIH GORICAH	13	0	3.988	-3.988
31.	10005	SIPRO D.O.O., ŽALEC	40	6.549.301	5.137.307	1.411.994
32.	10019	SKG, STANOVANJSKO IN KOMUNALNO GOSPODARSTVO KAMNIK D.D., KAMNIK	0	1.261.403	1.014.100	247.303
33.	10067	SKG-UPRAVNIK D.O.O., KAMNIK	15	0	0	0
34.	10016	SPL LJUBLJANA D.D., LJUBLJANA	77	6.280.000	5.223.615	1.056.385
35.	10033	SPO D.O.O., ŠKOFJA LOKA	7	22.050	307.819	-285.769
36.	10014	STANINVEST D.O.O., MARIBOR	30	10.863.300	2.149.208	8.714.092
37.	10064	STANOVANJSKA D.O.O., POSTOJNA	6	0	858.347	-858.347
38.	10029	STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA Z.O.O., MARIBOR	190	107.115.000	14.412.203	92.702.797
39.	10027	STANOVANJSKA ZADRUGA VRHNIKA, Z.O.O., VRHNIKA	9	2.115.000	78.549	2.036.451
40.	10057	STANOVANJSKO KOMUNALNO PODJETJE D.O.O. GORNJA RADGONA, GORNJA RADGONA	21	0	0	0
41.	10052	STANOVANJSKO PODJETJE D.O. - IZPOSTAVA METING, JESENICE	187	39.029.069	22.043.349	16.985.720
42.	10051	STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O., RAVNE NA KOROŠKEM	454	124.694.643	32.385.554	92.309.089
43.	10062	STORKOM ŠTORE D.O.O., ŠTORE	0	16.300.000	493.977	15.806.023
44.	10001	TAMSTAN D.O.O., MARIBOR	41	1.200.000	1.533.909	-333.909
45.	10037	TERCA D.O.O., ŠENTRUPERT, ŠENTRUPERT	16	450.000	166.146	283.854
46.	10063	UPRA-STAN D.O.O., RUŠE	12	0	8.620	-8.620
		SKUPAJ:	**1971**	**428.562.102**	**190.809.177**	**237.752.925**

9. Primerjava realizacije plana nujnih vzdrževalnih del upravnikov za leto 2004

1. ATRIJ STANOVANJSKA ZADRUGA z.o.o.
   V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 16.242.2040 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 5.304.693 SIT ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2005.
2. DOM KOPER d.o.o. KOPER
   V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 219.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 795.923 SIT.
3. DOM STANOVANJSKO GOSPODARSTVO d.o.o. NOVA GORICA
   V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 1.680.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 737.008 SIT ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2005.
4. DOMEX d.o.o. HRASTNIK
   V planu za leto 2004 ni bilo planiranih vzdrževalnih del - realizirano oziroma porabljeno je bilo 165.697 SIT.
5. DOMPLAN KRANJ P.O.
   V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 55.836 SIT- porabljenih je bilo 90.621 SIT
6. DOMPLAN RIMSKE TOPLICE D.O.O.
   V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 183.256 SIT.
7. GRAD TOLMIN D.O.O.
   V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 1.570.000 SIT- porabljenih je bilo 1.602.784 SIT.
8. HABIT D.O.O.
   V planu za leto 2004 ni bilo planiranih vzdrževalnih del - porabljenih pa je bilo 98.707.
9. IBIS d.o.o., SLOVENSKA BISTRICA
   V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 6.240.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno pa je bilo samo 1.693.894 SIT, ker smo objekt Lukanja, ki je bil predviden za celovito prenovo, izpraznili.
10. JAVNI STANOVANJSKI SKLAD OBČINE SLOVENSKE KONJICE
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 1.284.141 SIT- porabljenih je bilo 450.997 SIT. Nekatera dela se že izvajajo, vendar še dela niso izvedena.
11. JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI d.o.o.,
    V planu za leto 2004 ni bilo planiranih vzdrževalnih del, ker so stanovanja nova, zato tudi ni bilo porabe sredstev.
12. JAVNO KOMUNALNO PODJETJE SLOVENJ GRADEC d.o.o.,
    V planu za leto 2004 ni bilo planiranih vzdrževalnih del, ker so stanovanja nova, porabljeno pa je bilo 42.234 SIT sredstev.
13. JAVNO PODJETJE DOM NAZARJE d.o.o.,
    V planu za leto 2004 ni bilo planiranih vzdrževalnih del, ker so stanovanja nova, zato tudi ni bilo porabe sredstev.
14. JP KOMUNALA LAŠKO d.o.o.
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 1.269.495 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 458.761 SIT, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2005.
15. KOMUNALA d.o.o., LENDAVA
    V planu za leto 2004 ni bilo planiranih vzdrževalnih del, ker so stanovanja nova, zato tudi ni bilo porabe sredstev.
16. KOMUNALNO JAVNO PODJETJE d.o.o., MURSKA SOBOTA
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 1.827.250 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 43.318, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2005.
17. KOMUNALA SLOVENSKA BISTRICA d.o.o.,
    V planu za leto 2004 ni bilo planiranih vzdrževalnih del, ker so stanovanja nova, zato tudi ni bilo porabe sredstev.

18. KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o., SEŽANA
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 2.845.800 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 9.569 SIT*, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2005.
19. KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o. Hrastnik
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 580.000 SIT- porabljenih je bilo 785.649 SIT.
20. KOMUNALNO STANOVANJSKO PODJETJE LJUTOMER d.o.o.,
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 261.222 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 64.788 SIT.
21. LINEA d.o.o., VELENJE
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 83.521 SIT- porabljenih je bilo 40.115 SIT.
22. MAKO TURNŠEK d.o.o.
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 24.924.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 27.098.967,97 SIT.
23. NAŠE OKOLJE d.o.o., TRBOVLJE
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 30.905.111 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 46.129.200 SIT*, v teh stroških so tudi nekatera dela, ki so se izvajala na novi stanovanjski stavbi Kovinarska 11 (11A, 11B) v Krškem in niso bila planirana.
24. OBČINA DRAVOGRAD
    V planu za leto 2004 ni bilo planiranih vzdrževalnih del, ker so stanovanja nova, zato tudi ni bilo porabe sredstev.
25. OBČINA ORMOŽ
    V planu za leto 2004 ni bilo planiranih vzdrževalnih del, ker so stanovanja nova, zato tudi ni bilo porabe sredstev.
26. PODJETJE ZA STANOVANJSKE STORITVE PTUJ d.o.o.
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 22.511.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 19.379.561 SIT*, ker je upravnik izvajal samo najnujnejša dela zaradi denacionalizacijskih postopkov. Dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2005.
27. SERVOSTAN d.o.o. LENART V SLOVENSKIH GORICAH
    V planu za leto 2004 ni bilo planiranih vzdrževalnih del, ker so stanovanja nova, porabljeno pa je bilo 3.988 SIT.
28. SIPRO d.o.o.
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 6.549.301 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 5.137.307 SIT.
29. SKG d.o.o., KAMNIK (prenos na SKG UPRAVNIK d.o.o.)
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 1.261.403 SIT- porabljenih je bilo 1.014.100 SIT.
30. SPL D.D. LJUBLJANA
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 6.280.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 5.223.615 SIT, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2005.
31. SPO d.o.o.
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 22.050 SIT- porabljenih je bilo 307.819 SIT.
32. STANINVEST Maribor d.o.o.
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 10.863.300 SIT - realizirano oziroma porabljeno je bilo 2.149.208,77 SIT. V planu je bila predvidena celotna sanacija objekta Šentiljska 87, ki pa se ni izvedla.
33. STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA z.o.o.
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 107.115.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 14.412.203 SIT*, zato ker je upravnik izvajal samo najnujnejša dela zaradi denacionalizacijskih postopkov. Dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2005.
34. STANOVANJSKA ZADRUGA VRHNIKA D.O.O.
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 2.115.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 78.549 SIT. Ostala dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2005.

35. STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O., RAVNE NA KOROŠKEM
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 124.694.642 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 32.247.234 SIT,* ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2005.
36. STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O., RAVNE NA KOROŠKEM, IZPOSTAVA METING
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 39.029.069 SIT, realizirano oziroma porabljeno je bilo 22.043.349 SIT*, ostala vzdrževalna dela se prenesejo v plan vzdrževalnih del za leto 2005.
37. STORKOM ŠTORE d.o.o.
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 16.300.000 SIT- realizirano oziroma porabljeno je bilo 493.977 SIT, ker smo s 1.1.2004 prenesli upravljanje na SZ ATRIJ z.o.o..
38. TAMSTAN d.o.o.
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 1.200.000 SIT- porabljenih je bilo 1.533.909 SIT.
39. TERCA d.o.o. ŠENTRUPERT
    V planu za leto 2004 je bilo planiranih vzdrževalnih del za 450.000 SIT- porabljenih je bilo 166.146 SIT.

OPOMBA:
* porabljena sredstva, oziroma plačana sredstva, ker se je večina dela opravljala tudi konec leta 2004 in izvajalci še niso izstavili računov

10. Slikovni prikaz obnove nekaterih stanovanj in stanovanjskih objektov



Tekavčeva 14, Šoštanj (menjava stavbnega pohištva)





Tekavčeva 14, Šoštanj (obnova kopalnice)



Koželjskega 5, Velenje (menjava stavbnega pohištva)

STANOVANJSKO VARČEVANJE

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

POROČILO O IZVAJANJU

NACIONALNE STANOVANJSKE

VARČEVALNE SHEME

V LETU 2004

Ljubljana, februar 2005

1. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

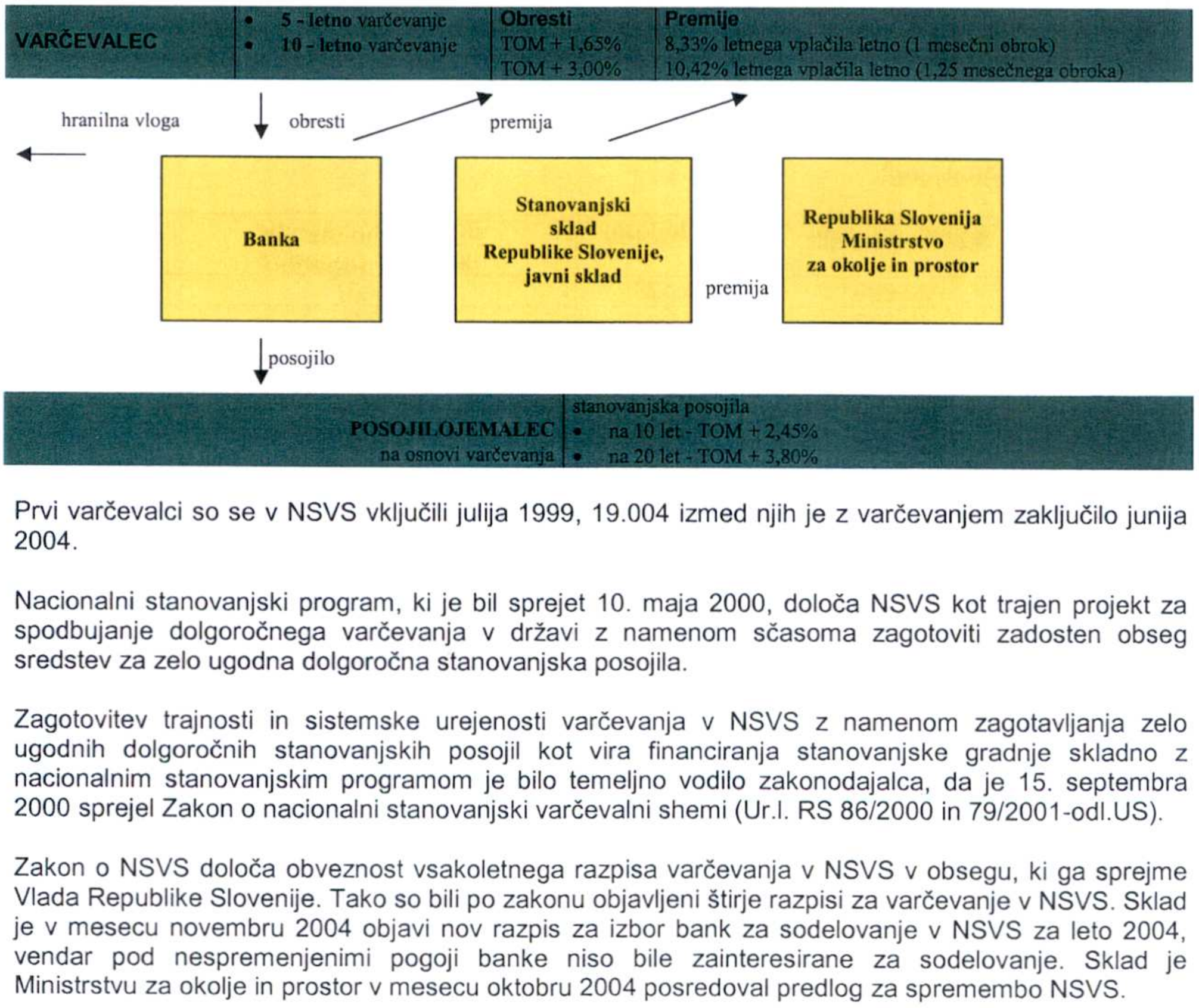
Vlada Republike Slovenije je na 102. in 103. seji dne 25. marca in 6. aprila 1999 sprejela nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo (v nadaljevanju NSVS) kot sistemsko podlago za vzpodbujanje dolgoročnega varčevanja s premiranjem, z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja.

NSVS 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.

NSVS 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 NSVS 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 NSVS izvaja preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju Sklad) in izbranih bank.



Prvi varčevalci so se v NSVS vključili julija 1999, 19.004 izmed njih je z varčevanjem zaključilo junija 2004.

Nacionalni stanovanjski program, ki je bil sprejet 10. maja 2000, določa NSVS 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 NSVS 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 in 79/2001-odl.US).

Zakon o NSVS določa obveznost vsakoletnega razpisa varčevanja v NSVS v obsegu, ki ga sprejme Vlada Republike Slovenije. Tako so bili po zakonu objavljeni štirje razpisi za varčevanje v NSVS. Sklad je v mesecu novembru 2004 objavi nov razpis za izbor bank za sodelovanje v NSVS za leto 2004, vendar pod nespremenjenimi pogoji banke niso bile zainteresirane za sodelovanje. Sklad je Ministrstvu za okolje in prostor v mesecu oktobru 2004 posredoval predlog za spremembo NSVS.

2. VARČEVALCI V NACIONALNI STANOVANJSKI VARČEVALNI SHEMI

Na dan 31.8.2004 je v NSVS vključenih **62.199** aktivnih varčevalnih pogodb (55.123 5-letnih in 7.076 10-letnih) v skupnem obsegu 112.553 lotov (99.739 5-letnih in 12.814 10-letnih lotov). Število varčevalcev, ki so do 31.8.2004 uspešno zaključili varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (prejeli vseh pet letnih premij in pridobili pravico do posojila), je **19.004** v skupnem obsegu 45.230 lotov.

Varčevalec v shemi iz leta 1999 je v petih letih z enim lotom rednega varčevanja na glavnici privarčeval 709.200,00 SIT in prejel 59.100,00 SIT državnih premij. Revalorizacija in obresti so po petih letih varčevanja znašale okrog 156.700,00 SIT (ocena je narejena ob predpostavki rednega plačevanja mesečnih obrokov vsakega 18. dne v mesecu). Vrednost enega lota varčevanja je bila v prvem letu 10.000,00 SIT. Z vsakim novim varčevalnim leto se je vrednost enega lota revalorizirala, tako da je za drugo leto varčevanja znašala 10.800,00 SIT, za tretje leto 11.800,00 SIT, za četrto leto 12.800,00 SIT in za peto leto 13.700,00 SIT. Skupaj je varčevalec, ki je redno varčeval po en lot v shemi 1999, ob zaključku varčevanja prejel privarčevana sredstva v okvirni višini **925.000,00 SIT**. V ta znesek so všteti glavnica, državne premije, revalorizacija in obresti. Hkrati je v obdobju enega leta po izteku varčevanja upravičen do bančnega posojila v višini 2,1-kratnika privarčevanih sredstev po pogojih NSVS. Dejanska višina posojila je odvisna od banke, pri kateri je varčevalec sklenil pogodbo o varčevanju, in se giblje od 2,1 – 2,2 kratnika privarčevanih sredstev. Skupaj torej varčevalec ob zaključku varčevanja razpolaga s sredstvi v okvirni višini **2.867.500,00 SIT**.

Povprečna aktivna varčevalna pogodba v NSVS na dan 31.8.2004 je sklenjena za 1,8 lota. Za zaključene varčevalne pogodbe (vse so iz NSVS 1999) je povprečje 2,4 lota. Povprečna velikost varčevanja za posamezne razpise NSVS je prikazana v tabeli 1, kjer je razviden trend upadanja povprečnega števila lotov na pogodbo po razpisih. Varčevalci se obnašajo racionalno in raje kot eno pogodbo z večjim varčevalnim zneskom sklenejo več varčevalnih pogodb z manjšimi zneski, saj v primeru nezmožnosti plačevanja celotnega zneska varčevanja lahko zmanjšajo mesečno obveznost varčevanja tako, da prekinejo samo eno izmed pogodb, na ostalih pa nadaljujejo z varčevanjem.

Tabela 1: Pogodbe in loti po shemah (stanje na 31.8.2004). (*) Tabela vsebuje tudi že zaključene pogodbe iz sheme 1999.

Shema	Število pogodb	Število lotov	Povprečno število lotov na pogodbo
1999 (*)	22.038	51.428	2,3
2000	13.372	26.251	2,0
2001	14.093	25.639	1,8
2002	15.179	26.255	1,7
2003	16.521	28.210	1,7
Skupaj (*)	**81.203**	**157.783**	**1,9**

Ob predpostavki, da je povprečen varčevalec, ki je že zaključil varčevanje v NSVS, varčeval 2,4 lota, ob koncu varčevanja razpolaga z zneskom **6.882.000,00 SIT**, kar po tečaju v začetku septembra 2004 znese nekaj manj kot **28.700 EUR**. V tabeli 2 je prikazano, koliko kvadratnih metrov stanovanja lahko tak povprečen varčevalec kupi glede na nekatere ponujene cene stanovanj na trgu.

Tabela 2: Kakšno velikost stanovanja lahko s privarčevanimi sredstvi in posojilom iz naslova NSVS kupi povprečni varčevalec, ki je že zaključil varčevanje v NSVS in izpolnil pogoje za pridobitev posojila.

Lokacija	Cena v EUR na m^2	Velikost v m^2 za privarčevana sredstva in posojilo
Ljubljana	1.300	22,0
Mestne občine	1.150	25,0
Izven mest	850	33,8

3. STANJE VARČEVALNIH POGODB NA DAN 31.12.2004

V letu 2004 je 19.237 varčevalcev zaključilo z varčevanjem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, na dan 31.12.2004 je aktivnih 61.013 varčevalnih pogodb.

Tabela 3: Prikaz stanja varčevalnih pogodb na dan 31.12.2004 – pregled aktivnosti.

						V 2. LETU			V 3. LETU			V 4. LETU			V 5. LETU			V 6. LETU		
						aktivne	dobile pr. za 1. leto	izplačano pr. za 1. leto	aktivne	dobile pr. za 2. leto	izplačano pr. za 2. leto	aktivne	dobile pr. za 3. leto	izplačano pr. za 3. leto	aktivne	dobile pr. za 4. leto	izplačano pr. za 4. leto	aktivne	dobile pr. za 5. leto	izplačano pr. za 5. leto
RAZPIS		sklenjene	iztečene	odstopi	aktivne	število	število	SIT	število	število	SIT	število	število	SIT	število	število	SIT	število	število	SIT
1	**skupaj**	**26.688**	**19.237**	**4.691**	**2.760**	**21.997**	**21.947**	**522.210.000**	**21.997**	**21.918**	**563.090.200**	**21.997**	**21.889**	**614.133.350**	**21.997**	**21.872**	**665.516.450**	**2.267**	**21.382**	**698.289.000**
	5 let	24.352	19.237	4.262	853	20.090	20.044	474.260.000	20.090	20.019	511.378.200	20.090	19.993	557.682.600	20.090	19.979	604.405.700	377	19.509	633.625.000
	10 let	2.336	0	429	1.907	1.907	1.903	47.950.000	1.907	1.899	51.712.000	1.907	1.898	56.450.750	1.907	1.893	61.110.750	1.890	1.873	64.664.000
2	**skupaj**	**15.460**	**0**	**2.235**	**13.225**	**13.225**	**13.189**	**291.170.000**	**13.225**	**13.167**	**317.127.700**	**13.225**	**13.155**	**340.634.175**	**13.189**	**13.047**	**359.289.350**	**0**	**0**	**0**
	5 let	13.832	0	1.964	11.868	11.868	11.834	258.720.000	11.868	11.813	281.743.200	11.868	11.801	302.595.300	11.836	11.704	319.114.100	0	0	0
	10 let	1.628	0	271	1.357	1.357	1.355	32.450.000	1.357	1.354	35.384.500	1.357	1.354	38.038.875	1.353	1.343	40.175.250	0	0	0
3	**skupaj**	**16.218**	**0**	**2.374**	**13.844**	**13.844**	**13.782**	**281.022.500**	**13.844**	**13.756**	**303.438.100**	**13.719**	**13.592**	**322.697.600**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	5 let	14.853	0	2.142	12.711	12.711	12.655	255.695.000	12.711	12.631	276.068.100	12.591	12.475	293.465.600	0	0	0	0	0	0
	10 let	1.365	0	232	1.133	1.133	1.127	25.327.500	1.133	1.125	27.370.000	1.128	1.117	29.232.000	0	0	0	0	0	0
4	**skupaj**	**17.066**	**0**	**2.171**	**14.895**	**14.895**	**14.817**	**312.630.000**	**14.852**	**14.695**	**333.539.175**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	5 let	15.754	0	1.997	13.757	13.757	13.688	285.600.000	13.716	13.573	304.594.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	10 let	1.312	0	174	1.138	1.138	1.129	27.030.000	1.136	1.122	28.944.375	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	**skupaj**	**17.519**	**0**	**1.230**	**16.289**	**15.351**	**15.216**	**339.813.500**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	5 let	16.009	0	1.159	14.850	14.019	13.896	300.846.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	10 let	1.510	0	71	1.439	1.332	1.320	38.967.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

4. STANJE VARČEVALNIH POGODB PO BANKAH NA DAN 31.12.2004

Na javne razpise za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi 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.

Razdelitev pravic za sklepanje varčevalnih pogodb, ob predpostavki enakomerne porazdelitve lotov po poslovnih enotah posamezne banke, zagotavlja regionalno pokritost celotnega ozemlja Republike Slovenije.

Tabela 4: Prikaz števila odobrenih in porabljenih lotov po bankah glede na dobo varčevanja na dan 31.12.2004 (vsi razpisi).

