

LETNO POROČILO

2022



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad,
Poljanska cesta 31, SI-1000 Ljubljana



LETNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2022

z revizorjevim poročilom

Izjava posloводства

Posloводство potrjuje računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2022, končano na dan 31. decembra 2022.

Posloводство potrjuje, da so bile pri izdelavi računovodskih izkazov dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve, da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja in da je letno poročilo pripravljeno v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Posloводство je odgovorno tudi za ustrezno vodenje računovodstva, za vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake ter za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja in drugih sredstev ter potrjuje, da so računovodski izkazi s pojasnili izdelani na podlagi predpostavke o nadaljnjem poslovanju javnega sklada ter v skladu z veljavno zakonodajo.

Posloводство potrjuje vse sestavne dele letnega poročila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2022.

Ljubljana, 22. februar 2023

Direktor:
mag. Črtomir Remec



KAZALO VSEBINE

1	OCENA POSLOVANJA V LETU 2022	8
1.1	Pomen pogostejše uporabljenih kratic in okrajšav	8
1.2	Osnovni podatki	9
1.3	Zakonske in druge pravne podlage	10
1.4	Priprava in potrditev letnega poročila	11
1.5	Cilji poslovanja Stanovanjskega sklada RS	11
1.5.1	Dolgoročni cilji poslovanja	11
1.5.2	Srednjeročni cilji poslovanja	12
1.5.3	Kratkoročni cilji poslovanja	13
1.5.4	Skladnost z metodologijo za pripravo poročila o doseženih ciljih	15
1.5.5	Poslovanje Stanovanjskega sklada RS v letu 2022	15
1.5.5.1	PRISPEVEK SKLADA PRI URESNIČEVANJU NADREJENIH PRORAČUNSKIH CILJEV	15
1.5.5.2	OČENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V OBDOBJU 2021-2025	17
1.5.5.3	UČINEK SKLADA PRI ZADOVOLJEVANJU STANOVANJSKIH POTREB V OKOLJU	19
1.5.5.4	NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA	22
1.5.5.1	POJASNILA O PRILAGODITVAH GLEDE DOSEGANJA CILJEV	23
1.5.5.2	POVEČANJA NAMENSKEGA PREMOŽENJA IN PREJETI TRANSFERJI IZ PRORAČUNA RS	24
1.5.5.3	KADROVSKA ZASEDENOST IN OBVLADOVANJE TVEGANJ	24
1.5.5.4	NOTRANJJI NADZOR JAVNIH FINANČ	25
1.5.5.5	REVIZIJA RAČUNSKEGA SODIŠČA	25
1.6	Poročilo o doseženih rezultatih poslovanja	26
1.6.1	Dejavnost	26
1.6.1.1	JAVNA NAJEMNA STANOVANJA	26
1.6.1.2	PILOTNI PROJEKTI IN REALIZACIJA PO ReNSP15-25	32
1.6.1.3	JAVNA NAJEMNA SLUŽBA	35
1.6.1.5	PREOSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA	39
1.6.1.6	DIGITALIZACIJA IN RAZVOJNORAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D)	39
1.6.1.7	UPRAVLJANJE FINANČNIH NALOŽB V LETU 2022	43
1.6.1.8	PRIDOBITEV POSOJILA PRI RAZVOJNI BANKI SVETA EVROPE (CEB)	43
1.6.1.9	PRIDOBITEV NEPOVRATNIH SREDSTEV NAČRTA ZA OBNOVO IN OKREVANJE	45
1.7	Izkazi poslovanja	48
1.7.1	RAČUNOVODSKA POLITIKA	48
1.7.2	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	49
1.7.3	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	53
1.7.4	RAČUN FINANCIRANJA	54
1.7.5	BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2022	55
2	PODROBNO POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2022	56
2.1	Javna najemna stanovanja	56
2.1.1	Neprofitna najemna stanovanja	56
2.1.1.1	Pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj po programu JNS	56
2.1.1.2	Stanje neprofitnih najemnih stanovanj	59
2.1.1.3	Povečanje neprofitnih najemnih stanovanj	60
2.1.1.4	Zmanjšanje števila neprofitnih najemnih stanovanj	60
2.1.1.5	Stanje neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi	60
2.1.1.1	Stopnja zasedenosti v neprofitnih najemnih stanovanjih	61
2.1.2	Tržna najemna stanovanja	61
2.1.2.1	Pridobivanje najemnih stanovanj z lastno gradnjo – predstavitev projektov	61
2.1.2.2	Pridobivanje najemnih stanovanj z nakupom	75
2.1.2.3	Povečanja števila tržnih najemnih stanovanj	76
2.1.2.4	Zmanjšanje števila tržnih najemnih stanovanj	76
2.1.2.5	Stanje oddanih stanovanj v tržnem najemu	76

2.1.2.6	Stanje oddanih stanovanj v najemu – projekt mladi	77
2.1.2.7	Stanje oddanih stanovanj v najemu – oskrbovana stanovanja	78
2.1.2.8	Gibanje najemnih stanovanj v tržnem najemu po regijah	78
2.1.2.9	Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe	79
2.2	RAZVOJ ZEMLJIŠČ V LASTI SKLADA	82
2.2.1	Razvoj zemljišč v lasti Sklada	82
2.3	PRODAJA NEPREMIČNIN NA TRGU	82
2.3.1	Prodaja poslovno nepotrebnih nepremičnin	82
2.4	UVELJAVLJANJE PREDKUPNE PRAVICE	83
2.4.1	Predkupna pravica Stanovanjskega sklada RS	83
2.5	DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA	84
2.5.1	Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih	84
2.5.2	Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja	84
3	RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2022 Z REVIZORJEVIM MNENJEM	85
3.1	Revizorjevo poročilo	85
3.2	Uvod in vsebina računovodskega poročila	88
3.3	Pravne podlage in predpisi	88
3.4	Računovodske usmeritve	88
3.5	Računovodski izkazi	94
3.5.1	Bilanca stanja na dan 31. 12. 2022	94
3.5.2	Pojasnila in druge računovodske informacije	95
3.5.3	Izkaz prihodkov in odhodkov	96
3.5.4	Izkaz računa finančnih terjatev in naložb	96
3.5.5	Izkaz računa financiranja z rezultatom poslovanja	96
3.5.6	Dogodki po bilanci stanja	111
3.5.7	Sodni postopki	112
3.5.8	Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1)	112
3.5.9	Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom – ZJS-1	112
3.5.10	Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj – 36. člen - ZJS-1	113
3.5.11	Izvenbilančne evidence	113
4	PRILOGA	114
4.1.1	Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ za leto 2022	114

KAZALO TABEL

Tabela 1: Proračunski cilji in njihovi kazalniki	15
Tabela 2: Posebni proračunski cilji in kazalniki	16
Tabela 3: Uresničevanje proračunskih kazalnikov leta 2022	16
Tabela 4: Pregled uspeha pri uresničevanju ciljev za leto 2022	17
Tabela 5: Pregled evidentiranih potreb po stanovanjih Anketa SSRS 2020–2021	20
Tabela 6: Pridobitve novih javnih najemnih stanovanj leta 2022 v lasti Sklada	20
Tabela 7: Pridobitve novih javnih najemnih stanovanj leta 2022 Sklada, skupaj s stanovanji v lasti upravičencev po programih Sklada	21
Tabela 8: Pridobitve novih javnih najemnih stanovanj v letih 2021 in 2022 Sklada, skupaj s stanovanji v lasti upravičencev po programih Sklada	21
Tabela 9: Pregled najemnih stanovanj Stanovanjskega sklada RS 2021–2022	26
Tabela 10: Pregled zagotavljanja javnih najemnih stanovanj po programih sofinanciranja	28
Tabela 11: Lastne investicije Sklada v izvedbi in razvoju do leta 2026	31
Tabela 12: Evidenca sklenjenih pogodb za najem in oddajo v podnajem	36
Tabela 13: Pridobivanje najemnih oskrbovanih stanovanj po programu za starejše	39
Tabela 14: Projekti Sklada vključeni v posojilo CEB banke	45
Tabela 15: Pregled oddanih vlog v okviru javnega razpisa na podlagi NOO	46
Tabela 16: Pregled oddanih vlog Sklada v okviru javnega razpisa na podlagi NOO s številom stanovanj	46
Tabela 17: Pregled izpolnjevanja pogojev za sklenitev pogodb o sofinanciranju	47

Tabela 18: Spremembe v postavkah finančnega načrta zaradi rebalansa	48
Tabela 19: Izkaz prihodkov v letu 2022.....	49
Tabela 20: Izkaz odhodkov v letu 2022.....	51
Tabela 21: Primerjava prihodkov in odhodkov	52
Tabela 22: Račun finančnih terjatev in naložb	53
Tabela 23: Račun financiranja	54
Tabela 24: Bilanca stanja 31. 12. 2022 v primerjavi z 31. 12. 2021.....	55
Tabela 25: Pregled realizacije Programa JNS 2016 do 2020.....	58
Tabela 26: Pregled realizacije Programa JNS 2022 do 2023.....	59
Tabela 27: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na stanje 31. 12. 2022	59
Tabela 28: Regijska porazdeljenost stanovanj v brezplačni uporabi na stanje 31. 12. 2022	60
Tabela 29: Nakupi stanovanj po javnem pozivu po lokacijah in letu dokončanja (poziv 2021).....	75
Tabela 30: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2022	76
Tabela 31: Stanje stanovanj za mlade po lokacijah na dan 31. 12. 2022	77
Tabela 32: Stanje oskrbovanih najemnih stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2022.....	78
Tabela 33: Stanje stanovanj po regijah na dan 31. 12. 2022	78
Tabela 34: Pregled realizacije Programa za starejše 2017 do 2020	79
Tabela 35: Pregled realizacije Programa za starejše 2021 do 2022	80
Tabela 36: Pregled vlog za uveljavljanje predkupne pravice	83
Tabela 37: Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	101
Tabela 38: Obvladovanje tveganj	113

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu	24
--	----

1 OCENA POSLOVANJA V LETU 2022

1.1 Pomen pogostejše uporabljenih kratic in okrajšav

BE – bivalna enota
BIM – Building Information Modeling
CEB – Razvojna banka Sveta Evrope
CoNZEBS – Cost reduction of new Nearly Zero-Energy Buildings
CSD – center za socialno delo
DMC – dnevni medgeneracijski center
DUTB – Družba za upravljanje terjatev bank
EU – Evropska unija
GOI – gradbena, obrtniška in instalacijska dela
GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije
GZ – Gradbeni zakon
JNS – javno najemno stanovanje / javna najemna služba
JR NOO – Javni razpis za dodelitev sredstev iz načrta za okrevanje in odpornost
JSNU – Javna služba za najemniško upravljanje stanovanj
JSSMOL – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
JSSMOK – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
MDDSZ – Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti Republike Slovenije
MF – Ministrstvo za finance Republike Slovenije
MNZ – Ministrstvo za notranje zadeve Republike Slovenije
MO – mestna občina
MOL – Mestna občina Ljubljana
MOP – Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije / ministrstvo pristojno za stanovanjsko politiko
MORS – Ministrstvo za obrambo Republike Slovenije
MSP – Ministrstvo za solidarno prihodnost
NIJZ – Nacionalni inštitut za javno zdravje
NOO – Načrt za okrevanje in odpornost
NPUR – Nacionalni program ukrepov Vlade Republike Slovenije za Rome
NNS – neprofitno najemno stanovanje
NS SSRS – Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada
NSP – Nacionalni stanovanjski program
NSVS – Nacionalna stanovanjska varčevalna shema
OPPN – občinski podroben prostorski načrt
OPN – občinski prostorski načrt
Poslovna politika – Poslovna politika Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada
Program JNS – Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj
Program za starejše – Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe
ReNSP15-25 – Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025
RS – Republika Slovenija
R&D – Research and Development – Raziskave in razvoj
SARS-CoV-2 (Covid-19) – koronavirusna bolezen
SKVRS – Stanovanjska komisija Vlade Republike Slovenije
SRIP – Strateška razvojno-inovacijska partnerstva
SSRS, Sklad – Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
SZ – Stanovanjski zakon
TPSG – Tehnični pogoji stanovanjske gradnje
UMAR – Urad za makroekonomske analize in razvoj
UN – Urad vlade za narodnosti
Uradni list RS – Uradni list Republike Slovenije
ZJS – Zakon o javnih skladih
ZUJF – Zakon o uravnoteženju javnih financ

1.2 Osnovni podatki

Firma sklada:	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
Skrajšana firma sklada:	Stanovanjski sklad RS
Firma sklada v angleščini:	Housing Fund of the Republic of Slovenia, Public Fund
Naslov:	Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana
Ustanovitelj	Republika Slovenija
Spletni naslov:	http://www.ssrs.si
Id. št. za DDV:	SI79034217
Matična številka:	5539153
Številka PU:	96024
Transakcijski račun pri Banki Slovenije:	SI56 01100-6270960211
LEI koda:	485100NUYK7SEXNXVY96
Logotip:	



Pravnoorganizacijska oblika:	Javni sklad [213]
Standardna klasifikacija dejavnosti:	Drugo kreditiranje [K64.920]
Standardna klasifikacija institucionalnih sektorjev:	Državni skladi [13112]
Namensko premoženje:	414.106.023 EUR
Direktor:	mag. Črtomir Remec
Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada:	1. mag. Vida Borovinšek, predsednica (do 2. 9. 2022) 2. Suzana Emeršič, predsednica (od 3. 9. 2022) 3. Sandi Rutar, namestnik predsednice (od 24. 3. 2021) 4. Matjaž Juvančič, član (od 18. 7. 2018 s ponovnim imenovanjem 2. 9. 2022) 5. Vlado Marič, član (od 3. 7. 2020) 6. Nina Marin, članica (do 21. 4. 2022) 7. Miha Piškur, član (od 21. 4. 2022 do 9. 12. 2022) 8. Matej Čepeljnik, član (od 9. 12. 2022)

1.3 Zakonske in druge pravne podlage

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, je bil ustanovljen s Stanovanjskim zakonom leta 1991 (Uradni list RS, št. 18/1991-I, 19/1991-I – popr., 9/1994 – odl. US, 21/1994, 22/1994 – odl. US, 23/1996, 24/1996 – odl. US, 44/1996 – odl. US, 1/2000, 1/2000 – odl. US in 29/2003 – odl. US) za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

Z določbami Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004 – ZVKSES, 47/2006 – ZEN, 45/2008 – ZVetL, 57/2008, 62/2010 – ZUPJS, 56/2011 odl. US, 87/2011, 40/2012 – ZUJF, 14/2017 – odl. US, 27/2017, 59/2019, 189/2020 ZFRO, 90/2021 in 18/2023 – ZDU-10) je Sklad javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj ter stanovanjskih stavb, pristojen, da:

- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb z nakupom, gradnjo ali za vzdrževanje in rekonstrukcijo stanovanj in stanovanjskih stavb;
- investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča;
- daje pomoč pri odplačevanju posojil;
- posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa;
- zagotavlja finančne spodbude za dolgoročno stanovanjsko varčevanje, zlasti v obliki premij za hranilne vloge fizičnih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj: z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem, prodajo stanovanj na časovni zakup (lizing), sovlaganjem z javnimi ali zasebnimi investitorji in podobno;
- izvaja javni najem stanovanj;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Pogoje poslovanja Sklada, na podlagi Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008, 8/2010 – ZSKZ-B, 61/2020 – ZDLGPE in 206/2021 - ZDUPSOP), določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/2011, 60/2017, 17/2018, 4/2019 in 31/2021). Sklad je pravna oseba javnega prava, ki opravlja naslednje dejavnosti:

- K64.920 Drugo kreditiranje,
- K64.990 Druge nerazvrščene dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in pokojninskih skladov,
- F41.100 Organizacijo izvedbe stavbnih projektov,
- L68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami,
- L68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami,
- L68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih in najetih nepremičnin,
- L68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi.

Poleg v Aktu o ustanovitvi navedenih nalog Sklad opravlja še naloge, izhajajoče iz:

- Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Uradni list RS, št. 86/2000, 79/2001 Odl. US: U-I-283/00-16, 14/2006, 44/2006-UPB1, 60/2007, 96/2007-UPB-2, 40/2012-ZUJF), ki nalaga Skladu izvajanje vseh postopkov izvajanja nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in dodeljevanje subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja;
- Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Uradni list RS, št. 26/2005 – uradno prečiščeno besedilo in 114/2006 – ZUE), na podlagi katerega dodeljuje dolgoročna posojila fizičnim osebam;
- Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl. US: P-31/06-4, 18/2007 Skl. US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVetL, 57/2008, 90/2009, Odl.

US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 Odl. US: U-I-255/09-14, 87/2011, 40/2012-ZUJF, 27/2017, 14/2017 – Odl. US, 27/2017, 59/2019, 189/2020-ZFRO, 90/2021 in 18/2023 – ZDU-10), ko na podlagi 173. člena dodeljuje dolgoročna posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih;

- Zakona o centralnem kreditnem registru (Ur. list RS, št. 77/2016) - članstvo Sklada v sistemu Banke Slovenije SISBON in SISBIZ;
- Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25, Uradni list RS, št. 92/2015 z dne 4. 12. 2015);
- Resolucije o družinski politiki 2018–2028 »Vsem družinam prijazna družba« (ReDP18-28, Uradni list RS, št. 15/2018 – deloma ukrepi 3.3.1, 3.9.1 in 3.9.2);
- Resolucije o Nacionalnem programu za mladino 2013–2022 (ReNPM13-22, Uradni list RS, št. 90/2013);
- Nacionalnega programa ukrepov za Rome za obdobje 2021-2030, ki ga je sprejela Vlada Republike Slovenije, dne 23. 12. 2022 (NPUR 2021-2030 – cilj 5.2.2.1).

Sklad kot osrednja državna institucija za financiranje stanovanjske oskrbe glede na finančna in druga sredstva, predvidena v proračunu države in Sklada, v okviru lastnih razpoložljivih sredstev, spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš, pri čemer ne opravlja pridobitne dejavnosti s ciljem maksimiranja dobička, temveč za dosego zastavljenih ciljev, zaradi katerih je bil ustanovljen. Sklad v interesu države deluje na področju celotne države in izvaja nacionalni stanovanjski program. Sklad je v letu 2022 spadal v delovno področje ministrstva, pristojnega za okolje in prostor.

Sklad skladno z izhodišči zakonodajnih določb in določb nacionalnega stanovanjskega programa ter drugih resolucij in nacionalnih programov, preko poslovnih politik oblikuje svoje srednjeročno načrtovanje poslovanja. Delovanje Sklada v zadnji petletki ReNSP15-25 opredeljuje Poslovna politika Stanovanjskega sklada RS za obdobje 2021–2025.

1.4 Priprava in potrditev letnega poročila

Poročila o aktivnostih pri posameznih navedenih programih in projektih Sklada so v nadaljevanju tega poročila. Letno poročilo so pripravile februarja 2023 strokovne službe Sklada s stanjem na dan 31. 12. 2022.

1.5 Cilji poslovanja Stanovanjskega sklada RS

1.5.1 Dolgoročni cilji poslovanja

Dolgoročne cilje poslovanja Sklada na podlagi 142. člena SZ-1 opredeljuje zlasti nacionalni stanovanjski program. Leta 2015 je bila sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/2015 z dne 4. 12. 2015), ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. ReNSP15-25 določa, da mora Stanovanjski sklad RS v prvi vrsti postati ponudnik javnih najemnih stanovanj. ReNSP15-25 ne vsebuje indikativnega finančnega načrta, kot zahteva 4. alineja 2. odstavka 143. člena SZ-1 in letnih akcijskih programov za njeno realizacijo. ReNSP15-25, kot glavnega izvajalca stanovanjske politike določa Stanovanjski sklad RS, zato dokument vpliva na oblikovanje srednjeročnih in kratkoročnih ciljev njegovega poslovanja od leta 2016 naprej. Namen javnega Stanovanjskega sklada Republike Slovenije je izvajanje ukrepov in aktivnosti stanovanjske politike na nacionalni ravni, kot jih določata Stanovanjski zakon in Nacionalni stanovanjski program. Država ima na stanovanjskem področju v skladu z določbo 2. alineje 141. člena SZ-1 pristojnost in nalogo, da za uresničevanje ReNSP15-25 zagotavlja sredstva za njeno izvedbo.

1.5.2 Srednjeročni cilji poslovanja

Na podlagi dolgoročnih usmeritev iz ReNSP15-25 si Sklad srednjeročne cilje delovanja zastavlja v poslovni politiki. Za obdobje do leta 2025 je bila pripravljena in sprejeta Poslovna politika Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, 2021–2025. Vlada RS je sprejela Poslovno politiko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, 2021–2025 na 63. redni seji 11. 3. 2021 s sklepom št. 47602-2/2021/3.

KLJUČNI CILJI V OBDOBJU 2021–2025

Cilji Sklada za obdobje 2021–2025 iz Poslovne politike Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, 2021–2025:

1. pridobitev do 500 novih javnih najemnih stanovanj s pripadajočimi 500 parkirnimi mesti, vključno z bivalnimi enotami (od tega iz soinvestitorstva polovica v lasti Sklada) na podlagi vsakokratnega programa sofinanciranja – Program JNS;
2. pridobitev do 150 novih oskrbovanih najemnih stanovanj in 50 mest v domovih za ostarele na podlagi vsakokratnega programa sofinanciranja – Program za starejše;
3. pridobitev do 3.280 novih javnih najemnih stanovanj za mlade, mlade družine in starejše z nakupom na zunanjem trgu nepremičnin (nakupi po vsakokratnem javnem pozivu za nakup stanovanj in zemljišč, nakupi od znanih prodajalcev, nakupi na javnih dražbah, zamenjave nepremičnin, partnerski projekti);
4. razvoj novih projektov gradnje javnih najemnih stanovanj na zemljiščih, ki so v lasti Sklada iz obdobja pred 2018, in na zemljiščih, kupljenih v letih 2018 in 2019 od DUTB, d. d.;
5. prenos preostalih stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije in brezplačni uporabi Sklada, v last Sklada (32 stanovanj, ki so še v brezplačni uporabi, urediti prenos na Sklad) in v last občin (8 stanovanj);
6. gospodarjenje z vsakokratnim fondom lastnih javnih najemnih stanovanj (neprofitnih, oskrbovanih in tržnih stanovanj, stanovanj za posebne namene) in službenih stanovanj za potrebe javne uprave in gospodarstva ter z uporabo modelov BIM;
7. uporaba instrumentov odkupa iz najema in deljenega lastništva, upoštevajoč usmeritve ReNSP15-25 ob vzpostavitvi pravnih podlag v okviru stanovanjske ali druge zakonodaje;
8. finančne spodbude pravnim in fizičnim osebam v obliki ugodnih posojil po programih in javnih razpisih Sklada;
9. vzpostavitev in delovanje Javne službe za najemniško upravljanje v skladu s stanovanjsko zakonodajo;
10. vzpostavitev in delovanje Evidence javnih najemnih stanovanj za potrebe Javne službe za najemniško upravljanje v skladu s stanovanjsko zakonodajo;
11. izvajanje zakonskih nalog po javnem pooblastilu v skladu z vsakokratno zakonodajo (dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih v skladu z vsakokratno stanovanjsko zakonodajo in dolgoročna stanovanjska posojila za obnovo Posočja, izvajanje NSVS, izvajanje pilotnih projektov po ReNSP15-25);
12. odprodaja poslovno nepotrebni nepremičnin (poslovnih prostorov in drugih nepremičnin);
13. izvedba nadaljevanja notranje reorganizacije Sklada po zagotovitvi ustreznih pravnih podlag v zakonodaji in okrepitev z dodatnimi kadrovskimi viri;
14. krepitev in izvajanje razvojne vloge Sklada na stanovanjskem področju;
15. trajnostna gradnja in celovita prenova stanovanjskega fonda pri vseh produktih in programih Sklada;
16. razvoj lastne blagovne znamke TPSG in sodelovanje pri razvojnih projektih na področju stanovanjske gradnje;
17. implementacija uporabe tehnologije BIM na lastnih investicijah Sklada;
18. prizadevanje za pridobitev sredstev iz skladov EU;
19. pridobivanje znanj in premoženja za in v okviru razvojnih (raziskovalnih) partnerskih projektov;
20. gospodarjenje z vsakokratnimi kapitalskimi naložbami Sklada.

1.5.3 Kratkoročni cilji poslovanja

Kot dokument kratkoročnega načrtovanja je Sklad pripravil Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leti 2021 in 2022. NS SSRS je s poslovnim in finančnim načrtom soglašal na 77. redni seji 31. 3. 2021 in 78. korespondenčni seji 21. 4. 2021. Vlada RS je Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leti 2021 in 2022, sprejela s sklepom št. 47602-9/2021/6 z dne 1. 6. 2021.

Pri oceni realizacije za leto 2021 je bilo ugotovljeno, da bodo rezultati poslovanja leta 2021 odstopali od finančnega načrta, zato je bil pripravljen rebalans poslovnega in finančnega načrta za leti 2021 in 2022.

Razlogi za pripravo rebalansa so bili:

- vpliv epidemije koronavirusa SARS-COV-2 in povezane zakonodaje na časovno izvedbo posameznih projektov lastnih investicij;
- vpliv poznega sprejema poslovne politike Sklada za obdobje 2021–2025 (11. 3. 2021) in Poslovnega ter finančnega načrta Stanovanjskega sklada RS za leti 2021 in 2022 (1. 6. 2021) ter posledično pozne objave programov za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in stanovanjskih enot za starejše ter javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj vse v letih 2021 in 2022;
- racionalizacija stroškov (dela pri izvedbi GOI del, druge storitve) pri projektih Novo Brdo in Skupnosti za mlade Gerbičeva v Ljubljani in Pod Pekrsko gorco v Mariboru;
- spremenjena dinamika porabe sredstev po programih sklada za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in stanovanjskih enot za starejše;
- vplivi sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona SZ-1;
- s strani Republike Slovenije napovedana dokapitalizacija Sklada za potrebe nadaljnje dokapitalizacije hčerinske družbe Spekter, d.o.o., leta 2022 za povečanje investicij v zagotavljanje večjega števila javnih najemnih stanovanj in povečanje tržnega deleža družbe na področju upravljanja;
- uskladitev prihodkov in odhodkov v rebalansu finančnega načrta Sklada za leti 2021 in 2022.

Rebalans poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leti 2021 in 2022 je Vlada RS sprejela s sklepom 47602-9/2021/12 dne 30. 12. 2021. Z dokumentom je predhodno soglašal NS SSRS na 80. redni seji 18. 10. 2021.

Pri oceni realizacije za leto 2022 je ugotovljeno, da bodo rezultati poslovanja v letu 2022 odstopali od finančnega načrta za leto 2022. Predlagan je bil ponovni rebalans poslovnega in finančnega načrta za leti 2021 in 2022. Spremembe v finančnem načrtovanju so se nanašale na leto 2022.

Razlogi za manjšo realizacijo odhodkov in posledično pripravo rebalansa so bili:

- vpliv epidemije koronavirusa SARS-COV-2 in ukrepi, ki jih je v zvezi z omilitvijo posledic epidemije sprejela Republika Slovenija (zlasti posledice 91. člena Zakona o interventnih ukrepih za zajezitev epidemije Covid-19 in omilitve njenih posledic za državljane in gospodarstvo (Uradni list RS, št. 49/20, 61/20, 152/20 – ZUOP, 175/20 – ZIUOPDVE, 15/21 – ZDUOP in 206/21 – ZDUPŠOP) ter 116. člena Zakona o interventnih ukrepih za pomoč pri omilitvi posledic drugega vala epidemije Covid-19 (Uradni list RS, št. 203/20, 15/21 – ZDUOP, 82/21 – ZNB-C, 112/21 – ZNUPZ in 206/21 – ZDUPŠOP)) in so vplivali na časovno izvedbo posameznih projektov lastnih investicij;
- vpliv spremenjenih okoliščin na izvedbo posameznih projektov lastnih investicij zaradi razmer v gospodarstvu in v gradbeništvu, ki so se drastično poslabšale in vplivale na zvišanja cen energentov, posameznih gradbenih materialov, oteženo dobavo in transport ter primanjkljaj delovne sile;
- prilagoditev projektov lastnih investicij in nakupov stanovanj ter načinov oddaje v najem zahtevam Javnega razpisa za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj za dodelitev sredstev iz načrta za okrevanje in odpornost;

- potrditev virov financiranja po posojilni pogodbi CEB v višini 70 milijonov evrov s spremenjeno dinamiko črpanja v letu 2022 (LD 2113 (2021), pogodba sklenjena 27. 7. 2022);
- uskladitev prihodkov in odhodkov v rebalansu finančnega načrta Sklada za leto 2022.

Drugi rebalans poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leti 2021 in 2022 je Vlada RS sprejela s sklepom 47602-29/2022/4 z dne 20. 12. 2022. Z dokumentom je predhodno soglašal NS SSRS na 90. redni seji 26. 9. 2022.

Z Rebalansom poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada RS za leti 2021 in 2022 Sklad ni spreminjal ciljev in usmeritev poslovanja, temveč je uskladil prihodkovne in odhodkovne učinke, ki so nastali zaradi spremenjenih okoliščin in razlogov, navedenih v izhodiščih za pripravo rebalansa. Postavljeni cilji kratkoročnega poslovanja so temeljili na preteklih aktivnostih in zmožnostih Sklada za nadaljnje poslovanje. Potrjeni cilji so se uresničevali v letu 2022 v okviru poslovnih procesov Sklada.

KLJUČNI KRATKOROČNI CILJI V OBDOBJU 2021–2022

Na podlagi dolgoročnih usmeritev iz ReNSP15-25 in Poslovne politike Stanovanjskega sklada RS 2021–2025 si je Sklad v poslovnem in finančnem načrtu za ključne cilje v letih 2021 in 2022 postavil naslednje prioritetne cilje:

- povečanje fonda javnih najemnih stanovanj;
- zagotavljanje stanovanj za ciljne skupine na trgu z lastnimi investicijami in povezava z ukrepom poznejšega odkupa iz najema ter ukrepom deljenega lastništva;
- postopna reorganizacija in optimizacija procesov Sklada za potrebe izvajanja dodeljene mu vloge glavnega nosilca izvajanja ReNSP15-25 in izvajanje Poslovne politike Stanovanjskega sklada RS 2021–2025;
- krepitev razvojne vloge Sklada z vzpostavitvijo in izvajanjem projekta trajnostne stanovanjske gradnje in obnove ter nadaljnjim razvojem implementacije BIM standarda za področje stanovanjske gradnje;
- razvoj in optimizacija kapitalskih deležev in finančnih naložb Sklada.

Drugi povezani cilji Sklada v letih 2021 in 2022:

- strokovno in kadrovsko okrepiti Sklad za projektno in dolgoročno delovanje;
- izvajanje zakonskih pooblastil;
- dodeljevanje finančnih spodbud po posameznih drugih programih in ukrepih;
- izvedba nadaljnega prenosa stanovanj, na podlagi sklepa Vlade RS z dne 7. 5. 2009, v last in posest Sklada ter občin in zagotovitev primernosti nezasedenih stanovanj za njihovo oddajo;
- podajanje pobud in sodelovanje s pristojnimi organi za spremembe zakonodaje stanovanjskega in finančnega področja z namenom večje operativnosti Sklada in zagotovitve finančnih virov za njegovo vzdržno poslovanje;
- sodelovanje z ustanoviteljem in njegovimi organi za pridobitev in nadaljnje razdeljevanje sredstev iz skladov, programov, partnerstev in instrumentov Evropske unije.

S sprejetjem Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona SZ-1E, ki ureja javni najem stanovanj kot javno najemno službo, v okviru zakonskih pooblastil med povezane cilje leta 2022 spada tudi izvajanje novega ukrepa javne najemne službe uzakonjenega s SZ-1E.

Na poslovanje leta 2022 so tako vplivali srednjeročni cilji iz Poslovne politike in kratkoročni cilji iz poslovnega in finančnega načrta za leto 2022.

1.5.4 Skladnost z metodologijo za pripravo poročila o doseženih ciljih

Za namene zagotavljanja skladnosti letnega poročanja v letnem poročilu za leto 2022 Stanovanjski sklad RS vključuje metodološka pojasnila, povezana z določanjem ciljev in kazalnikov pri oblikovanju proračunskih postavk na področju delovanja Stanovanjskega sklada RS.

V uvodnem delu letnega poročila so bile podrobno predstavljene zakonske in druge pravne podlage, ki pojasnjujejo delovno področje Stanovanjskega sklada RS. Predstavljeni so bili dolgoročni, srednjeročni in letni cilji. V nadaljevanju je pripravljena ocena uspeha pri doseganju ciljev z uporabo fizičnih, finančnih in opisnih kazalcev (indikatorjev).

1.5.5 Poslovanje Stanovanjskega sklada RS v letu 2022

1.5.5.1 PRISPEVEK SKLADA PRI URESNIČEVANJU NADREJENIH PRORAČUNSKIH CILJEV

Metodologija za pripravo poročila o določanju ciljev in kazalnikov¹ (Ministrstvo za finance Republike Slovenije, marec 2018) določa osnovne smernice pri oblikovanju ciljev in kazalnikov, s čimer se zagotavlja enotnost strukture podatkov s področja programskega proračuna, ki se vključujejo v proces priprave predloga državnega proračuna in zaključnega računa proračuna, in na ta način omogoča primerljivost v daljšem časovnem obdobju in med proračunskimi uporabniki.

Stanovanjski sklad RS je posredni proračunski uporabnik v resorju Ministrstva za okolje in prostor Republike Slovenije. Splošni in specifični cilji ter rezultati po programski strukturi proračuna, ki so povezani z delovanjem Sklada, so določeni v okviru politike: Prostorsko planiranje in stanovanjska dejavnost.

Tabela 1: Proračunski cilji in njihovi kazalniki

Opis	Cilji in kazalniki
Politika:	16 – Prostorsko planiranje in stanovanjska dejavnost
Splošni cilj:	C1843 – Dostopna stanovanja za vse
Kazalnik:	I08237 Število stanovanj na 1000 prebivalcev in I08238 Odstotek stanovanj v javni lasti
Program:	1603 – Stanovanjska dejavnost
Specifični cilj:	C5700 – Rešitev stanovanjskega vprašanja za različne ciljne skupine
Kazalnik:	I08263 Število dokončanih stanovanj v javni lasti (Uresničevanja cilja preko tega kazalnika se ugotavlja z merjenjem števila dokončanih stanovanj v javni lasti državnega stanovanjskega sklada po letih.)
Specifični cilj:	C5701 - Zagotavljanje pridobivanja najemnih stanovanj (Uresničevanje cilja preko tega kazalnika se ugotavlja z merjenjem števila novo zgrajenih ali drugače pridobljenih najemnih stanovanj v javni lasti v tekočem letu.)
Kazalnik:	I05743 Število najemnih stanovanj v javni lasti

¹ [Metodologija_cilji.pdf \(gov.si\)](#)

V posebnem delu proračunskih dokumentov za leto 2022 so v okviru politike Prostorsko planiranje in stanovanjska dejavnost določeni še nekateri kazalniki, ki so povezani s poslovanjem Stanovanjskega sklada RS.

Tabela 2: Posebni proračunski cilji in kazalniki

Opis	Cilji in kazalniki
Politika:	16 – Prostorsko planiranje in stanovanjska dejavnost 1603 – Stanovanjska dejavnost 160301 – Stanovanjska dejavnost
Ukrep:	2550-21-0002 – Izvajanje javnega najema stanovanj
Cilj:	C7939 – Povečanje ponudbe neprofitnih najemnih stanovanj
Kazalnik:	I10943 Vzpostavitev sistema za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj
	I10946 Število sklenjenih pogodb z najemniki
	I10947 Število razpoložljivih najemniških stanovanj
Ukrep:	2430-13-S012 – Reševanje stanovanjske problematike
Cilj:	C0615 – Razpis za vključitev v NSVS
Kazalnik:	I001403 Število novih sklenjenih pogodb v okviru NSVS
Ukrep:	2550-21-0107 – Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS

Iz proračunskih dokumentov za leto 2022 je učinek in prispevek Sklada za leto 2022 možno ugotoviti pri šestih različnih kazalnikih. Sklad je leta 2022 pridobil 719 novih javnih najemnih stanovanj. Skupno število vseh pridobljenih dokončanih javnih najemnih stanovanj v lasti Sklada in po programih Sklada v lasti občin in drugih upravičencev je znašalo 728 enot.

Tabela 3: Uresničevanje proračunskih kazalnikov leta 2022

Kazalnik ²	Vrednosti za leto 2021	Vrednosti za leto 2022	Opis prispevka Stanovanjskega sklada RS in učinek programov na kazalnike
I10943 Vzpostavitev sistema za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj	1	1	S sprejemom sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona SZ-1E in sprejemom podzakonskih aktov leta 2021 ³ so bili vzpostavljeni pogoji za vzpostavitev javne najemne službe, ki je začela delovati 1. 1. 2022.
I10946 Število sklenjenih pogodb z najemniki	0	6	Ciljna vrednost v okviru izvajanja javne najemne službe za leto 2022 je bila 100.
I10947 Število razpoložljivih najemniških stanovanj	0	6	Ciljna vrednost v okviru izvajanja javne najemne službe za leto 2022 je bila 100.