DOBA VARČEVANJA		skupaj		5 let	10 let
BANKE	odobreno	porabljeno	razlika	porabljeno	porabljeno
ABANKA	18.097,75	16.351,50	1.746,25	14.024	1.862
BANKA CELJE	16.773,75	14.214,50	2.559,25	13.167	838
BANKA DOMŽALE	3.723,75	3.508,50	215,25	3.136	298
BANKA KOPER	19.638,00	16.993,75	2.644,25	15.725	1.015
BANKA ZASAVJE	2.327,75	2.047,25	280,50	1.726	257
KOROŠKA BANKA	2.591,00	2.387,50	203,50	2.180	166
NOVA LB	77.065,75	68.457,00	8.608,75	62.462	4.796
SKB BANKA	23.289,75	19.929,25	3.360,50	18.063	1.493
DBS - SZKB	4.491,00	3.924,00	567,00	3.544	304
GORENJSKA BANKA	2.925,00	2.607,75	317,25	1.184	1.139
PBS	2.439,00	2.154,00	285,00	1.979	140
NKBM	7.087,50	6.708,25	379,25	6.047	529
SKUPAJ	**180.450,00**	**159.283,25**	**21.166,75**	**143.237**	**12.837**

Iz spodnje tabele je razvidno, da je 32.404 varčevalnih pogodb sklenjenih za 1 lot, 17.246 varčevalnih pogodb za 2 lota in 7.416 varčevalnih pogodb za 3 lote, samo 875 varčevalnih pogodb pa je sklenjenih za več kot 5 lotov.

Tabela 5: Prikaz števila varčevalnih pogodb po bankah ob upoštevanju dobe varčevanja in velikosti mesečnega zneska (števila lotov) na dan 31.12.2004 (vsi razpisi).

BANKE / LOTI		skupaj	1	2	3	4	5	nad 5
ABANKA	skupaj	6.417	3.433	1.780	722	208	140	134
	5 let	5.632	3.000	1.582	640	187	119	104
	10 let	785	433	198	82	21	21	30
BANKA CELJE	skupaj	4.234	2.390	1.123	464	96	100	61
	5 let	3.765	2.133	991	418	84	83	56
	10 let	469	257	132	46	12	17	5
BANKA DOMŽALE	skupaj	1.685	887	485	193	55	37	28
	5 let	1.525	797	448	173	50	32	25
	10 let	160	90	37	20	5	5	3
BANKA KOPER	skupaj	5.497	3.261	1.473	564	90	72	37
	5 let	4.879	2.897	1.303	506	83	58	32
	10 let	618	364	170	58	7	14	5
BANKA ZASAVJE	skupaj	926	618	228	54	11	9	6
	5 let	754	503	187	45	9	4	6
	10 let	172	115	41	9	2	5	0
KOROŠKA BANKA	skupaj	1.039	630	265	109	15	13	7
	5 let	953	577	250	99	13	10	4
	10 let	86	53	15	10	2	3	3

NOVA LB	skupaj	26.599	13.187	7.788	3.651	898	651	424
	5 let	24.064	11.843	7.122	3.312	819	581	387
	10 let	2.535	1.344	666	339	79	70	37
SKB BANKA	skupaj	6.942	3.500	2.045	905	200	198	94
	5 let	6.150	3.089	1.828	802	184	170	77
	10 let	792	411	217	103	16	28	17
DBS - SZKB	skupaj	1.049	654	246	99	17	21	12
	5 let	869	548	200	80	15	16	10
	10 let	180	106	46	19	2	5	2
GORENJSKA BANKA	skupaj	1.415	830	380	155	21	16	13
	5 let	664	330	211	92	12	12	7
	10 let	751	500	169	63	9	4	6
PBS	skupaj	1.255	709	349	135	34	15	13
	5 let	1.163	652	326	124	33	15	13
	10 let	92	57	23	11	1	0	0
NKBM	skupaj	3.955	2.305	1.084	365	108	47	46
	5 let	3.621	2.089	1.005	340	104	43	40
	10 let	334	216	79	25	4	4	6
SKUPAJ	skupaj	61.013	32.404	17.246	7.416	1.753	1.319	875
	5 let	54.039	28.458	15.453	6.631	1.593	1.143	761
	10 let	6.974	3.946	1.793	785	160	176	114

Izbrane banke za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi so lahko število dodeljenih lotov ustrezno spreminjale 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. Iz spodnje tabele je razvidno, da je kar 88,6% varčevalnih pogodb v NSVS sklenjenih za dobo 5 let.

Tabela 6: Prikaz deleža (%) sklenjenih varčevalnih pogodb po bankah na dan 31.12.2004 (vsi razpisi).

BANKE		skupaj	v eni banki	v vseh bankah
ABANKA	skupaj	6.417	100,0	10,5
	5 let	5.632	87,8	10,4
	10 let	785	12,2	11,3
BANKA CELJE	skupaj	4.234	100,0	6,9
	5 let	3.765	88,9	7,0
	10 let	469	11,1	6,7
BANKA DOMŽALE	skupaj	1.685	100,0	2,8
	5 let	1.525	90,5	2,8
	10 let	160	9,5	2,3
BANKA KOPER	skupaj	5.497	100,0	9,0
	5 let	4.879	88,8	9,0
	10 let	618	11,2	8,9
BANKA ZASAVJE	skupaj	926	100,0	1,5
	5 let	754	81,4	1,4
.	10 let	172	18,6	2,5
KOROŠKA BANKA	skupaj	1.039	100,0	1,7
	5 let	953	91,7	1,8
	10 let	86	8,3	1,2
NOVA LB	skupaj	26.599	100,0	43,6
	5 let	24.064	90,5	44,5
	10 let	2.535	9,5	36,3
SKB BANKA	skupaj	6.942	100,0	11,4
	5 let	6.150	88,6	11,4
	10 let	792	11,4	11,4
DBS - SZKB	skupaj	1.049	100,0	1,7
	5 let	869	82,8	1,6
	10 let	180	17,2	2,6
GORENJSKA BANKA	skupaj	1.415	100,0	2,3
	5 let	664	46,9	1,2
	10 let	751	53,1	10,8
PBS	skupaj	1.255	100,0	2,1

	5 let	1.163	92,7	2,2
	10 let	92	7,3	1,3
NKBM	skupaj	3.955	100,0	6,5
	5 let	3.621	91,6	6,7
	10 let	334	8,4	4,8
SKUPAJ	skupaj	61.013	100,0	100,0
	5 let	54039	88,6	100,0
	10 let	6974	11,4	100,0

Več kot polovica varčevalnih pogodb je sklenjenih za 1 lot, le dober odstotek varčevalnih pogodb je sklenjenih za več kot 5 lotov. Največ varčevalnih pogodb, sklenjenih za varčevalno dobo 10 let in več kot 5 lotov, je sklenjenih v Abanki in Koroški banki, medtem ko nobena takšna ni sklenjena v Banki Zasavje in Poštni banki Slovenije.

Tabela 7: Prikaz deleža (%) sklenjenih varčevalnih pogodb po bankah ob upoštevanju dobe varčevanja in velikosti mesečnega zneska (števila lotov) na dan 31.12.2004 (vsi razpisi).

BANKE / LOTI		skupaj	skupaj %	1	2	3	4	5	nad 5
ABANKA	skupaj	6417	100,0	53,5	27,7	11,3	3,2	2,2	2,1
	5 let	5632	100,0	53,3	28,1	11,4	3,3	2,1	1,8
	10 let	785	100,0	55,2	25,2	10,4	2,7	2,7	3,8
BANKA CELJE	skupaj	4234	100,0	56,4	26,5	11,0	2,3	2,4	1,4
	5 let	3765	100,0	56,7	26,3	11,1	2,2	2,2	1,5
	10 let	469	100,0	54,8	28,1	9,8	2,6	3,6	1,1
BANKA DOMŽALE	skupaj	1685	100,0	52,6	28,8	11,5	3,3	2,2	1,7
	5 let	1525	100,0	52,3	29,4	11,3	3,3	2,1	1,6
	10 let	160	100,0	56,3	23,1	12,5	3,1	3,1	1,9
BANKA KOPER	skupaj	5497	100,0	59,3	26,8	10,3	1,6	1,3	0,7
	5 let	4879	100,0	59,4	26,7	10,4	1,7	1,2	0,7
	10 let	618	100,0	58,9	27,5	9,4	1,1	2,3	0,8
BANKA ZASAVJE	skupaj	926	100,0	66,7	24,6	5,8	1,2	1,0	0,6
	5 let	754	100,0	66,7	24,8	6,0	1,2	0,5	0,8
	10 let	172	100,0	66,9	23,8	5,2	1,2	2,9	0,0
KOROŠKA BANKA	skupaj	1039	100,0	60,6	25,5	10,5	1,4	1,3	0,7
	5 let	953	100,0	60,5	26,2	10,4	1,4	1,0	0,4
	10 let	86	100,0	61,6	17,4	11,6	2,3	3,5	3,5
NOVA LB	skupaj	26599	100,0	49,6	29,3	13,7	3,4	2,4	1,6
	5 let	24064	100,0	49,2	29,6	13,8	3,4	2,4	1,6
	10 let	2535	100,0	53,0	26,3	13,4	3,1	2,8	1,5
SKB BANKA	skupaj	6942	100,0	50,4	29,5	13,0	2,9	2,9	1,4
	5 let	6150	100,0	50,2	29,7	13,0	3,0	2,8	1,3
	10 let	792	100,0	51,9	27,4	13,0	2,0	3,5	2,1
DBS - SZKB	skupaj	1049	100,0	62,3	23,5	9,4	1,6	2,0	1,1
	5 let	869	100,0	63,1	23,0	9,2	1,7	1,8	1,2
	10 let	180	100,0	58,9	25,6	10,6	1,1	2,8	1,1
GORENJSKA BANKA	skupaj	1415	100,0	58,7	26,9	11,0	1,5	1,1	0,9
	5 let	664	100,0	49,7	31,8	13,9	1,8	1,8	1,1
	10 let	751	100,0	66,6	22,5	8,4	1,2	0,5	0,8
PBS	skupaj	1255	100,0	56,5	27,8	10,8	2,7	1,2	1,0
	5 let	1163	100,0	56,1	28,0	10,7	2,8	1,3	1,1
	10 let	92	100,0	62,0	25,0	12,0	1,1	0,0	0,0
NKBM	skupaj	3955	100,0	58,3	27,4	9,2	2,7	1,2	1,2
	5 let	3621	100,0	57,7	27,8	9,4	2,9	1,2	1,1
	10 let	334	100,0	64,7	23,7	7,5	1,2	1,2	1,8
SKUPAJ	skupaj	61013	100,0	53,1	28,3	12,2	2,9	2,2	1,4
	5 let	54039	100,0	52,7	28,6	12,3	2,9	2,1	1,4
	10 let	6974	100,0	56,6	25,7	11,3	2,3	2,5	1,6

5. ODSTOPI VARČEVALCEV V NACIONALNI STANOVANJSKI VARČEVALNI SHEMI

Varčevalec v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi 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 Skladu, ki jih je prejeta do 31.12.2003 v nadaljnjih 15 dneh nakazal v državni proračun, sredstva prejeta od bank za vračilo premij od v letu 2004 odstopljenih pogodb pa namenil za upravičence do premij v tekočem letu.

V tabeli je prikazana dinamika odstopov od varčevalnih pogodb v NSVS po razpisih in letih varčevanja. V prvem razpisu iz leta 1999 je do 31.8.2004 skupaj odstopilo 17,4 % varčevalcev, 72 % pa jih je 5-letno varčevanje že uspešno dokončalo. Opazen je trend upadanja odstopov po letih varčevanja. Tako je, na primer, v petem letu varčevanja v prvem razpisu odstopil le še 1,1 odstotek varčevalcev.

Tabela 8: Dinamika odstopov od varčevalnih pogodb po razpisih in letih varčevanja. Med iztečenimi varčevalnimi pogodbami je upoštevanih še 210 pogodb, ki so se zaključile v septembru 2004.

		sklenjeno	odstop v 1. letu		odstop v 2. letu		odstop v 3. letu		odstop v 4. letu		odstop v 5. letu		odstop v 6. letu		odstop skupaj		iztečene skupaj		ostanek aktivne	
RAZPIS		število	število	%	število	%	število	%	število	%	število	%	število	%	število	%	število	%	število	%
1	**skupaj**	**26.688**	**1.191**	**4,5**	**1.219**	**4,6**	**1.010**	**3,8**	**859**	**3,2**	**286**	**1,1**	**126**	**0,5**	**4.691**	**17,6**	**19.237**	**72,1**	**2.760**	**10,3**
	5 let	24.352	1.085	4,5	1.134	4,7	940	3,9	776	3,2	233	1,0	94	0,4	4.262	17,5	19.237	79,0	853	3,5
	10 let	2.336	106	4,5	85	3,6	70	3,0	83	3,6	53	2,3	32	1,4	429	18,4	0	0,0	1.907	81,6
2	**skupaj**	**15.460**	**375**	**2,4**	**649**	**4,2**	**590**	**3,8**	**563**	**3,6**	**58**	**0,4**	**0**	**0,0**	**2.235**	**14,5**	**0**	**0,0**	**13.225**	**85,5**
	5 let	13.832	323	2,3	574	4,1	524	3,8	495	3,6	48	0,3	0	0,0	1.964	14,2	0	0,0	11.868	85,8
	10 let	1.628	52	3,2	75	4,6	66	4,1	68	4,2	10	0,6	0	0,0	271	16,6	0	0,0	1.357	83,4
3	**skupaj**	**16.218**	**377**	**2,3**	**755**	**4,7**	**660**	**4,1**	**582**	**3,6**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**2.374**	**14,6**	**0**	**0,0**	**13.844**	**85,4**
	5 let	14.853	329	2,2	694	4,7	595	4,0	524	3,5	0	0,0	0	0,0	2.142	14,4	0	0,0	12.711	85,6
	10 let	1.365	48	3,5	61	4,5	65	4,8	58	4,2	0	0,0	0	0,0	232	17,0	0	0,0	1.133	83,0
4	**skupaj**	**17.066**	**553**	**3,2**	**872**	**5,1**	**746**	**4,4**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**2.171**	**12,7**	**0**	**0,0**	**14.895**	**87,3**
	5 let	15.754	506	3,2	807	5,1	684	4,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1.997	12,7	0	0,0	13.757	87,3
	10 let	1.312	47	3,6	65	5,0	62	4,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	174	13,3	0	0,0	1.138	86,7
5	**skupaj**	**17.519**	**531**	**3,0**	**699**	**4,0**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**	**1.230**	**7,0**	**0**	**0,0**	**16.289**	**93,0**
	5 let	16.009	494	3,1	665	4,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1.159	7,2	0	0,0	14.850	92,8
	10 let	1.510	37	2,5	34	2,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	71	4,7	0	0,0	1.439	95,3

6. VPLAČANA SREDSTVA V OBDOBJU OD 1.7.1999 DO 31.12.2004

V okviru NSVS je na dan 31.12.2004 privarčevanih skoraj 85 milijard tolarjev, brez upoštevanja pripisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev.

Tabela 9: Prikaz vplačanih sredstev v obdobju od 1.7.1999 do 31.12.2004.

RAZPIS	Število aktivnih varčevalnih pogodb		ZNESEK V SIT
SKUPAJ	**skupaj**	**80.458**	**84.626.277.896,66**
	5 let	73.484	77.547.237.053,00
	10 let	6.974	7.079.040.843,66
1	**skupaj**	**22.205**	**36.575.179.105,37**
	5 let	20.298	33.514.878.565,70
	10 let	1.907	3.060.300.539,67
2	**skupaj**	**13.225**	**16.189.200.844,04**
	5 let	11.868	14.710.986.415,54
	10 let	1.357	1.478.214.428,50
3	**skupaj**	**13.844**	**13.763.337.249,11**
	5 let	12.711	12.749.025.343,12
	10 let	1.133	1.014.311.905,99
4	**skupaj**	**14.895**	**10.758.796.192,59**
	5 let	13.757	9.997.371.885,60

	10 let	1.138	761.424.306,99
5	**skupaj**	**16.289**	**7.339.764.505,55**
	5 let	14.850	6.574.974.843,04
	10 let	1.439	764.789.662,51

7. IZPLAČANE IN VRNJENE PREMIJE V OBDOBJU OD 1.1.2004 DO 31.12.2004

Sklad je 79.848 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2004 izplačal 1.967.715.775,00 SIT.

Tabela 10: Prikaz izplačanih in vrnjenih premij v obdobju od 1.1.2004 do 31.12.2004 (vsi razpisi).

BANKA		Pripisano			Vrnjeno			Razlika		
		Pogodbe	Loti	Znesek v SIT	Pogodbe	Loti	Znesek v SIT	Pogodbe	Loti	Znesek v SIT
ABANKA	**skupaj**	**7.439**	**14.576**	**197.602.125**	**213**	**715**	**8.904.700**	**7.226**	**13.861**	**188.697.425**
	5 let	6.726	13.182	174.502.500	193	638	7.765.200	6.533	12.544	166.737.300
	10 let	713	1.394	23.099.625	20	77	1.139.500	693	1.317	21.960.125
BANKA CELJE	**skupaj**	**6.911**	**13.980**	**189.956.800**	**207**	**872**	**10.667.100**	**6.704**	**13.108**	**179.289.700**
	5 let	6.438	13.137	175.815.800	189	747	8.839.100	6.249	12.390	166.976.700
	10 let	473	843	14.141.000	18	125	1.828.000	455	718	12.313.000
BANKA DOMŽALE	**skupaj**	**1.751**	**3.229**	**43.267.575**	**48**	**120**	**1.490.950**	**1.703**	**3.109**	**41.776.625**
	5 let	1.605	2.965	38.939.200	45	117	1.442.200	1.560	2.848	37.497.000
	10 let	146	264	4.328.375	3	3	48.750	143	261	4.279.625
BANKA KOPER	**skupaj**	**8.983**	**16.636**	**226.143.575**	**315**	**1.109**	**13.559.175**	**8.668**	**15.527**	**212.584.400**
	5 let	8.369	15.617	209.034.700	284	979	11.627.300	8.085	14.638	197.407.400
	10 let	614	1.019	17.108.875	31	130	1.931.875	583	889	15.177.000
BANKA ZASAVJE	**skupaj**	**1.215**	**1.946**	**26.718.300**	**43**	**167**	**2.083.025**	**1.172**	**1.779**	**24.635.275**
	5 let	1.045	1.691	22.510.800	30	135	1.611.900	1.015	1.556	20.898.900
	10 let	170	255	4.207.500	13	32	471.125	157	223	3.736.375
KOROŠKA BANKA	**skupaj**	**1.430**	**2.390**	**32.297.850**	**22**	**93**	**1.157.175**	**1.408**	**2.297**	**31.140.675**
	5 let	1.342	2.222	29.472.100	20	89	1.096.300	1.322	2.133	28.375.800
	10 let	88	168	2.825.750	2	4	60.875	86	164	2.764.875
NOVA LB	**skupaj**	**33.957**	**67.840**	**917.159.100**	**1.226**	**4.968**	**61.508.775**	**32.731**	**62.872**	**855.650.325**
	5 let	31.395	62.982	836.213.100	1.101	4.415	53.273.900	30.294	58.567	782.939.200
	10 let	2.562	4.858	80.946.000	125	553	8.234.875	2.437	4.305	72.711.125
SKB BANKA	**skupaj**	**9.657**	**19.796**	**268.902.625**	**470**	**1.778**	**21.618.525**	**9.187**	**18.018**	**247.284.100**
	5 let	8.852	18.282	243.620.500	428	1.620	19.281.400	8.424	16.662	224.339.100
	10 let	805	1.514	25.282.125	42	158	2.337.125	763	1.356	22.945.000
DBS – SZKB	**skupaj**	**1.956**	**3.846**	**52.806.700**	**55**	**226**	**2.697.725**	**1.901**	**3.620**	**50.108.975**
	5 let	1.778	3.546	47.763.200	53	217	2.563.100	1.725	3.329	45.200.100
	10 let	178	300	5.043.500	2	9	134.625	176	291	4.908.875
GORENJSKA BANKA	**skupaj**	**1.417**	**2.309**	**33.958.825**	**66**	**263**	**3.570.450**	**1.351**	**2.046**	**30.388.375**
	5 let	673	1.202	15.794.200	29	122	1.464.200	644	1.080	14.330.000
	10 let	744	1.107	18.164.625	37	141	2.106.250	707	966	16.058.375
PBS	**skupaj**	**1.250**	**2.106**	**28.107.950**	**59**	**181**	**2.236.675**	**1.191**	**1.925**	**25.871.275**
	5 let	1.158	1.967	25.830.200	53	166	2.007.800	1.105	1.801	23.822.400
	10 let	92	139	2.277.750	6	15	228.875	86	124	2.048.875
NKBM	**skupaj**	**3.882**	**6.430**	**84.930.350**	**157**	**366**	**4.641.725**	**3.725**	**6.064**	**80.288.625**
	5 let	3.551	5.905	76.432.600	143	340	4.243.600	3.408	5.565	72.189.000
	10 let	331	525	8.497.750	14	26	398.125	317	499	8.099.625
SKUPAJ	**skupaj**	**79.848**	**155.084**	**2.101.851.775**	**2.881**	**10.858**	**134.136.000**	**76.967**	**144.226**	**1.967.715.775**
	5 let	72.932	142.698	1.895.928.900	2.568	9.585	115.216.000	70.364	133.113	1.780.712.900
	10 let	6.916	12.386	205.922.875	313	1.273	18.920.000	6.603	11.113	187.002.875

8. PREDVIDENA SREDSTVA ZA IZPLAČILO PREMIJ VARČEVALCEM OD LETA 2005 DO LETA 2014

Pričakovani znesek sredstev, ki ga bo moral državni proračun nameniti za premije varčevalcem NSVS v prihodnjih letih od 2005 do 2014, je prikazan v tabeli 4. Izračunan je ob predpostavki, da bodo vsi aktivni varčevalci na stanje 31.12.2004 nadaljevali z varčevanjem in uspešno izpolnili vse pogoje za

pridobitev vseh premij. Dejanski zneski izplačil premij v letih 2000 do 2004 so dodani zaradi celovitega pregleda nad izplačili državnih premij. Opozoriti velja še, da se bodo glede na pričakovane odstope zneski zmanjšali za okrog 3%, hkrati pa se bodo zaradi revalorizacije obrokov verjetno dvignili v približno enakem obsegu.

Tabela 11: Prikaz zneskov za izplačilo premij za NSVS. Z * so označena že opravljena dejanska izplačila premij varčevalcem.

Leto	Število varčevalnih pogodb	Znesek za izplačilo premij v SIT
2000 *	24.451	580.510.000
2001 *	38.699	937.503.950
2002 *	52.461	1.296.858.300
2003 *	66.578	1.692.601.800
2004 *	79.848	2.101.851.775
2005	61.729	1.568.052.625
2006	49.170	1.224.818.925
2007	36.329	904.340.925
2008	22.232	570.518.225
2009	7.867	242.959.425
2010	5.170	152.870.250
2011	3.773	111.014.125
2012	2.616	78.932.500
2013	1.454	47.464.375
2014	104	5.721.750

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA

V LETU 2004

Ljubljana, februar 2005

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je v letu 2004 objavil oziroma realiziral naslednje razpise stanovanjskih posojil:

1. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA FIZIČNIM OSEBAM

   a) Posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih

   b) Posojila za popotresno obnovo Posočja

2. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA PRAVNIM OSEBAM ZA PRIDOBIVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

1. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA FIZIČNIM OSEBAM

a) 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 primernega stanovanja, vse v tolarski protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan odobritve, zmanjšana za nadomestila, ki ga dobi upravičenec skladno z zakonom, vendar ne več kot je razlika do dejanske kupnine.

Kot primerno stanovanje se upošteva naslednja stanovanjska površina v m^2 :

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

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se prizna 8 m^2.

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 2004 je Stanovanjski sklad za ta posojila namenil 188,5 milijonov tolarjev.