² <https://www.gov.si/zbirke/seznami/sprejeti-proracuni-republike-slovenije/spremembe-proracuna-republike-slovenije-za-leto-2021/>

³ Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/2021, sprejeta 22. 9. 2021 in v veljavi od 25. 9. 2021) ter Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/2021, sprejeta 17. 12. 2021 in v veljavi od 1. 1. 2022).

I08263 Število dokončanih stanovanj v javni lasti	367	719	Število novo pridobljenih dokončanih najemnih stanovanj z gradnjo ali nakupom v last Sklada.
I05743 Število najemnih stanovanj v javni lasti	610	728	Skupno število pridobljenih dokončanih javnih najemnih stanovanj v lasti Sklada in po programih Sklada v lasti občin in ostalih upravičencev.
I001403 Število novih sklenjenih pogodb v okviru NSVS	0	0	Z Zakonom o uravnoteženju javnih financ leta 2012 se je prekinilo nadaljnje izvajanje Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Ciljna vrednost za leto 2022 je 0.

1.5.5.2 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V OBDOBJU 2021-2025

V letu 2022 je Sklad uresničeval zastavljene cilje v obdobju od 2021 do 2025. Njihova realizacija je predstavljena v naslednji tabeli s številčnimi ali opisnimi obrazložitvami.

Tabela 4: Pregled uspeha pri uresničevanju ciljev za leto 2022

Št. cilja	Cilj 2021–2025	Realizacija leta 2021	Realizacija leta 2022	Delež / opis realizacije glede na cilje za obdobje 2021–2025
1	Pridobitev do 500 novih javnih najemnih stanovanj – program JNS	220	6	45 % (226/500)
2	Pridobitev do 150 novih oskrbovanih stanovanj – program za starejše	43	12	37 % (55/150)
3	Pridobitev do 3.280 javnih najemnih stanovanj	367	719	33 % (1.086/3.280)
4	Razvoj novih projektov gradnje javnih najemnih stanovanj (projekti v različnih fazah razvoja pripravljane aktivnosti, prostorski razvoj, projektiranje, pridobivanje dovoljenj, gradnja)	20 projektov v 10 krajih v različnih fazah razvoja, ki omogočajo izgradnjo do 2.896 stanovanj.	21 projektov v 10 različnih krajih v različnih fazah razvoja, ki omogočajo izgradnjo do 3.011 stanovanj.	Ocena je podana pri cilju pridobivanja javnih najemnih stanovanj (cilj 3). Leta 2022 dokončana projekta Novo Brdo in Pod Pekrsko gorco – 1. faza.
5	Prenos preostalih 32 stanovanj iz brezplačne uporabe v last Sklada in 8 stanovanj v last občin	0	0	0 % (21 stanovanj je zemljiškoknjižno urejenih in pripravljenih za prenos na Sklad, 1 stanovanje je zemljiškoknjižno urejeno in pripravljeno za prenos na Občino Vrhnika)
6	Gospodarjenje s fondom lastnih javnih najemnih stanovanj	Zagotovljeno tekoče in investicijsko vzdrževanje.	Zagotovljeno tekoče in investicijsko vzdrževanje.	Porabljena sredstva za vzdrževanje stanovanj v višini 2.960.083 EUR.
7	Uporaba instrumentov odkupa iz najema in deljenega lastništva	Ni bilo aktivnosti.	Ni bilo aktivnosti.	Ni oblikovanih produktov, ker ni vzpostavljene pravne podlage v stanovanjski zakonodaji.

				Financiranje s posojilom banke CEB omejuje prodajo stanovanj, financiranih z zadolževanjem. Prodajo omejujejo tudi pravila Načrta za okrevanje in odpornost. Rok 10 let prepovedi prodaje od sklenitve pogodbe o sofinanciranju.
8	Finančne spodbude pravnim in fizičnim osebam.	Realizacija po programih namenjenih za pravne osebe.	Realizacija po programih namenjenih za pravne osebe.	Ocena podana pri novih javnih najemnih stanovanjih in stanovanjih za starejše (cilj 1 in 2).
9	Vzpostavitev in delovanje JSNU	Realizacija delovanja javne službe.	Pridobljenih 6 najemnih stanovanj.	S 1. 1. 2022 je JSNU pričela z delovanjem. 6 % realizacija (6/100) v letu.
10	Vzpostavitev in delovanje Evidence javnih najemnih stanovanj za potrebe JSNU	Začetne aktivnosti, saj podzakonskega predpisa ni bilo.	Evidence zgolj za potrebe JSNU.	Vzpostavitev za potrebe JSNU.
11	Izvajanje zakonskih nalog po javnem pooblastilu	Tekoče spremljanje in izvajanje aktivnosti pri zakonskih nalogah Sklada.	Izvajanje	Sklenjena ena posojilna pogodba za obnovo v potresu poškodovanega objekta.
12	Odprodaja poslovno nepotrebni nepremičnin	Izvedenih 5 elektronskih dražb za 48 sklopov nepremičnin. Prodanih 22 sklopov. 1 neposredna prodajna pogodba, 1 stavbna pravica, prodani 3 sklopi kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč.	Izvedenih 6 elektronskih dražb za 26 sklopov nepremičnin. Prodanih 16 sklopov nepremičnin. Sklenjena 1 neposredna prodajna pogodba, prodanih 5 sklopov kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč, oddana v najem ena poslovna nepremičnina.	Količina prodanih nepremičnin na elektronskih javnih dražbah v letu 2022 je bila 61,54 %, v letu 2021 pa 45,83 %. Število prodaj z neposrednimi pogodbami je bilo enako, prodanih je bilo več sklopov kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč.

13	Izvedba nadaljevanja notranje reorganizacije Sklada in okrepitev z dodatnimi kadrovskimi viri	Izvedena notranja reorganizacija za vzpostavitev javne najemne službe.	S 1. 1. 2022 je pričela delovati javna najemna služba.	V letih 2021 in 2022 dovoljeno povečanje števila zaposlenih za 4.
14	Krepitev in izvajanje razvojne vloge Sklada na stanovanjskem področju	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojnoraziskovalni projekti«.
15	Trajnostna gradnja in celovita prenova stanovanjskega fonda	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojnoraziskovalni projekti«.
16	Razvoj lastne blagovne znamke TPSG in sodelovanje pri razvojnih projektih	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojnoraziskovalni projekti«.
17	Implementacija uporabe tehnologije BIM na lastnih investicijah Sklada	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojnoraziskovalni projekti«.
18	Prizadevanje za pridobitev sredstev iz skladov EU	Aktivna vloga Sklada pri prizadevanjih za pridobitev finančnih sredstev.	11 od skupno 12 prijavljenih projektov in dodeljena sredstva v višini 38.254.404 EUR.	Po izvedenem JR NOO v letu 2022 je bil Sklad uspešen s prijavo 12 projektov. Odobrena sredstva za 11 projektov nakupa ali izgradnje najemnih stanovanj. Sklad je bil uspešen v 91,67 % (63,8 % razpisanih sredstev).
19	Pridobivanje znanj in premoženja za in v okviru razvojnih (raziskovalnih) partnerskih projektov	Aktivna vloga Sklada.	Aktivna vloga Sklada.	Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojnoraziskovalni projekti«.
20	Gospodarjenje z vsakokratnimi kapitalskimi naložbami Sklada	Aktivno sodelovanje.	Aktivno sodelovanje.	Povečanje kapitalskih naložb zaradi učinkov poslovanja družb v lasti Sklada leta 2021 ter izvedene dokapitalizacije družbe Spekter d.o.o.

1.5.5.3 UČINEK SKLADA PRI ZADOVOLJEVANJU STANOVANJSKIH POTREB V OKOLJU

Stanovanjski sklad RS na nivoju statističnih regij izvaja preverjanje dejanskih potreb po različnih oblikah bivanja. Iz zadnje zaključene Ankete SSRS 2020-2021 izhaja potreba po 9.668 javnih najemnih stanovanjih. Največje pomanjkanje javnih najemnih je v Mestni občini Ljubljana oz. v osrednjeslovenski statistični regiji (39 odstotkov vseh potreb). Na nivoju države primanjkuje tudi 4.000 drugih najemnih stanovanj (644 bivalnih enot, 1.896 drugih najemnih stanovanj in 1.459 oskrbovanih stanovanj). Na anketo se je odzvalo 212 občin, ki so poslale podatke o potrebah po najemnih stanovanjih.

Tabela 5: Pregled evidentiranih potreb po stanovanjih Anketa SSRS 2020–2021

Regija	Javna najemna stanovanja	Bivalne enote	Druga najemna stanovanja	Oskrbovana stanovanja	Skupaj
Gorenjska	537	13	327	73	950
Goriška	272	13	48	163	496
Jugovzhodna	675	43	327	179	1.224
Koroška	325	11	5	54	395
Obalno-kraška	838	20	200	100	1.158
Osrednjeslovenska	3.735	283	343	101	4.462
Podravska	1.452	90	194	235	1.971
Pomurska	286	51	299	133	769
Posavska	95	1	0	5	101
Primorsko-notranjska	140	9	0	0	149
Savinjska	1.155	85	150	406	1.796
Zasavska	158	25	3	10	196
Skupaj	9.668	644	1.896	1.459	13.667

Vir: Anketa SSRS 2020-2021

Za izhodiščne vrednosti za merjenje učinkov Sklada pri zadovoljevanju stanovanjskih potreb v okolju Sklad upošteva ugotovljene potrebe po stanovanjih. Sklad zagotavlja javna najemna stanovanja in oskrbovana najemna stanovanja. Učinek Sklada se ugotavlja v deležu za posamezno leto in kumulativni prispevek v letih 2021 in 2022.

Tabela 6: Pridobitve novih javnih najemnih stanovanj leta 2022 v lasti Sklada

Regija	Najemna stanovanja	Oskrbovana najemna stanovanja	Skupaj najemna stanovanja	Učinek pri najemnih stanovanjih (v %)	Učinek pri oskrbovanih stanovanjih (v %)	Učinek skupaj (v %)
Gorenjska	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Goriška	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Jugovzhodna	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Koroška	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Obalno-kraška	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Osrednjeslovenska	473	25	498	12,7	24,8	13,0
Podravska	182	30	212	12,5	12,8	12,6
Pomurska	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Posavska	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Primorsko-notranjska	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Savinjska	3	6	9	0,3	1,5	0,6
Zasavska	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Skupaj	658	61	719	6,8	4,2	6,5

S pridobljenimi novimi javnimi najemnimi stanovanji je Sklad glede na evidentirane potrebe prispeval 6,8-odstotni delež zadovoljitve potreb po javnih najemnih stanovanjih in 4,2-odstotni delež zadovoljitve po oskrbovanih najemnih stanovanjih. V analizo zadovoljevanja potreb so vključena pridobljena nova najemna stanovanja, brez morebitnih odtujitev.

Tabela 7: Pridobitve novih javnih najemnih stanovanj Sklada leta 2022, skupaj s stanovanji v lasti upravičencev po programih Sklada

Regija	Najemna stanovanja	Oskrbovana najemna stanovanja	Skupaj najemna stanovanja	Učinek pri najemnih stanovanjih (v %)	Učinek pri oskrbovanih stanovanjih (v %)	Učinek skupaj (v %)
Gorenjska	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Goriška	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Jugovzhodna	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Koroška	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Obalno-kraška	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Osrednjeslovenska	473	25	498	12,7	24,8	13,0
Podravska	182	30	212	12,5	12,8	12,6
Pomurska	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Posavska	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Primorsko-notranjska	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Savinjska	6	12	18	0,5	3,0	1,2
Zasavska	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Skupaj	661	67	728	6,8	4,6	6,5

Z upoštevanjem realizacije Sklada z lastnimi investicijami, nakupih po pozivu in realizacije po programih, v okviru katerih je bilo pridobljenih 728 novih najemnih stanovanj, je bilo s temi stanovanji zadovoljenih 6,8 odstotka potreb po javnih najemnih stanovanjih in 4,6 odstotka potreb po oskrbovanih najemnih stanovanjih. Skupni odstotek realizacije glede na evidentirane potrebe po najemnih stanovanjih za leto 2022 znaša 6,5 odstotka.

Tabela 8: Pridobitve novih javnih najemnih stanovanj v letih 2021 in 2022 Sklada, skupaj s stanovanji v lasti upravičencev po programih Sklada

Regija	Najemna stanovanja	Oskrbovana najemna stanovanja	Skupaj najemna stanovanja	Učinek pri najemnih stanovanjih (v %)	Učinek pri oskrbovanih stanovanjih (v %)	Učinek skupaj (v %)
Gorenjska	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Goriška	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Jugovzhodna	106	0	106	15,7	0,0	12,4
Koroška	40	27	67	12,3	50,0	17,7
Obalno-kraška	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Osrednjeslovenska	756	25	781	20,2	24,8	20,4
Podravska	210	30	240	14,5	12,8	14,2
Pomurska	27	0	27	9,4	0,0	6,4
Posavska	0	29	29	0,0	580,0	29,0
Primorsko-notranjska	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Savinjska	62	26	88	5,4	6,4	5,6
Zasavska	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Skupaj	1.201	137	1.338	12,4	9,4	12,0

V primerjavi z oceno potreb po najemnih stanovanjih, je Sklad v letih 2021 in 2022 z zagotavljanjem novih najemnih stanovanj z lastnimi investicijami in po programih zagotavljanja zagotovil 1.338 stanovanj ali 12 odstotkov evidentiranih potreb po javnih najemnih in oskrbovanih najemnih stanovanjih.

1.5.5.4 NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA

POSLEDICE IN UKREPI ZARADI COVID-19 NA POSLOVNE PROCESSE

Koronavirusna kriza predstavlja izziv za evropsko gospodarstvo in vsakdanje življenje državljanov. Tudi leta 2022 je Slovenijo zaznamovala epidemija koronavirusne bolezni, ki je z ogromnimi negativnimi učinki na gospodarski in socialni položaj močno vplivala na poslovanje. Zaradi še vedno prisotnega širjenja bolezni covid-19 po svetu in v Slovenji so bile kratkoročne prednostne naloge ekonomske politike povezane s preprečevanjem širjenja bolezni in blažitvijo njenih družbenogospodarskih posledic. Tudi Sklad se je znašel v fazi subjektov, ki so občutili posledice obvladovanja širših posledic virusa SARS-CoV-2, ki jih prinaša t. i. dolgi covid-19 ter prehoda koronavirusne bolezni covid-19 iz pandemične v endemično fazo.

Zaposleni na Stanovanjskem skladu RS in zaposleni, ki opravljajo dela na Stanovanjskem skladu RS v imenu Stanovanjskega podjetja, d.o.o., so lahko tudi v letu 2022 v skladu z zakonodajo, internimi akti in dovoljenji delodajalca, opravljali delo na domu (delo na daljavo) in ga kombinirali z izmenjavo dela na sedežu Sklada in na terenu. V največji možni meri je Sklad izvajal digitalno poslovanje v vseh svojih delovnih procesih in zaradi zaščite zaposlenih ter zmanjševanja tveganj uporabljal elektronsko poslovanje in sodelovanje ter delovanje preko videokonferenčnih platform. Sklad, tako kot v letu 2021, tudi v letu 2022 ni ustavil izvajanja nobenega delovnega procesa in nobenih terenskih aktivnosti Sklada, kjer je bilo z zakonodajo delovanje dovoljeno (npr. vezano na gradnjo, vezano na oddajo v najem, vzdrževanje, na primopredaje, sklepanje pogodb, prodajo poslovno nepotrebnih nepremičnin).

Prav tako je Stanovanjski sklad RS zaradi epidemije in uvedbe zaščitnih ukrepov za delovanje vsem svojim strankam deloma onemogočil osebni dostop do poslovnih prostorov in storitev ter uradnih ur v svojih prostorih ter jim omogočil vse storitve po telefonih, pisno in po elektronski pošti. Sklad namreč nima zagotovljene zadostne nadomestljivosti za svoje zaposlene, zaposleni opravljajo več aktivnosti in sodelujejo v več delovnih procesih, ki so soodvisni in nujni za nemoteno delovanje Sklada, zaradi česar je dodatno periodično izvajal tudi ukrepe samotestiranja in testiranja na Skladu ter prakso izmeničnega dela v poslovnih prostorih in na terenu.

POSLEDICE NEPRIČAKOVANIH SPREMENB V OKOLJU NA POSLOVANJE SKLADA

Stanovanjski sklad RS je glede na ugotovljena dogajanja že v letu 2021 na Gospodarsko zbornico Slovenije naslovil dopis, v katerem je opozoril na posledice zakonodaje covid-19. Z namenom zaježitve epidemije in omilitve njenih posledic je Vlada RS med drugimi namreč pripravila tudi dva zakona, in sicer Zakon o interventnih ukrepih za zaježitev epidemije covida-19 in omilitve njenih posledic za državljane in gospodarstvo (ZIUZEOP) ter Zakon o interventnih ukrepih za pomoč pri omilitvi posledic drugega vala epidemije covida-19 (ZIUPOPĐVE). Določba 91. člena ZIUZEOP določa, da se v pogodbah o dobavi blaga ali izvajanju storitev ali izvedbe gradenj, ki so jih zasebnopravni subjekti sklenili z državnimi organi ali samoupravnimi lokalnimi skupnostmi, javnimi agencijami, javnimi skladi, javnimi zavodi in javnimi gospodarskimi zavodi ter z drugimi osebami javnega prava, ki so posredni uporabniki proračuna Republike Slovenije ali proračuna lokalne skupnosti in se ne nanašajo na dobavo blaga, ki predstavlja zaščitno opremo, potrebno v boju zoper epidemijo, v času trajanja epidemije določbe o pogodbenih kaznih zaradi zamude ne uporabljajo, pogodbeno dogovorjeni roki pa se podaljšajo za obdobje trajanja epidemije, določba 116. člena ZIUPOPĐVE pa navedeno vsebino smiselno povzame in poda za drugo obdobje.

V zvezi z navedenima določbama je Sklad Vlado RS opozoril, da razume namen pripravljavca zakonov, da se zaradi izrednih razmer s temi ukrepi pomaga gradbenim družbam, da bi kljub epidemiji brez

finančnih posledic zaradi zamud izpeljali projekte in ohranili delovna mesta, ne razume oziroma zavrača pa dejanja izvajalcev, ki na podlagi navedenih določb izsiljujejo naročnike s podaljševanjem roka dokončanja del za celotni čas trajanja epidemije, čeprav to za dokončanje projekta dejansko na gradbiščih ni potrebno ali upravičeno in skušajo s tem zgolj iztržiti dodatne koristi iz tega naslova (stroški podaljšanja, finančne posledice podražitve materialov in podobno). Opozoril je, da želi, da tovrstno nerazumno in špekulativno podaljševanje pogodbenega roka, čeprav je gradnja že skoraj zaključena, vpliva na celotne stroške investicije, posledično se morajo namreč podaljšati pogodbe za z zakonom določene udeležence v graditvi (nadzor, projektiranje, druge storitve ...) in konkretno to Stanovanjskemu skladu RS povzroči neugodne finančne in druge posledice, nepotrebne zamude pri dokončevanju gradenj, pridobivanju upravnih dovoljenj, objavi javnih razpisov za oddajo stanovanj in povišanje dostopnih najemnin pri postopkih zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Odgovora na dopis s strani Gospodarske zbornice Slovenije ali drugih subjektov, ki so dopis prejeli v vednost, Sklad ni nikoli prejel.

V letu 2022 so se na žalost Skladove ugotovitve, opozorila in napovedi iz leta 2021 odrazile na lastnih investicijskih in drugih sofinanciranih projektih ter nakupih v povišanih pogodbenih vrednosti, ponavljanju javnih razpisnih postopkov javnih naročil, zahtevah izvajalcev po dodatnih plačilih ter podaljšanih rokih. Tudi pri nakupih je prišlo do podaljšanja rokov dokončanja ter potrebe po kar dvakratnem spreminjanju poslovnega in finančnega načrta. Na določenih projektih v gradnji (Pod Pekrsko gorco in Dolgi most) je Sklad na podlagi zahtevkov izvajalcev del moral upoštevati z zakonom dovoljena podaljšanja rokov za cel čas epidemije ter vplive podražitve. Navedeno je pri izvedbi investicije Pod Pekrsko gorco posledično večkrat vplivalo na terminske in finančne plane in povzročilo nižjo finančno realizacijo v letu 2022. Zakon o interventnih ukrepih za zaježitev epidemije covid-19 in omilitev njenih posledic za državljane in gospodarstvo (ZIUZEOP) ter Zakon o interventnih ukrepih za pomoč pri omilitvi posledic drugega vala epidemije covid-19 (ZIUPOPDVE), ali kasnejši predpisi vezani na omilitev posledic epidemije covid-19 nista vsebovala določb, s katerimi bi se omilile posledice oziroma priznale škode zaradi uresničevanja 91. člena ZIUZEOP oz. 116. člena ZIUZEOPDVE tudi za javne investitorje, kot je Stanovanjski sklad RS, ki gradijo v javnem interesu.

Prav tako na časovno in finančno realizacijo načrtov lastnih investicij Sklada vplivajo posamezne aktivnosti in dejanja, na katere Sklad nima neposrednega vpliva in razen ustrezno pripravljenih projektov, dokumentacij ter dosledne skrbnosti pri izvedbi svojih obveznosti, zunanjih in poslovnih tveganj ne more izključiti (kot so npr.: dolgotrajen postopek za sprejem in spreminjanje ter dopolnjevanje občinskih podrobnih in drugih prostorskih načrtov, dodatne in spreminjajoče se zahteve lokalnih skupnosti vezanih na komunalno in drugo družbeno infrastrukturo, komunalna in prometna ureditev območij za gradnjo s strani občin, pridobivanje upravnih dovoljenj za gradnjo in uporabo objektov, postopki javnega naročanja in uporaba pravnih sredstev, dolgi postopki odločanja v revizijskih postopkih na Državni revizijski komisiji pri izvedbi javnih naročil, tveganja iz naslova izvedbe del, kot so morebitni stečaji izvajalcev in podobno, posledice omejitev zakonodaje v primeru epidemije oziroma ukrepov preprečevanja covid-19, spremenjenih okoliščin zaradi splošnega stanja v družbi in na gradbenem trgu - podražitve, vplivi višje sile, nezmožnost zagotovitve ustreznega kadrovskega izvajanja in spremljanja projektov in drugih aktivnosti zaradi omejitev rednega in projektnega zaposlovanja, spremembe in posledice vezane na vojno v Ukrajini. Na potek investicij tako močno vpliva trenutno globalno stanje (vojna v Ukrajini, energetska kriza, splošna druginja) predvsem v izrednih in nekontroliranih podražitvah gradnje in posledično tudi drugih storitev.

1.5.5.1 POJASNILA O PRILAGODITVAH GLEDE DOSEGANJA CILJEV

Razlogi, ki so vodili v pripravo in sprejem Drugega rebalansa Poslovnega in finančnega načrta Sklada za leti 2021 in 2022, in so podrobno že predstavljeni v dokumentu, predstavljajo odstopanja od prvotno zastavljenih ciljev in hkrati predstavljajo ukrepe in prilagoditve za realizacijo ciljev v prilagojenih rokih ter spremenjenih okoljih in okoliščinah poslovanja z vidika izvajanja skrbnosti dobrega gospodarja.

1.5.5.2 POVEČANJA NAMENSKEGA PREMOŽENJA IN PREJETI TRANSFERJI IZ PRORAČUNA RS

NS SSRS je na 80. redni seji 18. 10. 2021 soglašal, da namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, povečata s stvarnim prevzemom dodatnega namenskega premoženja v višini 3.415.847 evrov. Vlada RS je sklep št. 47602-1/2022/3 o povečanju namenskega premoženja sprejela na 110. redni seji 20.1.2022. Realizacija sklepov je bila izvedena tekom leta 2022. Spremembe v višini namenskega premoženja so bile vpisane v sodni register.

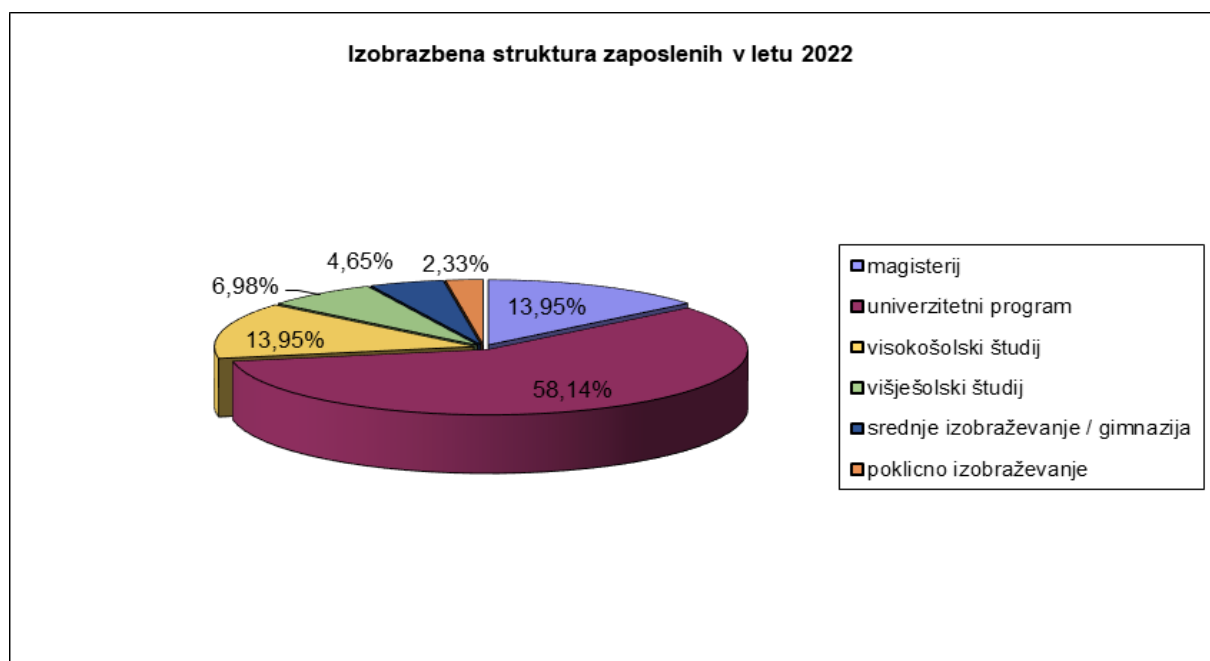
V proračunu RS za financiranje javne najemne službe leta 2021 je bilo zagotovljenih 360.000 EUR (ukrep št. 2550-21-0002 Izvajanje javnega najema stanovanj), ki so bila namenjena vzpostavitvi okolja za izvajanje javnega najema stanovanj in stroške za plače ter materialne stroške zaposlenih za delovanje službe. S pogodbo med Skladom in MOP o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj št. 007-7-2020 z dne 1. 12. 2021 so bili dogovorjeni pogoji za povračilo stroškov. Leta 2021 je bilo za stroške vzpostavljanja okolja za izvajanje javnega najema stanovanj Stanovanjskemu skladu RS povrnjenih 87.799 evrov. Razlika do višine 360.000 evrov je bila predmet povračila leta 2022. Dne 16. 5. 2022 je Sklad prejel nakazilo sredstev v višini 272.201 evrov.

Vlada RS je s Sklepom št. 47602-9/2022/3 z dne 13. 4. 2022 povečala namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada RS z izplačilom sredstev v višini 1,5 milijona evrov. Sredstva so bila nakazana 25. 5. 2022 za dokapitalizacijo hčerinski družbi Spekter, d.o.o., za povečanje investicij v zagotavljanje večjega števila javnih najemnih stanovanj in povečanje tržnega deleža družbe na področju upravljanja.

1.5.5.3 KADROVSKA ZASEDENOST IN OBVLADOVANJE TVEGANJ

Na dan 31. 12. 2022 je bilo na Skladu 43 redno zaposlenih. Za dve osebi so potekali postopki za zaposlitev. Izobrazbena struktura je razvidna iz grafikona 1. Z Zbirnim kadrovskim načrtom oseb javnega prava po 22. členu Zakona o javnih uslužbencih za leti 2021 in 2022, sprejetim s sklepom št. 10002-9/2020/15 z dne 29. 9. 2021, se je skupno dovoljeno število zaposlenih za Stanovanjski sklad RS povečalo iz 41 na 45. Še vedno pa zaradi omejitev dodatnega zaposlovanja s strani ustanovitelja Sklada predstavlja nezadostno število zaposlenih kritični dejavnik tveganja za delovanje Sklada. Kljub navedenemu je Skladu leta 2022 z obsežnimi naporimi vodstva in zaposlenih uspelo dosegati zastavljene cilje.

Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu



Sklad je leta 2022 nadaljeval postopke, povezane z optimizacijo poslovanja, v skladu z usmeritvami ReNSP15-25 in Poslovne politike Sklada za obdobje 2021 do 2025.

Na področju poslovanja je Sklad nadaljeval procese izboljšanja varnosti in skladnosti svojega delovanja ter prilagajanja zahtevam sprememb na področju varstva osebnih podatkov na podlagi Splošne uredbe o varstvu osebnih podatkov ter nadaljeval s procesi, vezanimi na informacijsko varnost ter kibernetsko varnost.

Pri poslovanju Sklada je pomembno obvladovanje internih stroškov, obvladovanje investicij z zagotavljanjem likvidnosti in ustreznih finančnih virov, ki omogočajo izvedbo sprejetih programov in ne predstavljajo previsokih tveganj za nadaljnje poslovanje ter razvoj Sklada. Obvladovanje tveganj poslovanja, tržna, operativna, likvidnostna ter kreditna tveganja, je še vedno pomemben dejavnik pri poslovanju Sklada. Sklad je v letu 2022 posodobil register tveganj.

Zunanjo revizijo izkazov in letnega poročila Sklada za leto 2022 je izvedla družba Valuta, družba za revizijo, d.o.o., Maribor. Navedena družba je bila imenovana s sklepom Vlade Republike Slovenije št. 47602-21/2022/4 z dne 1. 9. 2022 za revidiranje izkazov poslovanja in letnega poročila Sklada za poslovna leta 2022, 2023 in 2024.

1.5.5.4 NOTRANJI NADZOR JAVNIH FINANC

Stanovanjski sklad RS letno pripravlja oceno delovanja sistema notranjega finančnega nadzora, ki se predloži v elektronski obliki na spletnem portalu AJPES. Na opredeljevanje ciljev in zagotavljanje njihovega doseganja z ustreznim sistemom upravljanja in obvladovanja poslovnih tveganj se letno pripravlja Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ. Z izjavo Sklad ocenjuje ustreznost vzpostavljenega sistema notranjega nadzora, ki vključuje kontrolno okolje, oceno tveganj, notranje kontrole, pretok informacij in notranje revidiranje ter najpomembnejše ukrepe za izboljšanje sistema. V skladu z določbo Pravilnika o dopolnitvah Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 153/2021 z dne 24. 9. 2021) je izjava predstojnika o notranjem nadzoru javnih financ sestavni del poslovnega poročila neposrednega in posrednega uporabnika državnega ali občinskega proračuna, ZZZS, ZPIZ in javnega sklada. Izjava je priložena kot priložila in sestavni del Letnega poročila Stanovanjskega sklada RS za leto 2022.

Notranjo revizijo za leto 2022 je po pogodbi o izvajanju notranje revizije za leti 2022 in 2023 izvajala: UM 9 – notranja revizija in svetovanje, Mateja Kupšek, s. p., Brezovica.

1.5.5.5 REVIZIJA RAČUNSKEGA SODIŠČA

Stanovanjski sklad RS je od 12. 2. 2021 sodeloval kot revidiranec pri predreviziji in reviziji Računskega sodišča RS: »Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji« (v nadaljevanju revizija). Računsko sodišče RS je namreč izvedlo revizijo, v kateri je preverilo, ali so bili Vlada Republike Slovenije, Ministrstvo za okolje in prostor in Stanovanjski sklad RS učinkoviti pri izvajanju Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15-25) v obdobju od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2021. Kljub predlogu Stanovanjskega sklada RS, da se v revizijo vključi še ostale revidirance – akterje, navedene v prilogi št. 4 ReNSP15-25 – Shema izvajalskih struktur, zlasti tiste iz odločevalskega nivoja ter nivoja ustvarjanja in vodenja politike, žal do tega ni prišlo.

Postopek revizije je bil zaključen 15. 12. 2022, pri čemer je iz Poročila Računskega sodišča razvidno, da je sodišče prepoznalo napore in prizadevanja Stanovanjskega sklada RS, ki sicer nastopa le v vlogi izvajalca na nacionalni ravni, njegovega vodstva in celotne ekipe, saj je ugotovilo, da pri izvajanju projektov, ki so predvideni v ReNSP15-25, vsakokratna Vlada RS in ministrstvo nista bila učinkovita, Stanovanjski sklad RS pa je bil kljub tej neučinkovitosti vseeno delno učinkovit, glede na zakonodajo in

okolščine, v katerih je deloval ter glede na finančne in kadrovske vire, s katerimi razpolaga. Sklad s strani Računskega sodišča ni prejel nobenih ukrepov ali priporočil.

Sklad pozdravlja ukrepe in priporočila, ki jih je Računsko sodišče podalo Vladi RS in Ministrstvu za okolje in prostor ter upa, da bodo z njihovo čimprejšnjo in dosledno realizacijo pogoji za nadaljnje uresničevanje ReNSP15-25 v preostalem obdobju do konca leta 2025 izboljšani, kar bo pripomoglo k izboljšanju stanovanjske politike v Sloveniji ter možnostim še boljšega delovanja Sklada kot enega izmed akterjev izvajanja stanovanjske politike države. Vsekakor pa je bistveno, da se s strani pristojnih organov javno preverjajo in spremljajo rezultati tudi vseh ostalih akterjev iz sheme izvajalskih struktur (Priloga št. 4 k ReNSP15-25) na nivoju odločanja, ustvarjanja in vodenja politik ter izvajanja na nacionalni ravni, ki so bili tokrat pri reviziji izpuščeni, pri tem imamo zlasti v mislih ministrstvo, pristojno za socialne zadeve in ministrstvo, pristojno za proračun in finančno politiko.

Računsko sodišče je med drugim glede poslovanja Sklada ugotovilo, da Vlada RS s tem, ko je SSRS naložila izvedbo nakupa poslovnega deleža v družbi SPEKTER, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d.o.o., ni povečala števila najemnih stanovanj v javni lasti, ki predstavlja enega od kazalnikov doseganja ciljev ReNSP15-25. To dejstvo izhaja iz dejstva, ker stanovanja družb z omejeno odgovornostjo, ki so v lasti javnih subjektov po Stanovanjskem zakonu, niso definirana kot javna najemna stanovanja, kar bi morala zakonodaja urejati.« Ugotovilo je tudi: »SSRS je v skladu s SZ-1 ustanovljen tudi za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa. V obdobju, na katero se nanaša revizija, je Republika Slovenija namensko premoženje SSRS z namenom izvajanja ReNSP15-25 povečala v skupnem znesku 29.873.062 evrov. Po podatkih SSRS je imel Sklad v obdobju, na katero se nanaša revizija, v izvajanju projekte za pridobitev 3.729 stanovanj v last SSRS v skupni vrednosti 527.158.598 evrov ter 682 dokončanih stanovanj v vrednosti 57.624.813 evrov. Od tega se 258 pridobljenih najemnih stanovanj SSRS nanaša na prenos stanovanj z ministrstev. SSRS je z lastno gradnjo v tem obdobju pridobil 424 dokončanih stanovanj. Ugotovili smo, da SSRS projekte iz ReNSP15-25 financira z lastnimi viri in zadolževanjem.« S slednjo ugotovitvijo je Računsko sodišče pritrdilo večletnim opozorilom Sklada, da je potrebno za učinkovito delovanje Sklada le-temu zagotoviti stabilen proračunski vir, ki ne bo odvisen od vsakokratnih dogajanj in političnih sprememb, temveč bo stabilen vir financiranja. To potrjuje tudi ugotovitev v poročilu, kjer je navedlo: »Ob upoštevanju povprečne vrednosti novega stanovanja bi bilo po naši oceni za 8.737 manjkajočih stanovanj treba zagotoviti 1.092.125.000 evrov finančnih sredstev – ob predpostavki, da bodo vsa stanovanja pridobljena z izgradnjo in ne v okviru JSNU.«

1.6 Poročilo o doseženih rezultatih poslovanja

1.6.1 Dejavnost

1.6.1.1 JAVNA NAJEMNA STANOVANJA

ReNSP15-25 z enotnim poimenovanjem »javna najemna stanovanja« zajema občinska najemna stanovanja v lasti občin oziroma občinskih stanovanjskih skladov in stanovanjskih organizacij ter najemna stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada RS, ki se oddajajo za neprofitno najemnino upravičencu do neprofitnega stanovanja, namenska najemna stanovanja in tržna najemna stanovanja. V kategorijo javnih najemnih stanovanj Sklad vključuje neprofitna najemna stanovanja in preostala najemna stanovanja v lasti Sklada.

Konec leta 2022 je Sklad upravljal 4.888 lastnih najemnih stanovanj za potrebe neprofitnega in tržnega najema s stroškovno dostopno najemnino po celotni Sloveniji ter dodatno še 40 stanovanj v brezplačni uporabi in jih namenja za potrebe najema. Poleg navedenih stanovanj ima Sklad v lasti še dve stanovanji.

Poleg navedenih stanovanj hčerinski družbi Spekter, d.o.o., in Stanovanjsko podjetje, d.o.o., v skladu z usmeritvami Sklada oddajata v najem 2.077 stanovanj (2.050 stanovanj v lasti družbe Spekter, d.o.o., in 27 stanovanj v lasti družbe Stanovanjsko podjetje, d.o.o.).

Tabela 9: Pregled najemnih stanovanj Stanovanjskega sklada RS 2021–2022

Stanovanja po vrsti najema na dan 31. 12. 2021	Stanovanja v lasti SSRS	Stanovanja v brezplačni uporabi	Skupaj
Neprofitni najem	2.964	36	3.000
Neprofitni najem – oskrbovana stanovanja	76	0	76
Tržni stroškovni najem	1.002	4	1.006
Tržni najem – mladi	114	0	114
Tržni najem – oskrbovana stanovanja	27	0	27
Skupaj	4.183	40	4.223

Stanovanja po vrsti najema na dan 31. 12. 2022	Stanovanja v lasti SSRS	Stanovanja v brezplačni uporabi	Skupaj
Neprofitni najem	2.957	36	2.993
Neprofitni najem – oskrbovana stanovanja	76	0	76
Tržni stroškovni najem	1.661	4	1.665
Tržni najem – mladi	112	0	112
Tržni najem – oskrbovana stanovanja	82	0	82
Skupaj	4.888	40	4.928

V primerjavi s predhodnim letom se je število stanovanj povečalo za 705 enot oz. za 16,9 odstotkov. Število stanovanj v brezplačni uporabi je ostalo nespremenjeno. V primerjavi s stanjem stanovanj konec leta 2020 se je število stanovanj povečalo za 1.057 enot ali 27,6 odstotkov.

Sklad ima na stanje 31. 12. 2022 v lasti še dve stanovanji, katerih namen ni javni najem. Eno stanovanje v Ljubljani je s pogodbo oddano v brezplačno uporabo Ustanovi za pomoč otroku z rakom, drugo pa je v Dragomlju in ni primerno za oddajo v najem ter bo v času odprave napak po sodbah na predmetni lokaciji služilo kot pomožni prostor za izvajanje aktivnosti.

V letu 2022 je Sklad v okviru izvajanja javne najemne službe najel in ponudil v podnajem 6 stanovanjskih enot.

NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA – NEPROFITNI NAJEM

Sklad je imel na dan 31. 12. 2022 v lasti 3.033 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 82 oskrbovanih stanovanj v Tolminu, Kobaridu, Velenju, Krškem in Rogaški Slatini. V Tolminu je 32 oskrbovanih stanovanj, v Kobaridu 21, v Velenju 8, v Krškem 15 in v Rogaški Slatini 6 stanovanj. Stanovanja so v 12 regijah oziroma v 118 občinah.

Sklad zagotavlja neprofitna najemna stanovanja v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, njihovimi proračunskimi skladi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami. Sklad sofinancira zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot z dajanjem ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil ter investira skupaj z lokalnimi skupnostmi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami (soinvestitorstvo).

V letu 2022 so se dokončevali in izvajali posamezni projekti, odobreni v sklopu Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj za leti 2016 do 2020. Po programu bo zagotovljenih 641 novih javnih najemnih stanovanjskih enot, od tega bo v lasti Sklada 22 stanovanjskih enot. Skupna vsota sredstev, ki jih bo SSRS realiziral po tem programu, bo znašala 31.468.341 evrov, od tega 29.923.481

evrov posojil. V skladu z določili programa je bilo za sofinanciranje odobrenih 12 investicijskih projektov v osrednjeslovenski, savinjski, podravski, koroški in obalno-kraški statistični regiji.

V letu 2022 je bil zaključen 1 projekt, s katerim je bilo pridobljenih 6 neprofitnih najemnih stanovanj v Občini Zreče. Vrednost dodeljenih sredstev je znašala 0,24 milijona evrov.

Zaradi splošnega stanja v gradbeništvu in vpliva višje sile (podaljšanja rokov zaradi Covid zakonodaje, vojne v Ukrajini, podražitev materialov, ...) se je rok dokončanja za projekte z MO Ljubljana, Rakova Jelša (za zagotovitev 156 stanovanjskih enot), MO Celje, Dečkovno naselje 2. faza (92 stanovanjskih enot), in v Slovenskih Konjicah - Spodnje Preloge (11 stanovanjskih enot) prestavil v leto 2023. Projekt z MO Koper, Nova Dolinska (75 stanovanjskih enot) bo skladno s terminskim planom zaključen konec 2023 oziroma v začetku leta 2024.

V aprilu 2022 je Sklad na podlagi spremenjenih okoliščin pri izvedbi investicijskih projektov zaprl »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2021 in 2022« in objavil nov za leti 2022 in 2023. »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot v letih 2022 in 2023« je bil sprejet 29. 3. 2022 na 86. seji NS SSRS in bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 50/2022 dne 11. 4. 2023. Za izvajanje programa je Sklad namenil 10 milijonov evrov, pri čemer je 5 milijonov evrov namenjenih za posojila in prav tako 5 milijonov evrov za soinvestitorstvo.

Do 31. 12. 2022 je Sklad prejel 2 vloge za pridobitev skupaj 169 stanovanjskih enot v MO Novo mesto, Podbreznik (81 stanovanjskih enot - soinvestitorstvo) in v MO Ljubljana, Zelena jama (88 stanovanjskih enot - posojilo). Vloga MO Novo mesto je bila odobrena in dne 1. 12. 2022 podpisana pogodba o soinvestiranju za sredstva v višini 5,9 milijonov evrov. Vloga JSS MOL je v fazi dopolnjevanja in priprave gradiv za obravnavo na seji NS SSRS v letu 2023. V primeru odobritve bodo sredstva Programa za leti 2022 in 2023 v celoti porabljena.

Tabela 10: Pregled zagotavljanja javnih najemnih stanovanj po programih sofinanciranja

Leto zaključka	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ⁴
Št. JNS	73	8	-	220	6	334	81

NAJEMNA STANOVANJA V BREZPLAČNI UPORABI

Vlada Republike Slovenije je 7. 5. 2009 sprejela sklepe, ki so med drugim Ministrstvo za javno upravo – Stanovanjsko komisijo Vlade Republike Slovenije, Ministrstvo za obrambo in Ministrstvo za notranje zadeve ter Ministrstvo za okolje in prostor zadolžili za izvedbo postopkov za prenos 540 stanovanj v lasti Republike Slovenije na Sklad. Od 540 stanovanj je bilo 90 stanovanj s sklepom Vlade Republike Slovenije izločeno iz kvote za Sklad in dne 21. 11. 2012 namenjeno za prenos na občine. 2 stanovanji upravljavca Ministrstva za notranje zadeve sta bili s sklepom Vlade Republike Slovenije na predlog upravljavca iz prenosa izločeni s sklepom z dne 14. 6. 2012, ki je bil spremenjen 16. 5. 2013.

V letu 2019 so bile sklenjene tri pogodbe o brezplačni uporabi za skupno 115 stanovanj, in sicer s Stanovanjsko komisijo Vlade RS, z Ministrstvom za notranje zadeve in Ministrstvom za obrambo. Vse tri pogodbe učinkujejo od 11. 8. 2019 in so sklenjene za obdobje pet let. V letu 2020 je bil od te kvote že izveden prenos 75 stanovanj na Sklad, pri 40 nepremičninah pa še potekajo postopki za prenos. Za prenos na Sklad je ostalo še 32 stanovanj, in sicer 3 od Ministrstva za notranje zadeve, 13 od Ministrstva za obrambo ter 16 od Stanovanjske komisije Vlade RS. Za prenos na občine, ki ga ureja Ministrstvo za okolje in prostor, je ostalo še 8 stanovanj, in sicer 1 od Ministrstva za obrambo ter 7 od Stanovanjske komisije Vlade RS.

Skupno je bilo doslej od 538 stanovanj na Sklad in občine prenesenih 498 stanovanj, na prenos čaka še 40 stanovanj. Od 448 stanovanj za prenos na Sklad je bilo na Sklad do zdaj prenesenih 416 stanovanj (leta 2012 158 stanovanj, leta 2016 183 stanovanj in leta 2020 75 stanovanj).

⁴ V letu 2024 bodo zagotovljena stanovanja po programu JNS za leti 2022 in 2023.

Od 90 stanovanj za prenos na občine je bilo doslej na občine prenesenih 82 stanovanj. Za prenos na občine, ki ga ureja Ministrstvo za okolje in prostor, je ostalo še 8 stanovanj, in sicer 1 od Ministrstva za obrambo ter 7 od Stanovanjske komisije Vlade RS. Za urejanje postopkov za prenos na občine je pristojno Ministrstvo za okolje in prostor. Eno zemljiškoknjižno urejeno stanovanje bi lahko bilo na občino Vrhnika preneseno že leta 2021, na kar je Ministrstvo za okolje Sklad opozoril, vendar do prenosa še ni prišlo, 3 stanovanja so predvidena za prenos na občino Radeče in 4 stanovanja za prenos na občino Bloke po dogovoru s pridobitelji oziroma po zemljiškoknjižni ureditvi.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2022 v brezplačni uporabi 40 stanovanj, in sicer 23 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 3 stanovanja Ministrstva za notranje zadeve in 14 stanovanj Ministrstva za obrambo. Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije, in sicer v 16 občinah oziroma v 7 regijah. Stanovanja, primerna za bivanje, so zasedena z najemniki nekdanjih upravljavcev oziroma najemniki, izbranimi skladno z zakonodajo o oddaji neprofitnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami. Stanovanja, primerna za bivanje, so zasedena z najemniki nekdanjih upravljavcev oziroma najemniki, izbranimi skladno z zakonodajo o oddaji neprofitnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami, nekaj stanovanj je oddanih v stroškovni najem po javnem razpisu Sklada.

Sklad bo v sodelovanju z ministrstvi skušal v naslednjih dveh letih izvesti vse potrebne aktivnosti za prenos stanovanj na Sklad oz. na občine. V času priprave dokumenta je za prenos primernih 21 stanovanj (9 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, eno stanovanje MNZ in 11 stanovanj MORS). Prenos teh stanovanj in povečanje namenskega premoženja sklada s stvarno dokapitalizacijo bo zaključen najkasneje v prvi polovici 2023. Za eno stanovanje, ki ni primerno za bivanje, bo podan na predlog Občine Radeče predlog za izločitev iz prenosa na Sklad ter za prenos na občino, saj je parcela na kateri se nahaja stanovanje, nujno potrebna za realizacijo občinskega projekta. Za prenos na Sklad ostane 10 stanovanj, za katera si bo Sklad prizadeval za zemljiškoknjižno ureditev in njihov prenos na Sklad. Iz sredstev pobranih najemnin se bosta zagotavljala redno vzdrževanje in obnova stanovanj.

NAJEMNA TRŽNA STANOVANJA – STROŠKOVNI NAJEM

Stanovanjski sklad RS že od leta 2011 ponuja stanovanja v javni tržni najem kot način reševanja stanovanjskega vprašanja z najemom. Sklad pridobiva stanovanja z nakupi na trgu oziroma z lastnimi investicijami, najemna stanovanja pa oddaja v dolgoročni najem po načelu stroškovne najemnine (v nadaljevanju tudi stroškovni najem).

Skupno število najemnih stanovanj se je leta 2022 povečalo za 712 enot, in sicer iz 1.147 na skupno 1.859 najemnih stanovanj. Od tega je 1.665 najemnih stanovanj, 112 stanovanjskih enot, namenjenih za mlade ter 82 oskrbovanih stanovanj v Slovenj Gradcu, Ljubljani in Mariboru. Na dan 31. 12. 2022 je imel Sklad oddanih v najem 1.418 od skupno 1.665 razpoložljivih stanovanj za stroškovni najem, kar pomeni 85-odstotno zasedenost. Štiri stanovanja v stroškovnem najemu so iz kvote stanovanj v brezplačni uporabi. Oddanih je bilo tudi 166 od 179 postelj v 112 stanovanjskih enotah za mlade (93-odstotna zasedenost).

Sklad je leta 2022 v nabor stroškovnih najemnih stanovanj dodal 660 stanovanj, in sicer 473 stanovanj v Ljubljani ter 182 v Mariboru, pridobljenih z izgradnjo. V nabor so bila dodana 3 stanovanja, ki so bila v stroškovni najem prenesena iz neprofitnega najema, ter 2 stanovanji iz oddaje za mlade. Eno stanovanje je bilo v letu 2022 prekvalificirano iz tržnega najema v neprofitni najem. Število stanovanjskih enot za mlade se je v letu 2022 iz 114 enot zmanjšalo na 112 enot. Število oskrbovanih stanovanj je Sklad v letu 2022 povečal za 55 enot.

PRIDOBIVANJE NAJEMNIH STANOVANJ – GRADNJA

Na območju Novo Brdo v Ljubljani je Sklad kot investitor gradnje v letu 2021 zaključil gradnjo znotraj predvidenih terminskih planov in predvidene investicijske vrednosti (z minimalnimi dodatnimi deli) ter zagotovil 498 novih najemnih stanovanj, od tega 25 najemnih oskrbovanih stanovanj za starejše v območju E3. Končna investicijska vrednost je 80,66 milijonov evrov z vključenim DDV-jem in je za 7 odstotkov nižja od predvidene v investicijskem programu. Na enoti E2 je bilo 25. 10. 2021 pridobljeno uporabno dovoljenje s pravomočnostjo 28. 10. 2021, na enoti E3 je bilo uporabno dovoljenje

pridobljeno 19. 11. 2021 s pravnomočnostjo 25. 11. 2021. Zaključek investicije in oddaja stanovanj sta prikazana z letom 2022.

Sklad je v letu 2019 pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo soseske Pod Pekrsko gorco v Mariboru za pridobitev 400 najemnih stanovanj. V začetku leta 2020 je Sklad pričel z gradnjo 1. faze za pridobitev 212 najemnih stanovanj (od tega 30 oskrbovanih stanovanj) ter v mesecu oktobru 2020 z gradnjo 2. faze območja za pridobitev 188 najemnih stanovanj (od tega 30 oskrbovanih stanovanj). Na podlagi zakonov, ki jih je sprejela Vlada RS z namenom zajeitve epidemije in omilitve njenih posledic (ZIUZEOP, ZIUPOPĐVE), je v letu 2021 izvajalec del (s partnerji) izkoristil pravico podaljšanja rokov gradnje za čas pandemije in epidemije covid-19. Prav tako je izvajalec del, zaradi močno spremenjenih okoliščin izvedbe (podražitve materialov, opreme in energentov, težave za zagotovitev delovne sile,...), zahteval izredno povišanje pogodbene vrednosti, kot pogoj za zaključek gradnje obeh faz. Sklad je v letu 2022 poiskal možnosti ublažitve posledic izpostavljene problematike, vse v okviru pogodbenih in zakonskih možnosti in omejitev javno-naročniške zakonodaje ter zaključil gradnjo na obeh fazah.

Na 1. fazi za 212 stanovanjskih enot je bilo 5. 9. 2022 pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje in konec leta izvedena primopredaja objektov. Na 2. fazi je bil tehnični pregled izveden 5. 11. 2022 za pridobitev 188 stanovanjskih enot, pravnomočno uporabno dovoljenje bo pridobljeno v začetku leta 2023 s prevzemi v nadaljevanju.

Obe fazi sta deloma financirani s posojili CEB banke. Prav tako so bila z odločbo dodeljena sredstva iz Načrta za okrevanje in odpornost, komponente 16: »Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj«, in sicer za Pod Pekrsko gorco, 1. faza v višini 12.172.069 evrov in za Pod Pekrsko gorco 2. faza v višini 10.770.387 evrov.

V letu 2022 je Sklad nadaljeval izvedbo projekta Dolgi most v Ljubljani (40 stanovanjskih enot) in dne 22. 12. 2022, kljub težavam zaradi covid-19 problematike, vojne v Ukrajini – višja sila, spremenjenih okoliščin ter zahtev izvajalca del za izredno povišanje pogodbene vrednosti, uspešno zaključil gradnjo in pridobil pravnomočno uporabno dovoljenje. Sklad je enako kot pri projektu Pod Pekrsko gorco uspel ublažiti posledice izpostavljene problematike, vse v okviru pogodbenih in zakonskih možnosti ter omejitev javno-naročniške zakonodaje. V začetku leta 2023 bodo izvedeni prevzemi objektov. Projekt je delno financiran s posojilom CEB banke.

Na lokaciji Nova Dolinska v Kopru je bilo v letu 2020 pridobljeno gradbeno dovoljenje za blok B2 in v letu 2021 gradbeno dovoljenje za blok B1. V letu 2021 je Sklad skupaj z JSS izvedel dve javni naročili za pridobitev izvajalca gradnje, ki se zaradi izrednih okoliščin in močno spremenjenega gradbenega trga nista uspešno zaključila. V začetku leta 2022 sta naročnika izvedla, po drugem predhodno neuspešnem odprtem postopku, konkurenčni postopek s pogajanjem in pridobila izvajalca del, s katerim je bila podpisana gradbena pogodba za projekt Nova Dolinska v Kopru (Sklad: bloka B1 in B2 z 91 in JSS MOK: blok B3 s 75 javnimi najemnimi stanovanji). Tudi na tem projektu se oba javna sklada srečujeta z enako problematiko: spremenjene okoliščine, višja sila, podražitve, nestabilen gradbeni trg, ki se sproti rešuje v okviru pogodbenih in zakonskih možnosti ter omejitev javno-naročniške zakonodaje. Zaključek gradnje je predviden najkasneje v začetku leta 2024.

Projekt je deloma financiran s posojilom CEB banke. Prav tako so bila z odločbo dodeljena sredstva iz Načrta za okrevanje in odpornost, komponente 16: »Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj.« v višini 8.438.134 evrov.

Sklad bo z zaključkom investicij Skupnost za mlade Gerbičeva, Novo Brdo, Pod Pekrsko gorco, Dolgi most in Nova Dolinska zagotovil 1.138 novih najemnih stanovanjskih enot, od tega 85 oskrbovanih stanovanj za starejše.

Na lokaciji Podbreznik v Novem mestu je bilo v maju 2022 pridobljeno gradbeno dovoljenje za bloke B1, B3 in B5. Prav tako je Sklad skupaj z MO Novo mesto izvedel javno naročilo za pridobitev izvajalca gradnje na način »projektiranje in gradnja«, ter na podlagi konkurenčnega postopka s pogajanjem pridobil izvajalca del, s katerim je bila podpisana gradbena pogodba za projekt Podbreznik v Novem mestu (Sklad: bloki B1, B3 in B5 s 103 ter bloka B7 in B9 z 81 javnimi najemnimi stanovanji). Sklad je tudi soinvestitor gradnje blokov B7 in B9. Zaključek gradnje je predviden konec leta 2024.

Projekt je deloma financiran s posojilom CEB banke. Prav tako so bila z odločbo dodeljena sredstva iz Načrta za okrevanje in odpornost, komponente 16: »Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj« v višini 803.230 evrov.

Sklad je v letu 2022 nadaljeval začetne razvojne aktivnosti priprave investicij Partizan Jesenice, Ob Savi Kranj 1. faza, Lukovica, Lendava 1. faza, Podutik Glince 1. faza Ljubljana (projektiranje, ureditev zemljišča) in Rožna dolina Nova Gorica (sprememba dela OPPN, predhodna protipoplavna ureditev s strani MO NG).

Na predmetnih zemljiščih bi Sklad lahko do leta 2026 zagotovil dodatnih 593 stanovanjskih enot, od tega 28 oskrbovanih stanovanj na lokaciji v Kranju. Razvoj predmetnih investicij je močno odvisen od sodelovanja lokalnih skupnosti, vezano na prostorske akte in komunalno ter prometno urejanje območij, predvsem pa od zagotovitve ustreznih virov financiranja.

Za navedene investicije, vključno s projekti v izvedbi (Pod Pekrsko gorco 2. faza, Dolgi most in Nova Dolinska) je za zagotovitev skupaj 912 stanovanjskih enot (od tega 58 oskrbovanih stanovanj), v letu 2022 sklenjena nova posojilna pogodba s CEB banko v višini 70 milijonov evrov.

Tabela 11: Lastne investicije Sklada v izvedbi in razvoju do leta 2026

Leto zaključka	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Št. JNS	607*	212	319	103	410	80

*Stanovanja v soseski Novo Brdo so pridobila uporabno dovoljenje leta 2021, zaključek investicije in oddaja stanovanj je prikazana z letom 2022.

Z lastnimi investicijami skuša Sklad do leta 2026 pridobiti 1.731 najemnih stanovanj, od tega 113 oskrbovanih najemnih stanovanj.

Sklad je v letu 2022 nadaljeval razvojne aktivnosti priprave investicij na daljši rok z realizacijo gradnje po letu 2026 na zemljiščih v lasti SSRS: Podutik Glince 2. faza Ljubljana (komunalna in prometna ureditev območja), Brod Drage Novo mesto (komunalna ureditev območja s strani MO NM), Novo Pobrežje Maribor (OPPN, projektiranje), Ob Savi Kranj 2. faza (nakup zemljišč za preostali del območja OPPN, projektiranje), Podbreznik Novo mesto – enklava (sprememba OPPN), Lendava 2. faza (projektiranje), Škotin Dragomelj in Straža Jesenice (priprava OPPN) za pridobitev do 1.280 novih najemnih stanovanj, od tega 90 oskrbovanih stanovanj za starejše. Projekti so v začetnih fazah priprave in sprejetja prostorskih aktov, preveritve zmogljivosti, komunalne ureditve in priprave idejne projektne dokumentacije. Razvoj investicij vključno z gradnjo je odvisen od zagotovitve ustreznih virov financiranja.

Kljub razglašeni epidemiji covid-19 ter problematiki trenutnih razmer v gradbeništvu in omejenim številom zaposlenih je Sklad v letu 2022 uspešno izvajal aktivnosti po celi Sloveniji v različnih fazah razvoja investicij za pridobitev okvirno 3.000 stanovanjskih enot do leta 2028.

Sklad je za investicijske odhodke za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj z lastnimi investicijami leta 2022 realiziral 21.736.503 evrov odhodkov, za namene nakupov najemnih stanovanj po razpisih pa dodatnih 2.897.569 evrov investicijskih odhodkov.

PRIDOBIVANJE NAJEMNIH STANOVANJ Z NAKUPOM

Sklad stanovanja in zemljišča, primerna za gradnjo, odkupuje od fizičnih oseb, pravnih oseb zasebnega in javnega prava ter lokalnih skupnosti preko »Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj«.

Sklad je na podlagi javnega poziva v letu 2022 odkupil dodaten sklop zemljišč na lokaciji stanovanjske soseske Ob Savi v Kranju ter sklenil prodajne pogodbe za nakup 35 stanovanj na lokaciji Ravne na

Koroškem, 4 stanovanj v Sv. Ani v Slovenskih Goricah ter 28 oskrbovanih stanovanj v Radljah ob Dravi, ki bodo dokončana v letih 2023 in 2024.

1.6.1.2 PILOTNI PROJEKTI IN REALIZACIJA PO ReNSP15-25

V skladu z usmeritvami iz ReNSP15-25 in Poslovno politiko Sklada za obdobje 2021 do 2025 izvaja Sklad postopke na področju več pilotnih projektov.

Projekt najema za mlade (veza ReNSP15-25, poglavje 4.2.2. Shema za mlade)

Leta 2022 je Sklad nadaljeval projekt za mlade preko »Javnega razpisa najema za mlade«. Z njim je razpisoval možnost ugodnega bivanja za mlade na različnih lokacijah po Sloveniji v stanovanjih Sklada in drugih sodelujočih najemodajalcev, izmed katerih so določena stanovanja predvsem namenjena skupinskemu najemu. Javni razpis je začel veljati z dnem sprejema 1. 4. 2021 in se je uporabljal za najemno obdobje od 6. 4. 2021 (od objave) do 31. 12. 2022. Ta javni razpis je nadomestil Javni razpis za oddajo stanovanj – najem za mlade, ki je veljal v obdobju od 1. 10. 2018 do 31. 12. 2020.

Ciljna skupina tega razpisa so bili mladostniki in mlade odrasle osebe obeh spolov, stare od dopolnjenega 18. do vključno 29. leta starosti (ki se izteče zadnji dan pred dopolnjenim 30. letom starosti), ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega in so popolno poslovno sposobne fizične osebe ter so pripravljeni bivati v skupinah. Prednostna - prva kategorija so zaposleni, ki v prijavi listinsko izkažejo uveljavljanje te prednosti (fotokopija pogodbe o zaposlitvi, avtorskih pogodb, podjemnih pogodb, potrdila o podjetniški dejavnosti in podobno) in iskalci zaposlitve, ki ob prijavi listinsko izkažejo uveljavljanje te prednosti (in predložijo dokazilo o prijavi v evidenco iskalcev zaposlitve na Zavodu Republike Slovenije za zaposlovanje), razen tistih iskalcev zaposlitve, ki imajo status dijaka, vajenca ali študenta ter se zato z vsemi drugimi prijavitelji vključijo v drugo kategorijo – ostali. Znotraj obeh kategorij (zaposleni in iskalci ter ostali) imajo prednost pri najemu stanovanj prijavitelji, ki ob prijavi v vlogi listinsko izkažejo svojo družbeno aktivnost.

Leta 2022 je Sklad izvedel 8 izborov. Na dan 31. 12. 2022 so ostala v okviru projekta 4 stanovanja, saj je Sklad v tem letu iz projekta umaknil stanovanje v Kranju z oznako KRA044 in stanovanje v Novem Mestu z oznako NMB001.

Tri stanovanja so v lasti Sklada, z enim najemnim stanovanjem v projektu sodeluje Občina Idrija. 31. 12. 2022 je bilo v štirih stanovanjih oddanih 5 od skupno 9 postelj.

Stanovanjska skupnost za mlade (veza ReNSP15-25, poglavje 4.2.2. Shema za mlade)

Mladim je namenjen tudi pilotni projekt Skupnosti za mlade Gerbičeva, ki bo osnova za pripravo stalnih modelov financiranja in sodelovanja ter določitve pogojev bivalnih skupnosti mladih.

Sklad je kot glavni izvajalec stanovanjske politike na lokaciji Gerbičeve ulice v Ljubljani zgradil stanovanjsko skupnost za mlade, ki obsega 109 bivalnih enot (171 postelj) za mlade (od tega 43 enot za eno osebo, 52 enot za dve osebi, 2 enoti za tri osebe ter 12 enot prilagojenih gibalno oviranim osebam), skupne prostore za druženje in dnevni center. Bivalne enote so zgrajene v štirih etažah in so namenjene oddajanju mladim med 18. in 29. letom starosti.

Dnevni center predstavlja infrastrukturo, namenjeno predvsem mladim ter dejavnostim medgeneracijske solidarnosti. Želja Sklada je, da se v dnevnem centru skupnosti za mlade na Gerbičevi v raznovrstne aktivnosti, namenjene predvsem mladim, vključujejo tudi projekti in medgeneracijske aktivnosti kot primer dobre prakse sobivanja mladih in starejših generacij. Z vsebinami projekta ter njegovim napredovanjem in svojimi namerami Sklad redno seznanja tudi delovno skupino za mlade in predstavnike ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve, Urad za mladino RS in predstavnike organizacij mladih.

Stanovanjski sklad RS je 22. 7. 2021, natanko po mesecu dni od uradne otvoritve, izvedel 1. izbor najemnikov bivalnih enot oziroma postelj v Skupnosti za mlade Gerbičeva v Ljubljani, ki so prijave za

najem bivalnih enot oziroma postelj oddali v času od 22. 6. 2021 do 12. 7. 2021. Prvič je uporabil sistem sklepanja najemnih pogodb preko SSRS portala. Leta 2022 je bilo skupno opravljenih 5 izborov, in sicer 6. 1. 2022, 3. 2. 2022, 31. 3. 2022, 14. 7. 2022 in 1. 12. 2022. Na dan 31. 12. 2022 je bilo prostih 9 postelj v 8 bivalnih enotah. Nekatere postelje so prazne zaradi procesa odpravljanja reklamacije.

Sklad je preko razpisa izbral najemnika petih parkirnih mest in dveh električnih polnilnic, ki še naprej ponuja storitve s področja zelene mobilnosti oz. najem in souporabo električnih avtomobilov po sistemu »car sharing«. Najemna pogodba je bila sklenjena za obdobje petih let.

V sklopu objekta Stanovanjska skupnost za mlade Gerbičeva je zagotovljen dnevni medgeneracijski center s pripadajočimi prostori v skupni površini 213 m². Prostor ima ločen vhod in je mogoča njegova samostojna uporaba. Prostor se oddajajo neopremljeni, razen sanitarij in delno kuhinje. V letu 2021 Sklad ni prejel nobene ponudbe na objavljene razpise za oddajo DMC. Sklad je ugotavljal možne oblike aktivacije predmetnega prostora v skladu z zakonodajo s področja razpolaganja s stvarnim premoženjem javnih subjektov, pri katerih je poskušal vsaj delno upoštevati usmeritve iz projektne naloge. Tako je 23. 2. 2022 objavil nov javni poziv za oddajo v najem vendar tudi tokrat ni prejel nobene prijave. Objavo je ponovil še 6. 10. 2022. V decembru 2022 je bil prostor oddan preko javnega poziva v najem izobraževalni instituciji, ki bo v njem izvajala izobraževalne aktivnosti nadaljnjih 24 mesecev.

Izvajanje ukrepov za Rome (veza NPUR 2021-2030, 5.2.1 (5.2.1.1))

Sklad je tudi leta 2022 ob oglaševanju in predstavitev, kjer je predstavljal Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letu 2022, poudaril tudi možnost sofinanciranja zagotavljanja stanovanj in bivalnih enot za Rome po razpoložljivih modelih tega programa. S tem je uresničeval ukrep 5.2.1. Krepitev ukrepov pri izvajanju stanovanjske politike in 5.2.1.1. Večje izkoriščanje možnosti sofinanciranja po programih v okviru stanovanjske politike in najema stanovanj v lasti SSRS, k čemur je zavezan po NPUR 2021-2030. Sklad za izvajanje tega ukrepa ni prejel nobenih finančnih sredstev s strani države.

V Republiki Sloveniji živi romska skupnost in njeni pripadniki strnjeno živijo v Prekmurju, na Dolenjskem, v Beli krajini in Posavju. V večini občin na teh območjih, kjer živijo pripadniki romske skupnosti, Romi prebivajo zgodovinsko, torej avtohtono. Zakon o lokalni samoupravi našteva 20 občin, kjer Romi bivajo avtohtono; to so: Beltinci, Cankova, Črenšovci, Črnomelj, Dobrovnik, Grosuplje, Kočevje, Krško, Kuzma, Lendava, Metlika, Murska Sobota, Novo mesto, Puconci, Rogaševci, Semič, Šentjernej, Tišina, Trebnje in Turnišče. Romi v Sloveniji živijo tudi v večjih mestih kot so Maribor, Velenje, Ljubljana, Celje, Jesenice, Radovljica (na Jesenicah in v Radovljici živijo predvsem družine Sintov). Sklad podatke o potrebah v teh občinah pridobiva s periodičnimi anketami in v komunikacijah z občinami.

Sklad se je udeležil 1. seje Delovne podskupine za področje infrastrukture, okolja, prostora in financiranja občin 23. 11. 2022 v Ljubljani in 2. seje Delovne skupine za obravnavo romske problematike, ki je potekala 14. 12. 2022 v Novem mestu in kjer so sodelovale tudi občine. Prav tako je podal svoje stališče na Peto mnenje Svetovalnega odbora Okvirne konvencije Sveta Evrope za varstvo narodnih manjšin o uresničevanju Okvirne konvencije Sveta Evrope za varstvo narodnih manjšin v Republiki Sloveniji in sodeloval pri pripravi odziva Vlade RS na predmetno poročilo ter se udeležil 8. redne seje Delovne skupine za obravnavo romske problematike, ki je potekala 18. 3. 2022 in kjer so sodelovale tudi občine. Sklad je podal svoje stališče na 9. poročilo Vlade RS o položaju Romske skupnosti ter Uradu Vlade RS za narodnosti dne 3. 6. 2022 podal pojasnilo vezano na informacijo Občine Beltinci – informacije o izvedenih ukrepih in aktivnostih v letu 2021.

Sklad je vsem občinam in javnim skladom poslal v aprilu 2022 obvestilo o novih dveh programih sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot in bivalnih kapacitet za starejše in javnem pozivu za nakup, ki so vsi dostopni na spletnih straneh Sklada in so nadomestili predhodna programa in javni poziv. Na podlagi tega je Urad Vlade RS za narodnosti 6.5.2022 poslal vsem občinam kjer prebivajo Romi še dodatno pisno obvestilo o novih programih in javnem pozivu za nakup. Žal v nobeni prejeti vlogi ali spremljajoči dokumentaciji leta 2022 in posledično v nobeni odobreni vlogi ni bilo izrecno navedeno, da bi bile stanovanjske enote (stanovanja oziroma bivalne enote) namenjene za potrebe romske skupnosti. Pri tem moramo izpostaviti, da je tudi sicer število prijavljenih projektov na predmetna programa bilo nižje zaradi razmer, vezanih na omejitvene ukrepe in bolezni covid-19, razmer

na nepremičninskem trgu in v gradbeništvu, zadolženosti občin in drugih potencialnih prijaviteljev ter pričakovanja razpisov za razdelitev sredstev v okviru javnega razpisa za dodelitev nepovratnih finančnih sredstev za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj iz sredstev javnega razpisa MOP Načrta za okrevanje in odpornost (ki je bil objavljen 15. 4. 2022).

Sklad je sodeloval s pristojnim uradom za narodnosti na dogodku »Predstavitev programov in razpisov Stanovanjskega sklada RS občinam z romskim prebivalstvom ter preventivnih podpornih programov v pomoč pri sobivanju in vključevanju romskih družin v nova bivalna okolja«, ki je potekal 22. 6. 2022 v Ljubljani ter je novico o dogodku objavil na svoji spletni strani in socialnih omrežjih. Dne 6. 10. 2022 je Sklad izvedel predstavitveni dogodek na sejmu Dom plus+, in sicer v dvorani Podvodni mož, v kjer je predstavili delovanje sklada – stanovanjske projekte, naša programa za sofinanciranje, pozive in razpise ter povabil tudi občine in javne sklade in Urada RS za narodnosti, katerega predstavniki so se dogodka udeležili.

Romske družine so se v letu 2022 ob izpolnjenih pogojih, ki veljajo za vse prijavitelje, lahko prijavljale na naslednje odprte razpise Sklada za najem stanovanj: Javni razpis za oddajo stanovanj v najem po ugodnih najemninah; Javni razpis na najem oskrbovanih stanovanj; Javni razpis za oddajo stanovanj v podnajem – javna najemna služba. Romski mladi posamezniki pa so se lahko ob izpolnjenih pogojih, ki veljajo za vse prijavitelje prijavljali na naslednje odprte razpise Sklada za najem: Javni razpis za najem bivalnih enot za mlade – Skupnost za mlade Gerbičeva in Javni razpis za najem postelj v stanovanjih – posebni razpis za mlade.

Anti-deložacijski program

Sklad od 16. 7. 2018 dalje redno sofinancira projekt: Preprečevanje deložacij in krepitev moči za vzdrževanje obstoječih stanovanj. Program vodi Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice, ki deluje kot neprofitna organizacija. Programi, ki jih izvaja društvo Kralji ulice, so namenjeni brezdomcem in drugim socialno izključenim skupinam prebivalstva. Uporabnikom nudijo strokovno pomoč in podporo pri vključevanju v formalne in neformalne oblike pomoči ter omogočajo in povečujejo dostop do socialnih virov. Družbeni cilji in naloge so v smislu zmanjševanja osebne, socialne, ekonomske in pravne škode ter opolnomočenja brezdomcev, ob hkratnem ozaveščanju širše javnosti s cestnim časopisom in spodbujanju lokalnega, družbenega delovanja na področju brezdomstva. Namen programa: znižanje stroškov vzdrževanja neprofitnih stanovanj, bivalnih enot in skupnih prostorov zaradi nenamenske rabe najemnikov in uporabnikov; preventivno delo z najemniki, kar zmanjšuje stroške pravnih in izvršilnih postopkov, začelih zaradi krivdnih razlogov odpovedi najemnega razmerja; preventivno delo z najemniki, ki vpliva na pravilno uporabo skupne lastnine; preprečevanje škode v smislu dobrega gospodarjenja s stanovanji in skupnim premoženjem; stroški za dejavnost preventivnega dela znižujejo stroške sanacije škode in preprečevanje deložacij (pred vsako deložacijo se preveri upravičenost do dodelitve bivalne enote; v primeru dodelitve nastanejo visoki stroški ureditve bivalne enote in visoki stroški ureditve stanovanja, kjer je bila deložacija opravljena). Sofinanciranje Sklada za ta projekt ni podprto s strani države ali EU.