Doslej so bile najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih:

	ŠTEVILO	ODOBRENO EUR	KORIŠČENO V SIT
– izdane odločbe MOP (vse)	1040		
– izdani sklepi o odobritvi posojila (vsi)	588	15.627.238,72	
– sklenjene posojilne pogodbe (vse)	538		2.575.348.497,00
– izdani sklepi o odobritvi posojila v letu 2004	35	1.270.338,23	
– sklenjene posojilne pogodbe v letu 2004	30		188.565.841,00

b) 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), 110/99 in 59/2001, 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. Sredstva proračuna 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 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 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 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 2004 Stanovanjski sklad za ta namen ni pridobil dodatnih sredstev.

V SIT

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 pa 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 v Posočju:

DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA V LETU 2004

Izdani sklepi Stanovanjskega sklada	Število upravičencev	Odobreni znesek v SIT	Število sklenjenih posojilnih pogodb	Pogodbeni znesek za črpanje v SIT
Delni sklepi	1.162	2.066.545.816,00	138	245.312.798,00
Končni sklepi	1.336	2.521.464.207,00	1.274	1.720.133.022,00
Skupaj	**2.498**	**4.588.010.023,00**	**1.412**	**1.965.445.820,00**

2. DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA PRAVNIM OSEBAM ZA PRIDOBIVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

Za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj je bilo od začetka delovanja Sklada leta 1992 objavljenih devet razpisov.

Deveti razpis, imenovan XXXVIII., je bil objavljen v Uradnem listu RS 61-62/2003 dne 27.6.2003. Razpisani rok za oddajo vlog za odobritev posojila je bil 30. junij 2004. Razpisana vsota je bila 1.250.000.000 tolarjev s tem, da je bila poraba sredstev v letu 2003 omejena na 250.000.000 tolarjev in v letu 2004 na 1.000.000.000 tolarjev.

Razpis je bil namenjen za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj in po upravičencih poleg neprofitnih stanovanjskih organizacij še na občine, javne nepremičninske sklade, proračunske sklade ustanovljene za pridobivanje neprofitnih najemnih 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 poroštvom občine, zavarovalnice ali bančno garancijo pa do 70% obračunske vrednosti investicije. Za obračunsko vrednost investicije se je upoštevalo 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 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 je predlagal prosilec posojila.

Zaradi primerljivosti podatkov iz vseh devetih razpisov posojil za pridobivanje neprofitnih 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.

	RAZPIS	ŠTEVILO PROSIL.	ŠTEVILO PROJEK.	ODOBRENO (EUR)	POVRŠINA (m^2)	ŠTEVILO 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	228
8.	XXXIII.	16	17	3.278.087	12.287,15	167	167
9.	XXXVIII.	2	2	400.847	720,88	12	6
S			**143**	**53.603.236**	**165.881,29**	**2.650**	**2.644**

PRIDOBLJENA NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA PO STATISTIČNIH REGIJAH – VSI RAZPISI (1992-2004)

		ŠTEVILO STANOVANJ											
	R E G I J A	**I.RAZPIS**	**II. RAZPIS**	**III. RAZPIS**	**IV. RAZPIS**	**V. RAZPIS**	**VI. RAZPIS**	**VII.RAZPIS**	**VIII. RAZPIS**	**IX. RAZPIS**	**SKUPAJ**	**PREBIVAL.**	**NA 10.000 PREBIVAL.**
1.	POMURSKA				51		57	18	19		145	126.390	11,472
2.	PODRAVSKA	134	110		36	97	55	44	68		544	320.648	16,966
3.	KOROŠKA	19	30		13	10	37				109	74.130	14,704
4.	SAVINJSKA	122	91	40	90	80	134	88	76	67	788	257.417	30,611
5.	ZASAVSKA	67	39		6	26		18	3	48	207	47.167	43,886
6.	POSAVSKA	45	16	15	43						119	71.175	16,719
7.	DOLENJSKA	48						8	18	12	86	105.254	8,171
8.	OSREDNJA		79	54	23	316		41	28		541	519.287	10,418
9.	GORENJSKA	10	23		35	5	20		9	31	133	195.652	6,797
10.	NOTRANJSKA	16				39		8	26		89	50.546	17,608
11.	GORIŠKA	6	14				12				32	120.485	2,656
12.	OBALNA		24			27	22		9	43	125	103.018	12,133
	S K U P A J	**467**	**426**	**109**	**297**	**600**	**337**	**225**	**256**	**201**	**2.918**	**1.991.169**	**14,654**

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

POROČILO O IZVAJANJU JAVNIH NAROČIL V LETU 2004

Ljubljana, februar 2005

I. JAVNA NAROČILA VELIKIH VREDNOSTI

1. PREGLED POSTOPKOV

V letu 2004 ima Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad evidentiranih 16 začetih postopkov javnih naročil velikih vrednosti:

- 8 postopkov oddaje storitev (3 oddaja storitev po odprtem postopku, 2 oddaja storitev po postopkih s pogajanji, 1 oddaja dodatnih storitev, 1 oddaja storitev po 101. členu ZJN-1-UPB, 1 oddaja po pooblastilu, ;
- 6 postopkov oddaje gradenj (4 oddaja gradenj, 1 dodatna gradbena dela, 1 pooblastilo za oddajo gradenj)
- 2 postopka javnega natečaja (1 zavrnitev vseh ponudb, 1 še v pripravi).

TABELA: PREGLED ZAČETIH POSTOPKOV JAVNIH NAROČIL V LETU 2004

Oznaka JN	Predmet naročila	Izbrani ponudnik(i)	Pogodbena cena (brez DDV)
JN-1/2004	Izvedba prodajnih postopkov za prodana stanovanja po razpisu naročnika z dne 25.10.2003 za prodajo stanovanj v Ljubljani in njeni okolici ter v Kopru	**METROPOLA d.d., Ljubljana**	**25.651.000,00 SIT**
JN-2-G/2004	Izgradnja večstanovanjskega naselja »Črnuška gmajna« v Ljubljani s pripadajočo prometno in komunalno ureditvijo	**GD, PODJETJE ZA GRADBENO DEJAVNOST d.o.o., Hrastnik**	**996.759.950,97 SIT**
JN-3-S/2004	Tehnično spremljanje izvajanja investicij naročnika v okviru soinvestitorstva z občinami (oddaja naročila po sklopih oziroma po posameznih regijah)	**PERSPEKTIVA d.o.o., Šoštanj (sklopi I, II, IV, VI) DEB-ING Boštjan DEBEVC s.p., Ljubljana-Šmartno (sklop III) REGION d.o.o., Brežice (sklop V)**	**30.993.600,00 SIT**
JN-4-G/2004	Izbira izvajalca za izgradnjo »Stanovanjske stavbe 25a« na Livadah v Izoli	**MAKRO 5 GRADNJE, d.o.o., Koper**	**363.522.510,00 SIT**
JN-5-N/2004	Javni razpis z natečajem za oddajo javnega naročila po odprtem postopku za izvajalca projektne in tehnične dokumentacije za gradnjo stanovanjskih stavb v območju urejanja VS 3/5 Brdo v Ljubljani	**zavrnitev vseh ponudb**	
JN-6-G/2004	Gradnja II. faze stanovanjske soseske »Pod Šmarno goro« (pet stanovanjskih objektov s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo)	**v teku izbira izvajalca**	

JN-7-S/2004	Razvojno raziskovalni projekti stanovanjske gradnje: 1. Razvojno raziskovalni projekt večstanovanjske stavbe, predvidene za lokacijo v območju urejanja VS 3/5 Brdo v Ljubljani. 2. Oblikovanje meril, usmeritev in priporočil za družinske hiše. 3. Oblikovanje meril, usmeritev in priporočil za začasne bivalne enote. 4. Oblikovanje meril, usmeritev in priporočil za stanovanjske objekte »prvega doma«. (oddaja po posameznih sklopih)	**UL FAKULTETA ZA ARHITEKTURO, Ljubljana (sklop I)** **URBANISTIČNI INŠTITUT RS, Ljubljana (sklop II)** **GI ZRMK, d.o.o., Ljubljana (sklop III, IV)**	**88.713.600,00 SIT**
JN-8-S/2004	Oddaja storitev inženiringa v pripravi in izvedbi ter gradbenega nadzora po ZGO-1 pri gradnji II. faze stanovanjske soseske »Pod Šmarno goro«	**MCM INŽENIRING d.o.o., Ljubljana-Šmartno**	**22.320.000,00 SIT**
JN-9-G/2004	Izbira izvajalca za rušenje obstoječih objektov na območju urejanja VS 3/5 Brdo in VP 3/2 Brdo-jug v Ljubljani	**GP BEŽIGRAD d.d., Ljubljana**	**39.993.568,00 SIT**
JN-10-G/2004	Dodatna gradbena dela pri izgradnji večstanovanjskega naselja »Črnuška gmajna« v Ljubljani s pripadajočo prometno in komunalno ureditvijo	**GD, PODJETJE ZA GRADBENO DEJAVNOST d.o.o., Hrastnik**	**41.576.056,00 SIT**
JN-11-S/2004	Razvojno raziskovalni projekt stanovanjske ankete	**UL FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE, Ljubljana**	**20.074.816,67 SIT**
JN-12-S/2004	Oddaja notarskih storitev za dobo treh let	**Notar BOJAN PODGORŠEK** **Notarka MARINA RUŽIČ TRATNIK** **Notar ANDREJ ŠKRK**	plačilo po opravljenih storitvah ocenjena vrednost **80.000.000,00 SIT**
JN-13-Na/2004	Javni projektni natečaj za izbiro najprimernejše natečajne rešitve z izbiro izvajalca projektne dokumentacije, namenjene za gradnjo stanovanjske soseske na lokaciji Brdo v Ljubljani	**v teku priprava javnega natečaja**	
JN-14-G/2004	Pooblastilo Javnemu medobčinskemu skladu MO Maribor za izbiro izvajalca za izvedbo gradbenih, obrtniških in instalacijskih del z zunanjo ureditvijo za izgradnjo večstanovanjskih objektov na »Poljanah« v Mariboru, skladno s Pogodbo o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj z dne 20.12.2002	**v teku izbira izvajalca**	
JN-15-S/2004	Pooblastilo Javnemu medobčinskemu skladu MO Maribor za izbiro izvajalca za izvajanje storitev inženiringa in strokovnega nadzorstva za potrebe izgradnje štirih večstanovanjskih objektov na ¨Poljanah¨ v Mariboru, skladno s Pogodbo o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj z dne 20.12.2002	**v teku izbira izvajalca**	
JN-16-S/2004	Dodatne storitve tehničnega spremljanja izvajanja investicij v okviru soinvestitorstva z občinami Mozirje, Podvelka, Prevalje	**DEB-ING Boštjan DEBEVC s.p., Ljubljana-Šmartno**	**965.446,80 SIT**

2. REVIZIJA POSTOPKOV

V letu 2004 noben postopek javnega naročila ni bil predmet nadzora nad zakonitostjo postopka oddaje javnega naročila pri Državni revizijski komisiji za revizijo postopkov oddaje javnih naročil.

3. PRILOGA:

RAZVOJNO RAZISKOVALNI PROJEKTI V OKVIRU JAVNIH NAROČIL

V okviru oddaje javnih naročil so bili predmet oddaje tudi razvojno raziskovalni projekti s področja stanovanjske gradnje in projekt stanovanjske ankete.

A. PROJEKTI S PODROČJA STANOVANJSKE GRADNJE

Javno naročilo JN-7-S/2004 je vsebovalo sledeče sklope:

I. sklop: Razvojno raziskovalni projekt večstanovanjske stavbe, predvidene za lokacijo v območju urejanja VS 3/5 Brdo v Ljubljani

Na podlagi razvojno raziskovalnega projekta je predvidena realizacija objekta v okviru pozidave v območju urejanja VS 3/5 Brdo, funkcionalna enota F3, v Ljubljani.

1. del: Raziskovalno razvojna naloga - vzorčna stanovanjska hiša

a. študije alternativnih stanovanjskih tipologij, s poudarkom na utemeljenosti in uporabnosti vzorčnih rešitev;
b. tehnološki elaborati vzorčnih tehnologij in gradiv s poudarkom na trajnosti in kvaliteti materialov in zasnove, ter z usmeritvami za zmanjšanje porabe energije, z upoštevanjem novih tehnologij;
c. analiza možnosti gradnje nizko energetskih in pasivnih objektov s poudarkom primerjave investicija – obratovalni stroški;
d. energetska in okoljska presoja konceptualnih rešitev glede na zahteve Direktive EU o energijski učinkovitosti stavb;
e. tehnološke in funkcionalne rešitve gradnje stanovanj;
f. splošna priporočila naročniku na podlagi ugotovitev študije vzorčnih rešitev in raziskav;
g. priporočila za sistemske spodbude za trajnostno gradnjo;
h. priporočila za izvedbo »vzorčnega objekta«.

2. del: Prenos razvojno raziskovalnega projekta v prakso

a. Na podlagi raziskovalno razvojnega projekta in potrjenih tehnoloških zasnov iz prvega dela ter

na podlagi ugotovitev implementacija idej v prostor in okolje z izdelavo projektne in tehnične dokumentacije za objekt vzorčna stanovanjska hiša.

b. pričakovana vrednost za projektiranje do 2% GOI.
c. Projektna dokumentacija mora vsebovati vso projektno in tehnično dokumentacijo z vsemi potrebnimi načrti za pridobitev vseh potrebnih dovoljenj in realizacijo projekta, vključno z izdelavo vseh potrebnih načrtov za priključitev objekta na komunalno infrastrukturo:
   - arhitektura,
   - krajinska arhitektura,
   - gradbene konstrukcije,
   - strojne instalacije in oprema,
   - električne instalacije in oprema,
   - telekomunikacije.

3. del: Priročnik za načrtovanje večstanovanjskih stavb

Priročnik za načrtovanje večstanovanjskih stavb bo podal merila, usmeritve in priporočila glede načrtovanja sodobnih, funkcionalnih, najracionalnejših, cenovno primernih stanovanj v večstanovanjskih stavbah in sodobne zasnove in konstrukcije večstanovanjskih stavb in njihovo združevanje v ustrezne stanovanjske soseske.

Vseboval bo katalog s priporočili za načrtovanje in izdelavo priročnika za načrtovanje večstanovanjskih stavb vključujoč navodila za izdelavo projektne in tehnične dokumentacije za potrebe Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in druge uporabnike.

4. del: Spremljanje in analiza razvojnih rešitev

Spremljanje in analiza razvojnih rešitev (tipologija in fleksibilnost) s priporočili za nadaljnje načrtovanje za potrebe Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada.

II. sklop: Razvojno raziskovalni projekt za oblikovanje meril, usmeritev in priporočil za družinske hiše

Priročnik bo namenjen graditeljem enostanovanjskih stavb v lastni režiji, ki jim Zakon o graditvi objektov dopušča, da se družinske hiše do velikosti 250 m2 lahko gradijo tudi v lastni režiji. Namen priročnika je podpreti odločitve graditeljev na usklajeno in racionalno rabo prostora, izbiro okolju in potrebam ustreznega tipa stavbe, izbiro primerne konstrukcije, gradiv in opreme in odločitve o možnih finančnih konstrukcijah.

Priročnik bo obsegal zlasti:

a. Opozorila, kaj investicija v stanovanje in stanovanjsko gradnjo pomeni in kakšni so možni načini pridobitve stanovanja;
b. Merila, usmeritve in priporočila za načrtovanje in gradnjo stanovanj in družinskih stanovanjskih stavb. Potrebe gospodinjstev in vpliv novih stilov življenja v postindustrijski družbi na izbor lokacij;
c. Zasnova, oblikovanje objekta in umestitev v urbani prostor;
d. Arhitekturna tipologija, ohranjanje identitete urbanih struktur in stanovanjskih stavb ter

zasnova modernih stavb;

e. Razmislek o izboru lokacije, direktnih in posrednih koristi, ter stroškov v zvezi z njo, ocena komunalnih stroškov, ipd.
f. Lokacijska informacija in drugi pogoji za gradnjo;
g. Priprava projektne naloge potreb in obsega stanovanjske gradnje;
h. Investicijske ocene in pridobitev finančnih virov, krediti, ipd.
i. Gradbena parcela, nakup, geodetske meritve;
j. Pregled cen zemljišča po območjih v Sloveniji;
k. Izbor konstrukcije in izbor materialov;
l. Energetska varčnost objekta in izbor energetskih virov;
m. Izbor projektantov in projektiranje stanovanjske stavbe, različne faze nastajanja projektov, odločitve in posledice za investitorja;
n. Zunanja ureditev gradbene parcele;
o. Priključevanje na komunalno in drugo gospodarsko infrastrukturo, programi opremljanja zemljišča, ipd., ocena stroškov rabe in vzdrževanja objekta;
p. Pridobitev gradbenega dovoljenja in drugih upravnih dovoljenj ter predhodnih soglasij;
q. Izbor inženirja in nadzor izvajanja;
r. Izbor izvajalcev del – priložnosti in pasti izbora izvajalcev del;
s. Vselitev in uporaba objekta;
t. Trajnost izbranih materialov in opreme, vzdrževanje in zamenjava posameznih elementov.

III. sklop: Razvojno raziskovalni projekt za oblikovanje meril, usmeritev in priporočil za začasne bivalne enote

Poleg stanovanj in klasičnih stanovanjskih stavb stanovanjski zakon predvideva tudi gradnjo STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE, v katerih so bivalne enote namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Bivalna enota je grajen ali premičen objekt ali skupina prostorov, ter se glede na namen in način uporabe razvršča na:

- bivalne enote s sanitarijami in mini kuhinjo,
- bivalne enote s souporabo sanitarij ali s souporabo kuhinje,
- bivalne enote s souporabo sanitarij in s souporabo kuhinje.

Socialno ogroženih oseb je lahko več vrst, iz različnih razlogov in v različnih okoljih. Vsem pa je potrebno nuditi vsaj »streho nad glavo«, če si sami, njihovi svojci ali občine ne morejo zagotoviti stanovanja. To so npr. brezdomci, osebe brez dohodkov ali skromnim dohodkom, žrtve nasilja v družini (praviloma ženske ali ženske z otroki), zavržene osebe, deložiranci, brezposelni, posamezne osebe v stiski, neprilagojene osebe za stalno bivanje, tudi določene etnične skupine, npr. nekatere romske skupine, skupine terenskih delavcev, občasno pa tudi osebe, ki začasno izgubijo stanovanje zaradi elementarnih nesreč ali drugih nepredvidenih življenjskih okoliščin.

V okviru naloge se bodo raziskale različne najracionalnejše rešitve zasnove bivalnih enot:

- v večstanovanjskih objektih (podobno kot včasih samski, delavski ali prehodni domovi);
- v najskromnejših enobivalnih grajenih ali montažnih objektih. Pričakujemo tudi možnosti začasnega reševanja stanovanjskih potreb s premičnimi objekti in njihovim sestavljanjem v različne »campe«;

- (pre)urejanja različnih skupin prostorov, predvsem za tiste, ki postopoma prehajajo iz nomadskega načina bivanja v kasnejše standardno stanovanjsko okolje.

Projekt bo v obliki elaborata oz. priročnika, v katerem se bodo preverile in pripravile najrazličnejše rešitve meril, usmeritev in priporočil za različne vrste bivalnih enot oz. stanovanjskih stavb za posebne namene, njihovo združevanje v različne lokacijske skupine in različne prostorske ureditve, v podobni strukturi kot za družinske stavbe. Pričakujemo tako lokacijsko, arhitekturno, gradbeno in cenovno obdelavo posameznih priporočenih rešitev.

IV. sklop: Razvojno raziskovalni projekt za oblikovanje meril, usmeritev in priporočil za stanovanjske objekte »prvega doma«

Skoraj gotovo je najzahtevnejše iskanje prvega stanovanja ali stanovanjske stavbe. Po odhodu odraslih otrok iz stanovanja svojih staršev si v novem enočlanskem gospodinjstvu, pogosto pa že v partnerstvu ali celo s prvimi otroki iščejo najracionalnejša skromna in poceni najemna stanovanja. Nekateri se s pomočjo sorodnikov in prijateljev podajo tudi v samograditeljstvo ali nakup zelo skromnega prvega stanovanja ali manjše stanovanjske stavbe. Ti iskalci prvega doma so praviloma mladi posamezniki ali mlade družine s skromnimi dohodki.

Naloga bo ponudila obdelavo različnih zasnov, tipologij in tudi izvedb najracionalnejših, sodobnih stanovanj oz. stanovanjskih stavb, pri čemer se iščejo rešitve, praviloma upoštevajoč samo minimalne tehnične pogoje iz pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za projektiranje stanovanj in stanovanjskih stavb. Zaželeno je iskanje raznih inovativnih možnosti glede izbora lokacij v mestih oz. predmestjih, ter glede zasnove tovrstnih sosedstev.

V razvojno raziskovalni nalogi bodo prikazani možni modeli in zasnove konstrukcijske inovativnosti ter cenovna primerjava z obstoječo sedanjo stanovanjsko gradnjo, ter da bodo na podlagi teh analiz in preizkusov oblikovana merila, usmerite in priporočila za stanovanjske objekte »prvega doma« v obliki elaboratov oz. priročnika.

Razvojni projekt bo temeljil na objavljenih študijah slovenskih in tujih raziskovalcev in bo zajemal:

- socialni in ekonomski položaj ciljne skupine prebivalstva;
- analizo želja po zagotavljanju prvega stanovanja z gradnjo, nakupom ali najemom;
- opredelitev investitorja za prvo stanovanje (samograditelj, developer, občina)
- tipološka izbira (individualne stanovanjske stavbe, rastoča hiša, večstanovanjske stavbe in možnost postopnega združevanja stanovanj, preureditve prostorov znotraj stanovanj)
- "stanovanje za isto ceno večjo površino«, to je razne racionalizacije in izbor materialov in tehnologij,
- »stanovanja enake površine stanovanj za manj denarja«, vendar ne cenena stanovanja, ipd.
- konstrukcijske rešitve in izbira gradiv in opreme;
- investicijska ocena za pridobitev prvega stanovanja z gradnjo ali nakupom;
- zaključevanje finančne konstrukcije;
- metodologija izračuna najemnin v neprofitnem sektorju in pregleda tržnih najemnin v državi.

Dodelitev naročil po posameznih sklopih je razvidna iz pregledne tabele začetih postopkov v letu 2004.

B. STANOVANJSKA ANKETA

Opis javnega naročila JN-11-S/2004, katerega predmet je bil razvojno raziskovalni projekt »STANOVANJSKE ANKETE«:

Stanovanjska anketa bo zagotovila čim bolj celovit posnetek virov, potreb, preferenc in ravnanj gospodinjstev na področju stanovanjske oskrbe in to s sociološkega, ekonomskega in arhitekturno-urbanističnega vidika. Anketa bo zajela razpoložljive vire (stanovanja, finančni in drugi viri; uporabljeni in neuporabljeni), obdelavo značilnosti gospodinjstev po posameznih regijah (demografska struktura, življenjski slog), stanovanjske preference, arhitekturno-urbanistične in sociološke značilnosti stanovanja in sosedstva (tip naselja, soseske, stanovanjske hiše, organizacija in socialni kapital stanovalcev, identifikacija specifičnih problemskih okolij kot na primer starejše blokovne soseske, potrebne prenove) ter infrastrukturne in okoljske značilnosti, vključno s prometom.

Podatki bodo omogočili izdelavo strokovne ocene oziroma analize stanovanjske potrošnje in njene strukture med gospodinjstvi, cenovne dosegljivosti stanovanj, stanovanjskih razmer gospodinjstev različnih tipov, stanovanjskih strategij gospodinjstev in identifikacijo problemov in virov za njihovo reševanje. Rezultat študije naj bo tudi poročilo, ki bi podalo pregled osnovnih trendov in izbranih problemskih vprašanj.