Druga sodelovanja z državno upravo

Stanovanjski sklad RS se je leta 2022 vključeval v postopke resornega ministrstva za pripravo nove stanovanjske zakonodaje.

Leta 2022 je Sklad sodeloval pri usklajevanju predloga pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

V sklopu predsedovanja Češke Republike Svetu Evropske unije 2022 je Sklad sodeloval novembra 2022 na Sestanku delovne skupine držav članic EU za stanovanjske zadeve na strani Slovenije, kjer sta bila predstavljena usmeritev stanovanjske politike in delo Sklada.

Sklad je sodeloval z Uradom Vlade RS za Slovence v zamejstvu in posvetu pri delu Medresorske delovne skupine za koordiniranje repatriacije Slovencev iz Venezuele in iskanju namestitev za repatriirane osebe ter v svoj razpis za oddajo v najem vključil spremembo zakonodaje, na podlagi katere se lahko tudi repatriirane osebe iz Venezuele s stalnim prebivališčem v Sloveniji prijavijo za najem. V skladu z 2.

členom Zakona o dodatnih ukrepih za preprečevanje širjenja, omilitev, obvladovanje, okrevanje in odpravo posledic covid-19 (Uradni list RS, št. 206/21, PKP10), ki je v veljavo stopil 30. 12. 2021, ter spreminja Zakon o odnosih Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja v 76. členu četrtem odstavku je Sklad predmetno novost vključil v prenovljeni Javni razpis za oddajo v najem, ki ga je objavil 17. 2. 2022 in s tem omogočil tudi repatriiranim osebam prijavo na javni razpis in s tem omogočil dostop do najemnih stanovanj. O tem je obveščen tudi Urad Vlade RS za Slovence v zamejstvu in po svetu. Sofinanciranje Sklada za ta projekt ni podprto s strani države ali EU.

Stanovanjski sklad RS je v letu 2022 sodeloval z Uradom vlade za oskrbo in integracijo migrantov ter izvajal pomoč državljanom Ukrajine, saj je opremil in predmetnemu Uradu oddal za begunce iz Ukrajine sedem stanovanj za najem na območju Kočevja ter dve stanovanji Občini Kočevje. Pogodbe so sklenjene za obdobje po določbah 6. člena Zakona o začasni zaščiti razseljenih oseb in 2. členu sklepa Vlade RS o uvedbi začasne zaščite za razseljene osebe iz Ukrajine, št. 00704-117/2022 z dne 9. 3. 2022 (objavljen v Uradnem listu RS, št. 32/2022 z dne 9. 3. 2022), in sicer je določeno trajanje začasne zaščite eno leto od uveljavitve sklepa (do 10. 3. 2023), ki in se lahko podaljša še največ dvakrat po šest mesecev. Glede na navedeno bodo na zaprosilo Urada urejena podaljšanja najemnih pogodb. Sofinanciranje Sklada za ta projekt ni podprto s strani države ali EU.

1.6.1.3 JAVNA NAJEMNA SLUŽBA

Na podlagi določil Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona SZ-1E (Uradni list RS, št. 90/2021) in Uredbe o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/2021) je Stanovanjski sklad RS 1. 1. 2022 vzpostavil Službo za javni najem (JNS).

Javno najemno službo opredeljujeta sprejeti novela stanovanjskega zakona in Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj, kot novo obliko pomoči države pri zagotavljanju najemnih stanovanj, zlasti za mlade in mlade družine ter druge socialno ranljive oz. stanovanjsko prikrajšane skupine prebivalstva. Sklad kot edini izvajalec javne najemne službe v državi opravlja vlogo povezovalca in izvajalca storitev med podnajemnikom in najemodajalcem v celotnem procesu upravljanja z najemnim stanovanjem. Javna najemna služba je v tujini že desetletja uveljavljen ukrep na stanovanjskem področju in verjamemo, da bo tudi v Sloveniji pripomogla k zapolnitvi vrzeli na najemnem trgu.

Dne 31. 1. 2022 je bil na spletni strani Sklada objavljen stalno odprti Javni razpis za najemodajalce, ki želijo svojo nepremičnino oddati preko Sklada za potrebe JNS v podnajem. Sklad v skladu s 148.a členom SZ-1E skrbi za pridobitev primernih stanovanj na trgu za bivanje podnajemnikov, tako da zagotavlja ponudbo primernih najemnih stanovanj upravičencem do javnih najemnih stanovanj. Javni najem stanovanj je dejavnost Sklada, ki zaradi javnega interesa oskrbe z najemnimi stanovanji najema na trgu in jih oddaja v podnajem po neprofitni najemnini ustreznim upravičencem. Javni najem stanovanja se izvaja v skladu z določili zakona o stanovanjskih najemnih razmerjih in stanovanjski najemnini. Sklad z razpisom vabi vse zainteresirane lastnike stanovanj (fizične osebe, pravne osebe javnega in zasebnega prava) k oddaji ponudb za oddajo dokončanih in za uporabo primernih stanovanj, večstanovanjskih stavb ali hiš v najem in nadaljnji podnajem za določen čas najmanj treh let od sklenitve pogodbe o najemu pod merili in pogoji javnega razpisa. Ponudniki, ki se želijo prijaviti na javni razpis zbiranja ponudb najemodajalcev za najem stanovanj za potrebe javnega najema stanovanj, lahko oddajo ponudbo za oddajo stanovanja v najem na posebnem obrazcu »prijava za javni najem stanovanja«.

Na razpis se je odzvalo 30 ponudnikov, s šestimi je sklad sklenil najemne pogodbe, s preostalimi ponudniki pa sklad ni uspel skleniti najemne pogodbe, saj vloge niso bile ustrezne ali pa ni prišlo do uskladitve pričakovanih lastnikov glede višine najemnine po izdelanem točkovalnem zapisniku in zakonodaji. Iz leta 2022 sta odprti še dve ponudbi, ki sta v začetku leta 2023 v končnem usklajevanju glede dokumentacije in odločitve lastnikov glede najvišje možne ponujene najemnine.

Na voljo za podnajem je bilo v letu 2022 pet stanovanj, in sicer po eno v Ljubljani, Mariboru, Novi Gorici, Litiji in Črni na Koroškem ter hiša v Moravčah. Mesečna neprofitna najemnina stanovanj in hiš se giblje od 114 eur do 304 eur mesečno, njihova kvadratura pa od 36 m² do 106 m². Seznam stanovanj s površinami, dobo najema in višino najemnine Sklad sprotno objavlja na spletni strani. V letu 2022 je Sklad pridobil 6 nepremičnin za izvajanje javne službe.

Zaradi posebne vrste oddajanja stanovanj v podnajem so bile potrebne posebne prilagoditve za poročanje in finančno, stanovanjsko ter pravno spremljanje izvajanja najemnih in podnajemnih pogodb. JNS sodeluje tudi pri pripravi vseh potrebnih povezanih dokumentov in promociji s stanovanjskim in pravnim sektorjem ter tajništvom direktorja.

Dne 9. 9. 2022 je bil na spletni strani Sklada objavljen stalno odprti Javni razpis za podnajem stanovanj za upravičence, ki želijo najeti stanovanje preko javne najemne službe. Oddaja prijav za podnajem stanovanj je potekala od 19. 9. 2022 dalje. Stanovanja so namenjena vsem fizičnim osebam, ki so državljani Republike Slovenije s stalnim prebivališčem v Republiki Sloveniji. Ob izpolnjevanju pogojev javnega razpisa, Sklad o upravičenosti do podnajemnega stanovanja odloči z odločbo o upravičenosti, ki je podlaga za uvrstitev prosilca v seznam upravičencev. Na seznam upravičencev se upravičenci razvrstijo glede na čas vložitve popolne vloge. V kolikor na isti dan vlogo vloži več upravičencev z enakim številom uporabnikov stanovanja imajo med temi prednost mladi, mlade družine in upravičenec, ki se je na javnem razpisu za najem neprofitnega stanovanja vsaj dvakrat uvrstil na prednostni seznam, vendar mu stanovanje ni bilo dodeljeno. Podnajemniki se izbirajo na podlagi seznama upravičencev, datuma oddaje popolne vloge in prednostnih kategorij. V primeru, da se bo prosilec prijavil na več občin, se uvrsti na seznime v vseh občinah, kjer so na voljo stanovanja, če so po površini primerna za upravičenca in uporabnike, ki jih je prijavil. Izbranim podnajemnikom je bila ponujena možnost ugodnega podnajema stanovanj, ki se izvede za določen čas najmanj treh let.

V letu 2022 je Sklad prejel 384 vlog za podnajem. Vsem prijaviteljem je sklad že izdal odločitve, 164 vlog prosilcev je izpolnjevalo pogoje do podnajema in so uvrščeni na seznime po občinah skladno z določili zakonodaje ter o tem pisno obveščeni. Z izbranimi podnajemniki je Sklad že sklenil podnajemne pogodbe, zadnja primopredaja stanovanja je zaključena januarja 2023.

Tabela 12: Evidenca sklenjenih pogodb za najem in oddajo v podnajem

Zap. št.	Št. najemne pogodbe	Datum	Čas najema v letih	Višina najemnine	Vrednost stanovanja po točkovalnem zapisniku	Št. podnajemne pogodbe	Datum podnajemne pogodbe	Datum konca podnajema	Višina najemnine	Neizterajne terjatve do podnajemnika	Odpisane terjatve do podnajemnika
1	JN-05673/2022	30.06.2022	3	395,90 €	78.087,74 €	JNS-001/2022	18.01.2023	30.05.2025	304,54 €	0,00 €	0,00 €
2	JN-05811/2022	4.07.2022	20	300,26 €	59.223,51 €	JNS-002/2022	4.01.2023	4.06.2042	230,97 €	0,00 €	0,00 €
3	JN-05911/2022	13.07.2022	3	344,32 €	67.913,04 €	JNS-003/2022	20.01.2023	13.06.2025	264,86 €	0,00 €	0,00 €
4	JN-05518/2022	4.08.2022	3	148,24 €	29.237,96 €	JNS-004/2022	14.12.2022	4.07.2025	114,03 €	0,00 €	0,00 €
5	JN-05966/2022	29.08.2022	5	166,47 €	32.834,15 €	JNS-005/2022	23.12.2022	29.07.2027	128,05 €	0,00 €	0,00 €
6	JN-06430/2022	19.10.2022	4	304,08 €	59.975,36 €	JNS-006/2022	27.12.2022	19.09.2026	233,90 €	0,00 €	0,00 €

Za izvajanje promocije JNS, marketinške kampanje in komunikacijske strategije z dne 15. 2. 2022 ter media plana z dne 24. 2. 2022, so bile v letu 2022 izvedene naslednje aktivnosti:

- promocijska predstavitev JNS v avli Stanovanjskega sklada RS - januar 2022;
- 4. 1. 2022 odgovori na vprašanja novinarjev;
- 13. 1. 2022 odgovori na vprašanja novinarjev;
- 25. 1. 2022 odgovori na vprašanja novinarjev;
- 28. 1. 2022 odgovori na vprašanja novinarjev;
- priprava in otvoritev spletnega mesta za objave javne najemne službe (JNS) na spletni strani Stanovanjskega sklada RS⁵ - januar in 31. 1. 2022;
- komunikacija z mediji vezano na pričetek delovanja JNS in objavo novega javnega razpisa – januar in februar 2022;
- Objava novice o objavi javnega razpisa za najemodajalce;
- priprava in objava sporočila o delovanju JNS in novem razpisu Sklada na Facebooku (druženem omrežju) - 4. 2. 2022;
- 3. 3. 2022 odgovori na vprašanja novinarjev;

⁵ Dostopno na povezavi: <https://ssrs.si/javni-najem/>

- 11. 3. 2022 odgovori na vprašanja novinarjev;
- 30. 3. 2022 odgovori na vprašanja novinarjev;
- 25. 4. 2022 odgovori na vprašanja novinarjev;
- naročilo in razdelitev reklamnih letakov A5 (150 kosov) in plakatov B2 (5 kosov) – maj 2022;
- udeležitev sejma Dnevi medgeneracijskega sožitja na Gospodarskem razstavišču v Ljubljani ter okrogle mize (povečanje števila javnih najemnih stanovanj) – maj 2022;
- predstavitev instituta JNS na dogodku SUPER-i - 10. 5. 2022 v Ljubljani;
- predstavitev delovanja JNS v Portorožu na 14. dnevu stvarnega in zemljiškoknjižnega prava – junij 2022;
- 2. 6. 2022 odgovori na vprašanja novinarjev;
- predstavitev JNS v Helsinkih v sklopu predstavitve delovanja Sklada - 3. mednarodni stanovanjski festival - od 14. do 17. 6. 2022;
- Objava novice o udeležbi v Helsinkih;
- omemba javne najemne službe v intervjuju mag. Črtomirja Remca objavljen v 26. številki tednika Mladina – junij 2022;
- predstavitev programov in razpisov občinam z romskim prebivalstvom – med temu tudi predstavitev JNS – 22. 6. 2022;
- udeležba v pogovorni oddaji Odprta dlan na radiju Zeleni val (predstavitev javne najemne službe) – julij 2022;
- predstavitev uspeha pri pridobivanju nepovratnih sredstev iz Javnega razpisa Ministrstva za okolje in prostor ter omemba delovanja javne najemne službe in Javnega razpisa za podnajem stanovanj preko javne najemne službe – avgust 2022;
- intervju direktorja za RTV Slovenijo 2 o najavi Javnega razpisa za podnajem stanovanj preko javne najemne službe – avgust 2022;
- 2. 8. 2022 odgovori na vprašanja novinarjev;
- 4. 8. 2022 odgovori na vprašanja novinarjev;
- najava in objava Javnega razpisa za podnajem stanovanj 9. 9. 2022. Sklad je na svoji spletni strani <https://ssrs.si/javni-najem/priloznost-za-najemnike/> objavil Javni razpis za podnajem stanovanj preko javne najemne službe, Splošne pogoje podnajema ter novico o objavi razpisa in možnosti oddaje prijave. Prijavo lahko prijavitelji oddajo od ponedeljka 19. 9. 2022 dalje. Podnajemniki stanovanj se bodo izbirali na podlagi datuma oddaje popolne vloge, uvrstitve na seznam upravičencev ter prednostnih kategorij. Poleg navedenega je Sklad na spletni strani objavil osnutek podnajemne pogodbe, postopkovnik za oddajo podnajemnih stanovanj, pogosta vprašanja, seznam stanovanj, kratek opis stanovanj s fotografijami ter vso potrebno dokumentacijo, ki je ključna pri oddaji prijave za podnajem;
- Objava novice o odprtju prijav za podnajem;
- 22. 9. 2022 odgovori na vprašanja novinarjev;
- predstavitev projekta Javne najemne službe na Festivalu tretjega življenjskega obdobja (F3ŽO) v Cankarjevem domu v Ljubljani – od 27. do 29. 9. 2022;
- Objava novice o predstavitvi JNS na F3ŽO;
- predstavitev oddajanja stanovanj javni najemni službi na sejmu Ambient Ljubljana & Dom Plus – od 5. do 9. 10. 2022;
- predstavitev programov in projektov Stanovanjskega sklada RS – 6. oktober 2022;
- predstavitev JNS na 33. posvetu Poslovanje z nepremičninami 17. in 18. novembra 2022 v Portorožu in na spletu. JNS je predstavila Alenka Kern, vodja Stanovanjskega sektorja;
- Objava novice predstavitvi JNS na 33. posvetu na FB profilu in na spletni strani SSRS;
- 25. 10. 2022 odgovori na vprašanja novinarjev;
- 9. 11. 2022 objava novice o stanju podnajemnih prijav na spletni strani SSRS;
- 25. 11. 2022 odgovori na vprašanja novinarjev;
- 8. 12. 2022 odgovori na vprašanja novinarjev;
- 16. 12. 2022 odgovori na vprašanja novinarjev.

Pri izvajanju se služba srečuje s precej izzivi, saj si lastniki nepremičnin predstavljajo postopek in samo oddajo v javni najem ter podnajem bistveno enostavnejše kot v resnici to za njih je. Lastniki morajo za oddajo popolne ponudbe priložiti obvezno: gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, energetsko izkaznico in dokazilo o lastništvu. Največjo težavo predstavlja uporabno dovoljenje, saj ga večina objektov, predvsem starejših nima, lastniki pa ne želijo izvesti postopkov skladno z zakonodajo o graditvi objektov za pridobitev takih dovoljenj. Ovira so tudi neurejene zemljiškoknjižne zadeve, neobstoječe

energetske izkaznice, neurejeni podatki o površinah stanovanj v katastru stavb in neprimernost stanovanj za najem zaradi ne vzdrževanja (primernost stanovanja po določbah 10. člena SZ-1E).

Od objave javnega razpisa za javni najem – pridobivanje ponudb najemodajalcev Sklad zaznava večje zanimanje lastnikov stanovanj za oddajo praznih stanovanj preko javno najemne službe, vendar bi bilo treba zakonodajni okvir za izvajanje tega ukrepa – instrumenta še izboljšati in približati možnostim na trgu ter pričakovanjem vseh udeležencev v procesu. Zlati davčne spodbude⁶, bi lahko pripomogle k večjemu interesu lastnikov, da prazne stanovanjske enote ponudijo Skladu za izvajanje javne službe.

Financiranje JNS je urejeno z določbo 148.f. člena SZ-1 in 6. člena Uredbe o izvajanju javnega najema. Dne 1. 12. 2021 je bila sklenjena Pogodba o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj 2550-21-550210 in dne 31. 3. 2022 Aneks št. 1 k osnovni pogodbi. Dne 6. 4. 2022 je bil posredovan na MOP zahtevek za nakazilo št. 007-7-2020 za leto 2021 v višini 272.201 evrov, ki je bil plačan dne 16. 5. 2022. Dne 29. 11. 2022 je bil sklenjen Aneks št. 2 k osnovni pogodbi in dne 30. 11. 2022 posredovan na MOP zahtevek za nakazilo št. 007-7-2020 za leto 2022 v višini 49.502 evra, ki je bil plačan 30. 12. 2022. Vsi stroški za pripravo in izvajanje JNS, ki niso zajeti s Pogodbo o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj in aneksoma št. 1 in 2 se financirajo iz lastnih sredstev Sklada.

Stanovanjski sklad RS je na podlagi tretjega odstavka 28. in 32. člena Zakona o geodetski dejavnosti (ZGeoD-1, Uradni list RS, št. 77/10 in 61/17 – ZAIID), pete točke prvega odstavka 27. člena Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US in 100/22 – ZNUZSZS) ter na podlagi Programa dela državne geodetske službe za leto 2022, sprejetega s sklepom št.: 35301-1/2022/3, na redni seji Vlade RS, dne 10. 2. 2022, sklenil z Geodetskim inštitutom Slovenije, Ljubljana Pogodbo za Podporo izvajanju javne najemne službe v Sloveniji. Predmetna naloga je opredeljena pod točko 12.7.1 – Podpora izvajanju javne najemne službe v Sloveniji. Vrednost pogodbenih del znaša 125.000 evrov. Strošek Ministrstvo za okolje in prostor Skladu ni priznalo kot upravičen strošek za povrnitev po Pogodbi o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj, saj ni bil zajet v obrazložitvi gradiv SZ-1E iz leta 2021, čeprav je Vlada RS nalogo potrdila 10. 2. 2022. V primeru, da bo institut JNS v času izvajanja pogodbe deloma ali v celoti odpravljen bo Sklad zahteval spremembo - utesnitev pogodbenih zavez.

Zaradi posebne vrste oddajanja stanovanj v podnajem so bile potrebne posebne prilagoditve procesov in informacijske podpore Sklada za poročanje in finančno, stanovanjsko ter pravno spremljanje izvajanja najemnih in podnajemnih pogodb. Vseh stroškov nadgradnje IT iz tega naslova v letu 2022 Pogodba o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj in Aneksa št. 1 in 2 žal nista pokrila. Strošek predmetne nadgradnje Ministrstvo za okolje in prostor Skladu žal ni priznalo kot upravičen strošek za povrnitev po Pogodbi o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj, saj ni bil zajet v obrazložitvi gradiv SZ-1E iz leta 2021.

1.6.1.4 NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

Z Zakonom o uravnoteženju javnih financ (Uradni list RS, št. 40/2012 in spremembe) se je prekinilo nadaljnje izvajanje Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Država zagotavlja možnosti varčevanja v NSVS le v okviru varčevalnih pogodb, sklenjenih do uveljavitve ZUJF-a.

Skladno z določbami 18. člena Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja pripada premija tistemu varčevalcu, ki v dveh letih po izteku varčevalne pogodbe privarčevana sredstva porabi za zakonsko določene namene oziroma najame posojilo za te namene. Banka mora v primeru, da varčevalec ne ravna v skladu z zakonskimi določbami, vrniti Stanovanjskemu skladu RS znesek plačanih premij. Glede na iztek zadnjih varčevalnih

⁶ Dohodek iz oddajanja premoženja v najem se skladno s 14. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 158/2022) od 1. 1. 2023 obdavčuje cedularno po 25 odstotni stopnji (v letu 2022 po 15 odstotni, v letih 2020 in 2021 po 27,5 odstotni stopnji in pred tem po 25 odstotni stopnji) od davčne osnove in se ne všteva v letno davčno osnovo za odmero dohodnine na letni ravni.

pogodb v letu 2020 je obdobje preverjanja upravičenosti izplačila premij trajalo do konca leta 2022, ko bodo predvidoma zaključeni vsi postopki. Morebitne Skladu vrnjene premije so predmet vračila v proračun.

Zaradi neupravičenosti do premij je Sklad v mesecu januarju 2023 v proračun vrnil 9.221 evrov, katere je prejel v mesecu decembru 2022 s strani pooblaščenke banke iz naslova neupravičenosti varčevalcev do premij.

1.6.1.5 PREOSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA

Sklad sofinancira tudi stanovanjske stavbe za posebne namene. Program za starejše je namenjen sofinanciranju stanovanjskih enot, namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb v okviru domov za starejše občane, oskrbovanih stanovanjih in centrih dnevnega varstva za starejše osebe. Sklad sofinancira stanovanjske enote za starejše, tako da upravičenim prosilcem dodeli posojilo za zagotavljanje stanovanjskih enot v domovih za starejše osebe, oskrbovanih stanovanjih in centrih dnevnega varstva za starejše osebe, in investira skupaj z upravičenimi prosilci v nova oskrbovana stanovanja (t. i. soinvestitorstvo). Na Program se lahko prijavijo upravičeni prosilci: občine, javni nepremičninski skladi in druge pravne osebe (osebe zasebnega in javnega prava, kot so npr. javni zavodi, pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1, družbe po 96. in 97. členu Zakona o javno-zasebnem partnerstvu, zadrage, socialna podjetja). Stanovanjske enote za starejše se lahko pridobivajo z gradnjo in rekonstrukcijo objektov ter obnovo objekta ali dela objekta (investicijska vzdrževalna dela).

V letu 2022 se je izvajal en preostali projekt odobren v sklopu Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020, v občini Šmarje pri Jelšah za zagotovitev 30 oskrbovanih stanovanj. V sklopu Programa je bilo dodeljenih 4 milijone evrov za sofinanciranje 4 investicijskih projektov v savinjski in posavski statistični regiji za pridobitev skupaj 88 novih oskrbovanih najemnih stanovanj, od tega 38 v lasti Sklada.

Julija 2021 je bil sprejet in objavljen »Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2021 in 2022«. Za izvajanje programa je Sklad namenil 2 milijona evrov, pri čemer je 1 milijon evrov namenjen za posojila, 1 milijon evrov pa za soinvestitorstvo zagotavljanja oskrbovanih stanovanj.

Na podlagi Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2021 in 2022 je Sklad odobril 2 vlogi za pridobitev skupaj 30 oskrbovanih stanovanj: 12 oskrbovanih stanovanj v občini Rogaška Slatina (soinvestitorstvo) in 18 oskrbovanih stanovanj v Vila Barbara, Trbovlje, investitorja Spekter d.o.o. (posojilo). Višina odobrenih sredstev je 0,41 milijona evrov za soinvestitorstvo ter 0,65 milijona evrov posojilo.

Tabela 13: Pridobivanje najemnih oskrbovanih stanovanj po programu za starejše

Leto zaključka	2019	2020	2021	2022	2023
Število OS	15	0	43	12	48

V aprilu 2022 se je na podlagi spremenjenih okoliščin pri izvedbi investicijskih projektov zaprl »Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše v letih 2021 in 2022« in objavil nov program za leti 2022 in 2023. Za izvajanje programa je Sklad namenil 0,89 milijona evrov, pri čemer je polovica namenjena za posojila, polovica za soinvestitorstvo.

1.6.1.6 DIGITALIZACIJA IN RAZVOJNO-RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D)

Ena od osnovnih nalog Sklada kot izvajalca stanovanjske politike, je trajno uvajati in spodbujati razvoj meril dobre gradbene prakse na področju trajnostnega razvoja v stanovanjski gradnji. Trajnostni razvoj na stanovanjskem področju mora potekati uravnoteženo in uporabniku zagotoviti večjo kakovost bivanja ob razumnih stroških ter čim manjšem obremenjevanju okolja. V merila dobre gradbene prakse oziroma

trajnostne gradnje stanovanjskih stavb poskuša vključiti vrednote dolgoročnega sozvočja med ekonomskim, ekološkim in socialnim vidikom kakovosti oblikovanja življenjskega okolja.

Sklad stremi in bo pri izvajanju svojih programov in produktov tudi v prihodnje stremel k racionalni in tehnološko obvladljivi gradnji z materiali, ki so ekološko sprejemljivi, trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje, oziroma ekonomsko in trajnostno upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja. Pomembno vlogo pri tem igra analiza spremljanja in vrednotenja življenjskega stroškovnega ciklusa (LCC/LCCA – Life Cycle Cost Assessment analize) večstanovanjskih objektov, prednostno za objekte z najemnimi stanovanji v lasti Sklada.

Sklad deluje kot promotor razvoja v segmentu trajnostne gradnje na področjih arhitekture, izvedbe del GOI: gradbeni in strojni segment, vzdrževanje objektov, uporaba najemnih stanovanj, izobraževanja najemnikov. Pri novogradnjah in obnovi obstoječega stavbnega fonda bo dosledno izvajal upoštevanje načela trajnostnega razvoja: z namenom zagotoviti večjo rabo obnovljivih virov energije in ekološko sprejemljivih, obnovljivih materialov, upoštevati in razviti nove, tržno sprejemljive, standardizirane načine trajnostne gradnje, uvesti njihovo širšo uporabo, usposobiti izvajalce ter vzpostaviti slovenski standard za skoraj ničenergijske stavbe z upoštevanjem lokalnih klimatskih posebnosti in z omejitvijo rabe neobnovljivih virov energije. Zato bo proučeval modele tujih dobrih gradbenih praks in vzpostavil aktivno povezovanje ter sodelovanje s podobnimi institucijami doma in v tujini. Prizadeval si bo za skupne projekte s primerljivimi in sorodnimi subjekti v nacionalnem in mednarodnem okolju – partnerski projekti.

Pri lastnih investicijah se je v letu 2022 Sklad še naprej usmerjal h graditvi trajnostnih stavb, pri čemer je upoštevanje življenjskega cikla še posebej pomembno v primeru gradnje fonda najemnih stanovanj. Pri tem Sklad deluje kot promotor razvoja na segmentu trajnostne gradnje na področju arhitekture, izvedbe del, vzdrževanja objektov, izobraževanja najemnikov, zagotavljanja večje rabe obnovljivih virov energije in ekološko sprejemljivih, obnovljivih materialov.

Sklad je v letu 2022 pripravljal projekte izgradnje javnih najemnih stanovanj v trajnostno sprejemljivih objektih in soseskah v vseh regijah Slovenije. Za doseganje tega cilja je načrtovanih več ukrepov na področju gradnje skoraj ničenergijskih stavb, sofinanciranja ali soinvestiranja naložb v partnerstvu z lokalnimi skupnostmi, lokalnimi javnimi stanovanjskimi skladi in drugimi subjekti ter izvedba lastnih investicij na področju celotne Slovenije. Skoraj nič energijska stavba (sNES) je stavba z zelo visoko energetsko učinkovitostjo oziroma zelo majhno količino potrebne energije za delovanje, pri čemer je potrebna energija v zelo veliki meri proizvedena iz obnovljivih virov, vključno z energijo iz obnovljivih virov, proizvedeno na kraju samem ali v bližini.

Sklad je ob izvedbi svojih investicij pripravljal navodila (npr. sistemske ukrepe za projektiranje, izvedbo in vzdrževanje posameznih elementov stavbe), povezana s projektiranjem in izvedbo objektov v obliki razširjenih projektnih nalog za različne faze razvoja projektov. Sklad uvaja tudi smernice in priporočila v smeri, da morajo biti detajli in projektne rešitve za javna najemna stanovanja funkcionalni, sistemski, robustni in trajni. Sledi usmeritvi, da predvidene rešitve ne smejo sloneti na pogostem vzdrževanju in netrajnih materialih. Projektne rešitve pa ne smejo povzročati povečanega vzdrževanja ali nastanka poškodb gradbenih elementov ter prehitrega propada vitalnih delov objekta. Uporabljeni (predvideni) materiali in detajli morajo biti preizkušeni in trpežni. Rešitve in detajli morajo biti tehnično izvedljivi na gradbišču z upoštevanjem gradbenih toleranc. Projektne rešitve morajo prednostno zagotavljati čim nižje obratovalne stroške objektov (poraba energentov, vode, urejanje okolice objektov, vzdrževanje igrišč, ...), s poudarkom na energetski varčnosti in ekološki sprejemljivosti izbranih sistemov ter vgrajenih materialov. V sklopu vsega navedenega strokovno izobražuje svoje zaposlene in diseminira pridobljena znanja ter sodeluje z domačimi in tujimi izobraževalnimi in raziskovalnimi ustanovami. Prav tako pri projektiranju in gradnjah nadaljuje z uporabo tehničnih pogojev v stanovanjski gradnji (lastna blagovna znamka TPSG), upoštevajoč spremembe zakonodaje, zadnjega stanja gradbene tehnike ter izboljšanja funkcionalnosti, zlasti z vidika zmanjšanja stroškov obratovanja in vzdrževanja stanovanj.

Prav tako Sklad pripravlja pogoje za možnost certificiranja trajnostne gradnje objektov, npr. LEVEL(S), ASHRAE bEQ (building Energy Quotient) in podobne namene. Namen certificiranja in energetskih pregledov je zagotoviti, da bo načrtovana stavba grajena v duhu prioritet trajnostne gradnje, kar pomeni, da bodo ovrednoteni kazalniki, ki na področju stavb podpirajo izvrševanje prednostnih politik s

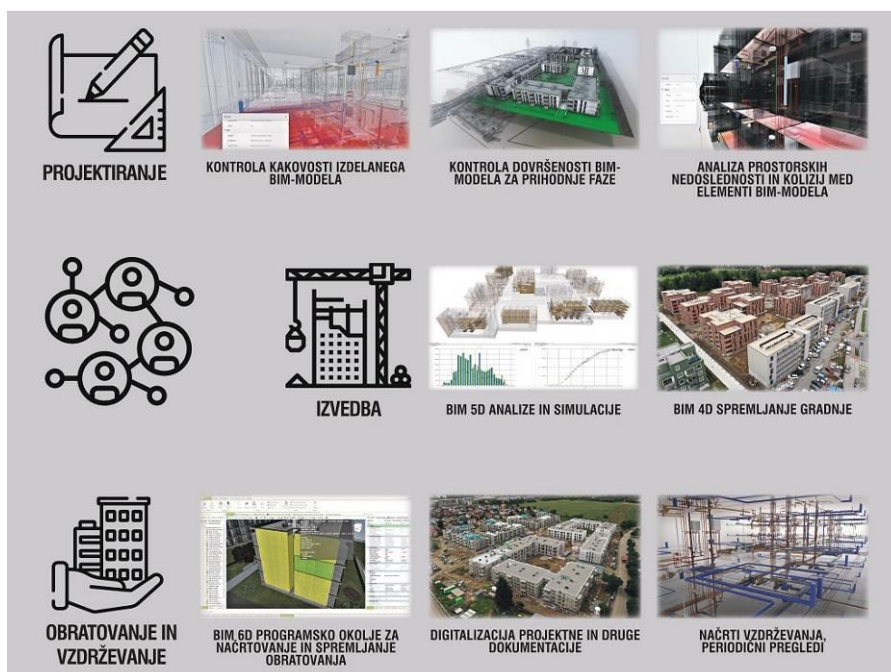
področja zmanjševanja nastajanja emisij toplogrednih plinov v življenjskem ciklu stavbe, spodbujanja učinkovite rabe vode in surovin, zagotavljanja zdravih in udobnih bivalnih pogojev, prilagajanja na podnebne spremembe ter optimizacijo stroškov in vrednosti stavbe v njenem življenjskem ciklu. Tudi v prihodnje bo nadaljeval sodelovanje v tovrstnih projektih.

Za financiranje Sklad namenja lastne vire za razvojne programe in vire investicijskih projektov. Finančna sredstva so bila v letu 2022 zagotovljena prek investicijskih vrednosti. Poskušal bo pridobiti tudi nepovratna sredstva.

DIGITALIZACIJA PROCESOV GRADNJE STAVB

Sklad je v letu 2017 začel razvoj in implementacijo standarda BIM (Building Information Modeling) v različnih fazah razvoja in izvedbe projektov lastne gradnje Sklada. Z željo po čim bolj skrbnem in učinkovitem ravnanju s fondom javnih najemnih stanovanj v celotni življenjski dobi stavb Sklad že več let uvaja standard BIM v vseh fazah razvoja investicij. Končni produkt uporabe BIM procesov tako predstavlja virtualni dvojček stavbe - model objekta BIM, opremljen z vsemi potrebnimi informacijami o gradnji, vgrajenih materialih in sistemih, kot osnovo za digitalno in učinkovito upravljanje večstanovanjskih objektov in sosesk. Postopoma se v objekte uvaja tudi vgradnja sistemov pametnih instalacij. Metodologija BIM se uporablja tudi v izvedbeni fazi gradnje, kjer se izvaja tekoče časovno in stroškovno spremljanje gradnje z izdelavo ter prikazovanjem 4D in 5D simulacij gradnje, v fazi izdelave projekta izvedbenih del PID BIM in predvidoma v fazi uporabe objekta s 6D BIM FM skozi življenjsko dobo objekta (»facility management«). Prednost pristopa z metodologijo BIM je kontrola kakovosti in zagotavljanje kakovostne projektne dokumentacije ter procesa pred začetkom gradnje, med gradnjo in med prevzemom oziroma predajo objekta. BIM je orodje za preveritev natančnosti, skladnosti in konsistence projektne dokumentacije. Integralno načrtovanje temelji na interdisciplinarnem in neposrednem sodelovanju vseh deležnikov, kar omogoča stroškovno in časovno ustrezno načrtovanje in gradnjo, s tem v povezavi pa tudi trajnostno ter energetske ustrezno optimizacijo gradnje in uporabe v celotnem življenjskem obdobju zgradbe.

Sklad izvaja razvoj in implementacijo standarda BIM (Building Information Modeling) v različnih fazah razvoja in izvedbe projektov lastnih investicij v gradnji Pod Pekrsko gorco, Dolgi most, Nova Dolinska, Podbreznik, ... ter svoje kadre usposablja za delo – uporabo tehnologije BIM.



(Predstavitveni plakat SSRS, oktober 2021)

SODELOVANJE V MEDNARODNIH RAZVOJNIH PROJEKTIH

Sklad ima kot aktiven deležnik pomembno vlogo na področju energetske učinkovitosti in trajnostne gradnje. Vrsto let sodeluje v razvojnih in raziskovalnih projektih na nacionalni ravni in ravni EU (CoNZEBS, SUPER-i, HAPPEN, INFINITE...), prav tako je aktiven član združenja povezane skupine SRIP Pametne stavbe in dom z lesno verigo (priprava vzorčnega projekta – večstanovanjski leseni objekt in pametna stavba) ter je lastnik lastne blagovne znamke TPSG (Tehnični pogoji v stanovanjski gradnji). Sodeluje tudi v »Usmerjevalnem odboru Akcije C4.4 – Razvoj kazalnikov trajnostne gradnje« v okviru evropskega projekta »LIFE IP CARE4CLIMATE«. Sodeluje z ministrstvi in partnerskimi organizacijami, kot tudi z mednarodnimi organizacijami in bankami (CEB, EIB, OECD, HOUSING EUROPE, EFBS, NATIONAL CHAMBER OF COMMERCE, ZAVOD CER, FIABCI, ACER EMILIA ROMAGNA,...) ter s tem širi svoja znanja in pridobiva tuje izkušnje. Kot ustanovitelj je sodeloval pri ustanovitvi Stičišča za trajnostno preno in gradnjo stavb, novembra 2022. Namen ustanovitve Stičišča je doseči predvsem to, da se izboljšajo pogoji za trajnostne prenove stavb v Sloveniji.

Sklad je bil leta 2020 povabljen s strani družbe za energetske storitve Civiesco, s sedežem v Italiji, k sodelovanju v evropskem projektu Financiranje naložb v energetske učinkovitost – pametne finance za pametno gradnjo (H2020 Project_B4E-11_Financing for Energy Efficiency Investments – Smart Finance). Konzorcij partnerjev, ki ga sestavlja 13 subjektov iz 6 držav, in sicer Italije, Velike Britanije, Španije, Danske, Belgije in Slovenije, je na razpis prijavil projekt: 101028220 — SUPER-i. V januarju 2021 je bil projekt odobren s strani Evropske komisije. Projekt bo trajal 36 mesecev od sklenitve sporazuma o sodelovanju. Celotna vrednost projekta je 1.497.820 evrov. Namen projekta SUPER-i je prispevati k ustvarjanju naložb in zbiranju podatkov o energetske učinkovitosti v sektorju socialnih stanovanj. Obnova socialnih stanovanj na področju energetske učinkovitosti lahko povzroči pomemben družbeni učinek z zmanjšanjem energetske revščine. Cilji in učinki projekta SUPER-i bodo pomagali in podpirali Evropsko komisijo pri izvajanju evropskega zelenega dogovora. Sklad v projektu SUPER-i sodeluje z demonstracijskim objektom na naslovu Neža 26a in 26b, Trbovlje, kjer je predvidena prenova fasade in ogrevalnega sistema. V objektu so namreč trenutno stroški energije zaradi slabe toplotne izolacije in visoke cene dobavitelja utekočinjenega naftnega plina zelo visoki. V letu 2022 je sodeloval s svojimi znanji, izvedel samostojen strokovni dogodek v okviru projekta ter se udeležil delovnega sestanka v Rimu. Cilj projekta je prispevati v energetske učinkovitost v sektorju socialnih stanovanj z vzpostavitvijo neposrednega dialoga na lokalni ravni med finančnimi institucijami, drugimi zasebnimi vlagatelji in upravitelji socialnih stanovanj, hkrati pa z zbiranjem ustreznih podatkov o naložbah v energetske učinkovitost pomagati razviti učinkovite finančne sheme. Sklad bo v okviru projekta pridobil 35.875 evrov nepovratnih sredstev.

DIGITALIZACIJA POSLOVNIH PROCESOV

Leta 2022 je Sklad na področju digitalizacije izvajal aktivnosti notranje presoje in izvajanja lastnih notranjih pravil poslovanja ter izvajal promocijo elektronskega sklepanja najemnih pogodb, ki ga izvaja od julija 2021 z zagonom na projektu Skupnosti za mlade Gerbičeva, preko lastnega SSRS portala, ki omogoča urejanje najemnih razmerij na daljavo. V letu 2022 je SSRS portal nadgradil tudi za pridobivanje ponudb najemodajalcev za najem stanovanj v okviru izvajanja javnega najema po SZ-1E in Uredbi o izvajanju javnega najema.

Tudi leta 2022 je Sklad uporabljal informacijski sistem HIPS⁷ in evidenco nepremičnin TJM⁸ ter digitalno podpisovanje v svojih poslovnih procesih, pri čemer obstajajo še določene ovire iz razlogov na strani tretjih (poslovanje z notarji, zemljiško knjigo, upravnimi organi, lokalno samoupravo, bančnimi institucijami v Sloveniji in tujini). Pričel je z nadgradnjo HIPS SUBS, ki bo dokončana v letu 2023. Nadaljevali so se projekti informacijskega razvoja – projekt HIPS (nadgradnja nepremičninskih evidenc Sklada, povezovanje z javnimi evidencami RS ter internimi programi in aplikacijami Sklada) ter prenove in nadgradnje aplikacij in programov Sklada, vezanih na prodajo in oddajo stanovanj v najem, prijavo in odpravo napak ter finančno spremljanje projektov.

⁷ Horizontalna integralna platforma Sklada.

⁸ Aplikacija To je moje, družbe Digi Data, d. o. o., Šenčur.

Sklad je izvedel uskladitev podatkov, vezano na lokacijske faktorje po Uredbi o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/2021), oblikoval procese za povezovanje in ažuriranje evidence nepremičnin Sklada TJM ter programov za upravljanje stanovanj Sklada. Izvedel je nadgradnje HIPS, TJM in programov za stanovanja Sklada za potrebe sodelovanja z najemodajalci in najemniki v sklopu izvajanja javne najemne službe.

V uporabi na Skladu je tudi informacijska podpora za finančno spremljanje investicijskih projektov – aplikacija 4PM⁹. Sklad je v letu 2022 prav tako izvedel prilagoditve v 4PM in drugih programih, vezano na odobrene projekte za sredstva iz NOO ter izvedel vse potrebno za spremljanje aktivnosti in poročanje, skladno z zahtevami javnega razpisa ter predpisov za njegovo izvajanje.

Sklad je izvedel tudi postopke notranje presoje lastnih pravil poslovanja po določbi iz leta 2020. Redno izvaja tudi varnostne ukrepe za zmanjševanje informacijskih tveganj in kibernetiko varnost.

Spremembe in posodobitve na informacijskem področju ter razvojni projekti so v času razglašene epidemije covid-19 in izrednih okoliščin, ter v letu 2022, ko je bila ta bolezen še vedno močno prisotna, omogočili Skladu, da je lahko v pretežnem delu nemoteno opravljal storitve za svoje stranke in poslovne partnerje ter izvajal aktivnosti, vezane na svojo dejavnost in naloge po ReNSP15-25.

Na predlog izobraževalnih in raziskovalnih subjektov se bo Sklad še naprej v skladu s finančnimi in kadrovskimi zmožnostmi vključeval v razvojne (raziskovalne) projekte s področja izvajanja svojih dejavnosti ter izvajal partnerske projekte v skladu z zakonodajo (trenutno ZJS-1, SZ-1, ZJZP in drugi).

1.6.1.7 UPRAVLJANJE FINANČNIH NALOŽB V LETU 2022

Sklad v okviru finančnih naložb izkazuje lastništvo:

- 100 odstotkov lastniškega deleža družbe Stanovanjsko podjetje, podjetje za gospodarjenje z objekti, d. o. o., Ravne na Koroškem;
- 100 odstotkov lastniškega deleža v družbi Spekter, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d. o. o., Trbovlje.

1.6.1.8 PRIDOBITEV POSOJILA PRI RAZVOJNI BANKI SVETA EVROPE (CEB)

CEB banka je 16. 11. 2018 na seji upravnega odbora odobrila 50 milijonov evrov posojila za izgradnjo 800 javnih najemnih stanovanj v Ljubljani in Mariboru. Z odobritvijo vloge se je začel proces za sklenitev posojilne pogodbe, ki se je zaključil 10. 4. 2019 s sklenitvijo Okvirnega sporazuma o posojilu v znesku 50 milijonov evrov (ref. ozn.: LD 1986 (2018)). Preostali del investicijskih sredstev za realizacijo projektov Sklad zagotavlja z lastnimi sredstvi.

Iz posojila banke CEB se delno financirajo trije projekti. Projekt izgradnje 109 najemnih stanovanj v okviru Stanovanjske skupnosti Gerbičeva za mlade v Ljubljani, je že zaključen leta 2021 in predan v uporabo. S posojilom se financira tudi izgradnja najemnih stanovanj za družine z nizkimi do srednje nizkimi dohodki ter deloma tudi najemna oskrbovana stanovanja za starejše v Ljubljani in Mariboru. Od tega je 498 stanovanjskih enot zagotovljenih v novi soseski Novo Brdo v Ljubljani in 212 stanovanjskih enot na lokaciji Pod Pekrsko gorco v Mariboru (1. faza projekta), od tega 55 oskrbovanih stanovanj za starejše. Leta 2021 je Sklad del sredstev, namenjenih projektu E4 (del projekta Novo Brdo) v soglasju s CEB, preusmeril v druge projekte, vključene v to posojilo. Končni rok za porabo posojila in za dokončanje vseh projektov je 30. 6. 2023. Leta 2020 je Sklad v skladu s pravili, roki in pogoji pogodbe o zadolževanju iz aprila 2019 črpal 1. obrok posojila pri banki CEB v višini 15 milijonov evrov in novembra 2020 2. obrok v višini 15 milijonov evrov. Leta 2021 je črpal zadnji 3. obrok posojila 20 milijonov evrov. Skupna višina zadolžitve leta 2021 znaša 50 milijonov evrov.

V letu 2022 je Sklad končeval projekt Pod Pekrsko gorco 0. in 1. faza ter septembra 2022 izvedel otvoritev soseske. Direktor Črtomir Remec je uvodoma poudaril, da je stanovanjska soseska Pod Pekrsko

⁹ Licenčni program družbe Arctur, d. o. o., Nova Gorica.

gorco vrhunec izvedbe Nacionalnega stanovanjskega programa 2015 – 2025. »Pridobili smo 400 novih najemnih stanovanj, skupaj s 60. oskrbovanimi stanovanji in vso potrebno infrastrukturo. Še posebej pomembno je, da so v A energetskega razreda in da zagotavljamo izjemne pogoje za bivanje v sozvočju z okolico.« Nadaljeval je, da je Maribor primer dobre prakse, saj ima poleg stanovanj dnevni center aktivnosti starejših, skupnost za tiste s posebnimi potrebami, vrtec in številna otroška igrišča ter povezavo z edinstveno zeleno okolico. Investicija v vrednosti približno 55 mio evrov je financirana iz Načrta za okrevanje in odpornost (NOO) ter posojila razvojne banke Sveta Evrope. Soseska nudi nova najemna stanovanja v velikosti od 35 do 85 kvadratnih metrov. Spada med največje javne stanovanjske investicije v Sloveniji. Novo naselje je bilo načrtovano tudi z upoštevanjem vidika trajnostne gradnje v največji možni meri. Stavbe so zasnovane kot nizkoenergijske z vgrajenim prezračevalnim sistemom z učinkovitim vračanjem toplote, dosegajo energetskega razreda A1 in so lahko energetske samooskrbne. »Ekonomični toplotni ovoj, učinkovita zaščita pred soncem, prezračevanje in možnost namestitve klimatskih naprav omogočajo optimalno bivalno ugodje z nizko porabo energije. Predvidena je inštalacija za polnilnice električnih avtomobilov in predpriprava za namestitev sončne elektrarne.



(Otvoritev stanovanjske soseske Pod Pekrsko gorco v Mariboru)

Slika 1: Trak so prerezali direktor Stanovanjskega sklada RS mag. Črtomir Remec, minister za okolje in prostor Uroš Brežan, minister za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti Luka Mesec ter župan občine Maribor Saša Arsenovič.

Slika 2: Otvoritve sta se udeležila tudi predstavnika Razvojne Banke Sveta Evrope (CEB) Palicsko Csaba in Thomas Eriksson.

Sklad je ob pripravi srednjeročnih in kratkoročnih poslovnih in finančnih načrtov predvidel, da bo treba za uresničevanje ciljev poslovanja in povečanje najemnega fonda stanovanj porabiti tudi vire iz zadolžitve. Kot pravna oseba javnega prava je načrtoval zadolževanje v skladu z določbami 37. člena Zakona o javnih skladih in določbami 147. člena Stanovanjskega zakona v Poslovni politiki Stanovanjskega sklada RS 2021–2025. Poslovni in finančni načrt SSRS za leti 2021 in 2022 vsebuje napoved zadolžitve, če Sklad zaradi preusmeritve v najemno dejavnost ne bo razpolagal z zadostnimi lastnimi viri za svoje investicije, in sicer v primeru odsotnosti svojih in proračunskih oziroma sistemskih virov predvideva zadolževanje na tujem trgu.

Za potrebe realizacije ciljev izgradnje javnih najemnih stanovanj v skladu z ReNSP15-25, Poslovno politiko SSRS za obdobje 2021–2025 in Poslovnim in finančnim načrtom SSRS za 2021 in 2022 je sklad leta 2022 s CEB banko sklenil posojilno pogodbo (LD 2113 (2021)) za dolgoročno zadolžitev v višini 70 mio EUR. Prvo črpanje obroka v višini 25 mio EUR je bilo izvedeno v letu 2022. Dopustni zakonski obseg zadolžitve je od 19. 6. 2021, ko je bilo s sprejemom SZ-1E zadolževanje SSRS povečano, do 50 odstotkov namenskega premoženja SSRS (40 odstotkov SZ-1 in 10 odstotkov ZJS-1). Javni sklad se sme zadolžiti samo zaradi izvajanja namena, zaradi katerega je bil ustanovljen, če je tako določeno v finančnem načrtu, ki ga je sprejel ustanovitelj, in je to v skladu z Zakonom o javnih skladih in predpisi, ki urejajo javne finance. Sredstva bo Sklad namenil za 10 projektov v 7 statističnih regijah. S predvideno izgradnjo 912 novih najemnih stanovanjskih enot bo Sklad pomagal zmanjšati vrzel pri dostopu do najemnih stanovanj gospodinjstvom, ki ne morejo dostopati do stanovanja po tržnih pogojih. Prednost pri najemu

bodo imele socialno-ekonomsko ranljive skupine, kot so mlade družine, starejše osebe in mladi do dopolnjenega 30. leta starosti. Predlagani projekt naj bi se izvajal v obdobju od odobritve projekta (podpisa posojilne pogodbe) naprej do 31. 12. 2026.

Projekti vključeni v posojilo regionalnih projektov Sklada in podatki so razvidni iz tabele v nadaljevanju. Skupno bo v desetih projektih pridobljenih, po trenutnih podatkih, 912 stanovanj, od tega 58 stanovanj, namenjenih starejši populaciji. Predvidoma bodo projekti dokončani do leta 2026.

Tabela 14: Projekti Sklada vključeni v posojilo CEB banke

Zap. št.	Projekt	Lokacija	Število stanovanjskih enot	Najemna stanovanja	Najemna oskrbovana stanovanja	Zaključek investicije / predaja najemnikom	Financiranje poleg lastnih virov	Investicijska vrednost (mio EUR)*
1	Pod Pekrsko gorco 2. faza	Maribor	188	158	30	2022/2023	CEB2/NOO	26,20
2	Dolgi most	Ljubljana	40	40		2023	CEB2	8,45
3	Nova Dolinska	Koper	91	91		2023/2024	CEB2/NOO	18,62
4	Podbreznik 1. faza	Novo mesto	103	103		2024/2025	CEB2/NOO	19,86
5	Partizan	Jesenice	46	46		2024/2025	CEB2	7,80
6	Ob Savi 1. faza	Kranj	187	159	28	2025	CEB2	34,20
7	Lukovica -jug (2 objekta)	Lukovica	81	81		2025	CEB2	14,23
8	Rožna dolina	Nova Gorica	80	80		2025/2026	CEB2	13,80
9	Lendava 1. faza	Lendava	36	36		2024/2025	CEB2	5,17
10	Podutik Glince 1. faza	Ljubljana	60	60	0	2025	CEB2	13,65
	SKUPAJ		912	854	58			161,98

* Ocenjena vrednost naložbe upošteva stroške nabave zemljišča, komunalne in prometne ureditve (komunalni prispevek), stroške predhodnih preiskav in zahtev za prostorske akte, projektiranja, nadzora in drugih inženirskih storitev, izvedbo del GOI, ureditve za izboljšave, stroške opreme, vključno z nepredvidenimi deli in stroški financiranja, kot zahteva veljavna zakonodaja ali bančna metodologija za izračun naložb.

1.6.1.9 PRIDOBITEV NEPOVRATNIH SREDSTEV NAČRTA ZA OBNOVO IN OKREVANJE

Ministrstvo za okolje in prostor je na podlagi nacionalnega Načrta za okrevanje in odpornost objavilo »Javni razpis za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj« v Uradnem listu RS, št. 52/2022, dne 15. 4. 2022.

Namen razpisa je dodelitev nepovratnih sredstev za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj z gradnjo (novogradnja, rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija ali sprememba namembnosti) ali odkupom (s prenovo stanovanj, ko bo to potrebno glede na ohranjenost stanovanja, energetska učinkovitost ali funkcionalnost stanovanja).

Med ciljne skupine upravičencev za pridobitev sredstev za sofinanciranje je bil uvrščen tudi Stanovanjski sklad RS. Sklad je skladno z vsebino razpisa oddal 12 vlog za pridobitev sredstev. Skupno število najemnih stanovanj, za katere je Sklad oddal vlogo, je bilo 754, od tega 136 oskrbovanih najemnih stanovanj.

Tabela 15: Pregled oddanih vlog v okviru javnega razpisa na podlagi NOO

Zap. št.	Lokacija	Projekt	Vrednost projekta z DDV	Višina sredstev iz vlog za sredstva NOO	Odločbe ministrstva
1	Koper	Nova Dolinska	18.616.689 €	8.438.134 €	8.438.134 €
2	Maribor	Pod Pekrsko gorco, 1. faza	31.281.174 €	12.172.069 €	12.172.069 €
3	Maribor	Pod Pekrsko gorco, 2. faza	26.191.449 €	10.770.387 €	10.770.387 €
4	Novo mesto	Podbreznik	19.864.527 €	8.991.879 €	803.230 €
5	Ljubljana	Dolgi most	8.449.551 €	3.333.577 €	- €
6	Slovenske Konjice	Spodnje Preloge	434.657 €	196.713 €	196.713 €
7	Slovenj Gradec	Harpf	2.650.377 €	1.207.912 €	1.207.912 €
8	Ravne na Koroškem	Vrata Javornika	4.138.946 €	1.884.450 €	1.884.450 €
9	Sveta Ana	Sv. Ana	562.970 €	256.550 €	256.550 €
10	Radlje ob Dravi	Radlje ob Dravi	3.595.318 €	1.649.072 €	1.649.072 €
11	Šmarje pri Jelšah	Objekta O1	1.441.310 €	656.991 €	656.991 €
12	Rogaška Slatina	Kidričeva ulica	482.006 €	218.895 €	218.895 €
	SKUPAJ		117.708.972 €	49.776.629 €	38.254.404 €

Pregled oddanih vlog glede na število stanovanj in glede na način pridobitve najemnih stanovanj je razviden iz naslednje preglednice.

Tabela 16: Pregled oddanih vlog Sklada v okviru javnega razpisa na podlagi NOO s številom stanovanj

Zap. št.	Lokacija	Projekt	Število stanovanj	Število oskrbovanih stanovanj	Skupaj	Način zagotavljanja
1	Koper	Nova Dolinska	91	0	91	lastna investicija
2	Maribor	Pod Pekrsko gorco, 1. faza	182	30	212	lastna investicija
3	Maribor	Pod Pekrsko gorco, 2. faza	158	30	188	lastna investicija
4	Novo mesto	Podbreznik	103	0	103	lastna investicija
5	Ljubljana	Dolgi most	40	0	40	lastna investicija
6	Slovenske Konjice	Spodnje Preloge	5	0	5	nakup - program JNS
7	Slovenj Gradec	Harpf	0	27	27	nakup - javni poziv
8	Ravne na Koroškem	Vrata Javornika	35	0	35	nakup - javni poziv
9	Sveta Ana	Sv. Ana	4	0	4	nakup - javni poziv
10	Radlje ob Dravi	Radlje ob Dravi	0	28	28	nakup - javni poziv
11	Šmarje pri Jelšah	Objekt O1	0	15	15	nakup - program za starejše
12	Rogaška Slatina	Kidričeva ulica	0	6	6	nakup - program za starejše
	SKUPAJ		618	136	754	

Vloga pod zaporedno št. 5 je bila sicer popolna, vendar v ocenjevalnem postopku po pogojih in merilih ni bila uvrščena med projekte sofinanciranja in je bila zavrnjena z odločbo MOP z dne 19. 10. 2022.

Na javnem razpisu je Sklad oddal vloge za sofinanciranje 12 projektov zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Skupna vrednosti prijavljenih projektov znaša 117,7 milijona evrov.

Z odločbami ministrstva o odobritvi sredstev z dne 20. 7. 2022, ki so postale pravnomočne 25. 8. 2022, je bilo odobrenih 38,3 milijona evrov po 11 vlogah, in sicer je Sklad z 10 vlogami uspel v celotnem delu zahtevka, za projekt Podbreznik v Novem mestu pa je bilo odobreno delno sofinanciranje.

Za vseh 11 projektov je potrebna še sklenitev pogodb o sofinanciranju. Končna višina izplačanih sredstev je odvisna od dejansko realiziranih upravičenih stroškov, predvidenih z vlogo na razpis. Izplačila se

izvedejo enkratno na podlagi končnega poročila stroškov. Sklad za vse odobrene projekte že izvaja aktivnosti tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti skladno z določbami predpisov za NOO sofinancirane projekte. Pretežni del sredstev lahko Sklad pričakuje v letu 2023 (27,2 milijonov evrov) ter preostanek do konca leta 2024 (11 milijonov evrov). Prav tako je Sklad že v razpisu za oddajo stanovanj v najem z dne 24. 10. 2022 upošteval zahtevo, da se morajo dokončana stanovanja, sofinancirana iz NOO sredstev, oddajati po neprofitni najemnini in upoštevajoč prednostne kategorije po Pravilniku o oddaji neprofitnih stanovanj v najem.

Sklad je pristojno ministrstvo zaprosil za čimprejšnjo izvedbo postopkov za sklenitev soinvestitorskih pogodb, saj bi morale biti skladno z določbo javnega razpisa NOO pogodbe že sklenjene za vse tiste primere, kjer je Stanovanjski sklad RS že sklenil izvajalske pogodbe za gradnjo ter v tistih primerih, kjer je za nakup stanovanj sklenjena in veljavna prodajna pogodba, to pa pomeni, da so pogoji za veljavno sklenitev pogodb o sofinanciranju na 31. 12. 2022 izpolnjeni na vseh 11 projektih.

Sklenitev pogodbe je pomembna zaradi zagotavljanja virov in nastanka obveznosti za Stanovanjski sklad RS ter zagotavljanje doseganja zastavljenih ciljev v uresničevanju ReNSP15-25. Tako Stanovanjski sklad RS kljub dokončanim projektom gradnje ali nakupa brez sklenjenih pogodb še ne more vlagati zahtev za plačila, kar vpliva na njegovo finančno poslovanje in realizacijo njegovega Poslovnega in finančnega načrta. JR NOO namreč določa, da se plačila izvajajo skladno s sklenjeno Pogodbo o sofinanciranju operacije, na vložitev in obravnavo zahtevka pa so vezani roki. Ob zaključku projekta poda upravičenec izjavo, da je s projektom zaključil in da so finančne obveznosti iz pogodbe o sofinanciranju zaključene. Stanovanjski sklad RS končnega besedila predloga pogodbe še ni prejel, pogodba pa še ni sklenjena in do sklenitve ne more zanesljivo vedeti, katere finančne in druge obveznosti ga bodo bremenile.

Z neskenitvijo pogodb se Skladu skladno z JR NOO podaljšuje čas, ko kot prosilec ne sme odtujevati nepremičnin, gradbenih proizvodov, strojnih naprav in opreme, ki so predmet sofinanciranja po JR NOO, saj jih ne sme odtujiti pred potekom desetih let od sklenitve pogodbe o sofinanciranju. Z neskenitvijo pogodb se je ta rok za Stanovanjski sklad RS že zamaknil za več mesecev in se še podaljšuje; in ker Sklad že oddaja stanovanja na lokacijah po neprofitni najemnini pa prihaja tudi do izpada poslovnih dohodkov iz naslova najemnine. Sklenitev pogodbe vpliva tudi na stroške izvajanja informiranja, spremljanja, poročanja in obveščanja skladno s predpisi in navodili za izvajanje JR NOO in NOO samega.

Tabela 17: Pregled izpolnjevanja pogojev za sklenitev pogodb o sofinanciranju

Zap. št.	Lokacija	Projekt	Število stanovanj	Število oskrbovanih stanovanja	Skupaj	Sklenjena pogodba z izvajalcem	Sklenjena prodajna pogodba
1	Koper	Nova Dolinska	91	0	91	Da	
2	Maribor	Pod Pekrsko gorco, 1. faza	182	30	212	Da	
3	Maribor	Pod Pekrsko gorco, 2. faza	158	30	188	Da	
4	Novo mesto	Podbreznik	103	0	103	Da	
6	Slovenske Konjice	Spodnje Preloge	5	0	5		Da
7	Slovenj Gradec	Harpf	0	27	27		Da
8	Ravne na Koroškem	Vrata Javornika	35	0	35		Da
9	Sveta Ana	Sv. Ana	4	0	4		Da
10	Radlje ob Dravi	Radlje ob Dravi	0	28	28		Da
11	Šmarje pri Jelšah	Objekt O1	0	15	15		Da
12	Rogaška Slatina	Kidričeva ulica	0	6	6		Da
	SKUPAJ		618	136	714		

1.7 Izkazi poslovanja

1.7.1 RAČUNOVODSKA POLITIKA

Sklad je pravna oseba javnega prava in je registriran kot javni sklad. Razvrščen je med »druge uporabnike enotnega kontnega načrta«, zato zanj veljajo določila Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, 23/1999, 30/2002 – ZJF-C in 114/2006 – ZUE). Sklad prihodke in odhodke v skladu z zakonom spremlja po načelu denarnega toka. Izhodišče za primerjavo doseženih rezultatov poslovanja z načrtovanimi predstavlja Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2022.

Pri oceni realizacije za leto 2022 je bilo ugotovljeno, da bodo rezultati poslovanja leta 2022 odstopali od finančnega načrta, zato je bil pripravljen drugi rebalans poslovnega in finančnega načrta za leti 2021 in 2022. Za primerjavo realizacije so tako uporabljene popravljene vrednosti posameznih postavk.

Tabela 18: Spremembe v postavkah finančnega načrta zaradi rebalansa

(v EUR, brez stotinov)

Postavke	Realizacija 2021	FN 2022	Rebalans FN 2022	Drugi rebalans FN 2022¹⁰
Prihodki	11.836.591	17.705.000	17.705.000	15.679.611
Odhodki	85.141.995	76.628.790	66.016.981	43.223.668
Presežek/primanjkljaj	-73.305.404	-58.923.790	-48.311.981	-27.544.057
Prejeta vračila posojil	4.526.403	5.767.000	4.717.000	4.007.000
Dana posojila	6.307.061	7.558.579	10.000.000	9.964.329
Prejeta – dana posojila	-1.780.658	-1.791.579	-5.283.000	-5.957.329
Zadolževanje	20.000.000	40.000.000	40.000.000	25.000.000
Odplačila dolga	0	1.578.947	1.578.947	1.578.947
Neto zadolževanje	20.000.000	38.421.053	38.421.053	23.421.053
Zmanjšanje sredstev na računih	-55.086.062	-22.294.316	-15.173.928	-10.080.333

Z rebalansom se je višina načrtovanih prihodkov za leto 2022 znižala iz 17,7 na 15,7 milijona evrov, višina načrtovanih odhodkov pa zmanjšala iz 76,6 milijona na 43,2 milijona evrov.

Presežek odhodov za leto 2022 je bil z rebalansom iz 58,9 milijona evrov znižan na 27,5 milijona evrov.

Skupni rezultat poslovanja za leto 2022 je bil z rebalansom popravljen iz zmanjšanja sredstev na računih v višini 22,3 milijona evrov na 10,1 milijona evrov.

¹⁰ Podatki iz drugega rebalansa za oceno realizacije poslovanja v letu 2022.

1.7.2 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Leta 2022 je Sklad realiziral 14.067.550 evrov prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 90 odstotkov v primerjavi s finančnim načrtom, ki je predvideval 15.679.611 evrov prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki leta 2021 so prihodki leta 2022 realizirani v višini 119 odstotkov. Odstopanja v primerjavi z načrtovanimi prihodki po finančnem načrtu se nanašajo na manjšo realizacijo kapitalskih prihodkov iz prodaj nepremičnin v zadnjem tromesečju leta 2022 na razpisani javni dražbi.

Tabela 19: Izkaz prihodkov v letu 2022

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz prihodkov	Realizacija 2021	Finančni načrt 2022	Realizacija 2022	Indeks realizacije 2022/FN 2022
70	Davčni prihodki	0	0	0	-
71	Tekoči prihodki	10.333.222	13.527.000	13.332.762	99
710	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	9.923.544	13.402.000	13.165.506	98
712	Globe in druge denarne kazni	0	0	0	-
713	Prihodki od prodaje blaga in storitev	88.957	90.000	130.771	145
714	Drugi nedavčni prihodki	320.721	35.000	36.485	104
72	Kapitalski prihodki	1.384.963	1.880.410	399.632	21
720	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	1.292.634	280.410	227.668	81
722	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev	92.329	1.600.000	171.964	11
74	Transforni prihodki	104.953	272.201	321.703	118
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	104.953	272.201	321.703	118
78	Prejeta sredstva iz Evropske unije	13.453	0	13.453	-
787	Prejeta sredstva drugih evropskih institucij	13.453	0	13.453	-
I.	Skupaj prihodki	11.836.591	15.679.611	14.067.550	90

Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja

V tej kategoriji so zajeti vsi prihodki od udeležbe na dobičku in dividendah, prihodki od obresti za dolgoročno posojila, obresti od kratkoročno plasiranih sredstev in prihodki, doseženi z oddajanjem stanovanj. Prihodki so bili realizirani v višini 13.165.506 evrov, kar je 98 odstotkov načrtovanih in 133 odstotkov v primerjavi z letom 2021. Odstopanja od načrtovanih prihodkov ni.

Globe in druge denarne kazni

Sklad leta 2022 ni ustvaril prihodkov iz naslova glob ali drugih denarnih kazni.

Prihodki od prodaje blaga in storitev

V kategorijo prihodkov od prodaje blaga in storitev sodijo drugi prihodki, ustvarjeni s prodajo nepremičnin iz zaloge oziroma doseženi v postopkih izterjave iz naslova spornih terjatev in izvršb. Doseženi prihodki leta 2022 v tej kategoriji so znašali 130.771 evrov in so višji od načrtovanih za 145 odstotkov. Prihodki od prodaje blaga in storitev leta 2022 so bili v primerjavi z letom 2021 realizirani v višini 147 odstotkov. Realizacija je višja od načrtovane zgolj iz razloga, ker je realizacija prihodkov v tej kategoriji odvisna od uspeha pri unovčevanju spornih terjatev oz. realizaciji prodaj.

Drugi nedavčni prihodki

Med druge nedavčne prihodke se uvrščajo prihodki, doseženi z izterjavo terjatev v izvršilnih in tožbenih postopkih. Realizirani prihodki leta 2022 v tej kategoriji so v skupni višini 36.485 evrov in so v višini 104 odstotkov načrtovanih.

Kapitalski prihodki

Leta 2022 je bilo realiziranih 399.632 evrov kapitalskih prihodkov. V to kategorijo so uvrščeni prihodki, doseženi s prodajo poslovno nepotrebne premoženja. Prihodki so bili doseženi v višini 21 odstotkov načrtovanih. Prihodki leta 2022 so bili v primerjavi s prihodki v tej kategoriji leta 2021 realizirani v višini 29 odstotkov. Razlog za nižjo realizacijo prihodkov v tej kategoriji je zamik pri prodaji sklopa zemljišč (E4) na območju Novega Brda v Ljubljani. Javna dražba je bila razpisana konec leta 2022. Realizacija prihodkov bo predvidoma v letu 2023.

Transforni prihodki

V letu 2022 je Sklad prejel 321.703 evrov sredstev iz proračuna v skladu z določbami pogodbe o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj.

31. 3. 2022 je bil sklenjen Aneks št. 1 k Pogodbi o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj, ki je določal, da se lahko Skladu povrne še preostali del v višini 272.201 evrov. Skupni znesek po pogodbi iz leta 2021 je znašal 360.000 evrov. Nakazilo je Sklad prejel 16. 5. 2022.

Za povračilo stroškov izvajanja javne najemne službe, nastalih v letu 2022, je bil 29. 11. 2022 sklenjen Aneks št. 2 k Pogodbi o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj, ki je določal obseg sredstev za leto 2022. V Rebalansu proračuna RS za leto 2022 je bilo načrtovanih 220.500 evrov v okviru proračunske postavke 153254 Stanovanjska dejavnost in ukrepa 2550-21-0002 Izvajanje javnega najema stanovanj. Sklad je na podlagi zahtevka v višini 49.502 evra, sredstva prejel 30. 12. 2022.

Prejeta sredstva drugih evropskih institucij

Sklad je v okviru sodelovanja v evropskem projektu »Financiranje naložb v energetske učinkovitost« leta 2022 prejel 13.453 evrov nepovratnih sredstev.

Odhodki v letu 2022

Leta 2022 je Sklad realiziral 35.758.025 evrov odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi (43.223.668 evrov) v višini 83 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa doseženi v višini 42 odstotkov. Investicijski odhodki so leta 2022 znašali 24.814.910 evrov, pri čemer so bili načrtovani v višini 29.905.831 evrov.

Tabela 20: Izkaz odhodkov v letu 2022

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz odhodkov	Realizacija 2021	Finančni načrt 2022	Realizacija 2022	Indeks realizacije 2022/FN 2022
40	Tekoči odhodki	8.595.753	13.317.837	10.943.115	82
400	Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.518.130	1.803.396	1.713.491	95
401	Prispevki delodajalcev za socialno varstvo	239.568	286.941	268.992	94
402	Izdatki za blago in storitve	6.271.793	10.435.250	8.282.889	79
403	Plačila domačih obresti	40.817	5.000	1.723	34
404	Plačila obresti v tujino	150.500	287.250	287.250	100
409	Rezerve	374.945	500.000	388.770	78
42	Investicijski odhodki	76.546.242	29.905.831	24.814.910	83
420	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	76.546.242	29.905.831	24.814.910	83
II.	Skupaj odhodki	85.141.995	43.223.668	35.758.025	83

Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim

Za plače in druge izdatke je Sklad leta 2022 namenil 1.713.491 evrov, kar je 95 odstotkov načrtovanih odhodkov. V primerjavi z letom 2021 je indeks 113. Nekoliko nižji odhodki so bili realizirani zaradi fluktuacije zaposlenih.

Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so leta 2022 znašali 268.992 evrov, kar je 94 odstotkov načrtovanih. Razlogi za nižje odhodke so enaki kot pri odhodkih za plače.

Izdatki za blago in storitve

Celotni izdatki za blago in storitve so znašali 8.282.889 evrov, kar je 79 odstotkov načrtovanih in 132 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene leta 2021. Pomembnejši odhodki v tej kategoriji so izdatki za tekoče vzdrževanje, izdatki za pisarniški in splošni material in storitve, izdatki za energijo, vodo, komunalne storitve in komunikacije, izdatki za posebni material in storitve, drugi operativni odhodki ter izdatki za kazni in odškodnine. Nižja realizacija v primerjavi z načrtovanih odhodki je zaradi nekoliko nižjih odhodkov za tekoče vzdrževanje, nižjih izdatkov za kazni in odškodnine ter nižjih operativnih odhodkov.

Plačila domačih obresti

Za namene izplačila domačih obresti je Sklad leta 2022 namenil 1.723 evrov. Gre za izplačila obresti najemnikom, ki so bili za pridobitev najemnega stanovanja zavezani plačati lastno udeležbo.

Plačila obresti v tujino

V letu 2022 je Sklad za obveznosti za najeto posojilo pri banki CEB iz naslova obresti nakazal 287.250 evrov.

Rezerve

Sklad je za rezerve leta 2022 namenil 388.770 evrov. Odhodki v tej kategoriji predstavljajo oblikovanje rezervnega sklada ter rezervacije za kreditna tveganja. Leta 2022 so bili odhodki namenjeni zgolj oblikovanju rezervnega sklada. Odhodkov za rezervacije za kreditna tveganja leta 2022 ni bilo, saj so se bonitete posojilojemalcev izboljšale.

Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov Sklad pridobiva najemna stanovanja ter nakupuje opremo in druga osnovna sredstva. Leta 2022 je Sklad realiziral investicijske odhodke v višini 24.814.910 evrov, kar je 83 odstotkov načrtovanih in v višini 32 odstotkov v primerjavi z letom 2021. Za namene nakupa stanovanj je bilo realiziranih 2.897.569 evrov, za nakup opreme 180.838 evrov, za pridobivanje stanovanj z novogradnjami pa 21.736.503 evrov odhodkov. Realizacija je nekoliko nižja od načrtovane zaradi časovnih zamikov pri projektih in nižjih stroškov izvedbe.

Poslovni izid

S finančnim načrtom za leto 2022 je bilo po načelu denarnega toka načrtovano, da bodo prihodki nižji od odhodkov. Za leto 2022 je bil predviden presežek odhodkov v višini 27.544.057 evrov. Sklad je leta 2022 realiziral 21.690.475 evrov več odhodkov v primerjavi s prihodki. Realizacija leta 2022 je bila nekoliko nižja od načrtovane. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računom financiranja, je Sklad leta 2022 zmanjšal stanje na računih za skupno 2.550.772 evrov.