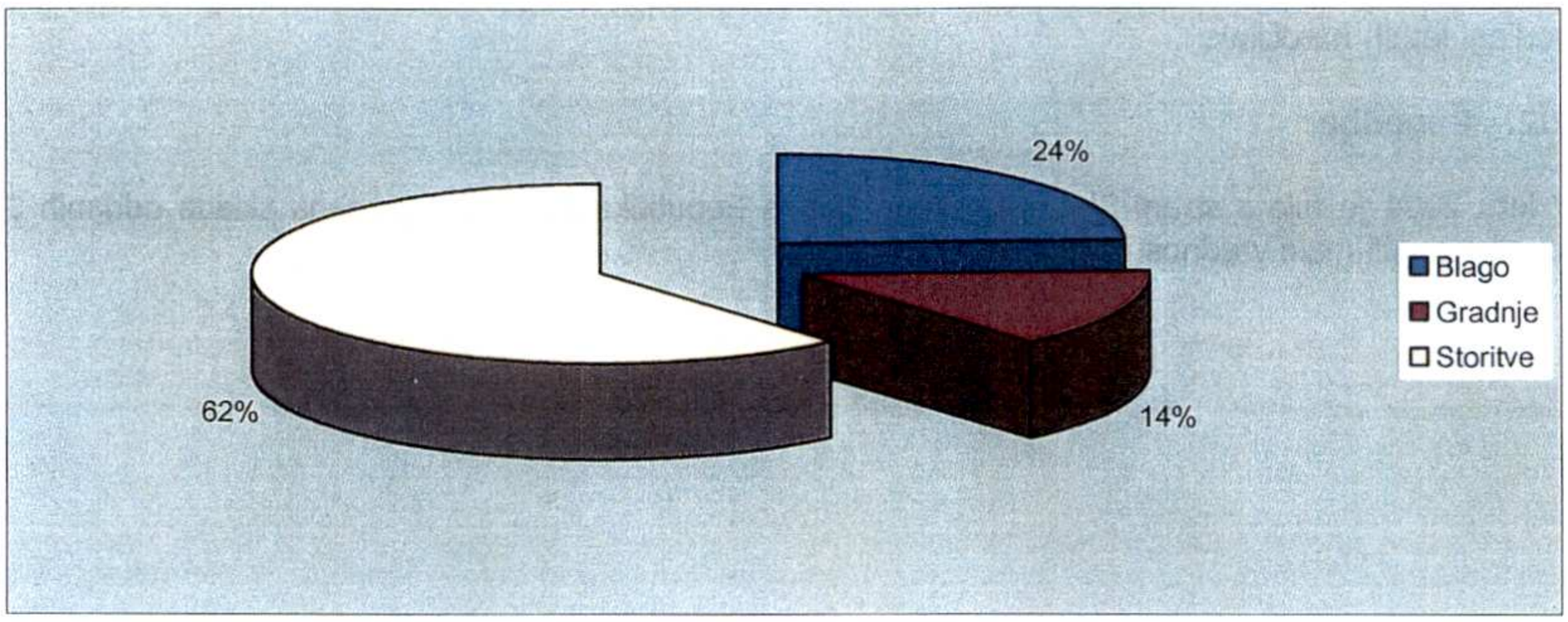
Namen stanovanjske ankete je, da zagotovi sistematičen, zanesljiv in celosten vir podatkov s področja stanovanjske oskrbe gospodinjstev. Omogočila bo sistematično spremljanje stanja in razvojnih trendov v ključnih dimenzijah stanovanjske oskrbe gospodinjstev , zagotovila dostop do zanesljivih podatkov o stanovanjski oskrbi gospodinjstev ključnim akterjem na stanovanjskem področju, ustvarila podlage za podatkovne baze na področju stanovanjske oskrbe gospodinjstev tako, da se namesto dosedanjega nesistematičnega in razdrobljenega zbiranja podatkov, oblikuje centralni vir podatkov. Takšna baza podatkov bo zagotovila izčrpen in celovit posnetek stanja in kompleksno zajetje podatkov, ki bodo omogočali kasnejše podrobnejše in problemsko bolj usmerjene obdelave in raziskave.

Dodelitev naročila je razvidna iz pregledne tabele začetih postopkov v letu 2004.

II. POROČILO O IZVEDENIH JAVNIH NAROČILIH MALIH VREDNOSTI

V letu 2004 so bila na Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnem skladu izvedena javna naročila male vrednosti v naslednjem obsegu:

Blago	34.487.559,69 SIT
Gradnje	20.037.109,78 SIT
Storitve	87.118.295,23 SIT
SKUPAJ	**141.642.964,70 SIT**



1. ŠTEVILO NAROČIL GLEDE NA IZVEDBO

1.1. Blago

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je v letu 2004 za blago izvedel **41** javnih naročil male vrednosti, od tega **35** z naročilnico, ostalih **6** po pogodbi. Od tega se **5** naročil nanaša na pogodbe, ki so bile prenešene iz prejšnjega obdobja in so sukcesivne narave.
Na osnovi naročilnice je bilo porabljeno **6.272.049,69 SIT**, na osnovi pogodbe pa **28.215.510 SIT** sredstev.

1.2. Gradnje

V letu 2004 sta bili iz naslova gradenj izvedeni **2** javni naročili male vrednosti na osnovi pogodbe v skupni vrednosti **20.037.109,78 SIT.**

1.3. Storitve

Iz naslova storitev je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad v letu 2004 na izvedel **66** javnih naročil male vrednosti, od tega **43** na osnovi naročilnice, ostalih **24** pa po pogodbi. Od tega se **18** naročil nanaša na pogodbe, ki so bile prenešene iz prejšnjega obdobja in so sukcesivne narave. Z naročilnicami je bilo porabljenih za **17.212.883,84 SIT**, s pogodbami pa **70.037.777,39 SIT** sredstev.

2. NAROČILA GLEDE NA NAČIN IZVEDBE

2.1. Naročilnice

V letu 2004 je bilo izvedenih **78** javnih naročil male vrednosti z naročilnicami, od tega **6** naročil na podlagi letnih naročilnic.

2.2. Pogodbe

V letu 2004 je bilo s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada oddanih **32** javnih naročil male vrednosti s pogodbo.

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

ORGANIZACIJA IN KADRI

V LETU 2004

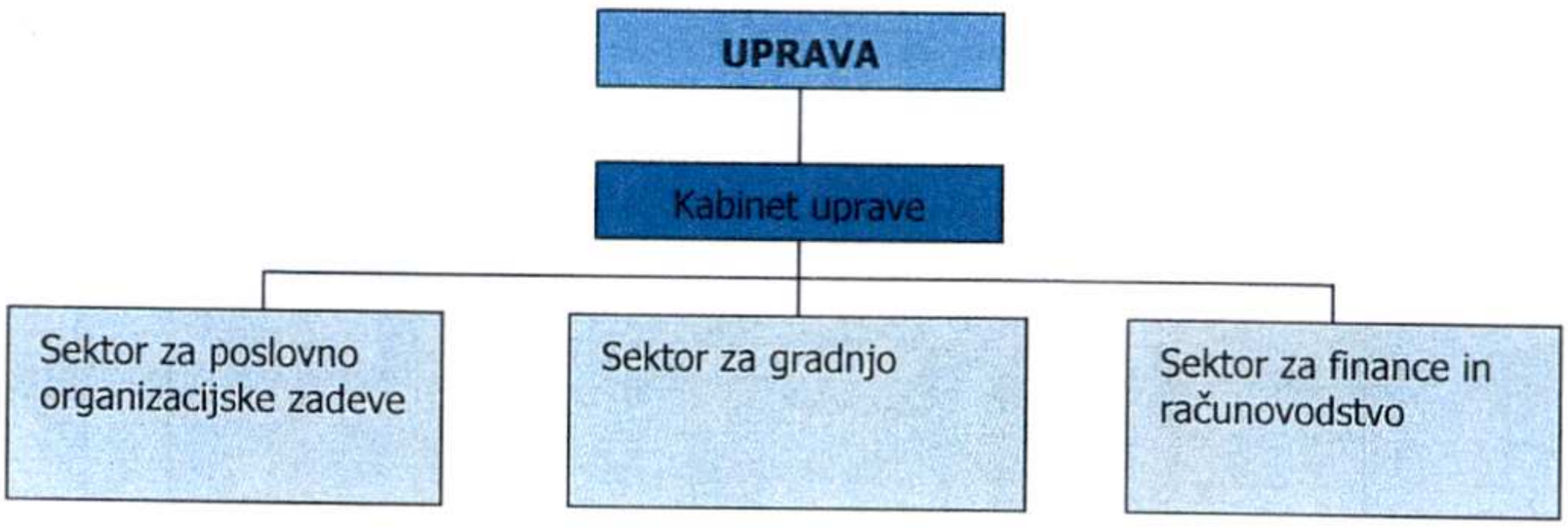
Ljubljana, februar 2005

ORGANIZACIJA IN KADRI

1. Zaposlitve

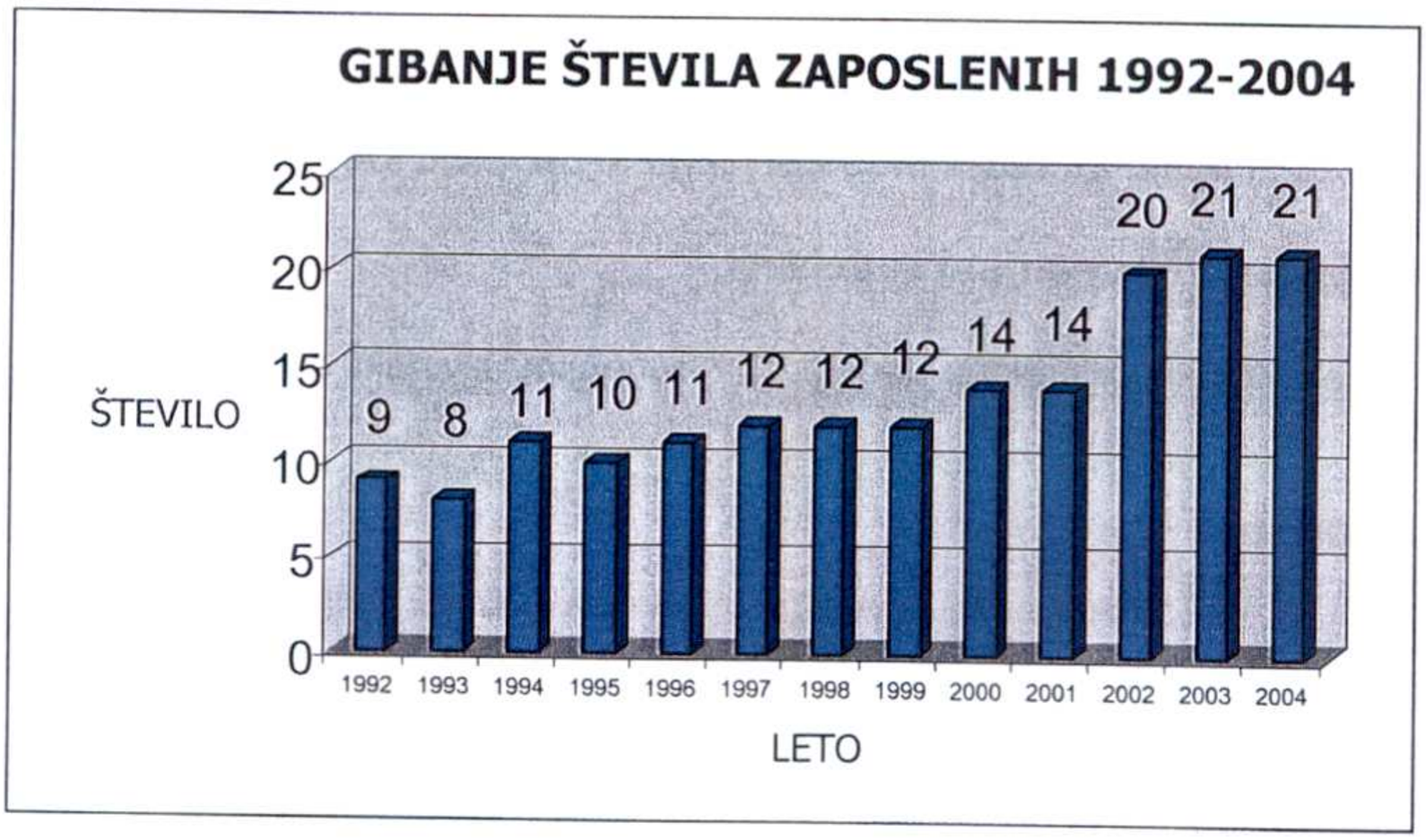
Organizacijska shema Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju Sklad) izkazuje, poleg uprave, štiri notranje organizacijske enote, kot je razvidno iz spodnje slike:

SLIKA 1: Organizacijska struktura Sklada



Sklad je v dosedanjem delovanju, predvsem pred sprejetjem akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada konec leta 2000, ki je preusmeril Skladovo dejavnost s pretežno dolgoročnega kreditiranja fizičnih in pravnih oseb na soinvestiranje in investiranje v gradnjo in pridobivanje stanovanj, zaposloval manjše število delavcev.

SLIKA 2: Število zaposlenih od 1992 do 2004 (stanja na dan 31.12.)

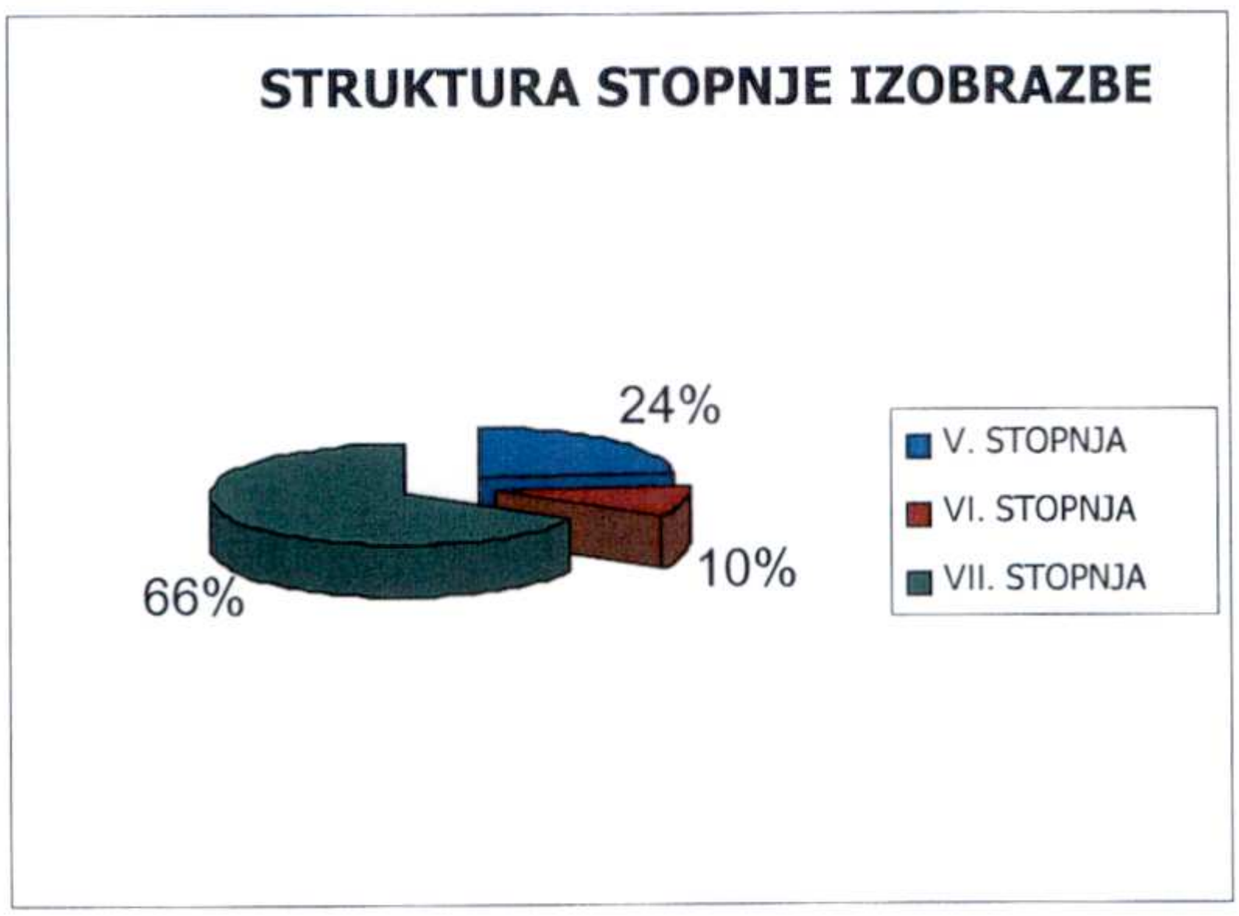


Z aktivnejšim izvajanjem programov in projektov investiranja in soinvestiranja v gradnjo oziroma pridobivanje stanovanj na podlagi Strategije investiranja v stanovanjsko gradnjo (sprejete 1.10.2002), se je število zaposlenih nekoliko povečalo. Konec leta 2004 je Sklad zaposloval 21 delavcev.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je v finančnem načrtu za leto 2004 načrtoval zaposlitev treh novih delavcev. Sklad plana zaposlitev do konca leta 2004 ni v celoti realiziral. Nove zaposlitve naj bi se nanašale predvsem na področje investicij za pridobivanje tržnih stanovanj za potrebe varčevalcev nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in soinvestiranja skupaj z občinami za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj. Sklad je vse planirane naloge letu 2004 izvajal, poleg zunanjih sodelavcev, z povprečno 24-imi zaposlenimi delavci.

Konec leta 2004 je Sklad zaposloval 21 delavcev s stopnjo izobrazbe kot je razvidno na naslednji sliki:

SLIKA 3: Struktura zaposlenih na dan 31.12.2004



Na Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, javnem skladu se zagotavlja dobro delovno okolje, v katerem imajo zaposleni možnost razviti in uveljaviti svoje sposobnosti.

2. Sodelovanje z zunanjimi sodelavci

Sklad je v letu 2004 pogodbeno sodeloval z zunanjimi izvajalci (outsourcing) predvsem na področjih:

- inženiringa,
- nadzora investicij,
- revizij projektov,
- ocen projektov,
- urejanja pravnih poslov,
- svetovanja in vzdrževanja informacijske tehnologije,
- računovodskih storitev,
- izvajanja opravil nepremičninskega posredništva v okviru prodaje stanovanj.

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

RAČUNOVODSKO POROČILO

ZA LETO 2004

Ljubljana, februar 2005

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers d.o.o.
Parmova 53, 1000 Ljubljana
Telefon: (01) 4750 100
Faks: (01) 4750 109
Matična št.: 5717159
Davčna št.: 35498161

REVIZORJEVO POROČILO

Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije – javnemu skladu

Revidirali smo priloženo bilanco stanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije – javnega sklada na dan 31. decembra 2004 ter z njo povezane izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja za tedaj končano leto. Za te računovodske izkaze je odgovorna uprava Sklada. Naša naloga je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih.

Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti zahtevajo od nas načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev primernega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo bistveno napačnih navedb. Revizija vključuje preizkuševalno preverjanje dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Revizija vključuje tudi presojanje uporabljenih računovodskih načel in pomembnih ocen poslovodstva ter ovrednotenje celovite predstavitve računovodskih izkazov. Prepričani smo, da je naša revizija primerna podlaga za naše mnenje.

Po našem mnenju so računovodski izkazi iz prvega odstavka v vseh bistvenih pogledih poštena predstavitev finančnega stanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije – javnega sklada na dan 31. decembra 2004, izkaza prihodkov in odhodkov, izkaza računa finančnih terjatev in naložb ter izkaza računa financiranja v tedaj končanem letu v skladu z zakonom o računovodstvu in v skladu z zakonodajo, ki opredeljuje poslovanje Sklada.

Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.

Ljubljana, 28. februar 2005

PricewaterhouseCoopers d.o.o.

Jože Plevnik,
Pooblaščeni revizor

Francois Mattelaer,
Direktor

Družba je vpisana v sodni register pri Okrožnem sodišču v Ljubljani s sklepom Srg 200110427 z dne 19.07.2001, pod vložno številko 12156800 ter v register revizijskih družb pri Slovenskem inštitutu za revizijo pod številko RD-A-014. Višina vpisanega osnovnega kapitala je 8.340.000 SIT. Seznam zaposlenih revizorjev z veljavno licenco za delo je na voljo na sedežu družbe.

VSEBINA

I. UVOD

II. BILANCA STANJA NA DAN 31. DECEMBRA 2004

III. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV ZA LETO 2004

IV. POJASNILA K BILANCI STANJA IN IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV ZA LETO 2004 IN DRUGE RAČUNOVODSKE INFORMACIJE

V. OBVEZNE PRILOGE

I. UVOD

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad posluje na podlagi akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur.l. RS 96/2000) od 1.1.2001 kot javni finančni in nepremičninski sklad.

Predpisi določajo, da morajo poslovne knjige in poročila zagotavljati ločeno spremljanje poslovanja in prikaz izida poslovanja s sredstvi javnih financ in drugih sredstev za opravljanje javne službe od spremljanja poslovanja s sredstvi, pridobljenimi iz naslova prodaje blaga in storitev na trgu; zagotavljati morajo možnost ocenjevanja namembnosti, gospodarnosti in učinkovitosti porabe sredstev iz javnih financ.

Pri poslovanju in sestavljanju računovodskih izkazov oziroma tega računovodskega poročila so bili upoštevani naslednji zakonski okviri:

- zakon o računovodstvu (Ur.l. RS št. 23/99),
- zakon o javnih financah (Ur.l. RS 79/99, 124/2000, 79/2001 in 30/2002),
- pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur.l. RS 115/2002 , 21/2003 , 134/2003 in 126/2004),
- navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Ur.l. RS 12/2001),
- odredba o določitvi neposrednih in posrednih porabnikov državnega in občinskih proračunov (Ur.l. RS 97/2001 in 81/2002),
- pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Ur.l. RS 46/2003)
- pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (54/2002, 117/2002, 58/2003, 134/2003),
- pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Ur.l. RS 134/2003)
- navodilo za uskladitev računovodskih evidenc za uporabnike enotnega kontnega načrta z zakonom o računovodstvu (Ur.l. RS št. 110/99, 26/2000, 27/2000),
- navodilo o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur.l. RS 54/2002),
- pravilnik o nalaganju prostih denarnih sredstev posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov ter ožjih delov občin, ki so pravne osebe (Ur.l. RS 42/2003)
- uredba o pogojih in postopkih zadolževanja pravnih oseb iz 87. člena zakona o javnih financah (Ur.l. RS 115/2002)
- pravilnik o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ (Ur.l. RS 72/2002)
- zakon o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leto 2003 in 2004 (Ur.l. RS 118/2002, 62/2003 in 121/2003)
- zakon o javnih skladih (Ur.l. RS 26/2000).
- uredba o sejninah in drugih stroških v javnih skladih (Ur.l. RS 99/2001).

Pri izdelavi računovodskih izkazov so bile uporabljene naslednje **računovodske usmeritve**:

Prihodki in odhodki

Zakon o računovodstvu ter nanj vezani spremljajoči predpisi, urejajo vodenje poslovnih knjig in izdelavo letnih poročil za pravne osebe javnega prava. Slednje zakonodaja deli na določene uporabnike enotenega kontnega načrta in na druge uporabnike enotnega kontnega načrta. Med druge uporabnike je uvrščen tudi Stanovanjski sklad Republike Slovenije.