Tabela 21: Primerjava prihodkov in odhodkov

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Poslovni izid	Realizacija 2021	Finančni načrt 2022	Realizacija 2022	Indeks realizacije 2022/FN 2022
7 – I.	Skupaj prihodki	11.836.591	15.679.611	14.067.550	90
4 – II.	Skupaj odhodki	85.141.995	43.223.668	35.758.025	83
	Razlika med prihodki in odhodki (I.–II.)	-73.305.404	-27.544.057	-21.690.475	79

1.7.3 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Tabela 22: Račun finančnih terjatev in naložb

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Račun finančnih terjatev in naložb	Realizacija 2021	Finančni načrt 2022	Realizacija 2022	Indeks realizacije 2022/FN 2022
75 – IV.	Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	4.526.403	4.007.000	4.622.750	115
750	Prejeta vračila danih posojil	4.471.360	3.990.000	4.601.375	115
751	Prodaja kapitalskih deležev	0	0	0	-
752	Kupnine iz naslova privatizacije	55.043	17.000	21.375	126
44 – V.	Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	6.307.061	9.964.329	8.904.100	89
440	Dana posojila	6.307.061	8.464.329	7.404.100	87
441	Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb	0	1.500.000	1.500.000	100
VI.	Prejeta minus dana posojila in spremembe kapitalskih deležev (IV–V)	-1.780.658	-5.957.329	-4.281.350	72

Prejeta vračila danih posojil

Prejeta vračila danih posojil je Sklad leta 2022 realiziral v višini 4.601.375 evrov, kar je 115 odstotkov načrtovanih.

Sklad je leta 2022 prejel 21.375 evrov sredstev kupnin, kar je 126 odstotkov načrtovanih.

Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev

Leta 2022 je Sklad izplačal za 7.404.100 evrov novih posojil, kar je 87 odstotkov načrtovanih posojil. Nekoliko nižja realizacija je zaradi zamika črpanj posojil iz razlogov na strani posojilojemalcev. V primerjavi z letom 2021 je bilo odobrenih za 117 odstotkov več posojil. Posojila so bila odobrena javnim skladom za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj, NSO ter zasebnikom.

Leta 2022 je Sklad realiziral za 4.281.350 evrov več danih posojil kot prejetih vračil posojil in prejetih kupnin.

1.7.4 RAČUN FINANCIRANJA

Tabela 23: Račun financiranja

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz računa financiranja	Realizacija 2021	Finančni načrt 2022	Realizacija 2022	Indeks realizacije 2022/FN 2022
50 – VII.	Zadolževanje	20.000.000	25.000.000	25.000.000	100
500	Domače zadolževanje	0	0	0	-
501	Zadolževanje v tujini	20.000.000	25.000.000	25.000.000	100
55 – VIII.	Odplačilo dolga	0	1.578.947	1.578.947	100
550	Odplačilo domačega dolga	0	0	0	-
551	Odplačilo dolga v tujino	0	1.578.947	1.578.947	100
IX.	Neto zadolževanje	20.000.000	23.421.053	23.421.053	100
X.	Sprememba sredstev na računih (I+IV+VII-II-V-VIII)	-55.086.062	-10.080.333	-2.550.772	25

Zadolževanje

Leta 2022 je Sklad po pogodbi z banko CEB koristil obrok posojila v višini 25 milijonov evrov. S tem koriščenjem je Sklad začel koristiti posojilo do 70.000.000 evrov po posojilni pogodbi z banko CEB, sklenjeni leta 2022. Začetek odplačevanja glavnice se začne v letu 2023. Odplačila glavnice po predhodnih koriščenjih so v letu 2022 znašala 1,6 milijona evrov.

Rezultat poslovanja v letu 2022

Sklad je leta 2022 evidentiral zmanjšanje sredstev na računih v višini 2,6 milijona evrov. Rezultat vpliva na znižanje sklada namenskega premoženja. Rezultat je nižji od načrtovanega zaradi vplivov in sprememb v poslovanju konec leta 2022 zaradi zunanjih dejavnikov, na katere Sklad ni imel vpliva. Načrtovani rezultat poslovanja je bil zmanjšanje sredstev v višini 10,1 milijona evrov.

1.7.5 BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2022

Stanje sredstev Sklada je na dan 31. 12. 2022 znašalo 503.694.247 evrov. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2022 so se sredstva povečala za tri odstotke.

Spremembe sredstev, obveznosti in skladov v bilanci stanja prikazuje tabela »Bilanca stanja na dan 31. 12. 2022 v primerjavi s stanjem z 31. 12. 2021«. Med pomembnejšimi spremembami je zmanjšanje kratkoročnih sredstev in posledično povečanje dolgoročnih zaradi investicij v pridobivanje najemnih stanovanj. Med obveznostmi do virov sredstev je pomembnejša sprememba pri dolgoročnih finančnih obveznostih zaradi zadolževanja ter zmanjšanje sklada namenskega premoženja v javnih skladih iz 415.951.843 evrov na 414.106.023 evrov.

Tabela 24: Bilanca stanja 31. 12. 2022 v primerjavi z 31. 12. 2021

(v EUR, brez stotinov)

SREDSTVA	31. 12. 2022	31. 12. 2021	Indeks 2022/2021
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	423.188.041	403.053.598	105
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitev	80.506.206	83.767.728	96
SKUPAJ SREDSTVA	503.694.247	486.821.326	103

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	31. 12. 2022	31. 12. 2021	Indeks 2022/2021
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev	10.301.761	16.745.339	62
Dolgoročne obveznosti in dolgoročne pasivne časovne razmejitev	4.142.551	2.297.329	180
Dolgoročne finančne obveznosti	73.421.053	50.000.000	147
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	414.106.023	415.951.843	100
Rezervni sklad	1.722.859	1.826.815	94
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	503.694.247	486.821.326	103

Podrobnejša pojasnila gibanj posameznih postavk so navedena v računovodskem poročilu za leto 2022.

2 PODROBNO POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2022

2.1 Javna najemna stanovanja

ReNSP15-25 z enotnim poimenovanjem »javna najemna stanovanja« zajema občinska najemna stanovanja v lasti občin oziroma občinskih stanovanjskih skladov in stanovanjskih organizacij ter najemna stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada RS, ki se oddajajo za neprofitno najemnino upravičencu do neprofitnega stanovanja, namenska najemna stanovanja in tržna najemna stanovanja.

2.1.1 Neprofitna najemna stanovanja

2.1.1.1 Pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj po programu JNS

Sklad neprofitna najemna stanovanja pridobiva v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, njihovimi proračunskimi skladi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami v sklopu Programov sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot. Sklad sofinancira zagotavljanje novih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot z dajanjem ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil ter investira skupaj z lokalnimi skupnostmi, javnimi nepremičninskimi skladi in neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami (soinvestitorstvo). Gradnja oziroma rekonstrukcija objektov mora biti načrtovana v smislu racionalne in tehnološko obvladljive gradnje, z materiali, ki so trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje ter ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja.

V letu 2022 so se izvajali posamezni projekti, odobreni v sklopu Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020. V sklopu programa je bilo dodeljenih 31,47 milijonov evrov (29,92 milijonov evrov za posojila in 1,55 milijona evrov za soinvestitorstvo) za sofinanciranje 12 investicijskih projektov v osrednjeslovenski, savinjski, podravske, koroški in obalno-kraški statistični regiji za pridobitev skupaj 641 novih javnih najemnih stanovanj, vključno s 14 bivalnimi enotami. Sklad je pridobil v last 22 novih neprofitnih najemnih stanovanj.

V letu 2022 je bil zaključen projekt v občini Zreče, s katerim je bilo pridobljenih 6 neprofitnih najemnih stanovanj. Vrednost dodeljenih sredstev je znašala 0,24 milijonov evrov z DDV.



(Mladinska ulica Zreče, Stanovanjsko podjetje Konjice, Občina Zreče, soinvestitorstvo)

V letu 2022 so bili v izvajanju 4 projekti v občinah: MO Ljubljana, MO Celje (2. faza), MO Koper in občini Slovenske Konjice. Zaradi splošnega stanja v gradbeništvu in vpliva višje sile (podaljšanja rokov zaradi

Covid zakonodaje, vojne v Ukrajini, podražitev in drugo) so se planirani roki dokončanja v letu 2022 za projekte: MO Ljubljana, Rakova Jelša (za zagotovitev 156 stanovanjskih enot), MO Celje Dečkovo naselje 2. faza (92 stanovanjskih enot), in Slovenske Konjice Spodnje Preloge (11 stanovanjskih enot) prestavil v leto 2023. Projekt v MO Koper, Nova Dolinska (75 stanovanjskih enot) se bo, kot je načrtovano, zaključil v letu 2023 in 2024. Tako bo v letu 2023 zaključenih 334 neprofitnih najemnih stanovanj.



(Rakova jelša II, JSS MOL, Mestna občina Ljubljana, posojilo)



(Spodnje Preloge, Stanovanjsko podjetje Konjice, soinvestitorstvo)

Za projekt Spodnje Preloge so bila z odločbo dodeljena sredstva iz Načrta za okrevanje in odpornost, komponenta 16: »Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj.« v višini 196.713 EUR.

Tabela 25: Pregled realizacije Programa JNS 2016 do 2020

Zap. št.	Upravičeni prosilec/projekt	Posojilo (v EUR)	Soinvestiranje (v EUR)	Sredstva skupaj (v EUR)	Stanovanja v lasti SSRS	Stanovanja skupaj
1.	JSS MO Ljubljana/ Hladilniška pot 34	596.972	-	596.972	-	23
2.	JSS MO Ljubljana/ Zaloška c. 273	1.765.960	-	1.765.960	-	38
3.	OBČINA VOJNIK/ Nova cerkev 22	-	239.674	239.674	4	10
4.	OBČINA DRAVOGRAD/ Koroška c. 39	-	220.065	220.065	4	8
5.	OBČINA SVETA ANA/ Krivi vrh 4a	-	59.576	59.576	1	2
6.	JSS MO Ljubljana/ Novo Brdo E1	9.858.987	-	9.858.987	-	174
7.	NEPREMIČNINE CELJE/ Dečkovo naselje DN 10	6.270.579	-	6.270.579	-	128
8.	OBČINA ROGAŠKA SLATINA/Sp. Kostrivnica	-	385.448	385.448	5	10
9.	JSS MO KOPER/ Blok 3, Nad Dolinsko III ¹¹	4.430.983	-	4.430.983	-	75
10.	STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE, D. O. O./OBČINA SLOVENSKE KONJICE/ Sp. Preloge	-	397.035	397.035	5	11
11.	STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE, D. O. O./OBČINA ZREČE/Mladinska ulica	-	243.062	243.062	3	6
12.	JSS MO Ljubljana/ Rakova jelša II	7.000.000	-	7.000.000	-	156
	SKUPAJ	29.923.481	1.544.860	31.468.341	22	641

Po Programu JNS 2016–2020 bo zagotovljenih 641 novih javnih najemnih stanovanjskih enot, od tega bo v lasti Sklada 22 stanovanjskih enot. Skupna vsota sredstev, ki jih bo SSRS realiziral po tem programu, bo znašala 31.468.341 evrov, od tega 29.923.481 evrov posojil. V skladu z določili programa je bilo za sofinanciranje odobrenih 12 investicijskih projektov v osrednjeslovenski, savinjski, podravske, koroški in obalno-kraški statistični regiji. Na stanje 31. 12. 2021 je Sklad imel v obravnavi še vlogo za pridobitev 5 stanovanjskih enot v občini Loški Potok. V letu 2022 je bila vloga umaknjena s strani upravičenca.

V aprilu 2022 se je na podlagi spremenjenih okoliščin pri izvedbi investicijskih projektov zaprl »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2021 in 2022« in objavil nov za leti 2022 in 2023. »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot v letih 2022 in 2023« je bil sprejet 29. 3. 2022 na 86. seji NS SSRS in bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 50/2022 dne 11. 4. 2023. Za izvajanje programa je Sklad namenil 10 milijonov evrov, pri čemer je 5 milijonov evrov namenjenih za posojila in prav tako 5 milijonov evrov za soinvestitorstvo.

¹¹ Leta 2021 je upravičenec podal spremembo vloge za umik v delu soinvestiranja in odkupa stanovanj s strani Sklada.

V sklopu soinvestitorstva nastopa Sklad kot kupec po primernih cenah nakupa stanovanjskih enot s pripadajočim parkirnim mestom. Po Programu JNS 2022 in 2023 so predvidene cene nakupa stanovanjskih površin za občine do 1.570 evrov ter za mestne občine do 1.770 evrov na m² stanovanjske površine (brez DDV) in do 10.290 evrov/PM (brez DDV). Program omogoča izvajanje soinvestiranja investicijskega projekta v fazi gradnje ali rekonstrukcije objekta. Delež soinvestiranja Sklada je lahko največ do 50 odstotkov izračunane vrednosti investicije vseh JNS s pripadajočimi parkirnimi mesti.

Program poleg soinvestitorstva omogoča sofinanciranje projektov z dolgoročnimi posojili Sklada. Višina sredstev posojila je lahko do največ 50 odstotkov vrednosti celotne investicije v primeru sofinanciranja – posojilo ter do 50 odstotkov vrednosti celotne investicije v primeru sofinanciranja - soinvestiranje in posojilo in se določi v fazi obravnave in strokovne preučitve dokumentacije za posamezen investicijski projekt. Pri strokovni presoji investicije se upošteva tudi primerna vrednost GOI del po programu. Odplačilna doba za odobreno posojilo je lahko največ 25 let.

Do 31. 12. 2022 je Sklad prejel 2 vloge za pridobitev skupaj 169 stanovanjskih enot v MO Novo mesto, Podbreznik (81 stanovanjskih enot - soinvestitorstvo) in v MO Ljubljana, Zelena jama (88 stanovanjskih enot - posojilo). Vloga MO Novo mesto je bila odobrena 26. 9. 2022 na 90. seji NS SSRS. Dne 1. 12. 2022 je bila podpisana pogodba o soinvestiranju. Višina odobrenih sredstev je 5,9 milijonov evrov. Vloga JSS MOL je v fazi dopolnjevanja in priprave gradiv za obravnavo na seji NS SSRS. V primeru odobritve bodo sredstva programa za leti 2022 in 2023 v celoti porabljena.

Tabela 26: Pregled realizacije Programa JNS 2022 do 2023

Zap. št.	Upravičeni prosilec/projekt	Posojilo (v EUR)	Soinvestiranje (v EUR)	Sredstva skupaj (v EUR)	Stanovanja v lasti SSRS	Stanovanja skupaj
1.	MO Novo mesto/ Podbreznik	-	5.898.307	5.898.307	39	81
	SKUPAJ	0	5.898.307	5.898.307	39	81

2.1.1.2 Stanje neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad je imel na dan 31. 12. 2022 v lasti 3.033 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 82 oskrbovanih stanovanj v Tolminu, Kobaridu, Velenju, Krškem in Rogaški Slatini. V Tolminu je 32 oskrbovanih stanovanj, v Kobaridu 21, v Velenju 8, v Krškem 15 in v Rogaški Slatini 6 stanovanj. Stanovanja so v 12 regijah oziroma v 118 občinah. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2021 se je skupno število neprofitnih najemnih stanovanj zmanjšalo za 7 enot.

Tabela 27: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na stanje 31. 12. 2022

Zap. št.	Regija	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2020	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2021	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2022	Gibanja leta 2022	Indeks sprememb
1.	GORENJSKA	303	299	299	0	100
2.	GORIŠKA	147	145	145	0	100
3.	JUGOVZHODNA SLOVENIJA	37	37	36	-1	97
4.	KOROŠKA	545	544	544	0	100
5.	OBALNO-KRAŠKA	136	136	135	-1	99
6.	OSREDNJESLOVENS KA	404	400	400	0	100
7.	PODRAVSKA	524	519	514	-5	99
8.	POMURSKA	69	69	69	0	100
9.	POSAVSKA	59	72	72	0	100

10.	PRIMORSKO-NOTRANJSKA	69	69	69	0	100
11.	SAVINJSKA	581	583	589	6	101
12.	ZASAVSKA	168	167	161	-6	96
	SKUPAJ:	3.042	3.040	3.033	-7	100

2.1.1.3 Povečanje neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad je leta 2022 število neprofitnih najemnih stanovanj v lasti povečal za 9 novih najemnih stanovanj. V projektu soinvestitorstva s Stanovanjskim podjetjem Konjice d.o.o. so bila 3 stanovanja pridobljena v Občini Zreče, v projektu z Občino Rogaška Slatina je bilo pridobljenih 6 najemnih oskrbovanih stanovanj. Iz fonda tržnih najemnih stanovanj se je v fond neprofitnih najemnih stanovanj preneslo eno stanovanje (v Račah).

2.1.1.4 Zmanjšanje števila neprofitnih najemnih stanovanj

Leta 2022 je Sklad število neprofitnih najemnih stanovanj zmanjšal za 3 stanovanja, ki so bila prenesena iz neprofitnega najema v stroškovni tržni najem (po eno v Kozini, Mirni na Dolenjskem, Šoštanju). Leta 2022 je Sklad odprodal 13 stanovanj, ki so bila neprimerna za nadaljnjo oddajo. Na podlagi odločbe Upravne enote Ptuj je bilo 1 stanovanje vrnjeno denacionalizacijskemu upravičencu.

Ob upoštevanju navedenih povečanj in zmanjšanj, se je število neprofitnih najemnih stanovanj v lasti Sklada leta 2022 zmanjšalo za sedem enot.

2.1.1.5 Stanje neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi

Leta 2022 se število stanovanj v brezplačni uporabi ni spreminjalo. Od preostalih 40 stanovanj v brezplačni uporabi jih je 36 v neprofitnem najemu, štiri stanovanja pa v stroškovnem najemu. Od 36 stanovanj v brezplačni uporabi je oddanih 20 stanovanj. Od preostalih 16 stanovanj so 3 stanovanja v postopku obnove, preostalih 13 stanovanj je neprimernih za oddajo.

Sklad je leta 2022 nadaljeval obnovo in vzdrževanje neprimernih stanovanj v brezplačni uporabi. Sklad je imel na dan 31. 12. 2022 v brezplačni uporabi 40 stanovanj, in sicer 23 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 3 stanovanja Ministrstva za notranje zadeve in 14 stanovanj Ministrstva za obrambo. Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije, in sicer v 16 občinah oziroma 7 regijah. Stanovanja, primerna za bivanje, so zasedena z najemniki nekdanjih upravljavcev oziroma najemniki, izbranimi v skladu z zakonodajo o oddaji neprofitnih najemnih stanovanj v sodelovanju z občinami.

Tabela 28: Regijska porazdeljenost stanovanj v brezplačni uporabi na stanje 31. 12. 2022

Zap. št.	Regija	Stanovanja v neprofitnem najemu	Stanovanja v stroškovnem tržnem najemu
1.	GORENJSKA	3	-
2.	JUGOVZHODNA	-	1
3.	OBALNO-KRAŠKA	2	-
4.	OSREDNJELOVENSKA	10	-
5.	PODRAVSKA	6	3
6.	POSAVSKA	4	-
7.	PRIMORSKO-NOTRANJSKA	9	-
8.	SAVINJSKA	2	-
	SKUPAJ:	36	4

2.1.1.1 Stopnja zasedenosti v neprofitnih najemnih stanovanjih

Za neprofitni najem je imel Sklad na stanje 31. 12. 2022 evidentiranih 3.069 stanovanj, lastnih in stanovanj v brezplačni uporabi. 102 stanovanj sta bili izločeni iz oddaje v neprofitni najem. Za prenos v fond tržnih najemnih stanovanj je po prenovi predvidenih 5 stanovanj, ostalih 97 stanovanj je neprimernih za oddajo. Od razpoložljivih 2.967 stanovanj je bilo glede na stanje konec leta 2022 oddanih 2.849 ali 96 odstotkov.

2.1.2 Tržna najemna stanovanja

2.1.2.1 Pridobivanje najemnih stanovanj z lastno gradnjo – predstavitev projektov

STANOVANJSKA SOSESKA NOVO BRDO, LJUBLJANA

Območje Novo Brdo, kjer so se gradila najemna stanovanja, se nahaja v Ljubljani na Viču, vzhodno od nove povezovalne ceste Pot Rdečega križa ter med Cesto na Vrhovce in Cesto na Brdo. Nasproti območja, kjer stoji nova soseska, je soseska Zeleni gaj na Brdu (območje Brdo VS3/5) s 641 stanovanjskimi enotami, katerih investitor je bil Sklad. Soseska Novo Brdo je zasnovana tako, da si od severa proti jugu sledijo pasovi grajenega in pasovi za pešpoti in kolesarski promet. Večstanovanjski objekti so točkovno razporejeni, samostojni in manjših dimenzij (vila bloki), ki se ob Poti Rdečega križa zaključijo z vzdolžnimi bloki – skupaj 18 objektov in dve podzemni garaži pod njimi. S tipologijo točkovne pozidave so bili ustvarjeni odprti prostori med objekti, sami razmiki med objekti in zasaditev pa omogočajo boljše bivalne pogoje (osvetljenost, pogledi). Vsak od vila blokov ima tudi skupen medgeneracijski prostor s sanitarijami, ki je namenjen stanovalcem in tudi drugim dejavnostim. V soseski Novo Brdo je ponujena izboljšana kvaliteta bivanja, prav tako v njej sobivajo različne generacije (mladi, starejši), zato so objekti in stanovanja temu prilagojeni. Parkiranje za stanovalce je organizirano v podzemnih garažah, ob Poti Rdečega križa pa se nahajajo zunanja parkirna mesta za obiskovalce. Upoštevana je univerzalna dostopnost za vse skupine ljudi, kar se odraža predvsem na zunanji ureditvi, dostopih in stanovanjih (v soseski je zgrajen objekt s 25 oskrbovanimi stanovanji). Upoštewane so tudi smernice za zeleno mobilnost (10 parkirnih mest za izposajo avtomobilov s polnilnicami, povečano število mest za kolesa – skoraj 1000 mest znotraj objektov, možnost polnjenja električnih avtomobilov na vsakem parkirnem mestu v garaži, zagotovitev prostora za postajo Bicikelj). Soseska sledi sodobni in trajnostni gradnji, zagotovljene so dodatne zunanje površine, več je zelenih površin ter površin za igro otrok, izveden je bajer (kot zbiralnik površinske vode za celotno območje OPPN) in kolopark, ki služijo tudi širši skupnosti.

Gradnja stanovanjskih objektov se je pričela konec septembra 2019 in končala jeseni 2021. Projekt je deloma financiran s posojilom CEB banke. Uporabna dovoljenja so bila pridobljena v letu 2021. V letu 2022 se je izvršila primopredaja stanovanj in skupnih delov. V aprilu in maju 2022 sta se izvedla končna obračuna z izvajalci za obe enoti.



(Ljubljana – Novo Brdo E2 in E3)

STANOVANJSKA SOSESKA POD PEKRSKO GORCO, MARIBOR

Sklad v Mariboru, na območju mestne četrti Studenci, gradi novo stanovanjsko sosesko »Pod Pekrsko gorco«. Na območju bo zagotovljenih skupaj 400 stanovanj. Gradnja poteka v dveh fazah po posameznih funkcionalnih enotah (212 stanovanj bo zagotovljenih v prvi funkcionalni enoti, od tega 30 oskrbovanih stanovanj za starejše, in 188 stanovanj v drugi funkcionalni enoti, od tega 30 oskrbovanih stanovanj za starejše). V prvi fazi gradnje sta bili izvedeni tudi dostopna cesta in komunalna oprema območja, ki jo je Sklad gradil po pogodbi za komunalno opremljanje območja.

Sklad si je zaradi spremenjenih okoliščin pri izvedbi projekta (koriščenje zakonske pravice podaljšanja rokov gradnje za čas pandemije in epidemije covid-19, podražitve materialov, opreme in energentov, težave za zagotovitev delovne sile,...) v letu 2022 aktivno prizadeval poiskati možnosti ublažitve posledic izpostavljene problematike vse v okviru pogodbenih in zakonskih zmožnosti in omejitev javno-naročniške zakonodaje. Z izvajalcem je bil sklenjen dogovor o podaljšanju roka izvedbe del. Dela na fazi 1 so se zaključila v juniju, ko je bil izveden tehnični pregled. Uporabno dovoljenje je bilo izdano v avgustu in postalo pravnomočno 5. 9. 2022. Sledili so kvalitetni pregled, odprava napak in primopredaja objekta, ki je bil izvedena 21. 12. 2022. Sklad je aktivno pristopil tudi k obravnavi zahtevkov za plačilo razlike zaradi povišanja cen. Sklad je zavrnil račune, ki jih je izdal izvajalec in so bili izdani brez dogovora o načinu obračuna povišanja cene in pripravil svoj predlog izračuna, ki ga je posredoval izvajalcu. V začetku leta 2023 je bil dosežen dogovor glede stroškov povišanja cen in glede končnega obračuna.

Sklad je v decembru 2022 predal zgrajeno komunalno infrastrukturo v uporabo Mestni občini Maribor. Postopki prenosa zemljišč na občino pa so še v teku.

Sklad je v novembru 2022 objavil razpis za oddajo stanovanj v prvih 5 stavbah. Razpis bo zaključen v začetku leta 2023.

Sklad je s projektom Faze 1 sodeloval na razpisu MOP za pridobitev nepovratnih sredstev načrta za ogrevanje in odpornost. Na razpisu smo pridobili 12.172.069 evrov nepovratnih sredstev. Prvi del gradnje je tudi delno financiran s posojilom CEB banke.

Tudi v 2. fazi je zaradi epidemije covid-19, ki je imela v letu 2020 in 2021 neposreden vpliv pri zagotavljanju delovne sile, pravočasno dobavo materiala in izvedbo posameznih del (covid-19 ukrepi – karantene) na strani izvajalcev del, pri gradnji prihajalo do odstopanj od terminskega in finančnega plana. Na podlagi zakonov, ki jih je sprejela Vlada RS z namenom zaježitve epidemije in omilitve njenih posledic (ZIUZEOP, ZIUPOPDVE), je v letu 2021 izvajalec del (s partnerji) izkoristil pravico podaljšanja rokov gradnje za čas pandemije in epidemije covid-19. Prav tako izvajalec del, zaradi močno spremenjenih okoliščin izvedbe (podražitve materialov, opreme in energentov, težave pri zagotovitvi delovne sile,...), zahteva izredno povišanje pogodbene vrednosti, kot pogoj za zaključek gradnje.

Sklad si je zaradi vseh teh okoliščin aktivno prizadeval poiskati možnosti ublažitve posledic izpostavljene problematike vse v okviru pogodbenih in zakonskih zmožnosti in omejitev javno-naročniške zakonodaje. Z izvajalcem je bil sklenjen dogovor o podaljšanju roka izvedbe del. Dela na fazi 2 so se zaključila v novembru, ko je bil izveden tudi tehnični pregled. Zaradi ugotovljenih manjših pomanjkljivosti je pristojni organ določil 2 mesečni rok za odpravo napak. Uporabno dovoljenje bo pridobljeno v začetku leta 2023.

Sklad je s projektom 2. faze sodeloval na razpisu MOP za pridobitev nepovratnih sredstev načrta za ogrevanje in odpornost. Na razpisu smo pridobili 10.770.387 evrov nepovratnih sredstev. Tudi drugi del gradnje je delno financiran s posojilom CEB banke. Faza 2 spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke.



(Maribor – Pod Pekrsko gorco, 1. in 2. faza)

STANOVANJSKA SOSESKA DOLGI MOST, LJUBLJANA

Sklad je na lokaciji Dolgi most v Ljubljani avgusta 2019 kupil komunalno opremljeno zemljišče v velikosti 4.603 m². Ob nakupu je bil za zemljišče že sprejet zazidalni načrt z določenimi gabariti, ki so omogočili gradnjo dveh večstanovanjskih objektov s skupaj 40 javnimi najemnimi stanovanji. V decembru leta 2020 je bilo za objekta pridobljeno gradbeno dovoljenje ter s postopkom JN izbran izvajalec za realizacijo projekta na način »projektiranje in gradnja«.

V letu 2021 je bila izdelana projektna dokumentacija PZI in BIM PZI ter pričeta gradnja objektov. Gradbena dela na gradbišču so potekala v obdobju epidemije covid-19 z ukrepi, ki so veljali za zaježitev epidemije. Tako epidemija, kot kasneje začeta vojna v Ukrajini, sta vplivali na zagotavljanje števila delovne sile na gradbišču, dobavo gradbenih in drugih materialov, na pogodbeni rok dokončanja objektov ter zahtevo izvajalca za izredno povišanje pogodbene vrednosti, kot pogoj za zaključek gradnje. Z namenom dokončanja gradnje in pridobitve novih najemnih stanovanj, si je Sklad v okviru pogodbenih in zakonskih zmožnosti ter omejitev, ki jih predstavlja javno-naročniška zakonodaja, ves čas gradnje prizadeval in iskal možnosti za ublažitev posledic, ki jih sta jih povzročili obe izredni okoliščini.

Gradnja objektov Dolgi most je bila zaključena v decembru 2022, ko je bilo pridobljeno uporabno dovoljenje. Na objektih potekajo kvalitetni pregledi stanovanj in skupnih delov ter odprava napak. Sklad bo objekte prevzel v uporabo predvidoma v februarju 2023 ter v nadaljevanju izvedel razpis za oddajo stanovanj v javni najem.

Dolgi most Ljubljana spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke.



(Ljubljana – Dolgi most, gradnja)

STANOVANJSKA SOSESKA NOVA DOLINSKA, KOPER

Sklad je julija 2020 od JSS MOK kupil in prevzel zemljišče v velikosti 5.822 m² za gradnjo 91 javnih najemnih stanovanj v Bloku 1 in Bloku 2 na lokaciji OPPN »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj« v Kopru. Na tem območju je JSS MOK predvidel tudi istočasno gradnjo Bloka 3 za namen pridobitve 75 javnih neprofitnih stanovanj, katere Sklad sofinancira (posojilo). Tako bo v novi soseski skupaj nastalo 166 novih javnih najemnih stanovanj. Območje Blokov 1, 2, 3 je zaključena celota, zato gradnja soseske Nova Dolinska poteka v stalnem tesnem sodelovanju med investitorjema JSS MOK in Skladom.

V novembru 2021 je bilo razpisano javno naročilo, v februarju 2022 pa so potekala pogajanja. Na podlagi pogajanj je bila v marcu 2022 podpisana pogodba z izvajalcem gradbeno obrtniških del.

V maju 2022 je Sklad prijavil projekt tudi na razpis Ministrstva za okolje in prostor za sofinanciranje projektov za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj iz Načrta za okrevanje in odpornost. V juliju 2022 je ministrstvo izdalo odločbo o sofinanciranju v višini 8.438.134 evrov. Sklad je za gradnjo projekta pridobil tudi novo posojilo CEB banke.

V novembru 2022 se je začelo pripravljati investicijsko dokumentacijo in oceno upravičenosti izvedbe energetske oskrbe objektov po modelu javno-zasebnega partnerstva. V letu 2023 se pričakuje izvedba postopka in sklenitev pogodbe.

Gradnja objektov se je začela v marcu 2022, zaključek je predviden konec 2023 oz. v začetku 2024.



(Koper – Nad Dolinsko, gradnja)

STANOVANJSKA SOSESKA PODBREZNIK, NOVO MESTO

Sklad je na lokaciji Podbreznik v Novem mestu z menjavo zemljišč z Mestno občino Novo mesto v decembru 2020 postal lastnik komunalno opremljenih zemljišč v velikosti 6.732 m², za gradnjo treh blokov (B1, B3, B5). Lastnik preostalih zemljišč za gradnjo dveh sosednjih blokov (B7, B9) je Mestna občina Novo mesto. Na zemljišču v lasti Sklada je predvidena izgradnja treh blokov etažnosti K+P+3+T s 103 stanovanji, skupno garažo in zunanjo ureditvijo. Na zemljišču Mestne občine Novo mesto je predvidena gradnja dveh blokov etažnosti K+P+3+T z 81 neprofitnimi najemnimi stanovanji, skupno garažo in zunanjo ureditvijo, v sofinanciranju Sklada.

V letu 2022 je Sklad skupaj z Mestno občino Novo mesto pridobil idejne rešitve in na podlagi javnega naročila pridobil projektanta za izdelavo DGD, IDP projektne dokumentacije in dokumentacije za razpis.

V juniju 2022 je Sklad pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje. V sklopu oddaje javnega naročila za projektiranje in gradnjo, je bila decembra 2022 podpisana pogodba za projektiranje in izvedbo, s predvidenim pričetkom gradnje v letu 2023 in dokončanjem v 2024.

Podbreznik spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke in le del sredstev NOO v višini 803.230 evrov. Glede na pogoje razpisa, bi bil Sklad upravičen do 8.991.879 evrov. Po

pojasnilih pristojnega ministrstva obstaja možnost, da bodo projektu kasneje dodeljena tudi vsa morebitna neporabljena sredstva višje uvrščenih projektov.



(Novo mesto – Podbreznik blok B1, B3, B5 , projektiranje in gradnja)



(Novo mesto- Podbreznik – postavitve objektov)

STANOVANJSKA OBJEKTA PARTIZAN, JESENICE

Sklad je na lokaciji na Jesenicah, v centru mesta ob stavbi TVD Partizan, lastnik zemljišča v velikosti 9.341 m², ki v naravi predstavlja del območja OPPN Partizan. V oktobru 2020 je bil za območje sprejet občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), ki omogoča Skladu gradnjo do 46 javnih najemnih stanovanj v dveh objektih.

V prvi polovici leta 2022 je bilo izvedeno javno naročilo za projektiranje večstanovanjskih objektov v območju OPPN Partizan, Jesenice, za faze – idejna zasnova, idejni projekt ter projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja. Idejna zasnova zajema dva večstanovanjska objekta s skupno 46 javnimi najemnimi stanovanji ter zagotovljenimi parkirnimi mesti v podzemni garaži in na terenu, skladno z Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Partizan. Projekt je trenutno v fazi izdelave DGD oziroma pridobivanja mnenj. V drugi polovici leta 2023 so predvidene aktivnosti, ki so vezane na javni razpis za izbiro izvajalca gradnje ter ostale aktivnosti v zvezi z izvedbo.

Projekt Partizan Jesenice spada med projekte, za katere je Sklad pridobil posojilo CEB banke. Javna najemna stanovanja bodo namenjena ciljnim skupinam, kot so mladi, mlade družine, družine.



(Jesenice – Partizan, projektiranje IDZ, DGD, IDP)

STANOVANJSKA SOSESKA OB SAVI, 1. faza in 2. faza, KRANJ

Sklad na lokaciji v Kranju na južnem delu mesta na območju med Savsko cesto in reko Savo, na zemljiščih v velikosti 3,2 ha načrtuje novo sosesko »Ob Savi« za pridobitev do 265 najemnih stanovanj v dveh fazah. Stanovanjska soseska »Ob Savi« bo obsegala 7 sodobnih večstanovanjskih stavb, etažnosti P+3 (4) s stanovanji v velikosti od 35 do 80 kvadratnih metrov. V soseski sta predvideni dve igrišči, od tega eno otroško igrišče za manjše otroke in eno športno igrišče za mladostnike, družabni prostor s slaščičarno ter povezava kolesarske poti ob Savi. Območje odlikuje izjemna pozelenelost robov, neposredna bližina reke Save in obrečnega prostora ter neposredna bližina mestnega jedra, naselja Čirče ter industrijskega zaledja čez reko. Sklad bo sosesko razvijal v dveh fazah, v prvi fazi je predvidenih 187 stanovanj v 4 objektih ter pripadajoča zunanja ureditev z vstopno cesto in parkirišči ter protipoplavni nasipi ob reki Savi. V drugi fazi je predvidenih 78 stanovanjskih enot v treh objektih.

Ključno vlogo pri razvoju projekta ima Mestna občina Kranj, ki mora zagotoviti komunalno in prometno opremljeno območje za gradnjo soseske z rekonstrukcijo dela Savske ceste, izgradnjo novega mostu čez Savo ter s prestavitvijo tlačnega kanala pod mostom čez Savo.

Sklad je v letu 2020 zaradi dejstva, da Mestna občina Kranj ni začela aktivnosti komunalne in prometne ureditve območja, ustavil nadaljnje aktivnosti razvoja investicije. V drugi polovici leta 2020 je Mestna občina Kranj ponovno začela aktivnosti, in sicer je pričela odkupovati manjkajoča zemljišča za komunalno in prometno ureditev ter pripravo investicijske dokumentacije in Programa komunalnega opremljanja (PKO). V letu 2021 je Mestna občina Kranj odkupila večino potrebnih zemljišč in pričela z izdelavo projektne dokumentacije za rekonstrukcijo dostopne ceste ter rušenje in izgradnjo novega mostu. Občina do konca leta 2022 še ni sprejela programa komunalnega opremljanja za območje gradnje. Zaradi časovnega zamika priprave komunalne opreme s strani občine je tudi Sklad zamaknil začetek priprave projektne dokumentacije na konec leta 2022. Novembra 2022 je bil objavljen razpis za izdelavo projektne dokumentacije. Pridobitev gradbenega dovoljenja za 1. fazo je predvidena v letu 2023, začetek gradnje v prvi polovici leta 2024, dokončanje gradnje pa v letu 2026.