Ločevanje med določenimi in drugimi uporabniki enotnega kontnega načrta je pomembno predvsem zaradi različnega sistema prikazovanja prihodkov in odhodkov.

Načelo denarnega toka

Po tretjem odstavku 15. člena zakona o računovodstvu se prihodki in odhodki drugih uporabnikov priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka (plačane realizacije). Načelo denarnega toka pomeni, da se prihodek oziroma odhodek prizna, ko sta izpolnjena dva pogoja:

- poslovni dogodek, katerega posledica je izkazovanje prihodkov oziroma odhodkov, je nastal in
- denar oziroma njegov ustreznik je prejet oziroma izplačan.

Pogoj za priznavanje prihodkov in odhodkov glede prejema ali izplačila denarja je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, poravnane drugače - prihodek ali odhodek se prizna tudi v primeru poravnave terjatev oziroma obveznosti s pobotom. Za znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodki oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu denarja.

Osnovna sredstva

Osnovna sredstva sestavljajo: opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena dolgoročna sredstva. Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, gradbeni objekti in oprema. Kot opremo izkazujemo tudi drobni inventar z dobo uporabnosti nad enim letom. Drobni inventar, ki ga izkazujemo med opredmetenimi osnovnimi sredstvi, vendar ločeno od ostale opreme, pa je drobni inventar, katerega doba uporabnosti je daljša od enega leta in katerega posamična nabavna vrednost po dobaviteljevem obračunu ne presega tolarske protivrednosti 500 EUR. V skladu z 31. členom zakona o računovodstvu se drobni inventar odpiše enkratno v celoti ob nabavi.

Opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njegova nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo, zlasti stroški dovoza in namestitve. Med nevračljive nakupne dajatve se všteva tudi tisti davek na dodano vrednost, ki se ne povrne. Donacije in državne podpore za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev se ne odštevajo od njihove nabavne vrednosti, temveč se vštevajo med dolgoročne rezervacije in se porabljajo skladno z obračunano amortizacijo.

Opredmetena osnovna sredstva postanejo predmet amortiziranja prvi dan v naslednjem mesecu po tistem, ko jih začnemo uporabljati za opravljanje dejavnost, za katera so namenjena. Amortizacija osnovnih sredstev se obračunava po proporcionalni metodi z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj. Uporabljene amortizacijske stopnje so bile naslednje:

	2004	**2003**
Gradbeni objekti	2-3	2-3
Stanovanja	3	3
Računalniška oprema	50	50
Druga oprema	25	25
Neopredmetena osnovna sredstva	20-25	20-25

Znesek obračunane amortizacije zmanjšuje splošni sklad za neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva oziroma obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje.

Sklad izkazuje med svojimi osnovnimi sredstvi stanovanja, ki se oddajajo v najem. Stanovanja evidentiramo kot osnovna sredstva in ne kot naložbene nepremičnine, saj so to sredstva sklada, ki se uporabljajo za dajanje v poslovni najem in se bodo po pričakovanjih uporabljala v več kot enem obračunskem obdobju.

Da gre za poslovni najem je razvidno iz vrste določil najemnih pogodb in predpisov. Po SRS 1.42 je finančni najem opredeljen kot najem, pri katerem so pomembna tveganja in pomembne koristi, povezani z lastništvom nad najetim osnovnim sredstvom, prenesejo na najemnika.

Iz najemnih pogodb, ki jih sklad sklepa z najemniki, je razvidno, da pomembna tveganja in koristi, povezane z lastništvom, ne prehajajo na najemnika. Najemnik nosi le omejena tveganja in stroške, pogoji najema so ozko opredeljeni, za vsa odstopanja je potrebno pisno soglasje sklada, ki ima tudi pravico preverjanja izpolnjevanja vseh pogodbenih pogojev. Sklad tako ohranja lastninsko pravico in večino nanjo vezanih pomembnih tveganj in pravic.

Prevrednotovanje sredstev in obveznosti do virov sredstev zaradi njihove okrepitve ali oslabitve se opravlja v skladu z odredbo o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (13. člen). Zaradi okrepitve oziroma oslabitve se po tej odredbi lahko prevrednotujejo nepremičnine, ki so del osnovnih sredstev, če njihova knjigovodsko izkazana vrednost pomembno odstopa od nabavne vrednosti primerljivih nepremičnin oziroma od nadomestljive vrednosti. Pri tem je pomembna zakonska zahteva, da mora metodologijo za prevrednotovanje sprejeti pristojni organ, katerega last so osnovna sredstva, na metodologijo pa mora dati soglasje minister za finance. Po tolmačenjih predstavnikov ministrstva za finance metodologija prevrednotovanj za uporabnike enotnega kontnega načrta ni sprejeta, zato se prevrednotovanje iz tega naslova za leto 2004 ni opravljalo.

V poslovnih knjigah izkazujemo opredmetena dolgoročna sredstva, ki se pridobivajo, ločeno od sredstev, ki so že prenesena v uporabo.

Neopredmetena dolgoročna sredstva sestavljajo: dolgoročno vračunljivi stroški, naložbe v materialne pravice, ki soustvarjajo poslovne zmogljivosti in terjatve za predujme iz naslova vlaganj v neopredmetena dolgoročna sredstva. V poslovnih knjigah izkazujemo neopredmetena dolgoročna sredstva po dejanskih nabavnih vrednostih, ki izhajajo iz ustreznih knjigovodskih listin. V poslovnih knjigah se izkazujeta posebej njihova nabavna vrednost in popravek vrednosti kot kumulativni odpis.

V poslovnih knjigah izkazujemo neopredmetena dolgoročna sredstva, ki se pridobivajo, ločeno od sredstev, ki so že prenesena v uporabo.

Obračun amortizacije podrobno obravnava navodilo o načinu in stopnjah rednega odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev.

Dolgoročne finančne naložbe

Dolgoročne finančne naložbe obsegajo dolgoročne kapitalske naložbe ter dolgoročno dana posojila in depozite. To so naložbe v delnice in deleže ter druge kapitalske naložbe na rok, daljši od enega leta. Razlikujemo dolgoročne kapitalske naložbe v odvisna in druga povezana podjetja. Izkazujejo se v skladu s pravili slovenskih računovodskih standardov, po kapitalski metodi. Pri obvestilu za razporeditev dobička se povečuje kapitalska naložba in poveča splošni sklad za finančne naložbe. Prejete dividende in deleži pa zmanjšujejo prvotni povečanji. Za znesek povečanja denarnih sredstev se izkažejo tudi nedavčni prihodki. V letu 2001 kupljena tri stanovanjska podjetja Slovenskih železarn pa so bila v bilanci za leto 2001 izjemoma vodena po naložbeni metodi iz razloga, ker so bila kupljena 24. decembra 2001 in Sklad v letu 2001 ni vplival na njihovo poslovanje. V letu 2002 se je uporabila metoda neto sredstev, pri kateri smo upoštevali vrednost terjatev do kupcev stanovanj, vrednost denarnih depozitov in sredstva na transakcijskih računih vseh treh podjetij.
V letu 2004 je bila na registrskem sodišču izpeljana pridružitev ŽJ METING d.o.o. in PROSTAND d.o.o. k Stanovanjskemu podjetju d.o.o., Ravne. Vrednost naložbe v to podjetje je Sklad tudi v bilanci za leto 2004 ohranil na enaki višini kot v letu 2005. V letu 2005 bo v družbi izveden pregled.

Posojila in depoziti

Dolgoročno dana posojila in depoziti so dolgoročna posojila, dana na podlagi posojilnih pogodb. Dolgoročne finančne naložbe se v začetku izkazujejo po nabavni vrednosti, ki ji ustrezajo naložena denarna ali drugačna sredstva. Dolgoročne finančne naložbe v obliki dolgoročno danih posojil se povečujejo za pripisano revalorizacijo, zmanjšujejo pa se za unovčene zneske.

Revalorizacija dolgoročno danih posojil je predmet dogovora pogodbenih strank. Sklad izkaže za znesek terjatve za dano posojilo splošni sklad za unovčena poroštva. Za znesek revalorizacije izkaže povečanje dolgoročno danega posojila in hkrati povečanje splošnega sklada za unovčena poroštva. Znesek obračunanih realnih obresti knjiži v breme kratkoročne terjatve iz financiranja in v dobro neplačanih prihodkov. Za znesek odplačila revalorizirane glavnice se zmanjša splošni sklad za unovčena poroštva.

Dani depoziti začasno prostih denarnih sredstev so depoziti na vpogled in tudi depoziti, vezani za določen čas. Dani depoziti začasno prostih denarnih sredstev se pri Skladu ne izkazujejo kot izdatki iz naslova naložb, temveč se izkazujejo le na kontih stanja. Razlika med zneskom danega depozita ter zneskom vrnjenega depozita iz naslova revalorizacije in obračunanih dogovorjenih obresti se izkaže na kontu prihodkov.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja

Dolgoročne terjatve iz poslovanja so terjatve, ki zapadejo v plačilo v roku, daljšem od enega leta. Sklad izkazuje med dolgoročnimi terjatvami tudi terjatve iz prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu. Terjatve se izkazujejo v vrednosti, ki izhajajo iz listine. Za znesek izkazane terjatve se poveča splošni sklad oziroma dolgoročno razmejeni prihodki. Za znesek odplačila pa se splošni sklad oziroma dolgoročno razmejeni prihodki zmanjšajo. Sklad ne oblikuje popravkov dolgoročnih terjatev iz poslovanja. Sklad je v letu 2001 v bilanco stanja vnesel prodana stanovanja na obroke, ki jih je v preteklosti izkazoval zunajbilančno.

Zaloga

V letu 2004 Sklad izkazuje med zalogami stanovanja kupljena za trg (zaloga stanovanj) ter zemljišča kupljena za namen izgradnje stanovanj (stanovanja v lastni izdelavi).

Stanovanja namenjena prodaji, se praviloma lahko evidentirajo kot naložbena nepremičnina ali zaloga. Gre za odločitev, ali je to poslovna ali finančna dejavnost sklada.
Glede na to, da je to ena od osnovnih dejavnosti Sklada ter da se stanovanja praviloma postopno pridobivajo z izgradnjo le teh, se je Sklad tudi na priporočilo notranje revizije odločil, da stanovanja namenjena prodaji izkazuje kot zalogo stanovanj.
Sredstva v opredmeteni obliki, ki bodo prodana v okviru rednega poslovanja, se računovodsko evidentirajo kot zaloga (SRS 4.1.). Evidentirajo se na ustrezne skupine v okviru razreda zalog, odvisno od tega ali jih Sklad kot investitor gradi ali kupi že narejena stanovanja.

Denarna sredstva

Denarna sredstva vsebujejo gotovino v blagajnah, na bančnih računih in visoko likvidne naložbe z majhnim rizikom pretvorbe v gotovino z rokom zapadlosti do največ treh mesecev.

Kratkoročne finančne naložbe

Med kratkoročnimi finančnimi naložbami so evidentirana kratkoročno dana posojila in naložbe v kratkoročne vrednostne papirje. V začetku se izkazujejo v nabavni vrednosti, ki ji ustrezajo naložena denarna ali druga sredstva.

Kratkoročne terjatve iz financiranja

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

Kratkoročne terjatve do kupcev

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

Druge kratkoročne terjatve

V okviru drugih kratkoročnih terjatev so evidentirane terjatve do državnih in drugih institucij, terjatve iz prejetih čekov in menic. Dani predujmi in varščine so plačila dobaviteljem, ki še niso poračunana z vrednostjo dobavljenih količin oziroma opravljenih storitev

Neplačani odhodki

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

Aktivne časovne razmejitve

Sklad oblikuje na kontih aktivnih časovnih razmejitev zneske prehodno nezaračunanih prihodkov za prejete predujme, vračunane prihodke zaradi podaljšanja proračunskega leta in vrednostnice. Zneski prehodno nezaračunanih prihodkov za prejete predujme, se zaprejo ob nastanku terjatve do kupca.

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine

Prejeti predujmi so dobljeni predujmi, ki jih plačajo kupci za prihodnjo dobavo in še niso poračunani z vrednostmi dobavljenih stvari ali opravljenih storitev. Za zneske izkazanih obveznosti za predujme obremeni Sklad tudi aktivne časovne razmejitve in prizna ustrezen konto izkaza uspeha.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da upniki zahtevajo njih plačilo. Za znesek kratkoročnih obveznosti do dobaviteljev se izkažejo neplačani odhodki. Obveznosti se revalorizirajo v skladu z dogovori med upniki in dolžniki.

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Med druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja se uvrščajo kratkoročne obveznosti iz poslovanja do državnih in drugih institucij, kratkoročne obveznosti na podlagi izdanih čekov, menic in drugih plačilnih inštrumentov, obveznosti za davek na dodano vrednost in druge kratkoročne obveznosti (obveznosti za čista izplačila po pogodbah o delu in avtorskih pogodbah, obveznosti na podlagi odtegljajev od plač in podobno).

Kratkoročne obveznosti iz financiranja

Kratkoročne obveznosti iz financiranja so opredeljene kot obveznosti za obresti in druge obveznosti iz financiranja. Za znesek obračunanih obveznosti, ki se bodo priznale kot odhodki ali drugi izdatki, se obremenijo tudi aktivne časovne razmejitve.

Neplačani prihodki

Prihodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju, za katerega se sestavlja bilanca stanja, so neplačani prihodki. Ob poravnavi terjatve, ki se nanaša na izkazan neplačan prihodek, se za znesek poravnane terjatve zmanjšajo izkazani neplačani prihodki in priznajo prihodki.

Pasivne časovne razmejitve

Sklad oblikuje na kontih pasivnih časovnih razmejitev zneske prehodno nezaračunanih odhodkov za dane predujme, vračunane odhodke zaradi podaljšanja proračunskega leta.

Sklad namenskega premoženja in splošni sklad

Sklad namenskega premoženja sestavljajo namensko oblikovani deli tega sklada in sicer sklad za neopredmetena dolgoročna sredstva in opredmetena osnovna sredstva, sklad za finančne naložbe in drugo.

Splošni sklad pa je opredeljen kot razlika med celotnim zneskom aktive ter zneskom obveznosti (dolgov), povečanim za znesek pasivnih časovnih razmejitev in obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje in ga sestavljajo:

- Sklad za neopredmetena dolgoročna sredstva in opredmetena osnovna sredstva, ki je enak neodpisani vrednosti teh sredstev, zato se povečuje ob nabavah oziroma pridobitvah teh sredstev, zmanjšuje pa ob oblikovanju popravkov nabavne vrednosti ali ob izločitvi (odpisu) teh sredstev. Povečuje se tudi za učinek revalorizacije teh sredstev.
- Sklad za finančne naložbe, ki ga povečujejo in zmanjšujejo spremembe pri dolgoročnih kapitalskih naložbah, dolgoročno danih posojilih in depozitih (razen depozitov začasno prostih denarnih sredstev) ter kratkoročnih finančnih naložbah. Ta del sklada je vedno enak stanju vrednosti naštetih finančnih naložb.
- Sklad za drugo – je popravek seštevka zneskov drugih delov splošnega sklada. To pomeni, da je lahko znesek splošnega sklada za drugo izkazan kot kreditni ali debetni saldo. Razlika iz izkaza uspeha se prenese v dobro ali v breme splošnega sklada za druge namene.

Nedavčni prihodki

Med nedavčne prihodke so uvrščeni deleži v dobičku, prihodki od obresti, prihodki od premoženja, takse in pristojbine, denarne kazni, tisti del prihodkov, ki je ustvarjen s prodajo blaga in storitev na trgu.

Kapitalski prihodki

V okviru kapitalskih prihodkov so evidentirani prihodki, pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja (zgradb in prostorov, drugih osnovnih sredstev), nematerialnega premoženja. Kot prihodek se izkaže celotna prejeta kupnina, za neodpisano vrednost stvarnega premoženja pa se zmanjša namenski vir (splošni sklad). V skladu z določbo 80. člena Zakona o javnih financah se sredstva od prodaje in zamenjave državnega oziroma občinskega stvarnega premoženja in odškodnine iz naslova zavarovanj tega premoženja lahko uporabijo samo za vzdrževanje ali nakup stvarnega premoženja države ali občine.

Transferni prihodki

Ti prihodki so sredstva, prenesena iz proračuna, iz sredstev neposrednega porabnika proračuna torej sredstva, ki so bila že izkazana kot prihodek pri drugem proračunskem uporabniku. Zaradi omenjenega morajo biti izkazana med transfernimi prihodki (pri drugem uporabniku – transferni odhodek).

Tekoči odhodki

Tu se izkazujejo plačila stroškov dela, storitev, materiala.

Investicijski odhodki

Med investicijske odhodke se štejejo plačila, namenjena pridobitvi ali nakupu opredmetenih in neopredmetenih sredstev. Sem sodijo tudi stroški investicijskega vzdrževanja.

Davek od dobička

Sklad je registriran kot javni sklad in ni zavezanec za plačilo davka od ustvarjenega dobička pravnih oseb, je pa zavezanec za plačilo davka na dodano vrednost.

Obvezne priloge k bilanci stanja in izkazu prihodkov in odhodkov za leto 2004 so na predpisanih obrazcih v prilogi računovodskega poročila.

II. BILANCA STANJA

III. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD
ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 31, 1000 LJUBLJANA
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

BILANCA STANJA
na dan 31.12.2004

(v tisočih tolarjev)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	SREDSTVA			
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (001 = 002 - 003 + 004 - 005 + 006 - 007 + 008 + 009 + 010 + 011)	001	56.528.203	65.330.294
00	NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA	002	79.150	72.474
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV	003	72.251	67.738
02	NEPREMIČNINE	004	11.299.049	9.977.827
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	962.826	713.951
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	226.042	209.103
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	192.590	183.136
06	DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE	008	672.215	672.215
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	39.193.900	47.822.470
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	6.285.514	7.541.030
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (012 = 013 + 014 + 015 + 016 + 017 + 018 + 019 + 020 + 021 + 022)	012	25.331.553	13.472.951
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	20	93
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	18.297	54.138
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	2.467.864	1.523.295
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	547.572	2.897.462
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	0	0
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	12.210.873	7.298.612
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	194.779	184.150
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	897.341	289.858
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	8.972.399	1.209.138
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	22.408	16.205

	C) ZALOGE (023 = 024 + 025 + 026 + 027 + 028 + 029 + 030 + 031)	023	17.539.320	10.819.518
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	17.539.320	10.819.518
	I. AKTIVA SKUPAJ (032 = 001 + 012 + 023)	032	99.399.076	89.622.763
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	0	11.096.895
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (034 = 035 + 036 + 037 + 038 + 039 + 040 + 041 + 042 + 043)	034	16.846.139	9.163.949
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	337.533	234.564
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	0	0
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	9.098.083	849.484
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	1.687.659	1.654.646
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	50.446	53.668
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	2.054.436	1.751.385
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	3.062.481	1.725.508
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	555.501	2.894.694
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (044 = 045 + 046 + 047 + 048 + 049 + 050 + 051 + 052 - 053 + 054 + 055 + 056 + 057 + 058 - 059)	044	82.552.937	80.458.814
90	SPLOŠNI SKLAD	045	21.967.463	16.807.201
91	REZERVNI SKLAD	046	612.526	650.598
92	DOLGOROČNO RAZMEJENI PRIHODKI	047	4.193.872	5.440.652
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	46.576.572	46.576.572
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0

9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	8.792.601	10.652.409
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	409.903	331.382
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	0	0
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ (060 = 034 + 044)	060	99.399.076	89.622.763
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	0	11.096.895

Kraj in datum:
Ljubljana, 25.02.2005

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

Breda Skok

ARES, d.o.o.
LJUBLJANA

Odgovorna oseba:

Jože Novak

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE
JAVNI SKLAD
POLJANSKA 31
1000 LJUBLJANA

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1 pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

---

datum in ura: 25.02.2005 11:00
uporabnik: stanovanjskisklad rs
telefon: 014710530
IP: 193.2.237.26

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024

SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 31, 1000 LJUBLJANA

MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – DRUGIH UPORABNIKOV

Od 01.01.2004 do 31.12.2004

(v tisočih tolarjev)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (101 = 102 + 154 + 167 + 177 + 193)	101	9.630.085	0
	TEKOČI PRIHODKI (102 = 103 + 140)	102	9.521.621	0
70	DAVČNI PRIHODKI (103 = 104 + 108 + 113 + 116 + 121 + 131 + 139)	103	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (104 = 105 + 106 + 107)	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0
7001	Davek od dobička pravnih oseb	106	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (108 = 109 + 110 + 111 + 112)	108	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (113 = 114 + 115)	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (116 = 117 + 118 + 119 + 120)	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na premičnine	118	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (121 = 122 + 123 + 124 + 125 + 126 + 127 + 128 + 129 + 130)	121	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0

7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0
7043	Dobiček fiskalnih monopolov	125	0	0
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (131 = 132 + 133 + 134 + 135 + 136 + 137 + 138)	131	0	0
7050	Carine	132	0	0
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI	139	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI (140 = 141 + 146 + 149 + 150 + 151)	140	9.521.621	0
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (141 = 142 + 143 + 144 + 145)	141	2.011.670	0
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend javnih podjetij, javnih skladov in javnih finančnih institucij	142	0	0
7101	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend drugih podjetij in finančnih institucij	143	0	0
7102	Prihodki od obresti	144	1.407.356	0
7103	Prihodki od premoženja	145	604.314	0
711	TAKSE IN PRISTOJBINE (146 = 147 + 148)	146	0	0
7110	Sodne takse	147	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	148	0	0
712	DENARNE KAZNI	149	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	150	7.236.559	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151 = 152 + 153)	151	273.392	0
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	152	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	153	273.392	0
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154 = 155 + 160 + 163)	154	108.464	0

720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155 = 156 + 157 + 158 + 159)	155	108.464	0
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	156	64.397	0
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	157	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	158	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	159	44.067	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (160 = 161 + 162)	160	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	161	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	162	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV (163 = 164 + 165 + 166)	163	0	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	164	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	165	0	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih dolgoročnih sredstev	166	0	0
73	PREJETE DONACIJE (167 = 168 + 171 +176)	167	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (168 = 169 + 170)	168	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	169	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	170	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (171 =172 + 173 +174 +175)	171	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	172	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	173	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	174	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	175	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	176	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (177 = 178 + 184)	177	0	0
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178 = 179 + 180 +181 +182 +183)	178	0	0
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	179	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	180	0	0
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	181	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	182	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	183	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (184 = 185 + 186 + 187 + 188 + 189 + 190 + 191 +192)	184	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopne pomoči evropske unije	185	0	0

7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	186	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za strukturno politiko	187	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za kohezijsko politiko	188	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje notranje politike	189	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	190	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije	191	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	192	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (193=194+198+202+207+208+211+214+215+ +216)	193	0	0
780	PREDPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (194=195+196+197)	194	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	195	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	196	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE POLITIKE (198= 199+200+201)	198	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund)	199	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund)	200	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund)	201	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA STRUKTURNO POLITIKO (202=203+204+205+206)	202	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	203	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	204	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	205	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	206	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA KOHEZIJSKO POLITIKO	207	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE NOTRANJE POLITIKE (208=209+210)	208	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	209	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	210	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (201=212+213)	211	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	212	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	213	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	214	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	215	0	0