Ob Savi Kranj 1. faza spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke.



(Kranj – Ob Savi, projektiranje IDZ, DGD, IDP, PZI)



Postavitve objektov (rešitev OPPN)

STANOVANJSKI OBJEKTI LUKOVICA

Sklad načrtuje v obdobju do konca leta 2024 na lokaciji v Lukovici, na delu zemljišč v lasti Sklada, izvedbo do dveh stanovanjskih objektov za pridobitev do 81 javnih najemnih stanovanj. Ključno vlogo pri razvoju projekta igra Občina Lukovica, ki mora zagotoviti komunalno in prometno opremljeno širše območje, vključno z območjem večstanovanjske gradnje Sklada, in druge investitorje po obstoječem OPPN.

V letu 2022 je Sklad oddal JN za projektiranje soseske in pripadajoče komunalne infrastrukture. Izdelana je bila idejna zasnova v dveh variantah. Na osnovi izdelane predinvesticijske zasnove je bila izbrana varianta z zunanjimi parkirnimi mesti in 88 stanovanjskimi enotami. Projektant je izdelal DGD dokumentacijo za pridobitev mnenj k projektnim rešitvam. Mnenja so v fazi pridobivanja.

Z Občino Lukovica potekajo usklajevanja za zagotovitev komunalne oskrbe območja, izdelan je bil načrt za rekonstrukcijo križišča z državno cesto in idejni načrt za prestavitev nadzemnega kablovoda, ki prečka območje. Izdelana in potrjena je bila študija poplavne ogroženosti, ki narekuje izvedbo omilitvenih ukrepov na območju izvedbe parkirnih mest.

Gradnja objektov spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke.



(Lukovica, projektiranje IDZ, DGD, IDP)

STANOVANJSKI OBJEKTI LENDA

Sklad je v letu 2021 od Občine Lenda odkupil stavbno zemljišče v velikosti 7.782 m² za večstanovanjsko gradnjo.

V septembru 2022 je bil izveden zazidalni preizkus, s katerim je Sklad preveril možnost gradnje 2 ali 3 objektov. Sklad je na podlagi preučitve sprejel odločitev za gradnjo dveh objektov.

Sklad bo h gradnji pristopil fazno, glede na potrebe območja po novih najemnih stanovanjih. Soseska bo načrtovana tako, da jo bosta tvorila identična objekta in da bo možna fazna izvedba in uporaba posameznega objekta neodvisno od časovnice izgradnje drugega. V 1. fazi se načrtuje izgradnja stanovanjske stavbe z do 38 najemnimi stanovanji, ki bi bila na voljo v letu 2025.

V primeru izkazovanja dodatnih potreb po najemnih stanovanjih se bo Sklad odločil za gradnjo 2. faze, v kateri bi bilo v drugem objektu na voljo dodatnih do 38 stanovanjskih enot. V novembru 2022 je bila podpisana pogodba za projektiranje za faze IDZ, IZP, IDP in DGD.

Gradnja 1. faze spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke.



(Lendava, projektiranje IDZ, DGD, IDP)

STANOVANJSKA SOSESKA GLINCE-PODUTIK, LJUBLJANA

Sklad ima v Ljubljani na območju Glince-Podutik v lasti 29.126 m² stavbnih, v pretežni meri že komunalno opremljenih zemljišč, ki se nahajajo v dveh prostorskih enotah (PE1 in PE2). Zemljišča je Sklad leta 2019 odkupil od DUTB, sredstva za nakup pa je prispeval ustanovitelj Sklada v obliki povečanja namenskega premoženja/kapitala Sklada.

V PE1 je Sklad lastnik 4,92 ha zemljišč, ki so pretežno komunalno in prometno opremljena. V letu 2021 je bil na pobudo Sklada sprejet Sklep o lokacijski preveritvi, s katerim so se za investitorja izboljšali pogoji iz OPPN 191 in možnost gradnje večjega števila stanovanj. V PE1 je s spremembo prostorskega akta dopustna gradnja do 60 javnih najemnih stanovanj (prej do 48 stanovanj) v štirih podolgovatih objektih, katerih gabariti so bili določeni že v OPPN in so ostali nespremenjeni. V letu 2022 je Sklad za PE1 izvedel JN za izdelavo projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja. V letu 2023 bo z JN »projektiranje in gradnja« sledil izbor izvajalca del in pričetek gradnje objektov. Zaključek gradnje stanovanj v PE1 je predviden do konca leta 2025.

Namera Sklada je, da v PE1 ustvari vzorčni primer večstanovanjskih pametnih objektov v lesenih konstrukcijskih sistemih. Pri načrtovanju in izvedbi objektov bodo prioriteto upoštevana načela trajnostne, naravne in ekološke gradnje, ukrepi za zmanjšanje ogljičnega odtisa, uporaba obnovljivih virov, ukrepi varčevanja z energijo, načela ničenergijske stavbe, izkoriščanje naravnih danosti, reciklaže, e-mobilnosti, samooskrbe in izbire lokalnih materialov.

Gradnja 1. faze (PE 1) spada med projekte za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke.



(Glince Podutik-PE1, projektiranje IDZ, DGD, IDP)

V PE2 je Sklad lastnik 23,1 ha zemljišč. Po spremembi prostorskega akta je v PE2 mogoče graditi do 345 stanovanj. Zemljišča v PE2 so delno komunalno in prometno opremljena. Za funkcioniranje območja bo na vzhodnem delu PE2 potrebno zgraditi cesto C2.

V območju PE2 bo gradnja potekala sukcesivno od leta 2025–2026, odvisno od poteka komunalnega opremljanja dela zemljišč s strani MOL, aktivnosti se bodo začele v letu 2023. Razvoj investicije v naslednjih letih je odvisen od zagotovitve sistemskega vira financiranja, višjega obsega zadolževanja, kadrovske okrepitve Sklada ter izvedbe ostalih ukrepov na strani države.



(Glince Podutik, 2. faza, MOL prometna in komunalna ureditev)

STANOVANJSKA SOSESKA ROŽNA DOLINA, NOVA GORICA

Sklad ima v Novi Gorici na območju Rožne Doline v lasti 31.770 m² stavbnih, delno komunalno opremljenih zemljišč, ki jih je leta 2019 odkupil od DUTB, sredstva za nakup pa je prispeval ustanovitelj Sklada v obliki povečanja namenskega premoženja/kapitala Sklada.

Območje se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Rožna dolina III. V prostorski enoti P1 so zemljišča v lasti več različnih pravnih in fizičnih oseb (tudi iz tujine). V prostorski enoti P2 pa je Sklad edini lastnik zemljišč v skupni velikosti 15.779 m². Zemljišča predstavljajo zaokroženo celoto, na kateri bosta s spremembo prostorskega akta mogoča samostojen razvoj projekta in gradnja večstanovanjskih objektov z 80 stanovanji za javni najem. V letu 2021 je Mestna občina Nova Gorica za prostorsko enoto P2 izbrala izdelovalca sprememb OPPN Rožna dolina III (P2). V fazi poteka postopka priprave strokovnih podlag se je izkazalo, da bo za spremembo OPPN na območju Rožne doline III (P2) potrebno upoštevati tudi hidrološko hidravlično študijo, ki jo DRSV izdeluje za porečje reke Vrtojbe (del reke poteka po Italiji) in bo skupaj z revizijskim poročilom zaključena v letu 2023. Rok uveljavitve spremenjenega OPPN je tako zamaknjen v leto 2024, ko se bo lahko izdelala tudi projektna dokumentacija in pridobilo gradbeno dovoljenje. Gradnja in dokončanje objektov je predvideno do konca leta 2025 oz. v letu 2026.

Gradnja soseske Rožna dolina spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke.



(Rožna dolina, sprememba prostorskega akta)

STANOVANJSKI OBJEKTI BROD DRAGE, NOVO MESTO

Sklad je bil na lokaciji Brod Drage v Novem mestu lastnik 61.959 m² zemljišč za individualno, večstanovanjsko in mešano gradnjo ter ceste, vse v območju OPPN Brod Drage. Zemljišča je v letu 2019 Sklad odkupil od DUTB, sredstva za nakup je prispeval ustanovitelj Sklada v obliki povečanja namenskega premoženja/kapitala Sklada.

Sklad je po menjavi zemljišč za individualno gradnjo in ceste z Mestno občino Novo mesto v decembru 2020 postal lastnik zemljišča v velikosti 19.699 m², ki v naravi predstavlja pretežno zemljišče za večstanovanjsko gradnjo. Na zemljišču je predvidena izgradnja dveh večstanovanjskih območij z objekti etažnosti P+3+M in P+1+M, s skupaj okvirno 180 stanovanji. Območje še ni komunalno opremljeno, zato je Sklad z Mestno občino Novo mesto sklenil Pismo o nameri o faznem komunalnem opremljanju območja s strani Mestne občine Novo mesto in sočasnem razvoju posameznih podobmočij OPPN s strani Sklada. V letu 2021 je Mestna občina Novo mesto z investitorjem sosednjega območja preko pogodbe o opremljanju zagotovila začetek izvedbe skupne komunalne opreme – vstopne ceste v območje OPPN. Vstopna cesta bo končana do konca leta 2023, izvedba te ceste bo hkrati tudi omogočila začetek razvoja zemljišč znotraj območja OPPN. Sklad bo z razvojem zemljišč pričel po letu 2022, z gradnjo pa po letu 2025, sam razvoj pa je močno odvisen od aktivnosti Mestne občine Novo mesto pri faznem komunalnem opremljanju območja ter od zagotovitve sistemskega vira financiranja, višjega obsega zadolževanja, kadrovske okrepitve Sklada ter izvedbe ostalih ukrepov na strani države.



(Novo mesto – Brod Drage, zazidalni preizkus situacija)

STANOVANJSKA SOSESKA NOVO POBREŽJE, MARIBOR

Na vzhodnem delu Maribora, na desnem bregu Drave, bo nastala nova stanovanjska soseska »Novo Pobrežje«. Sklad načrtuje na stavbnem, komunalno opremljenem zemljišču v velikosti 4,37 ha gradnjo sodobnih večstanovanjskih blokov etažnosti od P+3 do P+5. Izdelovalec projektne dokumentacije je bil izbran z javnim urbanistično-arhitekturnim natečajem. Skupaj je načrtovano 431 stanovanj v dveh samostojnih gradbenih fazah, in sicer bo v območju ena (O1) 313 javnih najemnih stanovanj in 30 oskrbovanih stanovanj, v območju dva (O2) pa 58 javnih najemnih stanovanj ter 30 oskrbovanih stanovanj. V letu 2020 je Sklad z JN izbral izdelovalca prostorskega akta OPPN. Mestni svetniki občine Maribor so OPPN za gradnjo soseske sprejeli jeseni 2022. V začetku leta 2023 je s strani MOMB predvideno sprejetje Odloka o komunalnem opremljanju zemljišča, Sklad pa bo nadaljeval z izvedbo projektiranja – IDP, DGD in PZI.

Začetek gradnje sukcesivno po fazah je predviden po letu 2025. Razvoj investicije v naslednjih letih je odvisen od zagotovitve sistemskega vira financiranja, višjega obsega zadolževanja, kadrovske okrepitve Sklada ter izvedbe ostalih ukrepov na strani države.



(Maribor – Novo Pobrežje, projektiranje IDO, DGD, PZI)

STANOVANJSKI OBJEKT PODBREZNIK Enklava, NOVO MESTO

Sklad je na lokaciji Podbreznik v Novem mestu z menjavo zemljišč z Mestno občino Novo mesto v decembru 2020 postal lastnik zemljišča velikosti 3.949 m², ki v naravi predstavlja del območja OPPN Podbreznik za gradnjo enklave – gruče stanovanjskih blokov. Na zemljišču je predvidena gradnja gruče treh stanovanjskih blokov, povezanih v skupno pritličje etažnosti od P do P+4. V skupnem pritličju so dopustne drobne storitvene in družbene dejavnosti. Zazidalni načrt omogoča razvoj stavb s 30 stanovanji. Zemljišče je komunalno opremljeno. Sklad je v novembru 2022 naročil zazidalni preizkus enklave E1. Skupaj z investitorjem enklave E2 je Sklad pristopil k pobudi za Spremembo Zazidalnega načrta za povečanje faktorja zazidanosti na območju obeh enklav. S tem bi pridobili dodatnih 15 stanovanj. Sklad bo razvoj projekta začel po letu 2025.



(Novo mesto – Podbreznik, Enklava, sprememba prostorskega akta)

STANOVANJSKA SOSESKA »ZA ŠTREKO - STRAŽA«, JESENICE

Stanovanjski sklad RS je na Jesenicah, v območju ZN- »Za šreko – Straža«, lastnik cca 2,06 ha zemljišč. Na zemljiščih želi Sklad graditi manjšo stanovanjsko sosesko s cca 100 stanovanji v večstanovanjskih objektih ali v kombinaciji večstanovanjski objekti in individualne stanovanjske hiše, kjer bi bila možnost združne graditve objektov. V letu 2022 je Sklad pridobil idejne zasnove za obe možnosti pozidave.

Geološka struktura območja nakazuje možnosti zahtevnejšega terena, zato bo v letu 2023 Sklad z natančnejšimi geomehanskimi raziskavami najprej preveril dejansko zmogljivost pozidave terena, nato pa v sodelovanju z Občino Jesenice pristopil k spremembi prostorskega akta, kjer se za razvoj območja predvideva tudi nova prometna in komunalna ureditev.

Gradnja večstanovanjskih objektov je predvidena po letu 2025.



(Za šreko – Straža na Jesenicah, sprememba prostorskega akta)

Splošna opomba glede navedenih podatkov o investicijah

Podatki o razvoju lastnih investicij Sklada so pripravljeni na podlagi poslovnih odločitev, predvidevanj in načrtovanj poteka ter ugotovljene stopnje razvoja posamezne investicije (projekta). Pri investicijah v začetnih razvojnih fazah (pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja in pred začetkom gradnje) lahko pride do sprememb v nadaljnjih fazah razvoja, ki bi bistveno vplivale na samo investicijo oziroma njen potek

(kot npr. spremembe števila, razporeditve in načina izgradnje stanovanj, spremembe investicijskih vrednosti, časovnega poteka investicije in drugih okoliščin) ali do nastopa zakonskih sprememb in dopolnitev, uveljavitve nove zakonodaje ter nastopa drugih objektivnih okoliščin. Prav tako na časovno in finančno realizacijo načrtov lastnih investicij Sklada vplivajo posamezne aktivnosti in dejanja, na katere Sklad nima neposrednega vpliva, in razen ustrezno pripravljenih projektov, dokumentacij ter dosledne izvedbe svojih obveznosti, zunanjih in poslovnih tveganj ne more izključiti. Navajamo: dolgotrajni postopki za sprejetje, spreminjanje ter dopolnjevanje občinskih podrobnih prostorskih načrtov, komunalna in prometna ureditev območij za gradnjo s strani občin, pridobivanje upravnih dovoljenj za gradnjo in uporabo objektov, postopki javnega naročanja, dolgi postopki odločanja v revizijskih postopkih na Državni revizijski komisiji pri izvedbi javnih naročil, tveganja iz naslova izvedbe del kot so posledice omejitev zakonodaje v primeru epidemije oziroma ukrepov preprečevanja Covid-19, spremenjenih okoliščin zaradi splošnega stanja v družbi in na gradbenem trgu - podražitve, vplivi višje sile, stečaji izvajalcev, spremembe in posledice vezane na vojno v Ukrajini ter ne nazadnje tudi nezmožnost zagotovitve ustreznega kadrovskega izvajanja in spremljanja projektov in drugih aktivnosti zaradi omejitev rednega in projektnega zaposlovanja. Na potek investicij tako močno vpliva trenutno globalno stanje (vojna v Ukrajini, energetska kriza, splošna druginja) predvsem v izrednih in nekontroliranih podražitvah gradnje in posledično tudi drugih storitev.

2.1.2.2 Pridobivanje najemnih stanovanj z nakupom

Sklad je 11. 4. 2022 v Uradnem listu RS, št. 50/2022 objavil Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2022 in 2023, s katerim je vse zainteresirane ponudnike (fizične osebe, pravne osebe zasebnega in javnega prava ter lokalne skupnosti) povabil k oddaji ponudb za prodajo skupin stanovanj in stanovanjskih stavb ter zemljišč, primernih za izgradnjo stanovanjskih stavb, na območju celotne Slovenije.

V letu 2022 so bile skladno z določili poziva sklenjene 3 pogodbe za nakup skupno 67 stanovanj, in sicer 35 stanovanj na lokaciji Ravne na Koroškem, 4 stanovanja v Sveti Ani v Slovenskih Goricah ter 28 oskrbovanih stanovanj v Radljah ob Dravi. Skupna vsota sklenjenih pogodb za nakup 67 stanovanj in pripadajočih parkirnih mest znaša 7,1 milijona evrov.

Tabela 29: Nakupi stanovanj po javnem pozivu po lokacijah in letu dokončanja (poziv 2021)

Lokacija stanovanj	Št. stanovanj	Pogodbene vrednosti nakupov stanovanj (v EUR)	Leto dokončanja
Sveta Ana	4	551.990	2023
Ravne na Koroškem	35	3.656.205	2023
Radlje ob Dravi	28	2.921.205	2024
Skupaj	101	7.129.400	

V letu 2022 ni bilo prevzetih stanovanj na podlagi sklenjenih prodajnih pogodb po javnem pozivu.

Leta 2022 je bila sklenjena prodajna pogodba za odkup 3.043 m² zemljišč v skupni pogodbeni vrednosti 303.716 evrov na območju stanovanjske soseske Ob Savi v Kranju. Pridobljena zemljišča Sklad potrebuje zaradi zaokrožitve območja znotraj funkcionalne enote FE2 in FE3, ki jih bo razvijal v drugi fazi izgradnje soseske.

Komisija za pregled ponudb za nakup stanovanj in zemljišč, prejetih na podlagi javnega poziva, je v letu 2022 izvedla 5 odpiranj ponudb (1. 3. 2022, 9. 5. 2022, 23. 5. 2022, 22. 8. 2022 in 28. 11. 2022). Sklad je skupno prejel 7 ponudb za nakup 92 nedokončanih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti, 4 ponudbe pa so bile za nakup stavbnih zemljišč. Na podlagi opredeljenih meril (pravni status nepremičnine, pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje, primernosti lokacije, primerne strukture in funkcionalnosti stanovanj, primerne gradbene in tehnične lastnosti stanovanj in stavb, cene in plačilnih pogojev) je komisija ocenila, da so 3 ponudbe ustrezne, 8 ponudb pa ne izpolnjuje pogojev javnega poziva, zato so bile zavrnjene.

2.1.2.3 Povečanja števila tržnih najemnih stanovanj

Stanovanjski sklad RS je v letu 2022 v stroškovni tržni najem ponudil dodatnih 660 stanovanj. 655 stanovanj je bilo pridobljenih z lastno gradnjo. Stanovanja se nahajajo v Ljubljani (473) in Mariboru (182). Sklad je v tržni najem v letu 2022 namenil 3 stanovanja, ki so bila predhodno z razpolagalno pravico namenjena neprofitnemu najemu. Na navedenih stanovanjih se je razpolagalna pravica iztekla, tako da so bila 3 stanovanja, in sicer v Kozini, Mirni na Dolenjskem ter Šoštanju ponujena v stroškovni najem. V stroškovni najem sta bili ponujeni tudi 2 stanovanji, ki sta bili predhodno namenjeni pilotnemu projektu za mlade, in sicer v Kranju in v Novem mestu.

2.1.2.4 Zmanjšanje števila tržnih najemnih stanovanj

V letu 2022 je Stanovanjski sklad RS iz tržnega najema izvzel 1 stanovanje v Račah pri Mariboru. Stanovanje je bilo z odločbo dodeljeno v zamenjavo najemnici neprofitnega stanovanja zaradi izvedbe vzdrževalnih del v njenem stanovanju.

2.1.2.5 Stanje oddanih stanovanj v tržnem najemu

Stanje oddaje stanovanj na dan 31. 12. 2022 po posameznih kategorijah je razvidno iz naslednjih tabel.

Tabela 30: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2022

Lokacija stanovanj	Št. stanovanj 31. 12. 2021	Št. stanovanj 31. 12. 2022	Št. oddanih stanovanj	Št. prostih stanovanj	Odstotek zasedenosti	Gibanja leta 2022
Ajdovščina	13	13	13	0	100	0
Borovnica	132	132	130	2	98	0
Brežice	22	22	21	1	95	0
Cerknica	14	14	13	1	93	0
Črnomelj	30	30	14	16	47	0
Gornja Radgona	15	15	14	1	93	0
Jesenice	21	21	21	0	100	0
Kočevje	93	93	91	2	98	0
Koper	19	19	17	2	89	0
Kozina	6	7	7	0	100	1
Kranj	39	40	38	2	95	1
Krško	6	6	5	1	83	0
Lenart	10	10	9	1	90	0
Lendava	5	5	5	0	100	0
Ljubljana	125	598	585	13	98	473
Ljutomer	2	2	2	0	100	0
Lovrenc	4	4	3	1	75	0
Maribor	103	285	101	184	35	182
Metlika	1	1	1	0	100	0
Mežica	19	19	18	1	95	0
Miklavž	10	10	9	1	90	0
Mirna na Dolenjskem	0	1	1	0	100	1
Mozirje	24	24	24	0	100	0
Murska Sobota	27	27	24	3	89	0
Novo mesto	19	20	17	3	85	1
Pivka	18	18	18	0	100	0
Podčetrtek	10	10	10	0	100	0
Postojna	1	1	1	0	100	0
Prevalje	9	9	9	0	100	0

Rače pri Mariboru	12	11	11	0	100	-1
Radeče	1	1	1	0	100	0
Radenci	10	10	10	0	100	0
Ribnica	7	7	5	2	71	0
Sevnica	6	6	6	0	100	0
Slovenj Gradec	66	66	64	2	97	0
Slovenska Bistrica	28	28	26	2	93	0
Sveta Ana v Sl. goricah	2	2	2	0	100	0
Šentrupert	1	1	1	0	100	0
Šmarje pri Jelšah	3	3	3	0	100	0
Šoštanj	22	23	20	3	87	1
Trbovlje	6	6	6	0	100	0
Tržič	3	3	3	0	100	0
Vipava	42	42	39	3	93	0
Skupaj po lokacijah	1.006	1.665	1.418	247	85	659

Sklad je imel na dan 31. 12. 2022 za stroškovni najem namenjenih 1.665 stanovanj, brez bivalnih enot v Skupnosti za mlade Gerbičeva v Ljubljani, stanovanj za namene izvajanja pilotnega projekta za mlade ter oskrbovanih stanovanj. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2021, ko je bilo najemu namenjenih 1.006 stanovanj, se je skupno število povečalo za 659 stanovanj ali za 65,5 odstotka.

Na dan 31. 12. 2022 je imel Sklad oddanih v najem 1.418 od skupno 1.665 stanovanj, kar pomeni 85-odstotno zasedenost. Stopnja zasedenosti stanovanj je v primerjavi z letom 2022 malenkost nižja, za 3 odstotke. Na stanje nezasedenih stanovanj na dan 31. 12. 2022 predvsem vpliva povečanje ponudbe s 182 stanovanji v soseski Pod Pekrsko gorco v Mariboru¹², ki jih je Sklad v najem preko razpisa ponudil v mesecu novembru, ter dejstvo, da je bil izbor najemnikov opravljen v mesecu januarju 2023. Del stanovanj je bil nezasedenih tudi zaradi urejanja po izselitvah najemnikov zaradi odpovedi najemnega razmerja ter rokov, vezanih na oddajo prijav za najem stanovanja v okviru odprtega razpisa Sklada.

2.1.2.6 Stanje oddanih stanovanj v najemu – projekt mladi

Sklad ima v okviru pilotnega projekta v soseski »Skupnost za mlade Gerbičeva« v Ljubljani na voljo 171 postelj v 109 bivalnih enotah za oddajo v najem mladim med 18. in dopolnjenim 29. letom starosti.

Za namene izvajanja pilotnega projekta za mlade ima Sklad na dan 31. 12. 2022 v oddaji še 3 najemna stanovanja, in sicer v Borovnici, Ljubljani in v Novem mestu. Z enim najemnim stanovanjem v projektu še vedno sodeluje tudi Občina Idrija. V letu 2022 je v primerjavi z letom 2021 prišlo do zmanjšanja dveh stanovanj za namene izvajanja pilotnega projekta za mlade, in sicer v Kranju in Novem mestu. Stanovanji sta bili namenjeni za oddajo v sklopu stroškovnega tržnega najema.

Tabela 31: Stanje stanovanj za mlade po lokacijah na dan 31. 12. 2022

Lokacija stanovanj – projekt	Št. stanovanj 31. 12. 2021	Št. stanovanj 31.12.2022	Št. postelj	Št. prostih postelj	Odstotek zasedenosti	Gibanja leta 2022
Borovnica	1	1	4	2	50	0
Kranj	1	0	0	0	0	-1
Ljubljana	110	110	174	10	94	0
Novo mesto	2	1	1	1	0	-1
Skupaj	114	112	179	13	93	-2

Z enim najemnim stanovanjem v projektu še vedno sodeluje tudi Občina Idrija. Na 31. 12. 2022 je bilo stanovanje zasedeno.

¹² Sklad je dne 18. 11. 2022 objavil razpis, znotraj katerega je ponudil tudi 182 javnih najemnih stanovanj iz 1. faze soseske Pod Pekrsko gorco v Mariboru. Vloge zainteresiranih prosilcev je Sklad zbiral do 9. 12. 2022, izbor najemnikov pa je bil predviden in opravljen 26. 1. 2023.

2.1.2.7 Stanje oddanih stanovanj v najemu – oskrbovana stanovanja

Sklad ima na dan 31.12.2022 na voljo 82 oskrbovanih stanovanj, ki so namenjena proslcem starim nad 65 let. Stanovanja se nahajajo na lokacijah Novo Brdo (25), Slovenj Gradec (27) in Maribor (30)¹³. V primerjavi z letom 2021 se je število oskrbovanih stanovanj povečalo za 55. Na dan 31. 12. 2022 je oddanih vseh 25 stanovanj na Novem Brdu in 10 stanovanj v Slovenj Gradcu. Zasedenost stanovanj je 43–odstotna. Razlog za tovrstno zasedenost je dejstvo, da stanovanja v Mariboru še niso bila vključena v razpis za oddajo, v postopku so namreč aktivnosti za opremljanje stanovanj, ki so vezane na javno naročilo, stanovanja v Slovenj Gradcu pa so bila vključena v razpis v mesecu oktobru 2022, izbor je bil opravljen 22. 12. 2022.

Tabela 32: Stanje oskrbovanih najemnih stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2022

Lokacija stanovanj – projekt	Št. stanovanj 31. 12. 2021	Št. stanovanj 31. 12. 2022	Št. oddanih stanovanj	Št. prostih stanovanj	Odstotek zasedenosti	Gibanja leta 2022
Slovenj Gradec (II)	27	27	10	17	37	0
Ljubljana (Novo Brdo)	0	25	25	0	100	25
Maribor (Pod Pekrsko gorco)	0	30	0	30	0	30
Skupaj	27	82	35	47	43	55

2.1.2.8 Gibanje najemnih stanovanj v tržnem najemu po regijah

Ob upoštevanju pridobitev najemnih stanovanj za tržni najem, pilotnega projekta za mlade in oskrbovanih najemnih stanovanj Sklad izkazuje na stanje konec leta 2022 1.859 najemnih stanovanj. V primerjavi s predhodnim letom se je število stanovanj povečalo za 712 ali za 62 odstotkov.

Tabela 33: Stanje stanovanj po regijah na dan 31. 12. 2022

Regija	Št. stanovanj 31. 12. 2019	Št. stanovanj 31. 12. 2020	Št. stanovanj 31. 12. 2021	Št. stanovanj 31. 12. 2022	Sprememba 2022/2021
Gorenjska	60	62	64	64	0
Goriška	54	55	55	55	0
Jugovzhodna	47	47	153	154	1
Koroška	15	54	121	121	0
Obalno-kraška	25	25	25	26	1
Osrednjeslovenska	259	259	368	866	498
Podravska	137	140	169	380	211
Pomurska	12	32	59	59	0
Posavska	25	33	35	35	0
Primorsko-notranjska	34	33	33	33	0
Savinjska	22	47	59	60	1
Zasavska	5	6	6	6	0
Skupaj	695	793	1.147	1.859	712

¹³ Projekta Slovenj Gradec in Pod Pekrsko gorco v Mariboru sta sofinancirana s strani Načrta za okrevanje in odpornost. Financira Evropska unija – NEXTGenerationEU. Za določitev in spreminjanje najemnin v javnih najemnih stanovanjih, sofinanciranih z evropskimi sredstvi iz Načrta za okrevanje in odpornost veljajo določbe 116. člena Stanovanjskega zakona – SZ-1.

V primerjavi s stanjem konec leta 2019 je Sklad število najemnih stanovanj povečal iz 695 na 1.859 enot ali za 2,7–kratnik.

2.1.2.9 Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe

S programi sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe Sklad omogoča sofinanciranje stanovanjskih enot, namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb v okviru domov za starejše občane, oskrbovanih stanovanj in centrah dnevnega varstva za starejše osebe. Sklad sofinancira stanovanjske enote za starejše, tako da upravičenim prosilcem dodeli posojilo za zagotavljanje stanovanjskih enot v domovih za starejše osebe, oskrbovanih stanovanj in centrih dnevnega varstva za starejše osebe in investira skupaj z upravičenimi prosilci v nova oskrbovana stanovanja.

V letu 2022 se je izvajal en preostali projekt odobren v sklopu Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020 v občini Šmarje pri Jelšah za zagotovitev 30 oskrbovanih stanovanj v objektih O1 in O2. Stanovanja bodo dokončana v letu 2023. Zaradi ukrepov za doseganje boljših energijskih lastnosti so se v letu 2022 povečala odobrena sredstva na 1,42 mio EUR. Prav tako so bila z odločbo dodeljena sredstva iz Načrta za okrevanje in odpornost, komponente 16: »Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj« v višini 656.991 evrov.



(Objekta oskrbovanih stanovanj, Šmarje pri Jelšah)

Tabela 34: Pregled realizacije Programa za starejše 2017 do 2020

Zap. št.	Upravičeni prosilec/projekt	Posojilo (v EUR)	Soinvestiranja (v EUR)	Sredstva skupaj (v EUR)	Stanovanja v lasti SSRS	Stanovanja skupaj
1.	MO Velenje/ Jenkova cesta 38	238.396	546.470	784.866	8	15
2.	Nepremičnine Celje, d. o. o./ Dečkovo naselje D10	558.000	-	558.000	-	14
3.	Kostak, d. d./ Leskovška c. 35	-	1.331.171	1.331.171	15	29
4.	Občina Šmarje pri Jelšah/ objekta O1 in O2 ¹⁴	-	1.416.910	1.416.910	15	30
		796.396	3.294.551			

¹⁴ Upravičenec je v letu 2021 odstopil od vloge za posojilo.

	SKUPAJ			4.090.947	38	88
--	--------	--	--	-----------	----	----

V letu 2022 je bila zaradi izboljšane energetske učinkovitosti spremenjena pogodbeni vrednost pri projektu z Občino Šmarje pri Jelšah iz 1.296.619 na 1.416.910 evrov.

Po Programu za starejše so bili odobreni štiri projekti v skupni vrednosti 4.090.947 evrov. Skupno bo zagotovljenih 88 novih oskrbovanih najemnih stanovanj. Sklad bo v soinvestitorskih projektih pridobil 38 oskrbovanih stanovanj. Znesek posojil po programu znaša 796.396 evrov.

Julija 2021 je bil sprejet in objavljen »Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2021 in 2022«. Program je bil sprejet 16. 6. 2021 na 79. seji NS SSRS in objavljen v Uradnem listu RS, št. 105/2021. Za izvajanje programa je Sklad namenil 2 milijona evrov, od tega je 1 milijon evrov za posojila in 1 milijon evrov za soinvestitorstvo zagotavljanja oskrbovanih stanovanj.

Do 31. 12. 2022 je Sklad odobril 2 vlogi za pridobitev skupaj 30 oskrbovanih stanovanj: 12 oskrbovanih stanovanj v občini Rogaška Slatina (soinvestitorstvo) in 18 oskrbovanih stanovanj v Vili Barbara, Trbovlje, investitorja Spekter d.o.o. (posojilo). Višina odobrenih sredstev je 0,46 milijona evrov za soinvestitorstvo ter 0,8 milijona evrov za posojilo.

Tabela 35: Pregled realizacije Programa za starejše 2021 do 2022

Zap. št.	Upravičeni prosilec/projekt	Posojilo (v EUR)	Soinvestiranje (v EUR)	Sredstva skupaj (v EUR)	Stanovanja v lasti SSRS	Stanovanja skupaj
1.	Občina Rogaška Slatina/ Kidričeva ulica 6	-	456.386	456.386	6	12
2.	Spekter, d. o. o./ Vila Barbara	796.396	-	646.050	-	18
	SKUPAJ	796.396	456.791	1.102.436	38	30

Vrednost projekta v Rogaški Slatini, vključno z opremo kuhinj, je 1.342.068 evrov z DDV. Za nakup 6 stanovanj je Sklad namenil 456.386 evrov. Investicija nakupa oskrbovanih stanovanj z opremljenimi kuhinjami v skupni izmeri 240 m² stanovanjske površine na lokaciji Kidričeva ulica 6 v Rogaški Slatini je znašala 482.068 evrov z DDV. Skupaj z Občino Rogaška Slatina je bilo zagotovljenih 12 novih javnih oskrbovanih stanovanj za neprofitni najem. Pravnomočno uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno 15. 9. 2022, stanovanja so bila v oktobru 2022 predana najemnikom.

Za nakup 6 oskrbovanih stanovanj je Sklad pridobil odobritev sredstev sofinanciranja EU iz naslova Načrta za odpornost in okrevanje s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj v višini 218.895 evrov.



(Objekt Kidričeva ulica 6, Rogaška Slatina)

V aprilu 2022 se je na podlagi spremenjenih okoliščin pri izvedbi investicijskih projektov zaprl »Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše v letih 2021 in 2022« in objavljen je bil nov za leti 2022 in 2023. »Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše v letih 2022 in 2023« je bil sprejet 29. 3. 2022 na 86. seji NS SSRS in objavljen v Uradnem listu RS, št. 50/2022 dne 11. 4. 2022. Za izvajanje programa je Sklad namenil 0,89 milijona evrov, pri čemer je polovica namenjenih za posojila in druga polovica za soinvestitorstvo.

V sklopu soinvestitorstva nastopa Sklad kot kupec po primernih cenah nakupa stanovanjskih enot s pripadajočim parkirnim mestom. Po Programu za oskrbovana stanovanja so predvidene cene nakupa stanovanjskih površin za občine do 1.750 evrov ter za mestne občine do 1.900 evrov na m² stanovanjske površine (brez DDV) in do 10.290 evrov/PM (brez DDV). Program omogoča izvajanje soinvestiranja investicijskega projekta v fazi gradnje ali rekonstrukcije objekta. Delež soinvestiranja Sklada je lahko največ do 50 odstotkov izračunane vrednosti investicije vseh oskrbovanih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti.

Do 31. 12. 2022 je Sklad prejel 2 vloge: od MO Velenje za projekt oskrbovanih stanovanj na Žarovi cesti za pridobitev 12 oskrbovanih stanovanj (soinvestitorstvo) in od Zavoda Karitas za oskrbo, nego in socialo za projekt razširitve kapacitet Doma Daniela Halasa, Velika Polana, za pridobitev dodatnih 10 bivalnih enot (posojilo). MO Velenje je od vloge odstopila zaradi prijave na razpis za pridobitev sredstev sofinanciranja EU iz naslova Načrta za odpornost in okrevanje s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj. Vloga za razširitev kapacitet Doma Daniela Halasa je v usklajevanju in pripravi gradiv za NS SSRS za pridobitev sredstev v višini 0,37 milijona evrov.

2.2 RAZVOJ ZEMLJIŠČ V LASTI SKLADA

2.2.1 Razvoj zemljišč v lasti Sklada

Sklad je lastnik zemljišč na različnih lokacijah na celotnem območju Republike Slovenije (Ljubljana, Lukovica, Dragomelj, Kozina, Ankaran), ki jih vodi kot zalogo. Namembnost in razpolaganje s temi zemljišči bosta v naslednjih letih še predmet nadaljnjih poslovnih odločitev. Sklad je tudi leta 2022 dodatno preverjal možnosti razvoja projektov na navedenih lokacijah.