788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	216	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI (217=218+262+291+903+917)	217	15.808.416	0
40	TEKOČI ODHODKI (218=219+227+233+244+250+256)	218	13.893.965	0
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (219=220+221+222+223+224+225+226)	219	124.978	0
4000	Plače in dodatki	220	114.037	0
4001	Regres za letni dopust	221	2.513	0
4002	Povračila in nadomestila	222	7.330	0
4003	Sredstva za delovno uspešnost	223	0	0
4004	Sredstva za nadurno delo	224	0	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	225	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	226	1.098	0
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (227=228+229+230+231+232)	227	20.867	0
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	228	10.208	0
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	229	8.179	0
4012	Prispevek za zaposlovanje	230	69	0
4013	Prispevek za starševsko varstvo	231	115	0
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	232	2.296	0
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (233=234+235+236+237+238+239+240+241+ +242+243)	233	12.967.667	0
4020	Pisarniški splošni material in storitve	234	585.965	0
4021	Posebni material in storitve	235	11.278.132	0
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	236	48.956	0
4023	Prevozni stroški in storitve	237	2.712	0
4024	Izdatki za službena potovanja	238	5.433	0
4025	Tekoče vzdrževanje	239	278.190	0
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	240	10.370	0
4027	Kazni in odškodnine	241	8.278	0
4028	Davek na izplačane plače	242	10.440	0
4029	Drugi operativni odhodki	243	739.191	0
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (244=245+246+247+248+249)	244	748.090	0
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	245	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	246	481.023	0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	247	0	0

4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	248	1.165	0
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	249	265.902	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (250=251+252+253+254+255)	250	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov mednarodnim finančnim institucijam	251	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov tujim vladam	252	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	253	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov drugim tujim kreditodajalcem	254	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na tujih trgih	255	0	0
409	REZERVE (256=257+258+259+260+261)	256	32.363	0
4090	Splošna proračunska rezervacija	257	0	0
4091	Proračunska rezerva	258	0	0
4092	Druge rezerve	259	32.363	0
4093	Sredstva za posebne namene	260	0	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	261	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI (262=263+267+277+278+286)	262	44.388	0
410	SUBVENCIJE (263=264+265+266)	263	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	264	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	265	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	266	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (267=268+269+270+271+272+273+274+275+276)	267	44.388	0
4110	Transferi nezaposlenim	268	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	269	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	270	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	271	0	0
4114	Pokojnine	272	0	0
4115	Nadomestila plač	273	0	0
4116	Boleznine	274	0	0
4117	Štipendije	275	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	276	44.388	0
412	TRANSFERI NEPROFITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	277	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (278=279+280+281+282+283+284+285)	278	0	0
4130	Tekoči transferi občinam	279	0	0

4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	280	0	0
4132	Tekoči transferi v druge javne sklade	281	0	0
4133	Tekoči transferi v javne zavode	282	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	283	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	284	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	285	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (286=287+288+289+290)	286	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	287	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	288	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	289	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	290	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI 292	291	1.870.063	0
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (292=293+294+295+296+297+298+ +299+900+901+902)	292	1.870.063	0
4200	Nakup zgradb in prostorov	293	1.466.795	0
4201	Nakup prevoznih sredstev	294	9.531	0
4202	Nakup opreme	295	13.394	0
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	296	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	297	360.324	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	298	0	0
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogatstev	299	0	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	900	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	901	20.019	0
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	902	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (903=904+912)	903	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (904=905+906+907+908+909+910+911)	904	0	0
4310	Investicijski transferi neprofitnim organizacijam in ustanovam	905	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	906	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	907	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	908	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	909	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	910	0	0

4316	Investicijski transferi v tujino	911	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (912=913+914+915+916)	912	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	913	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	914	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	915	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	916	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (917=918+919+920+921)	917	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	918	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	919	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	920	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Velike Britanije	921	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (922=101-217)	922	0	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (923=217-101)	923	6.178.331	0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	924	21	0
	Število mesecev poslovanja	925	12	0

Kraj in datum:
Ljubljana, 25.02.2005

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

Breda Srok

ARES, d.o.o.
LJUBLJANA

Odgovorna oseba:

Jože Noval

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE
JAVNI SKLAD
POLJANSKA 31
1000 LJUBLJANA

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2 pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

datum in ura: 25.02.2005 11:01
uporabnik: stanovanjskisklad rs
telefon: 014710530
IP: 193.2.237.26

IV. POJASNILA K BILANCI STANJA TER IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV ZA LETO 2004 TER DRUGE RAČUNOVODSKE INFORMACIJE

BILANCA STANJA NA DAN 31. DECEMBRA 2004

SREDSTVA	Pojasnila	2004	2003
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju			
Osnovna sredstva	1	10.376.574	9.294.579
Dolgoročne finančne naložbe	2	672.215	672.215
Dolgoročno dana posojila in depoziti	3	39.193.900	47.822.470
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	4	6.285.514	7.541.030
Skupaj		**56.528.203**	**65.330.294**
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve			
Stanovanja v lastni izdelavi	5	8.579.490	5.637.426
Kupljena stanovanja	6	8.959.830	5.182.092
Denarna sredstva	7	18.317	54.231
Kratkoročne finančne naložbe	8	12.210.873	7.298.612
Kratkoročne terjatve iz financiranja	9	194.779	184.150
Kratkoročne terjatve do kupcev	10	2.467.864	1.523.295
Druge kratkoročne terjatve	11	1.444.913	3.187.320
Neplačani odhodki	12	8.972.399	1.209.138
Aktivne časovne razmejitve	13	22.408	16.205
Skupaj		**42.870.873**	**24.292.469**
SKUPAJ SREDSTVA		**99.399.076**	**89.622.763**
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve			
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	14	337.533	234.564
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	15	9.098.082	849.484
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	16	1.687.659	1.654.646
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	17	2.054.436	1.751.385
Neplačani prihodki	18	3.062.481	1.725.508
Pasivne časovne razmejitve	19	555.501	2.894.694
Kratk. obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	20	50.446	53.668
Skupaj		**16.846.139**	**9.163.949**
LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI			
Sklad namenskega premoženja	21	46.576.572	46.576.572
Splošni sklad	22	21.967.463	16.807.201
Rezervni sklad	23	612.526	650.598
Dolgoročno razmejeni prihodki	24	4.193.872	5.440.652
Dolgoročni krediti poslovnih bank	25	5.833.764	7.163.515
Dolgoročne obveznosti iz financiranja	26	2.958.837	3.488.894
Dolgoročne obveznosti iz poslovanja	27	409.903	331.382
Skupaj		**82.552.937**	**80.458.814**
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		**99.399.076**	**89.622.763**

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

	Pojasnila	2004	2003
Nedavčni prihodki	28	9.521.621	3.187.031
Kapitalski prihodki	29	108.464	58.638
Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij	30		-
Skupaj prihodki		**9.630.085**	**3.245.669**
Tekoči odhodki	31	(13.861.602)	(13.557.656)
Nakup in gradnja osnovnih sredstev	32	(1.870.063)	(980.345)
Transferni odhodki iz drugih javnofinančnih institucij *		(44.388)	(195.518)
Rezervni sklad za stanovanja	23	(32.363)	-
Skupaj odhodki		**(15.808.416)**	**(14.733.519)**
PRESEŽEK/PRIMANJKLJAJ PRIHODKOV NAD ODHODKI		**(6.178.331)**	**(11.487.850)**

* Izkazani saldo med prejetimi sredstvi iz proračuna za premije in dejansko plačanimi premijami varčevalcem v NSVS. Znesek je skladno z zakonom o NSVS pokrit v breme tekočih prihodkov Sklada.

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

	Pojasnila	2004	2003
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev ter kupnine iz nasl.prod.stan.po stan.zakonu		10.623.963	16.278.945
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev		(2.930.333)	(6.041.837)
Prejeta minus dana posojila in spr. kap. deležev	33	**7.693.630**	**10.237.108**

Kot prejeta vračila danih posojil se evidentirajo vsi zneski denarnih sredstev v obračunskem obdobju iz naslednjih naslovov:

	2004
Vračila glavnic stanovanjskih posojil prebivalstva, NSO ter drugih	8.882.035
Kupnine iz naslova prodaje stanovanj po SZ	1.672.303
zmanjšanje kreditnih tveganj	69.625
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev ter kupnine iz nasl.prod.stan.po stan.zakonu	**10.623.963**

	2004
Dana posojila posameznikom in NSO	670.935
Nakup zakladnih menic RS	2.259.398
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	**2.930.333**

IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

	Pojasnila	2004	2003
Zadolževanje			2.612.760
Odplačila dolga		(1.663.484)	(1.375.189)
Povečanje /zmanjšanje sredstev na računih	34	**(1.663.484)**	**1.237.571**

Odplačilo dolga predstavlja izplačilo glavnice in revalorizacijskih obresti po I, II in III emisiji obveznic Sklada ter odplačilo glavnic dolgoročnih kreditov dobljenih pri slovenskih bankah.

POJASNILA IN DRUGE RAČUNOVODSKE INFORMACIJE

1. OSNOVNA SREDSTVA

Povečanje osnovnih sredstev v letu 2004 se nanaša na:

povečanje iz naslova neodplačnega prenosa zemlje v višini	89,5	miljonov SIT
neposredno povečanje za soinvestitorstvo v višini	896,0	miljonov SIT
povečanje iz prenosa z investicij v teku v višin	599,3	miljonov SIT

od tega:

- 185,2 milijona SIT za varovana stanovanja,
- 409,3 milijona SIT za soinvestitorstvo z občinami ter
- 4,8 milijona SIT – ostale investicije,

Zmanjšanje osnovnih sredstev v letu 2004 v višini 240,0 miljonov SIT se nanaša na prodajo stanovanj in neodplačni prenos na občino Štore.

OSNOVNA SREDSTVA – nadaljevanje

				Osnovna sredstva v pripravi					
	Zemljišča zgradbe	Stanovanja	Oprema	Varovana stanovanja	Soinvesti.	Ostalo	Materialne pravice	Drobni inventar	Skupaj
Nabavna vrednost									
Stanje 31.decembra 2003	**1.902.358**	**7.635.663**	**185.178**	**187.913**	**181.406**	**70.486**	**72.474**	**23.925**	**10.259.403**
Neposredna povečanja-investicije	-	-	16.938	399	1.325.522	140.010	6.676	908	1.490.453
Neposredna povečanja – neodplačni prenos	89.547								89.547
Prenos z investicij v teku		599.310		-185.143	-409.328				4.839
Ostala povečanja									
Zmanjšanja med letom	36.956	202.137						908	240.001
Ostale spremembe									
Stanje 31.decembra 2004	**1.954.949**	**8.032.836**	**202.116**	**3.169**	**1.097.600**	**210.496**	**79.150**	**23.925**	**11.604.241**
Popravek vrednosti									
Stanje 31.decembra 2003	**162.374**	**551.576**	**159.211**	-	-	-	**67.738**	**23.925**	**964.824**
Amortizacija v letu	36.416	228.445	9.454	-	-	-	4.513	908	279.736
Zmanjšanja med letom	29	15.956		-	-	-		908	16.893
Stanje 31. decembra 2004	**198.761**	**764.065**	**168.665**				**72.251**	**23.925**	**1.227.667**
Sedanja vrednost 31. decembra 2004	**1.756.188**	**7.268.771**	**33.451**	**3.169**	**1.097.600**	**210.496**	**6.899**	-	**10.376.574**
Sedanja vrednost 31. decembra 2003	**1.739.984**	**7.084.087**	**25.967**	**187.913**	**181.406**	**70.486**	**4.736**	-	**9.294.579**

2. DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE

	2004	2003
Kapitalske naložbe - v neodvisne stranke		
Delnice GI ZRMK	45.492	45.492
Skupaj naložbe v delnice v druga podjetja	**45.492**	**45.492**
Naložbe v deleže v druga podjetja		
SŽ - stanovanjska podjetja	626.723	626.723
Skupaj naložbe v deleže v druga podjetja	**626.723**	**626.723**
Skupaj dolgoročne finančne naložbe	**672.215**	**672.215**

Naložba v SŽ – stanovanjska podjetja je per 31.12.2004 izkazana v višini 626,723 milijonov SIT.
V letu 2004 je bila na registrskem sodišču izpeljana pridružitev ŽJ METING d.o.o. in PROSTAND d.o.o. k Stanovanjskemu podjetju d.o.o., Ravne. Vrednost naložbe v to podjetje je Sklad tudi v bilanci za leto 2004 ohranil na enaki višini kot v letu 2003.
V letu 2004 je Stanovanjsko podjetje d.o.o. realiziralo izgubo v višini 31.669 tisoč tolarjev, kapital družbe na dan 31.12.2004 znaša 1.691.938 tisoč tolarjev.

3. DOLGOROČNO DANA POSOJILA

		2004	2003
Prebivalstvo	Pojasnilo 28	32.042.452	38.355.847
Krediti za plačilo odstopnine Krekova zavarovalnica		102.997	
Neprofitne stanovanjske organizacije (NSO)	Pojasnilo 28	11.805.261	11.678.819
Posočje		1.474.067	1.605.688
Tržna prodaja stanovanj		819.402	857.983
Tržna prodaja stanovanj – devizna klavzula		944.546	836.667
Železarska stanovanja	Pojasnilo 28	659.814	702.924
Ostalo		133.331	145.601
Prenos na kratkoročni del		(8.787.970)	(6.361.059)
Skupaj dolgoročna dana posojila		**39.193.900**	**47.822.470**

Gibanje dolgoročnih posojil v letu 2004	**2004**	**2003**
Stanje posojil 1. januarja	**47.822.470**	**47.929.470**
Povečanja:		
Nova posojila	1.124.927	4.014.454
Pripisana revalorizacija	1.914.468	3.168.595
Tekoča zapadlost dolgoročnih posojil	(2.426.911)	2.168.784
Zmanjšanja:		
Saldacija partij in drugo	1.391	14.347
Odplačila	(9.242.445)	(9.473.180)
Stanje 31. decembra	**39.193.900**	**47.822.470**

Zapadlost dolgoročnih posojil, je naslednja:

- v letu 2006: 8,383 milijarde tolarjev,
- v letu 2007: 8,604milijarde tolarjev,
- v letu 2008: 5,586 milijarde tolarjev in
- v naslednjih letih 16,620 miljarde tolarjev.

Obrestne mere za kredite se gibljejo med TOM + 1,75% do TOM+ 5,5%.

4. DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	2004	2003
Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke	3.737.784	4.457.518
Terjatve iz naslova poravnave fiz. oseb	-	778
Terjatve iz naslova kupnin za stan. tujih pravnih oseb	7.377	9.764
Terjatve iz naslova obrokov za poravnavo obveznosti iz naslova kupnin	2.547.709	3.072.970
Dolgoročne terjatev iz naslova odšk.terj.	511.325	-
Prenos na kratkoročni del	(518.681)	-
Skupaj dolgoročne terjatve iz poslovanja	**6.285.514**	**7.541.030**

Gibanje na dolgoročnih terjatvah je bilo v letu 2004 naslednje:

Stanje 1. januarja	**7.541.030**	**1.797.376**
Povečanja		
Terjatve iz naslova nakupa obrokov	1.007	-
Terjatve iz naslova odšk. zahtevkov	578.884	-
Fizične osebe	-	3.283.325
Kupnine – pravne osebe	-	3.534.528
Tuja stanovanja	-	9.763
Zmanjšanja		
Odplačila	(1.311.622)	(1.083.962)
Tekoča zapadlost dolgoročne terjatev	(518.681)	-
Odpisi	(5.104)	-
Stanje 31. decembra	**6.285.514**	**7.541.030**

Sklad je po vrstah posameznih pogodb izvedel izračun vseh na dan 31.12.2004 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 01.01.2004 do izteka zadnjih pogodb leta 2028.

5. STANOVANJA V LASTNI IZDELAVI		2004	2003
Stanovanja v lastni izdelavi	Pojasnilo 31	8.579.490	5.637.426
Skupaj stanovanja v lastni izdelavi		**8.579.490**	**5.637.426**

V letu 2004 Sklad izkazuje med zalogami zemljišča kupljena za namen izgradnje stanovanj (stanovanja v lastni izdelavi).

V okviru konta stanovanj v lastni izdelavi ima Sklad evidentirana naslednja zemljišča, kupljena za namen izgradnje stanovanj:

- zemljišče v Vižmarjih (Škofovi zavodi) v višini 1,113 milijarde SIT
- zemljišče Brdo – Jug v višini 4,869 milijarde SIT

- zemljišče Izola (Livade) v višini (gradnja že poteka) 0,213 milijarde SIT
- zemljišče Črnuška gmajna v višini (gradnja že poteka) 0,529 milijarde SIT
- zemljišče v Dragomlju za naselje Dragomelj II v višini 0,520 milijarde SIT
- zemljišče v Tacnu (Šmarna gora II. Faza) v višini (gradnja že poteka). 1,335 milijarde SIT

Zemljišča so izkazana po plačani vrednosti, pogodbene vrednosti pa so v celoti poravnane.

6. ZALOGA STANOVANJ

		2004	2003
Kupljena stanovanja	Pojasnilo 31	8.959.830	5.182.092
Skupaj zaloga stanovanj		**8.959.830**	**5.182.092**

V letu 2004 Sklad izkazuje med zalogami stanovanja kupljena za trg (zaloga stanovanj).
V okviru konta zaloga stanovanj ima Sklad evidentirane naslednje lokacije stanovanj, kupljena za namen prodaje:

- Zelena jama v Ljubljani v višini 0,235 miljarde SIT
- Dragomelj v višini 0,676 milijarde SIT
- SPC Šalara, Koper v višini 0,912 milijarde SIT
- Poljansko predmestje v višini 7,137 milijarde SIT

Stanovanja so izkazana po plačani vrednosti.

7. DENARNA SREDSTVA

	2004	2003
Gotovina v blagajni in prejeti čeki	20	93
Denarna sredstva v banki - redni račun	15.786	50.436
Denarna sredstva v banki - sredstva za delo	485	325
Druga denarna sredstva - prehodni račun	2.026	3.377
Prenos den.sred.na rezervni sklad za stanovanja	(31.554)	-
Denarna sredstva na rezervnem skladu za stanovanja	32.554	-
Skupaj denarna sredstva	**18.317**	**54.231**

8. KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE

	2004	2003
Naložbe v vrednostne papirje:		
- zakladne menice RS	3.088.172	828.774
Posojila bančnim organizacijam	-	-
Depoziti pri Banki Koper	305.179	93.004
Kratkoročni krediti prebivalstvu	1.583	1.451
Obračunane anuitete NSO, Železarska stan., ostalo	27.969	14.324
Kratkoročni del dolgoročnih finančnih naložb	8.787.970	6.361.059
Skupaj kratkoročne finančne naložbe	**12.210.873**	**7.298.612**

Per 31.12.2004 je Sklad prosta denarna sredstva plasiral v višini 3.088.172 tisoč tolarjev v zakladne menice Republike Slovenije .

9. KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA		2004	2003
Terjatve za obresti do drugih komitentov		7.155	4.876
Terjatve za obresti iz dolgoročnih kreditov	Pojasnilo 18	171.628	163.274
Terjatve za obresti - ostalo		2.260	2.915
Terjatve za obresti - Železarska stanovanja		1.751	1.349
Terjatve za obresti iz 23. Razpisa		11.985	11.736
Skupaj kratkoročne terjatve iz financiranja		**194.779**	**184.150**

10. KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV			2004	2003
Zavezanci:	- kupnine	Pojasnilo 18	450.332	513.774
	- obresti iz kupnin	Pojasnilo 18	54.534	63.359
Fizične osebe:	- obroki,	Pojasnilo 18	-	-
	- skladova stanovanja	Pojasnilo 18	691.471	754.424
Terjatve do upravnikov stanovanj – najemnikov		Pojasnilo 18	218.377	160.755
Kupci za tržno prodajo stanovanj			992.214	1.464
Ostalo			60.936	29.519
Kratkoročni del dolgoročnih poslovnih terjatev			-	-
Skupaj kratkoročne terjatve			**2.467.864**	**1.523.295**

Skupni znesek obračunanih in neplačanih terjatev iz naslova kupnin in obresti iz kupnin do zavezancev in fizičnih oseb znaša po stanju 31. decembra 2004 1,196 milijarde SIT (2003: 1,331 milijarde SIT) in je do njihovega poplačila evidentiran v okviru neplačanih prihodkov. (Pojasnilo 4).

11. DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE		2004	2003
Vrednostni papirji:			
		-	-
Odkup terjatev		13.358	13.358
Terjatve za vstopni DDV		363.707	273.395
Tekoča zapadlost dolgoročnih terjatev		518.681	-
Dani predujmi	Pojasnilo 19	547.572	2.897.462
Ostalo		1.595	3.105
Skupaj druge kratkoročne terjatve		**1.444.913**	**3.187.320**

Sklad ima možnost začasne porabe sredstev depozitov črnograditeljev za plasiranje kreditov fizičnim osebam v primeru, da nima lastnih virov. Enak znesek je istočasno evidentiran kot obveznost Sklada v okviru kratkoročnih obveznosti iz poslovanja, ki pa niso izkazane po bruto principu.

Dani predujmi v višini 547,5 milijnov SIT se nanaša na:

- plačilo dela kupnine za nakup stanovanj za tržno prodajo v višini 13,2 miljinov SIT
- plačilo predujmov za soinvestitorstvo v višini 534,3 milijonov SIT.

12. NEPLAČANI ODHODKI

		2004	2003
Revalorizacija depozitov črnograditeljev	Pojasnilo 16	426.069	360.165
Obresti od izdanih obveznic	Pojasnilo 17	121.989	138.567
Obresti od dolgoročnih kreditov	Pojasnilo 17	30.425	41.274
Nakup stanovanj za trg	Pojasnilo 15	7.952.426	520.996
Tekoči odhodki in transferi		195.025	66.703
Novogradnje		25.612	59.703
Investicijski odhodki in transferi		220.853	21.730
Skupaj neplačani odhodki		**8.972.399**	**1.209.138**

Neplačani odhodki se nanašajo na pasivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. decembra 2004.

Tekoči in investicijski transferi predstavljajo neplačano obveznost do dobaviteljev iz naslova tekočih in investicijskih odhodkov iz naslova nakupa stanovanj za trg in obveznosti do Slovenske odškodninske družbe.

13. AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	2004	2003
Prejeti predujmi za tržno prodajo stanovanj	-	2.739
Ostalo:		
- Realne obresti neprofitnih stanovanjskih organizacij	13.049	13.435
- Realne obresti za zakladne menice	9.359	-
Terjatve za preplačane prispevke	-	31
Skupaj aktivne časovne razmejitve	**22.408**	**16.205**

Realne obresti v višini 13,049 milijonov SIT se nanašajo na razmejene obresti od Neprofitnih stanovanjskih organizacij, obračunane pa so na kredite s trimesečno zapadlostjo anuitet.

14. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE

	2004	2003
Prejeti avansi	0	10
Prejete are	224.887	234.554
Prejeti varščine za stanovanja	112.646	-
Skupaj kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	**337.533**	**234.564**

Prejete varščine v višini 112,6 milijonov SIT so varščine prijavljenih kupcev za nakup stanovanj v okviru prodaje v prvem izboru od 852 neprodanih stanovanj.

15. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV

		2004	2003
Dobavitelji v državi	Pojasnilo 12	9.057.516	797.603
Obveznosti za pog. kazni, penale		(53)	733
Obveznosti za nefakturirano blago		40.619	51.148
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev		**9.098.082**	**849.484**

Obveznosti do dobaviteljev v državi se nanašajo na dobavitelje za vzdrževanje in izgradnjo stanovanj po razpisih za gradbena podjetja, zavarovanja, vodenje posojil preko Banke Koper d.d. in obveznosti

po pogodbah o nakupu stanovanj in zemlje za trg in obveznosti po soinvestitorskih projektih z občinami.

16. DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	2004	2003
Depoziti črnograditeljev	1.462.134	1.458.003
Obveznosti sklada do podpartije		-
Kupnine za stan. tujih pravnih oseb	218.140	191.184
Obveznosti tuja stanov. za 2005 leto (kratkoročni del)	873	-
Ostalo – varščine najemnikov SZ Gorenjske	6.512	5.459
Skupaj druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	**1.687.659**	**1.654.646**

Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb v višini 218,140 milijonov SIT so per 31.12.2004 izkazane Obveznost do tujih pravnih oseb smo povečali za revalorizacijo v višini 26,956 miljonov SIT, kot ga predpisuje 121.a člen stanovanjskega zakona. Kupnine so revalorizirane z mesečno stopnjo rasti cen na drobno za 2004 leto.

Gibanje depozitov črnograditeljev:		2004	2003
Stanje 1. januarja		**1.458.003**	**1.444.410**
Povečanja:			
• Revalorizacija v letu	Pojasnilo 12	74.400	59.948
Zmanjšanja:			
• Izplačila črnograditeljem (glavnica)		(63.488)	(44.036)
• Izplačila črnograditeljem (revalorizacija)			449
• Revalorizacija vrnjenih depozitov, ki pripada občinam	Pojasnilo 12	(6.781)	(2.768)
Stanje 31. decembra		**1.462.134**	**1.458.003**

V letu 2004 Sklad ni prejel nobenih vplačil črnograditeljev. Vračila v višini 63,448 milijonov SIT (2003: 44,036 milijonov SIT) so bila izvršena na podlagi prejetih odločb Ministrstva za okolje in prostor. Revalorizacija občinskih sredstev se usmerja v sredstva Sklada. Sklad je tekom leta 2004 depozite črnograditeljev redno revaloriziral in s tem ohranjal njihovo realno vrednost.

Sklad se je tekom leta 2004 redno likvidnostno zadolževal (terjatev do rednega računa Sklada) in s tem omogočal hitrejšo realizacijo strategije investiranja v stanovanja za trg.

Sklad je imel tekom leta 2004 angažirana sredstva črnograditeljev v obliki likvidnostnih posojil, pri tem pa je bila vzpostavljena knjigovodska evidenca v taki obliki, ki omogoča tekoče izkazovanje internih obveznosti rednega računa do sredstev podračuna za depozite črnograditeljev.
Podbilanca sredstev črnograditeljev po posameznih mesecih je prikazana na naslednji strani.

PODBILANCA SREDSTEV ČRNOGRADITELJEV V LETU 2004 PO MESECIH

	31.12.2003	31.1.2004	28.2.2004	31.3.2004	30.4.2004	31.5.2004	30.6.2004	31.7.2004	31.8.2004	30.9.2004	31.10.2004	30.11.2004	31.12.2004
SREDSTVA	**1.458.003**	**1.457.073**	**1.455.685**	**1.449.182**	**1.446.238**	**1.466.261**	**1.471.108**	**1.474.692**	**1.485.265**	**1.474.816**	**1.465.694**	**1.466.815**	**1.462.134**
VREDNOSTNI PAPIRJI													
DEPO C-7													
TER. DO RED.RAČ.	1.458.060	1.457.073	1.455.685	1.449.182	1.456.238	1.466261	1.471.108	1.472.692	1.485.265	1.474.816	1.465.694	1.466.815	1.462.134
VIRI SREDSTEV-kto 2300	**1.458.003**	**1.457.073**	**1.455.685**	**1.449.182**	**1.456.238**	**1.466.261**	**1.471.108**	**1.474.692**	**1.485.265**	**1.474.816**	**1.465.694**	**1.466.815**	**1.462.134**

17. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA

		2004	2003
Krat. del dolg. obveznosti iz naslova dolgoročnih kreditov	Pojasnilo 25	1.239.439	951.503
Krat. del dolg. obveznosti iz naslova izdanih obveznic	Pojasnilo 26	662.582	620.040
Obresti iz izdanih obveznic	Pojasnilo 12	121.989	138.568
Obresti iz dolgoročnih kreditov pri bankah	Pojasnilo 12	30.426	41.274
Skupaj kratkoročne obveznosti iz financiranja		**2.054.436**	**1.751.385**

Povečanje kratkoročnega dela dolgoročnih obveznosti iz naslova dolgoročnih kreditov je posledica zapadanja v odplačilo glavnic za dolgoročne kredite dobljene pri slovenskih bankah (Banka Koper, Abanka Vipa ter Gorenjska banka in NLB).

18. NEPLAČANI PRIHODKI

		2004	2003
Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona	Pojasnilo 10	1.197.305	1.339.013
Najemnine	Pojasnilo 10	218.468	154.802
Odstopljene terjatve Krekove zavarovalnice		511.434	
Tržna prodaja stanovanj		866.819	300
Ostalo		46.136	28.409
Realne obresti:			
– Prebivalstvo	Pojasnilo 9	183.293	174.847
– Neprofitne stanovanjske organizacije		20.774	16.282
– Ostalo		18.702	11.855
Skupaj neplačani prihodki		**3.062.481**	**1.725.508**

Neplačani prihodki se nanašajo na aktivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31.decembra 2004.

19. PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

		2004	2003
Razmejeni vstopni DDV iz preplačil	Pojasnilo 11	827	226.540
Prehodno obračunani odhodki	Pojasnilo 11	554.674	2.668.123
Ostalo			31
Skupaj pasivne časovne razmejitve		**555.501**	**2.894.694**

Med prehodno obračunanimi odhodki so zajeta plačila (dani predujmi) za stanovanja, ki jih Sklad kupuje z namenom prodaje -(pojasnilo 11).

20. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA

		2004	2003
Obveznosti do Slovenske odškodninske družbe		5.624	6.270
Kratkoročni del dolg. bodočih obveznosti do SOD	Pojasnilo 27	44.822	47.398
Skupaj kratk. obvez. do uporabnikov EKN		**50.446**	**53.668**

Znesek 5,624 milijonov SIT predstavlja obveznost Sklada do Slovenske odškodninske družbe (SOD) iz naslova prejetih kupnin in obrokov po stanovanjskem zakonu, kjer 10% kupnine pripada SOD in 20% Skladu. Tekom leta so znašala izplačila SOD-u 66,431 milijonov SIT, kar predstavlja strošek Sklada.
Med kratkoročnimi obveznostmi do uporabnikov EKN je izkazan tudi kratkoročni del dolgoročnih obveznosti iz naslova obveznosti do SOD, ki jih je Sklad vzpostavil v višini 10% terjatev, v okviru

izračuna vseh na dan 31.12.2004 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 31.12.2004 do izteka zadnjih pogodb leta 2028 (Pojasnilo 4).

21. SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA

Kot ustanovitveni kapital je Republika Slovenija dne 18. decembra 1991, na podlagi 143. člena Stanovanjskega zakona, vplačala sredstva v višini 1 milijon SIT. Poleg učinkov rednega poslovanja so kapital Sklada povečevale tudi dokapitalizacije s strani Vlade Republike Slovenije in sicer na naslednji način:

Sklad je prejel iz državnega proračuna naslednja sredstva:

- leta 1995 v višini 2,287milijarde SIT in je bila uporabljena za naslednje namene: 813,983 milijonov SIT za kreditiranje občanov pri prenovi starih stanovanj v njihovi lasti in za nakupe starih stanovanj ter 1,473 milijarde SIT za kreditiranje neprofitnih stanovanjskih organizacij;
- leta 1996 v višini 1,5 milijarde SIT za kreditiranje občanov;
- leta 1997 v višini 1.milijardo SITza stanovanjska posojila;
- leta 1998 v višini 1,890 ,ilijarde SIT in sicer 1,5 miljarde SIT za redno kreditiranje NSO in občanov ter 390 milijonov SIT za posojila za popotresno obnovo Posočja;
- leta 1999 v višini 1,955 .milijarde SIT in sicer 1,5 milijarde SIT za kreditiranje gradnje neprofitnih stanovanj in za ugodna stanovanjska posojila fizičnim osebam, 200 milijonov SIT za posojila za popotresno obnovo Posočja, 43,678 miljonov za financiranje obresti posojil za popotresno obnovo Posočja ter 211,525 miljonov SIT za izgradnjo varovanih stanovanj v okviru popotresne obnove Posočja kot ostanek po sklepu leta 1998.
- leta 2000 v višini 1,312 milijarde SIT in sicer 700 milijonov SIT za namene popotresne obnove Posočja in 612,890 milijonov SIT za namene zagotavljanja nacionalne stanovanjske varčevalne sheme.
- leta 2001 v višini 1,257 miljarde SIT in sicer 300 milijonov SIT za popotresno obnovo Posočja kot dokapitalizacijo Sklada in 957,887 milijonov SIT za namene premiranja v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme.

Po Zakonu o računovodstvu Sklad ne izkazuje kapitala kot v preteklih letih. Kapital je na dan 31. decembra 2000 predstavljal splošni sklad, ki se je delil na:

- Splošni sklad za opredmetena osnovna sredstva, ki ga povečujeta: revalorizacija nabavne vrednosti osnovnih sredstev in nove nabave v višini dejanske nabavne vrednosti ter črpajo: sedanje vrednosti odtujenih osnovnih sredstev, revalorizacije popravka vrednosti osnovnih sredstev in obračunane amortizacije v tekočem letu.
- Splošni sklad za finančne naložbe, ki ga povečujejo: revalorizacija kapitalskih in drugih naložb, nove naložbe po vrednosti, ki izhajajo iz izvirne dokumentacije, znesek dolgoročno danih posojil fizičnim osebam, obračunane revalorizacijske obresti dolgoročno danih posojil, znesek dolgoročno danih posojil NSO in druga povečanja ter črpajo: prodaje kapitalskih in drugih naložb, vrnjenih posojil fizičnih oseb – v višini vrnjene glavnice in revalorizacijskih obresti in vrnjenih posojil NSO.
- Splošni sklad za druge namene, ki ga povečujejo: izplačila črnograditeljev, dani plasmaji bank in drugo ter črpajo: revalorizacije črnograditeljem in drugo.

Po Zakonu o javnih skladih mora Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, od 1. januarja 2001 ločeno izkazovati:

- sklad za namensko premoženje in
- obveznosti za sredstva v upravljanju oziroma sredstva za delo, ki jih predstavljajo poslovni prostori na Poljanski cesti in oprema.

Skladno z ZIPRSO (Zakon o izvrševanju proračuna Republike Slovenije) za leto 2004 Sklad financira svojo dejavnost za katero ni prejel od ustanovitve nikakršnih sredstev iz proračuna, iz finančnih prihodkov upravljanja z namenskim premoženjem.

Sklad namenskega premoženja je bil registriran na sodišču v višini 43.365,043 milijonov SIT, v skladu z Aktom o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije – javnega sklada.

21. SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA	2004	2003
Akt o ustanovitvi Stan. sklada Republike Slovenije, javnega sklada in dokapitalizacija (1 milijarda SIT)	44.365.043	44.365.043
Sklep sodišča o povečanju NP	2.211.529	2.211.529
	46.576.572	**46.576.572**

Stanovanjski sklad RS, javni sklad je na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani z dne 30.01.2003 povečalo namensko premoženje na 46,576 milijard SIT iz naslova rezulatatov poslovanja za leti 2001 in 2002 (skladno s sklepom Vlade RS z dne 19.09.2002).

Stanovanjski sklad RS, javni sklad že tretje leto ni prejel sicer z zakonom določenih sredstev iz državnega proračuna.

22. SPLOŠNI SKLAD	2004	2003
- za opredm. osnovna sredstva in neopr. dolgoročna sredstva (NP)	9.365.806	8.270.929
- za opredm. osnovna sredstva in neopr. dolgoročna sredstva (SD)	1.010.768	1.023.650
- za finančne naložbe	(5.223.761)	(2.659.070)
- za druge namene	17.594.955	10.803.813
- rezultat finančnih tokov	(780.305)	(632.121)
	21.967.463	**16.807.201**

23. REZERVNI SKLAD		2004	2003
Rezervni sklad za kreditna tveganja	Pojasnilo 31	580.973	650.598
Rezervni sklad za stanovanja		31.553	
		612.526	**650.598**

V skladu z veljavnimi zakonskimi okviri je Sklad v letu 2001 izdelal Metodologijo za oceno kreditnih tveganj in na tej podlagi je bila izdelana ocena potrebnih rezervacij za pokrivanje morebitnih neplačil obveznosti kreditojemalcev. Ocenjevalno podlago sestavljajo: razpoložljivi bilančni podatki kreditojemalcev, kvaliteta obstoječega zavarovanja, dejanske zamude pri odplačevanju zapadlih obveznosti ter subjektivni kriteriji. Na tej podlagi so bili kreditojemalci razvrščeni v tri kategorije z naslednjimi odstotki rezervacij na njihovo celotno kreditno izpostavljenost:

Doseženi razred	%	Znesek mio SIT
A	1	449,9
B	3	79,2
C	15	51,8
		580,9

GIBANJE SKLADOV

	Sklad namenskega premoženja	Splošni sklad za neopredmetena dolgoročna in opredmetena osnovna sredstva	Splošni sklad za dolgoročne finančne naložbe	Splošni sklad za kratkoročne finančne naložbe	Splošni sklad za druge namene	Splošni sklad za rezultat finančnih tokov	Rezervni sklad	SKUPAJ
Stanje 1. januarja 2004	**46.576.572**	**9.294.579**	**-3.580.847**	**921.777**	**10.803.813**	**-632.121**	**650.598**	**64.034.371**
Rezervacije za kredit. tveganja	-	-			-	-	-69.626	-69.626
Povečanje osnovnih sredstev	-	1.081.995			-	-		1.081.995
Zmanjšanje dolgoroč. kreditov	-		-5.036.265		-	-		-5.036.265
Povečanje kratkoročnih naložb				2471574				2.471.574
Stanovanja kupljena za trg	-				6.791.142	-		6.791.142
Drugo						-	31.554	31.554
Presežek / primanjkljaj 2004						-148.184		-148.184
Stanje 31. decembra 2004	**46.576.572**	**10.376.574**	**-8.617.112**	**3.393.351**	**17.594.955**	**-780.305**	**612.526**	**69.156.561**

Pojasnilo:

- Povečanje osnovnih sredstev pomeni razliko med sedanjo vrednostjo osnovnih sredstev na dan 31. 12. 2004 in sedanjo vrednostjo osnovnih sredstev na dan 31. 12. 2003.

REZULTAT POSLOVANJA IZ NASLOVA UPRAVLJANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM:

KATEGORIJA	POJASNILO	SREDSTVA ZA DELO	NAMENSKO PREMOŽENJE	SKUPAJ
Prihodki iz naslova obresti in dividend	28	529.434	877.922	1.407.356
Ostali prihodki	28	19.328	1.179.502	1.198.830
Kupnine: - glavnica	33	-	1.636.702	1.636.702
- obresti	33	-	35.601	35.601
Odprava rezervacij za kreditna tveganja		-	69.625	69.625
Skupaj prihodki		**548.762**	**3.799.352**	**4.384.114**
Odhodki za obresti od izdanih obveznic in obresti poslovnih bank	31		(748.090)	(748.090)
Stroški poslovanja:	31			
- plače		(124.978)	-	(124.978)
- prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje		(20.866)	-	(20.866)
- pisarniški material in storitve		(224.418)	(361.547)	(585.965)
- tekoče vzdrževanje		(8.288)	(269.902)	(278.190)
- energija in telekomunikacije		(35.188)	(13.768)	(48.956)
- najemnine		(4.836)	(5.534)	(10.370)
Skupaj stroški poslovanja		**(418.574)**	**(650.751)**	**(1.069.325)**
- ostalo		(130.188)	(505.823)	(636.011)
- rezevni sklad za stanovanja		-	(32.363)	(32.363)
- NSVS		-	(44.388)	(44.388)
		(130.188)	**(582.57)**	**(712.762)**
Skupaj odhodki		**(548.762)**	**(1.981.415)**	**(2.530.177)**
Rezultat posl. iz upravljanja z namenskim premoženjem		**-**	**1.817.937**	**1.817.937**
Tržna prodaja stanovanj				
- prihodki	28	-	7.023.899	7.023.899
- odhodki	31	-	(11.278.132)	(11.278.132)
Rezultat posl. iz upravljanja z namenskim premoženjem z upoštevanjem tržnih stanovanj		**-**	**(2.436.296)**	**(2.436.296)**

24. DOLGOROČNO RAZMEJENI PRIHODKI

		2004	2003
Dolgoročno razm. prih. iz naslova kupnin	Pojasnilo 4	4.193.871	5.440.652
		4.193.871	**5.440.652**

Znesek 4.193,8 milijonov SIT so dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin, ki pripadajo skladu do leta 2028.

25. DOLGOROČNI KREDITI POSLOVNIH BANK

		2004	2003
Dolgoročni kredit od bank	Pojasnilo 6	7.073.203	8.115.018
Kratk. del dolgoročnih obveznosti	Pojasnilo 17	(1.239.439)	(951.503)
		5.833.764	**7.163.515**

Gibanje dolgoročnih kreditov je bilo naslednje:

	Obrestna mera (%) na dan sklenitve pogodbe	Glavnica dolga 1.januarja	Revalor. posojil v letu	Odplačila v letu	Glavnica dolga 31.dec.	Del, ki zapade v l. 2005	Dolgoročni del
Banka							
Banke v državi							
- Banka Koper	T+ 2,95-4,3	3.008.899	-	403.811	2.605.088	515.080	2.090.008
- Abanka	T+ 4,295	1.538.462	-	307.692	1.230.770	307.692	923.078
- Gorenjska banka	T+ 4,3	833.334	-	166.667	666.667	83.333	583.334
- Abanka Vipa	5,95	2.500.000	-	166.667	2.333.333	333.333	2.000.000
Skupaj banke v državi		7.880.695		1.044.837	6.835.859	1.239.439	5.596.419
Banke v tujini							
- Svet Europe	Euribor	234.323	3.022	-	237.345	-	237.345
Skupaj banke v tujini		234.323	3.022	-	237.345	-	237.345
Skupaj dolgoročno dobljena posojila		**8.115.018**	**3.022**	**1.044.836**	**7.073.203**	**1.239.439**	**5.833.764**

Obrestne mere so se od dneva sklenitve pogodbe zniževale skladno s politiko obrestnih mer bank. Tako je le Gorenjska banka d.d. ohranila enako obrestno mero, med tem, ko so ostale banke to znižale. Banka Koper sedaj obračunava kredite po obrestni meri T+2,33 do 2,95%, Abanka Vipa T+ 0,75%, in 5,95% pri kreditu brez revalorizacije.

26. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA

		2004	2003
Obveznice Sklada I. emisije	Pojasnilo 31	439.965	493.320
Obveznice Sklada II. emisije	Pojasnilo 31	1.511.314	1.759.853
Obveznice Sklada III. emisije	Pojasnilo 31	1.670.141	1.855.761
Krat. del dolg. obvez. iz naslova izdanih obveznic	Pojasnilo 17	(662.583)	(620.040)
Skupaj dolgoročne obveznosti		**2.958.837**	**3.488.894**

Sklad je v dosedanjem poslovanju izdal tri emisije obveznic z značilnostmi, ki so bile navedene tudi v prospektih:

1. emisija:
Sklad je 1.11.1995 na podlagi javne ponudbe ponudil obveznice 1. emisije v skupni nominalni vrednosti DEM 7.985.700. Vpisanih in vplačanih je bilo za DEM 7.096.500 obveznic, ki se obrestujejo dekurzivno po 6% letni obrestni meri, na konformni način. Obveznice bodo z obrestmi izplačane v 30 polletnih obrokih, prvi obrok zapade 30.4.1996, zadnji pa 31.10.2010. Obveznice so imenske, z omejenim prvim prenosom. Prvi prenos je možen le na prodajalca stanovanj, ki je z izdajateljem sklenil protokol o prodaji stanovanj za obveznice. Kupec obveznic lahko za pridobitev obveznice zaradi nakupa stanovanja dobi posojilo pod pogoji, določenimi v javnem razpisu Sklada, ki se za zavarovanje odobrenega posojila vpiše kot hipotekarni upnik na kupljeno stanovanje. Prvi kupec lahko prenaša te obveznice samo za plačilo pri nakupu stanovanja. Drugi in vsi naslednji prenosi obveznic so prosti. Kupec, ki obveznico plačuje s posojilom in jo prenaša na prodajalca stanovanja zaradi plačila dela kupnine za stanovanje, je dolžan s prodajalcem stanovanja skleniti pogodbo v roku iz predpogodbe, ter jo predložiti izdajatelju. Obveznice Sklada so bile dne 4. julija 1996 uvrščene v kotacijo B na Ljubljanski borzi. Po stanju na dan 31. decembra 2004 so uvrščene v borzno kotacijo in so dosegale 104,3% nominalne vrednosti (2003: 102 %).

2. emisija:
Sklad je 15. maja 1998 objavil javni poziv k vpisovanju in vplačevanju obveznic Stanovanjskega sklada Republike Slovenije 2. izdaje v skupni vrednosti 2 milijarde tolarjev z naslednjimi nameni: povečanje posojilne sposobnosti izdajatelja, ker so možnosti dokapitalizacije iz sredstev proračuna omejene; zmanjšanje razkoraka med povpraševanjem in ponudbo ugodnih stanovanjskih posojil; povečanje razpoložljivih sredstev za hitrejše in cenejše zadovoljevanje stanovanjskih potreb državljanov; približevanja letnim finančnim potrebam po ugodnih stanovanjskih posojilih, ocenjenih v nacionalnem stanovanjskem programu in pocenitev virov sredstev za zadovoljevanje stanovanjskih potreb državljanov. Lastnosti izdane obveznice so naslednje: obveznica je imenska; izdana je v nematerializirani obliki; kupci so lahko pravne in fizične osebe; vplačuje in izplačuje se v denarju in sicer v tolarjih (oziroma v valuti, veljavni v Republiki Sloveniji na dan izplačila); vplačilo obveznic mora biti izvedeno takoj oziroma najkasneje v 3. dneh po vpisu, vendar ne kasneje kot 30. dan od pričetka vpisovanja na izdajateljev žiro račun; obveznica ni participativna; odplačilna doba obveznic je 10 let, obrestuje se dekurzivno po letni obrestni meri T + 7,20% in prvi obrok iz obveznic zapade 15.05.1999, zadnji pa 15.05.2008. Vse obveznice 2.emisije so bile prodane 15. maja 1998. Pri prodaji je bil izkoriščen popust v višini 32,076 milijonov SIT. Obveznice Sklada 2.emisije so bile v letu 1998 uvrščene v kotacijo A na Ljubljanski borzi. Po stanju na dan 31. decembra 2004 so uvrščene v borzno kotacijo in so dosegale 106,1% nominalne vrednosti (2003: 106,3%).

3. emisija:
Sklad je 5.1.2001 objavil javni poziv k vpisovanju in vplačevanju obveznic Stanovanjskega sklada Republike Slovenije 3. izdaje v skupni vrednosti 2 milijardi tolarjev z enakimi nameni kot pri 2. emisiji obveznic. Lastnosti izdane obveznice so naslednje: obveznica je imenska; izdana je v nematerializirani obliki; obveznica dospe v izplačilo 5.1.2011; odplačilna doba obveznic je 10 let; izplačuje se v polletnih obrokih v pripadajočimi obrestmi; obrestuje se konformno po letni obrestni meri T + 6,10%; prvi obrok iz obveznic zapade 6.7.2001, zadnji pa 5.1.2011. Obveznice Sklada 3.emisije so v prostem trgu na Ljubljanski borzi vrednostnih papirjev, na dan 31.12.2004 pa je imela vrednost 122,0% (2003: 111%).

27. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

		2004	2003
Dolgoročne obveznosti iz naslova tujih stanovanj		7.377	9.764
Dolgoročne obveznosti do SOD		448.222	369.016
Krat. del dolg. obvez. iz naslova obveznosti do SOD	Pojasnilo 20	(44.822)	(47.398)
Kratkoročni del obveznosti za tuja stanovanja	Pojasnilo 16	(873)	
Skupaj dolgoročne obveznosti iz poslovanja		**409.903**	**331.382**

Izveden je bil izračun vseh obveznosti do SOD-a iz naslova še ne zapadlih kupnin. Del, ki zapade v letu 2004 je ustrezno izkazan med kratkoročnimi obveznostmi do SOD –a.

28. NEDAVČNI PRIHODKI

		2004	2003
Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja:			
Udeležba na dobičku:			
Prejete dividende			3
Prihodki od obresti:			
- iz danih posojil občanom	Pojasnilo 3	975.319	1.062.852
- od poslovnih bank		9.268	10.133
- ostalo	Pojasnilo 3	422.769	415.153
Prihodki od premoženja:			
Prihodki od najemnin za stanovanja		497.459	389.505
Prihodki od najemnin za poslovne prostore		106.855	97.324
Ostali prihodki od premoženja			-
Drugi nedavčni prihodki:			
Prihodki od prodaje blaga in storitev (stanovanja..)		7.236.559	1.195.151
Odškodnine iz nasl.Krekove zavarovalnice		235.639	
Ostalo (Intereuropa, degradacija, ostalo)		37.753	16.910
Skupaj nedavčni prihodki		**9.521.621**	**3.187.031**

Od skupnega zneska realiziranih prihodkov od prodaje blaga in storitev v višini 7,2 .milijarde SIT, se 7,0 milijarde SIT nanaša na tržno prodajo stanovanj objavljeno oktobra 2004. Stanovanja so se prodajala na različnih lokacijah: Ljubljana –Tacen (Šmarna gora II. faza), Ljubljana – Poljansko predmestje, Ljubljana, Črnuška gmajna, Izola (Livade) in še neprodana stanovanja iz razpisa leta 2003 – Koper (Šalara) in Dragomelj.
V okviru prihodkov od prodaje blaga in storitev se znesek 0,2 milijarde SIT nanaša na zavarovalne premije za nove kreditojemalce. Sklad zaračunava premije vnaprej in izkazuje med nedavčnimi prihodki.
Od skupnega stanja drugih nedavčnih prihodkov v skupnem znesku 37,753 milijonov SIT, predstavlja znesek 10,477 milijonov SIT prejeta sredstva od podjetja Intereuropa, ki je svojim zaposlenim odobril kredite za stanovanja in kasneje odstopilo od pogodb v korist Sklada.

29. KAPITALSKI PRIHODKI

	2004	2003
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	64.397	44.188
Prihodki od prodaje vrednostnih papirjev	44.067	14.450
Skupaj kapitalski prihodki	**108.464**	**58.638**

Prihodki od prodaje zgradb in prostorov v višini 64,397 milijonov SIT predstavljajo prodajo stanovanj.

30. TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ

	2004	2003
Prejeta sredstva iz državnega proračuna	-	-
Premije za nacionalno stanovanjsko shemo	-	-
Skupaj transferni prihodki	-	-

V letu 2004 je Sklad prejel za 1.913,275 milijonov SIT sredstev za premije NSVS. Kljub zadržanim sredstvom iz naslova odstopa varčevalcev od pogodbe o varčevanju v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v višini 144,175 milijonov SIT, zneska nista zadoščala za pokritje obveznosti do varčevalcev, za to je na strani odhodkov izkazan strošek, ki pokriva negativno razliko med prihodki in odhodki iz tega naslova.

31. TEKOČI ODHODKI

		2004	2003
Plače in drugi izdatki zaposlenim		124.978	111.718
Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje		20.867	17.083
Izdatki za blago in storitve:			
- pisarniški material in storitve		585.965	620.416
- tekoče vzdrževanje		278.190	234.812
- stanovanja za prodajo	Pojasnilo 5,6	11.278.132	11.333.945
- energija		48.956	43.065
- najemnine		10.370	6.961
- plačila Slovenskemu odškodninskemu skladu		66.431	93.785
- ostalo		699.623	218.702
Plačila obresti od izdanih obveznic in posojil	Pojasnilo 26	748.090	877.170
Nepokrite premije NSVS		44.388	195.518
		13.905.990	**13.753.175**
Rezervacije za stanovanja	Pojasnilo 23	32.363	-
Skupaj tekoči odhodki		**13.938.353**	**13.753.175**

V letu 2004 se največji del tekočih odhodkov nanaša na plačilo dobaviteljem za stanovanja, kupljena za nadaljno prodajo. V ta namen je bilo izplačano za 11.278,132 milijonov SIT (81,1% celotnih tekočih odhodkov). Iz naslova plačil obresti od izdanih treh emisij je Sklad v letu 2004 izplačal za 267,0 milijonov SIT obresti ter 481,0 milijonov SIT obresti za najeta dolgoročna posojila. Poleg teh je pomembnejši še strošek ponovnega zavarovanja stanovanjskih kreditov, ki so bili zavarovani pri Krekovi zavarovalnici d.d., pa je ta zaradi težav v poslovanju želela prekiniti svoja jamstva. Za to je bil sklenjen dogovor po katerem je zavarovalnica pokrila vse prijavljene škodne dogodke (škode v višini 227,3 mio SIT), plačala 120 mio SIT v gotovini in prenesla na Sklad še za 658 mio SIT regresnih zahtevkov do dolžnikov iz naslova zavarovalnih primerov iz stanovanjskih kreditov. S tem je za skoraj 25 milijard terjatev Sklad pridobil zanesljivo zavarovanje Slovenice, zavarovalne hiše, d.d.. s plačilom premije v višini 465,4 mio SIT.

32. NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV

	2004	2003
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	1.827.119	932.070
Nakup opreme	22.925	10.829
Nakup zgradb in prostorov ter študije o izvedljivosti projektov	20.019	37.446
Skupaj nakup in gradnja osnovnih sredstev	**1.870.063**	**980.345**

Znesek 102,3 milijonov SIT se nanaša na nakup stanovanj , znesek 1.724,8 milinonov SIT pa za vlaganja v soinvestitorstvo.

33. VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV/(DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV

		2004	2003
Prejeta vračila danih posojil:			
- Od posameznikov	Pojasnilo 3	8.214.948	8.013.096
- Od javnih skladov NSO	Pojasnilo 3	667.087	526.815
- Od kratkoročnih kreditov	Pojasnilo 8	-	5.003.643
Kreditna tveganja		69.625	55.404
Prodaja kapitalskih deležev			434.084
Kupnine iz naslova privatizacije podjetij:			
- Zavezanci	Pojasnilo 4	589.020	911.889
- Obresti	Pojasnilo 4	35.601	152.968
- Skladova stanovanja -obroki	Pojasnilo 4	1.046.512	1.179.059
- Ostalo		1.170	1.987
		10.623.963	**16.278.945**
Dana posojila	Pojasnilo 3	(2.930.333)	(6.041.837)
Skupaj		**7.693.630**	**10.237.108**

Od skupnega zneska danih posojil v višini 2.930,333 milijonov SIT, se znesek 2.259,398 milijonov SIT nanaša na plasirana sredstva v zakladne menice, 670,395 milijonov SIT pa na dana dolgoročna posojila fizičnim osebam in neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

Tekom leta 2004 je Sklad prejel za 10.623,963 milijonov SIT (2003: 16.278,945 milijonov SIT) vračil danih posojil oziroma prejel kupnine iz naslova privatizacije podjetij.

34. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

		2004	2003
Zadolževanje	Pojasnila 5, 6 in 25	-	2.612.760
Odplačila glavnice vred. papirjev in glavnice dolga	Pojasnilo 25 in 26	(1.663.484)	(1.375.189)
Povečanje/(zmanjšanje) sredstev na računih		**(1.663.484)**	**1.237.571**

Odplačilo dolga predstavljajo izplačane glavnice kuponov obveznic vseh treh emisij v višini 618,648 milijonov SIT ter 1.044,386 milijonov SIT odplačila glavnic dolgoročnih kreditov pri poslovnih bankah.

Iz naslova računa financiranja je v letu 2004 prišlo do zmanjšanja sredstev na računih Sklada za 1.663,484 milijonov SIT (2003: povečanje za 1.237,571 milijonov SIT).

35. ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI

Po stanju na dan 31. decembra 2004 Sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

36. PREVZETE OBVEZNOSTI

Po stanju 31.decembra 2004 izkazuje Sklad 1.206,987 milijonov SIT zunajbilančnih obveznosti iz naslova pogodbenih obveznosti za nakup stanovanj za trg.

37. DOGODKI PO BILANCI STANJA

V okviru strategije investiranja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada v stanovanjsko gradnjo je Sklad 15. septembra 2004 objavil prodajo 852 stanovanj po naslednjih lokacijah:

– Ljubljana, Črnuška gmajna,	56 stanovanj,
– Ljubljana, Poljansko nabrežje,	603 stanovanj,
– Ljubljana, Tacenski dvori,	163 stanovanj,
– Izola, Livade,	30 stanovanj.

Sklepanje pogodb za prodajo teh stanovanj se je pričelo 10. januarja 2005.

38. SODNI POSTOPKI

Sklad ima sklenjeni dve pogodbi o zastopanju pred sodiščem. Proti Skladu je trenutno v postopku 9 zadev, kjer je Sklad udeležen kot tožena stranka. Zadeve nimajo materialnega značaja. Hkrati pa Sklad, kot tožeča stran vodi večje število sporov po naslednjih osnovah:

- Nenamenska poraba kreditov zoper posojilojemalce, uvedenih v letih 1996 – 2004;
- Izterjava terjatev na podlagi 130. člena Stanovanjskega zakona, uvedenih v letih 1995 – 2003;
- Izterjava terjatev po posojilnih pogodbah, uvedenih v letih 1998 – 2004;
- Izterjava neplačanih obrokov po kupoprodajnih pogodbah, uvedenih v letih 2000 – 2004
- Izterjava terjatev do kupcev stanovanj NEO – DOM
- Izterjava odstopljenih terjatev Intereuropa, Koper po pogodbi z dne 31. decembra 1993.

39. SKLADNOST NALOŽB PROSTEGA NAMENSKEGA PREMOŽENJA S 35. IN 36. ČLENOM ZAKONA O JAVNIH SKLADIH

Skladno z metodologijo ugotavljanja višine namenskega premoženja, je višina namenskega premoženja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada enaka višini aktive, zmanjšane za vrednost sredstev za delo. Za leto 2004 je njegova višina 98,4 milijarde SIT.

Aktiva	99.399.076
Sredstva za delo	1.010.768
Namensko premoženje	**98.388.308**

Sklad je imel na dan 31.12.2004 kratkoročno plasirana naslednja sredstva:

- 305,2 milijonov SIT kot depozit pri poslovni banki, namenjenih za pokrivanje obveznosti iz naslova izplačila kupona obveznice SSRS 3,
- 18,3 milijonov SIT na vpoglednih računih (za iste namene),
- 3.088,2 milijonov SIT v zakladnih menicah Republike Slovenije.

Tako je Sklad izkazoval na dan 31.12.2004 skupaj 3.411,7 milijonov SIT prostega namenskega premoženja, od tega ga je bilo 0,5 % na vpoglednih računih, 90,5 % pa v vrednostnih papirjih Republike Slovenije.

Omenjeni zakon v 34. členu opredeljuje, da lahko Sklad prosto namensko premoženje (to je tisti del namenskega premoženja, ki v določenem obdobju ni potrebno za zagotavljanje namena, zaradi katerega je bil Sklad ustanovljen) vlaga samo v določene oblike.

40. SKLADNOST OBVEZNOSTI S 37. ČLENOM ZAKONA O JAVNIH SKLADIH

Omenjeni zakon opredeljuje, da se sme Sklad zadolževati samo zaradi zagotavljanja sredstev za doseganje namena, zaradi katerega je bil ustanovljen in se ne sme zadolževati zaradi zagotavljanja sredstev za delo. Skupni obseg zadolženosti pa ne sme presegati nabene od naslednjih omejitev:

- 10% vrednosti namenskega premoženja;
- skupnih prihodkov namenskega premoženja v posameznem poslovnem letu.

Zgoraj navedeno pa ne velja za posojila in druge oblike zadolževanja po posebnih zakonih in odločitvi ustanovitelja, vendar skupni obseg ne sme presegati višine namenskega premoženja.
Sklad se v letu 2004 ni dodatno zadolžil in tudi ni koristil kratkoročnega kredita poslovne banke za katerega je v januarju sklenil pogodbo z rokom vračila 31.12.2004.

41. IZPOLNJEVANJE PRAVIL O OBVLADOVANJU KREDITNIH TVEGANJ

V skladu z zahtevami zakonodaje je Sklad v letu 2001 izdelal pisno metodologijo za obvladovanje kreditnih tveganj v poslovanju. Izdelana metodologija je bila pregledana s strani notranje revizije in podano pozitivno mnenje.

Metodologija vsebuje kriterije po katerih se celotni portfelj Sklada razporeja v tri bonitetne razrede:

- skupina A: rezervacija 1% od stanja terjatev
- skupina B: rezervacija 3% od stanja terjatev in
- skupina C: rezervacija 15% od stanja terjatev.

Po stanju na dan 31. decembra 2004 sestavljajo bonitetno skupino C trije kreditojemalci.

Ob upoštevanju sprejetih kriterijev je v letu 2004 saldo oblikovanih dolgoročnih rezervacij 580,97 milijov SIT in sicer:

Vrsta terjatve	**Bonitetna skupina**	**Znesek rezervacij**
Neprofitne stanovanjske organizacije:	A	104,2
	B	35,0
	C	51,8
Skupaj NSO		**191,0**
Fizične osebe:		
23. razpis	A	19,0
Posočje	B	44,2
ostali razpisi za občane	A	323,5
Kupci stanovanj	A	3,2
Skupaj fizične osebe		**389,9**
Skupaj krediti		**580,9**

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers d.o.o.
Parmova 53, 1000 Ljubljana
Telefon: (01) 4750 100
Faks: (01) 4750 109
Matična št.: 5717159
Davčna št.: 35498161

POSEBNO REVIZORJEVO POROČILO

Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije – javnemu skladu

Revidirali smo skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 35. in 36. členom in skladnost obveznosti s 37. členom Zakona o javnih skladih ter izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj z dne 31. decembra 2004. Za skladnost je odgovorna uprava Sklada. Naša naloga je izraziti mnenje o njih.

Revidirali smo v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti zahtevajo od nas načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev primernega zagotovila, da so naložbe prostega namenskega premoženja skladne s 35. in 36. členom in obveznosti skladne s 37. členom Zakona o javnih skladih ter da so izpolnjena pravila o obvladovanju kreditnih tveganj.

Po našem mnenju so naložbe prostega namenskega premoženja, obveznosti Sklada in pravila o obvladovanju kreditnih tveganj v Skladu na dan 31. decembra 2004 skladne z določili Zakona o javnih skladih.

Ljubljana, 28. februar 2005

PricewaterhouseCoopers d.o.o.

Jože Plevnik

Jože Plevnik,
Pooblaščeni revizor

Družba je vpisana v sodni register pri Okrožnem sodišču v Ljubljani s sklepom Srg 200110427 z dne 19.07.2001, pod vložno številko 12156800 ter v register revizijskih družb pri Slovenskem inštitutu za revizijo pod številko RD-A-014. Višina vpisanega osnovnega kapitala je 8.340 000 SIT. Seznam zaposlenih revizorjev z veljavno licenco za delo je na voljo na sedežu družbe.

V. OBVEZNE PRILOGE

Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 31, 1000 LJUBLJANA

STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KA

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb i danih posojil
1	2	3	4	5	6
I. Dolgoročne finančne naložbe (800 = 801 + 806 + 811 + 812 + 813)	800	672.215	0	0	0
A. Naložbe v delnice (801=802+803+804+805)	801	45.492	0	0	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	45.492	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže (806= 807+808+809+810)	806	0	0	0	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže v tujini	810	0	0	0	0
C. Naložbene nepremičnine	811	0	0	0	0
D. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	812	0	0	0	0
C. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (813 = 814 + 815 + 816 + 817)	813	626.723	0	0	0
1. Namensko premoženje preneseno javnim skladom	814	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	815	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	816	626.723	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	817	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (818 = 819 + 828 + 831 + 834)	818	47.822.470	0	3.039.395	0
A. Dolgoročno dana posojila (819 = 820 + 821 + 822 + 823 + 824 + 825 + 826 + 827)	819	47.822.470	0	3.039.395	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	820	36.622.088	0	2.352.034	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	821	11.200.382	0	687.361	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	822	0	0	0	0
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	823	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	824	0	0	0	0

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

H KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL

(v tisočih tolarjev)

povečanj v naložb in posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
0	0	0	672.215	0	672.215	0
0	0	0	45.492	0	45.492	0
0	0	0	45.492	0	45.492	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	626.723	0	626.723	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	626.723	0	626.723	0
0	0	0	0	0	0	0
0	11.667.965	0	39.193.900	0	39.193.900	1.391
0	11.667.965	0	39.193.900	0	39.193.900	1.391
0	11.069.389	0	27.904.733	0	27.904.733	1.391
0	598.576	0	11.289.167	0	11.289.167	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0

Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil

6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	825	0	0	0	
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	826	0	0	0	
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	827	0	0	0	
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (828 = 829 + 830)	828	0	0	0	
1. Domačih vrednostnih papirjev	829	0	0	0	
2. Tujih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	
C. Dolgoročno dani depoziti (831 = 832 + 833)	831	0	0	0	
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	832	0	0	0	
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	833	0	0	0	
D. Druga dolgoročno dana posojila	834	0	0	0	
E. Skupaj (835 = 800 + 818)	835	48.494.685	0	3.039.395	

Kraj in datum:
Ljubljana, 25.02.2005

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

RES, d.o.o.
Breda Skok

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1/B pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun,

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih pr

0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	11.667.965	0	39.866.115	0	39.866.115	1.391

Odgovorna oseba:

Jože Novak

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE
JAVNI SKLAD
POLJANSKA 31
1000 LJUBLJANA

proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

činskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

datum in ura: 25.02.2005 11:07
uporabnik: stanovanjskisklad rs
telefon: 014710530
IP: 193.2.237.26

Stanje in gibanje neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 31, 1000 LJUBLJANA

STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SR

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti
1	2	3	4	5	6
I. Neopredmetena dolgoročna sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (700 = 701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 707)	700	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena dolgoročna sredstva	703	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	0	0	0	0
E. Zgradbe	705	0	0	0	0
F. Oprema	706	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0
II. Neopredmetena dolgoročna sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti (708 = 709 + 710 + 711 + 712 + 713 + 714 + 715)	708	9.294.579	0	1.584.839	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	4.736	0	6.676	0
C. Druga neopredmetena dolgoročna sredstva	711	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	304.215	0	94.180	0
E. Zgradbe	713	8.519.856	0	594.677	0
F. Oprema	714	25.967	0	16.938	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	439.805	0	872.368	0
III. Neopredmetena dolgoročna sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu	716	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena dolgoročna sredstva	719	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0

ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

H SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV

(v tisočih tolarjev)

K - pravka i	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi oslabitve
	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	240.001	16.893	279.736	10.376.574	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	4.513	6.899	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	36.076	0	0	362.319	0	0
0	203.017	15.985	264.861	8.662.640	0	0
0	0	0	9.454	33.451	0	0
0	908	908	908	1.311.265	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0

Stanje in gibanje neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

Kraj in datum:
Ljubljana, 25.02.2005

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

Breda Skok

FINARES, d.o.o.
LJUBLJANA

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1/A pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun,

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih pro

Odgovorna oseba:

Jože Novak

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE
JAVNI SKLAD
POLJANSKA 31
1000 LJUBLJANA

a proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

bčinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

---

datum in ura: 25.02.2005 11:10
uporabnik: stanovanjskisklad rs
telefon: 014710530
IP: 193.2.237.26

25.2.2005

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD
ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 31, 1000 LJUBLJANA
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Od 01.01.2004 do 31.12.2004

(v tisočih tolarjev)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (301=302+313+318)	301	10.623.963	0
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (302=303+304+305+306+307+308+309+310+ +311+312)	302	8.951.660	0
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	8.284.573	0
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	667.087	0
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (313=314+315+316+317)	313	0	0
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	318	1.672.303	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (319=320+331+338+342)	319	2.930.333	0
440	DANA POSOJILA (320=321+322+323+324+325+326+327+328+329+330)	320	2.930.333	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	321	670.935	0
4401	Dana posojila javnim skladom	322	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	323	0	0

4403	Dana posojila finančnim institucijam	324	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	325	0	0
4405	Dana posojila občinam	326	0	0
4406	Dana posojila v tujino	327	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	328	2.259.398	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	329	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	330	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (321=332+333+334+335+336+337)	331	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	332	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	333	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	334	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	335	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	336	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	337	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (338=339+340+341)	338	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	339	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	340	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	341	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (343+344)	342	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	343	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	344	0	0
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (345=301-319)	345	7.693.630	0
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (346=319-301)	346	0	0

Kraj in datum:
Ljubljana, 25.02.2005

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

IRES, d.o.o.
LJUBLJANA
Breda Skok

Odgovorna oseba:

Jože Novak

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE
JAVNI SKLAD
POLJANSKA 31
1000 LJUBLJANA

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2/A pravilnika o sestavljanju

letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

---

datum in ura: 25.02.2005 11:02
uporabnik: stanovanjskisklad rs
telefon: 014710530
IP: 193.2.237.26

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD
ŠIFRA UPORABNIKA: * 96024
SEDEŽ UPORABNIKA: POLJANSKA CESTA 31, 1000 LJUBLJANA
MATIČNA ŠTEVILKA: 5539153000

IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Od 01.01.2004 do 31.12.2004

(v tisočih tolarjev)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (351 = 352+358)	351	0	2.612.760
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (352=353+354+355+356+357)	352	0	2.500.000
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	2.500.000
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (358=359+360+361+362+363)	358	0	112.760
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	112.760
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (364=365+371)	364	1.663.484	1.375.189
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (365=366+367+368+369+370)	365	1.663.484	1.375.189
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	1.044.836	807.699
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	370	618.648	567.490
551	ODPLAČILO DOLGA V TUJINO (371=372+373+374+375+376)	371	0	0
5510	Odplčila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0
	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim			

5512	institucijam	374	0	0
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev izdanih na tujih trgih	376	0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (377=351-364)	377	0	1.237.571
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (378=364-351)	378	1.663.484	0
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (379=(922+345+377)-(923+346+378))	379	0	1.237.571
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (380=(923+346+378)-(922+345+377))	380	148.185	0

Kraj in datum:
Ljubljana, 25.02.2005

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

Breda Skok

IZARES, d.o.o. LJUBLJANA

Odgovorna oseba:

Jože Novak

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE
JAVNI SKLAD
POLJANSKA 31
1000 LJUBLJANA

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2/B pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v odredbi o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

datum in ura: 25.02.2005 12:21
uporabnik: stanovanjskisklad rs
telefon: 014710530
IP: 193.2.237.26