Leta 2021 se je Sklad odločil, da del zemljišča v Lukovici (za gradnjo dveh objektov) uvrsti v lastno investicijo za razvoj do leta 2025. Leta 2022 so potekale aktivnosti nadaljnjega razvoja. Prekvalifikacija in prenos dela zemljišča v Lukovici iz zaloge na investicijo v teku se je izvedla z 31. 12. 2022. Tudi zemljišča v Dragomlju so v nadaljnjih postopkih preverjanja za lastno investicijo na dolgi rok.

V letu 2022 je bila sprejeta odločitev, da se del zemljišč v okviru soseske Novo Brdo v Ljubljani (območje E4) odproda. Zemljišča so primerna za gradnjo nestanovanjskih objektov. Postopek prodaje je bil začel koncem leta 2022 in bo zaključen v letu 2023.

2.3 PRODAJA NEPREMIČNIN NA TRGU

2.3.1 Prodaja poslovno nepotrebnih nepremičnin

Skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) je bilo v letu 2022 objavljenih šest spletnih javnih dražb, pri čemer sta bili dve dražbi predmet oddaje v najem (spletna javna dražba, št. 4/2022 in št. 6/2022), štiri spletne javne dražbe (št. 1/2022, št. 2/2022, št. 3/2022 in št. 5/2022) so bile predmet prodaje poslovno nepotrebnih nepremičnin. Dve dražbi, št. 5/2022 in št. 6/2022, sta bili objavljeni v letu 2022 in sta se izvedli v januarju leta 2023.

V letu 2022 je Sklad na spletnih javnih dražbah ponudil v prodajo 26 sklopov poslovno nepotrebnih nepremičnin, pri čemer jih je bilo prodanih 16. Skupna vrednost realiziranih prodaj na spletnih javnih dražbah je znašala 381.370 evrov. Sklenjena je bila ena neposredna prodajna pogodba v vrednosti 1.980 evrov. Upoštevajoč Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/2011 – uradno prečiščeno besedilo, 58/2012, 27/2016, 27/2017 – ZKme-1D, 79/2017 in 44/2022) je bilo prodanih pet sklopov kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč v skupni vrednosti 31.356 evrov.

Na spletni javni dražbi, št. 4/2022 je bila ponujena in oddana v najem ena nepremičnina v vrednosti mesečne najemnine 2.575 evrov.

2.4 UVELJAVLJANJE PREDKUPNE PRAVICE

2.4.1 Predkupna pravica Stanovanjskega sklada RS

Sklad je od 19. 6. 2021 (uveljavitev SZ-1E) do 31. 12. 2022 obravnaval skupno 15 vlog za uveljavljanje predkupne pravice. Nova zakonita predkupna pravica je opredeljena v 3. in 4. odstavku 154. člena SZ-1 in je ustanovljena v korist predkupnega upravičenca Stanovanjskega sklada RS. Skladno z zakonodajo morajo lokalne skupnosti v skladu z določbami, ki jih za predkupno pravico določa Obligacijski zakonik, o prodaji svojega zazidljivega zemljišča, ki je po prostorskih načrtih (že) opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb (in ne glede na to za kako velika zemljišča gre in kje se nahajajo, oziroma zakaj jih prodaja), obvestiti Stanovanjski sklad RS ter mu ponuditi, da zemljišče odkupi pod enakimi pogoji prodaje, kot jih je lokalna skupnost določila za primer prodaje drugemu kupcu.

Tabela 36: Pregled vlog za uveljavljanje predkupne pravice

Zap. št.	Vlagatelj	Status postopka
1.	MO Kranj	izjava o neuveljavljanju
2.	Ajdovščina	izjava o neuveljavljanju
3.	KO Koper	izjava o neuveljavljanju
4.	Sevnica	izjava o neuveljavljanju
5.	Ajdovščina	izjava o neuveljavljanju
6.	Ajdovščina	izjava o neuveljavljanju
7.	MO Ptuj	izjava o neuveljavljanju
8.	Ribnica	ni šlo za prodajo po SZ-1
9.	MO Kranj	ni šlo za prodajo po SZ-1
10.	Občina Hrastnik	ni šlo za prodajo po SZ-1
11.	Občina Žalec	izjava o neuveljavljanju
12.	MO Ptuj	kolizija dveh predkupnih pravic – ni bilo prednosti uveljavljanja za SSRS
13.	Občina Žalec	izjava o neuveljavljanju
14.	MO Celje	izjava o neuveljavljanju
15.	MO Koper	izjava o neuveljavljanju

Sklad s spremembo in dopolnitvijo SZ-1E ob uzakonitvi tega instituta ni prejel namenskih finančnih sredstev za odkupe zemljišč in so tako stroški odkupa kot tudi nadaljnega financiranja priprave, razvoja projekta ter samega izvajanja projektov gradnje in morebitnih kadrovskih okrepitev izključno v domeni Sklada. Slednje mora Sklad upoštevati tudi pri odločanju. Vsako prejeto vlogo Sklad presoja smiselno glede na vsebino veljavnega Javnega poziva za nakupe stanovanj in zemljišč za gradnjo, in sicer z vidika, ali so ponujene nepremičnine primerne za večstanovanjsko gradnjo, ki jo izvaja Sklad skladno s svojo politiko ciljno usmerjenih projektov za reševanje stanovanjskega vprašanja posameznih ranljivih skupin, kot so na primer stanovanjske soseske za družine in mlade, oskrbovana stanovanja, bivalne enote in podobno, oziroma jih Sklad potrebuje za zaokrožitve svojega lastništva zemljišč in izvajanje svojih dejavnosti.

2.5 DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA

2.5.1 Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih

Spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona so pred leti opredelile pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. Ena od pravic je bila tudi pridobitev posojila Sklada pod ugodnimi pogoji brez javnega razpisa. Upravičenec do posojila je najemnik, ki mu je izdana odločba Ministrstva za okolje in prostor o upravičenosti do pridobitve z zakonom določenih nadomestil. Sklad leta 2022 za posojila najemnikom ni namenil nobenih sredstev. Od leta 2013 ni bilo nobene aktivnosti glede stanovanjskih posojil najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.

2.5.2 Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja

Za odpravo posledic potresa v Posočju 12. 4. 1998 je bil sprejet Zakon o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Uradni list RS 26/2005 in 114/2006). Med ukrepe popotresne obnove po 1. členu zakona štejejo tudi dodeljevanje stanovanjskih posojil iz sredstev Sklada, namenjenih popotresni obnovi objektov, in zagotavljanje njihove namenske uporabe ter izgradnje varovanih stanovanj v lasti Sklada. Vse postopke obnove poškodovanih objektov vodi Državna tehnična pisarna Bovec – Kobarid s sedežem v Tolminu. Pisarna vodi tudi postopke izdajanja sklepov za odobravanje stanovanjskih posojil upravičencem ter sklepanje posojilnih pogodb.

Za odpravo posledic potresa iz leta 2004 leta 2022 sta bila izdana dva sklepa. Znesek vseh izdanih sklepov po potresu 2004 znaša 4.820.993 evrov, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 5.014.264 evrov. Leta 2022 je bila sklenjena ena posojilna pogodba. Skupna vsota vseh sklenjenih posojilnih pogodb znaša 1.970.255 evrov.

Leta 2022 so bili izdani trije končni sklepi o višini posojila za odpravo posledic potresa, tako da vsota vseh izdanih končnih sklepov po potresu 2004 znaša 1.939.689 evrov, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 1.991.193 evrov.

V program popotresne obnove je bilo leta 2018 uvrščenih dodatnih 38 stanovanjskih ali poslovnih objektov. Glede na trenutno stanje projektov in dinamiko obnov se predvideva, da bo obnova objektov podaljšana tudi v leto 2024. V tem času tudi obstaja možnost najema posojila, kar pa je odvisno od interesa oškodovancev, njihove kreditne sposobnosti ter razpoložljivosti preostalih virov financiranja za obnovo objektov.

3 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2022 Z REVIZORJEVIM MNENJEM

3.1 Revizorjevo poročilo



VALUTA družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor, tel.: (02) 234 24 80, fax: (02) 234 24 81, e-mail: info@valuta.si

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

**Vladi Republike Slovenije, ustanoviteljici javnega sklada
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad, Poljanska cesta 31,
Ljubljana**

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2022 ter izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto, ter pojasnila k računovodskim izkazom, vključno s povzetkom bistvenih računovodskih usmeritev.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana na dan 31. decembra 2022 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter zakoni, ki opredeljujejo delovanje javnega sklada.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (v nadaljevanju MSR). Naša odgovornost na podlagi teh standardov je opisana v poročilu v delu *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu z *Mednarodnim kodeksom etike za računovodske strokovnjake* (v nadaljevanju Kodeks IESBA), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake z etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo, da smo neodvisni od revidiranega javnega sklada in da smo izpolnili vse druge etične naloge v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše mnenje.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana, vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih.

Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi, ali so pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali

Poročilo neodvisnega revizorja 1/3

našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembna napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi; ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja javnega sklada in njenega okolja, ki smo ga pridobil med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovil bistveno napačnih navedb.

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in s podzakonskimi predpisi in za tako notranje kontroliranje, kot je potrebno v skladu z odločitvijo posloводства, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačnih navedb zaradi prevare ali napake.

Pri pripravi računovodskih izkazov je posloводство odgovorno za ocenjevanje sposobnosti javnega sklada, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, za primerno razkrivanje zadev, ki so povezane z delujočim javnim skladom, in za uporabo podlage računovodenja za delujoči javni sklad, razen če posloводство ne namerava likvidirati javnega sklada ali prenehati poslovati ali nima nobene druge realne možnosti, kot da to stori.

Pristojni za upravljanje so odgovorni za nadzorovanje postopka računovodskega poročanja javnega sklada.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem, ali v računovodskih izkazih kot celoti ni pomembno napačnih navedb zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu s pravili revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe lahko izhajajo iz prevare ali napake ter se štejejo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu s pravili revidiranja uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je večje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- pridobimo razumevanje notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol javnega sklada;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev ter sprejemljivost računovodskih ocen in z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom o sposobnosti organizacije, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, sprejememo sklep o ustreznosti poslovske uporabe predpostavke delujočega javnega sklada

Poročilo neodvisnega revizorja 2/3

kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih, pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega javnega sklada;

- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev.

Pristojne za upravljanje med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja ter pomembnih revizijskih ugotovitvah, vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki jih zaznamo med našo revizijo.

Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zadevah

Zakon o javnih skladih v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33 do 35 omenjenega zakona.

Po našem mnenju so naložbe premoženja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana na dan 31. 12. 2022 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Skupna zadolžitev sklada znaša 73.421.053 EUR, sklad namenskega premoženja znaša 414.106.023 EUR. Tako znaša zadolženost 17,73% oziroma je za 32,27 odstotnih točk nižja, ki jo določata 37. člena Zakona o javnih skladih – ZJS-1 (do 10 %) in v skladu s 147. členom Stanovanjskega zakona -1 (dodatno še do 40%).

Sklad pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2022 v vseh pomembnih pogledih izpolnjuje pravila, ki izhajajo iz 33. do 35. člena Zakona o javnih skladih. Sklad je prav tako upošteval 36. člen tega zakona in za podeljene finančne spodbude oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi.

V skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena Zakona o javnih skladih potrjujemo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.

Odstavek o drugih zadevah

Ne obstajajo nikakršne druge negotovosti, ki bi zbujele dvom v zmožnosti sklada, da bi nadaljeval svoje poslovanje tudi v bodoče.

V Mariboru, dne 28. 2. 2023

VALUTA, družba za revizijo d.o.o.

Slovenska ulica 39, 2000 Maribor

Aleksandra Adorjan
Pooblaščen revizorka
Direktorica


Poročilo neodvisnega revizorja 3/3

3.2 Uvod in vsebina računovodskega poročila

Sklad je leta 2022 posloval na podlagi Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada kot javni finančni in nepremičninski sklad.

Računovodsko poročilo je pripravljeno v skladu s pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava. Pri vodenju poslovnih knjig, vrednotenju računovodskih postavk in nadziranju se uporabljajo predpisi, navedeni v nadaljevanju.

3.3 Pravne podlage in predpisi

Pri poslovanju in sestavljanju računovodskih izkazov oziroma tega računovodskega poročila so bili upoštevani naslednji zakoni in podzakonski akti:

- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/1999, 30/2002 -ZJF-C in 114/2006-ZUE),
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/1999, 124/2000, 79/2001, 30/2002, 56/2002-ZJU, 110/2002-ZDT-B, 127/2006-ZJZP, 14/2007-ZSPDPO, 109/2008, 49/2009, 38/2010-ZUKN, 107/2010, 11/2011-UPB4, 110/2011-ZDIU12, 14/2013-popr., 101/2013-ZIPRS1415, 101/2013, 55/2015 – Zfis, 96/2015 – ZIPRS1617, 13/2018 in 195/2020 – odl. US),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 115/2002, 21/2003, 134/2003, 126/2004, 120/2007, 124/2008, 58/2010, 60/2010 popr., 104/2010, 104/2011, 86/2016, 80/2019 in 153/2021),
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Uradni list RS, št. 12/2001, 10/2006, 8/2007 in 102/2010),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/2009, 58/2010, 104/2010, 104/2011, 97/2012, 108/2013, 94/2014, 100/2015, 84/2016, 75/2017, 82/2018, 79/2019, 10/2021, 203/2021 in 158/2022),
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS, št. 134/2003, 34/2004, 13/2005, 114/2006-ZUE, 138/2006, 120/2007, 112/2009, 58/2010, 97/2012, 100/2015, 75/2017 in 82/2018),
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/2005, 120/2007, 48/2009, 112/2009, 58/2010, 108/2013 in 100/2015),
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008, 8/2010-ZSKZ-B, 61/2020 – ZDLGPE in 206/2021 - ZDUPŠOP).

3.4 Računovodske usmeritve

Pri izdelavi računovodskih izkazov predstavljamo pomembnejše računovodske usmeritve. Vsi zneski v računovodskem poročilu so izkazani v evrih, brez stotinov.

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 enotnega kontnega načrta in na druge uporabnike enotnega kontnega načrta. Med druge uporabnike je uvrščen tudi Sklad.

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,
- denar oziroma njegov ustreznik je prejet oziroma izplačan.

Pogoj za priznavanje prihodkov in odhodkov glede prejema ali izplačila nakazila denarnih sredstev je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, poravnane s poboti. Za znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodki oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu nakazila denarnih sredstev.

Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva

Neopredmetena sredstva so dolgoročno odloženi stroški razvijanj, usredstveni stroški naložb v tuja opredmetena osnovna sredstva, naložbe v pridobljene pravice do industrijske lastnine (premoženjske pravice) in druge pravice.

Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, zgradbe in oprema.

Opredmeteno osnovno sredstvo, katerega posamična nabavna vrednost po dobaviteljevem obračunu ne presega 500 EUR, se lahko izkazuje skupinsko kot drobní inventar. Stvari drobnega inventarja, katerih posamične nabavne vrednosti ne presegajo 500 EUR, se lahko razporedijo med material.

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 vštevja tudi tisti davek na dodano vrednost, ki se ne povrne.

Opredmetena osnovna sredstva postanejo predmet amortiziranja prvi dan v naslednjem mesecu po tistem, ko je amortizirano sredstvo razpoložljivo za uporabo, torej usposobljeno za opravljanje dejavnosti. Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po linearni metodi z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj.

Stopnje odpisa po vrsti osnovnega sredstva	Stopnja v %
- Gradbeni objekti	3
- Stanovanja	3
- Računalniška oprema	50
- Druga računalniška oprema	25
- Neopredmetena sredstva	10–20

Znesek obračunane amortizacije zmanjšuje sklad namenskega premoženja za neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva.

Sklad izkazuje med svojimi opredmetenimi osnovnimi sredstvi stanovanja, ki se oddajajo v najem.

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 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.

Prevrednotenje opredmetenih osnovnih sredstev zaradi oslabitve se lahko opravi, če se knjigovodska vrednost pomembno razlikuje od nadomestljive vrednosti sredstva. Takšno zmanjšanje je izguba zaradi oslabitve. Za znesek spremembe knjigovodske vrednosti se zmanjša obveznost do vira sredstev.

V zvezi s prevrednotenjem opredmetenih osnovnih sredstev je v Pravilniku o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava določeno, da se lahko prevrednotijo na podlagi ocenitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

Dolgoročne finančne naložbe

Dolgoročne finančne naložbe Sklada so naložbe v delnice in druge finančne naložbe. Sklad ima v lasti Stanovanjsko podjetje, d. o. o., Ravne in Spekter, d. o. o., Trbovlje. V skladu s 13. členom Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava sta naložbi merjeni po vrednosti v odstotku od celotne vrednosti kapitala podjetja.

Dolgoročno dana posojila in depoziti

Dolgoročna posojila so posojila, dana na podlagi posojilnih pogodb, z odplačilnimi dobami, daljšimi od enega leta. Dolgoročno dana posojila se povečujejo za pripisano revalorizacijo, zmanjšujejo za unovčene zneske. V skladu s Pravilnikom o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava izkazujemo dolgoročno dana posojila v državi na podlagi posojilnih pogodb. Med dolgoročnimi posojili se izkazuje tudi tisti del posojil, ki zapade v plačilo v tekočem letu.

Revalorizacija dolgoročno danih posojil je predmet dogovora pogodbenih strank. Sklad izkaže za dana dolgoročna posojila povečanje sklada namenskega premoženja v delu za finančne naložbe. Za znesek revalorizacije izkaže povečanje dolgoročno danega posojila in hkrati povečanje sklada namenskega premoženja za finančne naložbe in posojila. Znesek obračunanih realnih obresti knjiži v breme kratkoročne terjatve iz financiranja in v dobro neplačanih prihodkov. Za znesek odplačila revalorizirane glavnice se zmanjša sklad namenskega premoženja v delu za finančne naložbe in posojila.

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 v bilanci stanja. Razlika med zneskom danega depozita in zneskom vrnjenega depozita iz naslova 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 sklad namenskega premoženja. Za znesek odplačila pa se sklad namenskega premoženja oziroma dolgoročni razmejeni prihodki zmanjšajo. Sklad ne oblikuje popravkov dolgoročnih terjatev iz poslovanja.

Zaloga

Sklad med zalogami izkazuje zemljišča, kupljena za namen izgradnje stanovanj (stanovanja v lastni izdelavi). Glede na to, da se stanovanja praviloma postopno pridobivajo z izgradnjo teh, Sklad stanovanja, namenjena prodaji, izkazuje kot zalogo stanovanj.

Sredstva v opredmeteni obliki, ki bodo prodana v okviru rednega poslovanja, se računovodsko evidentirajo kot zaloga. Evidentirajo se na ustrezne skupine v okviru razreda zalog, odvisno od tega, ali jih Sklad kot investitor gradi ali kupi že zgrajena stanovanja. Vrednotenje zalog je evidentirano na osnovi stopnje dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem. Stopnje dokončanja potrdijo vodje projektov in/ali podjetje, ki opravlja nadzor.

Denarna sredstva in dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah

Denarna sredstva so izkazana zgolj kot stanje na podračunu, vodenem pri Upravi za javna plačila RS.

Kratkoročne finančne naložbe

Med kratkoročnimi finančnimi naložbami so evidentirane anuitete dolgoročno danih posojil in kratkoročni depoziti pri banki.

Kratkoročne terjatve iz financiranja

Kratkoročne terjatve so terjatve iz naslova obresti za dana dolgoročna posojila in 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, za katere ni realno pričakovati poplačila, se na podlagi zapisnika inventurne komisije in sklepa direktorja Sklada ob sprejemu zaključnega računa evidentirajo kot odpisi terjatev.

Druge kratkoročne terjatve

Med druge kratkoročne terjatve uvrščamo terjatve do državnih in drugih institucij, ki izhajajo iz ustreznih predpisov o davkih, prispevkih in podobnih dajatvah, zavarovanjih, nadomestilih ter preostale kratkoročne terjatve iz poslovanja.

Neplačani odhodki

Odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju, za katero 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. 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. Prejete varščine za udeležbo kupcev na javnih dražbah in najemnikov pri izborih za najemna stanovanja se izkazujejo na kontih stanja.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da upniki zahtevajo zanje plačilo. Za znesek kratkoročnih obveznosti do dobaviteljev se izkažejo neplačani odhodki.

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Med druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja se uvrščajo kratkoročne obveznosti iz poslovanja do državnih in drugih institucij, obveznosti za davek na dodano vrednost in druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja

Kratkoročne obveznosti iz financiranja so opredeljene kot obveznosti za obresti in druge obveznosti iz financiranja. Za znesek obračunanih obveznosti se priznajo odhodki.

Neplačani prihodki

Prihodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju, za katero 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

Kratkoročno odloženi prihodki so oblikovani za prejete najemnine za stanovanja, ki jih je Sklad prejel v brezplačno uporabo po pogodbi, sklenjeni z Republiko Slovenijo oz. s pristojnimi ministrstvi.

Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja izkazuje:

- Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva, ki so enaka 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;
- Sredstva 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;
- Sredstva za drugo, kar je popravek seštevka zneskov drugih delov sklada; to pomeni, da je lahko znesek za drugo izkazan kot kreditni ali debetni saldo; razlika iz izkaza uspeha se prenese v dobro ali v breme splošnega sklada za druge namene;
- Presežki prihodkov in odhodkov.

Dolgoročne finančne obveznosti

Izkazane dolgoročne finančne obveznosti se nanašajo na prejeta dolgoročna bančna posojila. Med njimi se izkazuje tudi tisti del finančnih obveznosti, ki zapadejo v plačilo v tekočem letu.

Druge dolgoročne obveznosti

Sklad kot druge dolgoročne obveznosti izkazuje obveznosti do vplačanih varščin in lastnih udeležb.

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 (sklad namenskega premoženja).

Tekoči odhodki

Tekoči odhodki izkazujejo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalca za socialno varnost, izdatke za blago in storitve, plačila domačih in tujih obresti ter rezerve.

Investicijski odhodki

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

Dolgoročno dana posojila in terjatve

Sklad med dolgoročno danimi posojili izkazuje v bilanci stanja posojila, dana fizičnim in pravnim osebam z odplačilno dobo, daljšo od enega leta. Med dolgoročnimi terjatvami iz poslovanja v bilanci stanja so izkazane terjatve z zapadlostjo, daljšo od enega leta.

Upravljanje z namenskim premoženjem

Iz namenskega premoženja Sklad izvaja svoje dejavnosti dajanja finančnih spodbud po posameznih programih in pridobivanja stanovanj z namenom reševanja stanovanjskih vprašanj z dolgoročnimi najemi in prodajo. Z namenskim premoženjem Sklad uresničuje svoje kratkoročne in srednjeročne cilje poslovanja, ki izhajajo iz dolgoročnih usmeritev.

3.5 Računovodski izkazi

Vsi zneski, prikazani v izkazih, so v evrih brez stotinov.

3.5.1 Bilanca stanja na dan 31. 12. 2022

SREDSTVA	Pojasnila	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	Pojasnilo 1	345.138.896	329.889.236
Dolgoročne finančne naložbe	Pojasnilo 2	30.455.925	28.514.077
Dolgoročno dana posojila	Pojasnilo 3	47.540.042	44.594.863
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	Pojasnilo 4	53.178	55.422
Skupaj		423.188.041	403.053.598
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve			
Druge zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	Pojasnilo 5	7.420.918	8.328.900
Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih fin. ust.	Pojasnilo 6	890.686	1.385.636
Kratkoročne terjatve do uporab. EKN	Pojasnilo 7	63.221.844	61.782.859
Kratkoročne finančne naložbe	Pojasnilo 8	699.077	543.257
Kratkoročne terjatve iz financiranja	Pojasnilo 9	25.043	54.256
Kratkoročne terjatve do kupcev	Pojasnilo 10	3.432.331	3.001.808
Druge kratkoročne terjatve	Pojasnilo 11	0	756
Neplačani odhodki	Pojasnilo 12	4.815.791	8.669.147
Aktivne časovne razmejitve	Pojasnilo 13	516	1.109
Skupaj		80.506.206	83.767.728
SKUPAJ SREDSTVA		503.694.247	486.821.326
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV			
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve			
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	Pojasnilo 14	349.685	39.800
Kratkoročne obveznosti do zaposlenih	Pojasnilo 15	192.101	163.867
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	Pojasnilo 16	3.200.501	4.184.006
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	Pojasnilo 17	2.022.667	8.478.906
Neplačani prihodki	Pojasnilo 20	4.220.695	3.660.976
Pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 21	124.261	153.380
Kratkoročne obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	Pojasnilo 22	16.309	16.782
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	Pojasnilo 19	175.542	47.622
Skupaj		10.301.761	16.745.339

LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

Sklad namenskega premoženja	Pojasnilo 23	414.106.023	415.951.843
Rezervni sklad	Pojasnilo 24	1.722.859	1.826.815
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 25	0	758
Dolgoročne finančne obveznosti	Pojasnilo 26	73.421.053	50.000.000
Druge dolgoročne obveznosti	Pojasnilo 27	4.142.551	2.296.571
Skupaj		493.392.486	470.075.987
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		503.694.247	486.821.326

3.5.2 Pojasnila in druge računovodske informacije

Na stanje 31. 12. 2022 so sredstva Sklada izkazana v bilanci stanja v višini 503.694.247 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2021 so se sredstva povečala za 16.872.921 EUR oziroma za 3 odstotke.

Med pomembnejšimi spremembami leta 2022 so:

- povečanje neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev za 5 odstotkov zaradi investicij v zagotavljanje najemnih stanovanj, nakupov stanovanj po javnem pozivu ter soinvestitorskih projektov v sodelovanju z občinami;
- povečanje dolgoročno danih posojil za 7 odstotkov zaradi danih novih posojil po programih Sklada;
- povečanje dolgoročnih kapitalskih naložb za 7 odstotkov zaradi povečanja osnovnega kapitala družbe Spekter d.o.o.;
- povečanje kratkoročnih terjatev do uporabnikov EKN za 2 odstotka zaradi črpanja odobrenih dolgoročno prejetih posojil CEB;
- zmanjšanje neplačanih odhodkov zaradi zaključevanja investicij v teku v višini 44 odstotkov;
- zmanjšanje drugih kratkoročnih obveznosti iz poslovanja za 76 odstotkov zaradi prenosa nevrnjenih vplačanih depozitov s strani črnograditeljev v namensko premoženje SSRS, potrjeno s sklepom Vlade RS;
- povečanje dolgoročnih finančnih obveznosti za črpanja posojila leta 2022;
- povečanje drugih dolgoročnih obveznosti za 80 odstotkov zaradi vplačanih varščin za najem stanovanj s strani najemohajmalcev.

Sklad namenskega premoženja se je zmanjšal iz 415.951.843 EUR na 414.106.023 EUR. Največji vpliv na zmanjšanje je obračun amortizacije in odplačevanje dolgoročno danih posojil.

Rezervni sklad je na stanje 31. 12. 2022 znašal 1.722.859 EUR. V primerjavi s stanjem konec leta 2021 se je rezervni sklad zmanjšal za 6 odstotkov. Največji vpliv je zaradi zmanjšanja potrebnih sredstev za rezervacije iz naslova kreditnih tveganj posojilohajmalcev na spremembe višine rezervnega sklada vplivajo tudi vzdrževanja stanovanjskih stavb, za katera so se porabila sredstva, črpana iz zbranega rezervnega sklada.

3.5.3 Izkaz prihodkov in odhodkov

	Pojasnila	31.12.2022	31.12.2021
Nedavčni prihodki	Pojasnilo 28	13.332.762	10.333.222
Kapitalski prihodki	Pojasnilo 29	399.632	1.384.963
Transforni prihodki	Pojasnilo 30	321.703	104.953
Prejeta sredstva od evropskih institucij	Pojasnilo 31	13.453	13.453
Skupaj prihodki		14.067.550	11.836.591
Tekoči odhodki	Pojasnilo 32	10.943.115	8.595.753
Investicijski odhodki	Pojasnilo 33	24.814.910	76.546.242
Skupaj odhodki		35.758.025	85.141.995
PRESEŽEK/PRIMANJKLJAJ PRIHODKOV NAD ODHODKI		-21.690.475	-73.305.404

3.5.4 Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

	Pojasnila	31.12.2022	31.12.2021
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev ter kupnine iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu	Pojasnilo 34	4.622.750	4.526.403
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev		8.904.100	6.307.061
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev		-4.281.350	-1.780.658

3.5.5 Izkaz računa financiranja z rezultatom poslovanja

	Pojasnila	31.12.2022	31.12.2021
Presežek odhodkov nad prihodki		-21.690.475	-73.305.404
Prejeta vračila posojil zmanjšana za dana posojila in finančne naložbe		-4.281.350	-1.780.658
Zadolževanje v tujini		25.000.000	20.000.000
Odplačila dolga v tujini		-1.578.947	0
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	Pojasnilo 35	-2.550.772	-55.086.062

V letu 2022 se je Sklad zadolžil pri banki CEB za znesek v višini 25.000.000 EUR. Začetek odplačevanja glavnice je pogodbeno dogovorjen po izteku moratorija za ta del glavnice leta 2023.

POJASNILO ŠT. 1: OSNOVNA SREDSTVA – PRIKAZ GIBANJA

Gibanja na postavki neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva prikazuje naslednja preglednica:

(v EUR, brez stotinov)

Nabavna vrednost	Zemljišča	Zgradbe	Zgradbe - stanovanja	Oprema	Investicije v teku - soinvestiranje	Neopredmetena sredstva	Drobni inventar	Skupaj
Stanje 31. 12. 2021	15.046.703	16.944.934	237.972.063	1.401.175	133.959.896	842.185	45.433	406.212.389
Neposredna povečanja – investicije	2.183.669	0	0	90.316	35.472.666	88.025	10.321	37.844.997
Prenos iz inv. v teku	0	13.721.765	97.448.973	0	-112.516.714	0	0	-1.345.976
Zmanjšanja med letom	-11.498.143	0	-174.989	-36.097	0	0	-5.003	-11.714.232
Stanje 31. 12. 2022	5.732.229	30.666.699	335.246.047	1.455.394	56.915.848	930.210	50.751	430.997.178
Popravek vrednosti – stanje 31. 12. 2021	0	6.103.347	68.600.696	788.684	0	784.993	45.433	76.323.153
Amortizacija	0	697.772	8.759.046	118.961	0	34.740	10.322	9.620.841
Zmanjšanja med letom	0	0	-44.612	-36.096	0	0	-5.004	-85.712
Stanje 31. 12. 2022	0	6.801.119	77.315.130	871.549	0	819.733	50.751	85.858.282
Sedanja vrednost – stanje 31. 12. 2022	5.732.229	23.865.580	257.930.917	583.845	56.915.848	110.477	0	345.138.896

Od pomembnejših gibanj neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev leta 2022 je treba izpostaviti zmanjšanja na zemljiščih zaradi prenosa na investicije v teku ter znižanja zmanjšanja investicij v teku zaradi zaključka projektov gradenj stanovanj ter prenos na zgradbe – stanovanja.

NEPREMIČNINE V GRADNJI IN NAKUPI STANOVANJ

Stroškovno mesto	Naziv stroškovnega mesta	Stanje 31.12.2021	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje 31.12.2022
0011138	STAN. SOS. BRDO 2- NOVO BRDO	79.709.273	2.316.641	82.025.914	0
0011141	MARIBOR NAJEM POD PEKRSKO GORC	41.828.483	-41.828.483	0	0
0011143	MARIBOR VLAHOVIČEVA PROJ. TRŽ.	2.508.503	9.370	0	2.517.873
0011144	STAN. SOSESKA OB SAVI, KRANJ	3.721.223	306.207	0	4.027.430
0011151	LJUBLJANA-DOLGI MOST	2.964.110	4.277.294	0	7.241.404
0011163	LJUBLJANA GLINCE 1 FAZA	0	2.101.876	0	2.101.876
0011165	BROD -DRAGE NOVO MESTO	341.294	0	0	341.294
0011167	KOPER DOLINSKA - projekt NOO	1.809.963	1.606.147	0	3.416.110
0011171	PODBREZNIK NM 2020 B1,B3,B5 - projekt NOO	556.653	934.117	0	1.490.770
0011172	Podbreznik 2020 NM enklava E1	313.830	6.814	0	320.644
0011174	JESENICE PARTIZAN	0	310.906	0	310.906
0011179	LENDAVA INV. V TEKU	0	254.670	0	254.670
0011180	LUKOVICA INV. V TEKU	0	1.334.045	0	1.334.045
0011184	MARIBOR POD PEK. GORCO FAZA 2 - projekt NOO	0	23.563.832	0	23.563.832
0011185	MARIBOR POD PEK. GORCO FAZA 0	0	412.964	0	412.964
0011186	MARIBOR POD PEK. GORCO FAZA1 - projekt NOO	0	29.791.352	29.791.352	0
0011188	LJUBLJANA GLINCE 2 FAZA	0	8.233.495	0	8.233.495
SKUPAJ GRADNJA		133.753.332	33.631.247	111.817.266	55.567.313

Stroškovno mesto	Naziv stroškovnega mesta	Stanje 31.12.2021	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje 31.12.2022
0011175	ZREČE MLADINSKA SOINV.	113.281	129.782	243.063	0
0011176	SL. KONJICE SOINV. SP. PRELOGE - projekt NOO	93.283	236.732	0	330.015
0011178	SOIN. ŠMARJE PRI JELŠAH OSRB. - projekt NOO	0	1.018.520	0	1.018.520
0011187	ROGAŠKA SLAT. OSKR.ST.NAKUP - projekt NOO	0	456.385	456.385	0
SKUPAJ NAKUPI STANOVANJ		206.564	1.841.419	699.448	1.348.535

SKUPAJ INVESTICIJE V TEKU		133.959.896	35.472.666	112.516.714	56.915.848
----------------------------------	--	--------------------	-------------------	--------------------	-------------------

Stanje investicij v teku iz naslova zagotavljanja javnih najemnih stanovanj z gradnjo in nakupi stanovanj na dan 31. 12. 2022 znaša 56.915.848 EUR. V primerjavi z letom 2021 se je stanje zmanjšalo za 77.044.048 EUR. Med projekti lastne gradnje se je v celoti zaključila investicija Stanovanjska soseska Brdo 2 – Novo Brdo. V osnovna sredstva je Sklad prenesel 498 stanovanj, 522 parkirnih mest, 14 skupnih prostorov in 4 poslovne prostore. Projekt Pod Pekrsko gorco v Mariboru je Sklad zaradi razdelitve na tri faze iz stroškovnega mesta 11141 investicijo zaključil in prenesel na nova stroškovna mesta 11184 Maribor Pod Pekrsko gorco - faza 2, stroškovno mesto 11185 Maribor Pod Pekarsko gorco - faza 0 in stroškovno mesto 11186 Maribor Pod Pekarsko gorco - faza 1. Del zemljišč, ki so izven območja stanovanjske soseske, so se prenesla v register osnovnih sredstev Sklada na konto 0208 – zemljišče Maribor. Investicija v teku na stroškovnem mestu Maribor Pod Pekarsko gorco - faza 0, ki v naravi predstavlja zemljišča z zgrajeno komunalno in prometno infrastrukturo v območju stanovanjske soseske Pod Pekrsko gorco, se bo v letu 2023 na podlagi pogodbe o brezplačnem prenosu prenesla na Mestno občino Maribor. Investicija v teku na stroškovnem mestu 11186 Maribor najem Pod Pekrsko gorco - faza 1 se je v letu 2022 v celoti zaključila. V register osnovnih sredstev je Sklad prenesel 212 stanovanj, 311 parkirnih prostorov in 9 poslovnih prostorov. V letu 2023 se bo zaključila tudi investicija v teku na stroškovnem mestu 11184 Maribor, Pod Pekarsko Gorco - faza 2.

Sklad je izvedel štiri prekvalifikacije projektov. Sklad je iz zaloga namenjenih za izgradnjo stanovanj prekvalificiral del zemljišč in stroškov projekta Lukovica v investicijo v teku. Iz zemljišč evidentiranih v registru osnovnih sredstev je Sklad v investicijo v teku prenesel sklop zemljišč, namenjenih za izgradnjo najemnih stanovanj na Jesenicah (Partizan), v Lendavi in v Ljubljani (Glince). Zemljišča na lokaciji Glince, Ljubljana so se zaradi fazne gradnje razdelila na dve stroškovni mesti: 11163 Ljubljana, Glince - faza 1 in 11188 Ljubljana, Glince - faza 2.

V letu 2022 je bil Sklad uspešen na razpisu za dodelitev sredstev iz NOO za sofinanciranje štirih projektov lastne gradnje in sedmih projektov iz naslova nakupa stanovanj. Trenutno so trije projekti nakupa aktivni, od katerih se je investicija v teku na stroškovnem mestu Rogaška Slatina oskrbovana stanovanja v letu 2022 tudi že zaključila. V register osnovnih sredstev je Sklad prenesel šest oskrbovanih stanovanj s pripadajočimi shrambami in parkirnimi mesti ter sorazmerni delež na skupnem prostoru za druženje. Iz naslova nakupa stanovanj je bila zaključena tudi investicija v teku v Občini Zreče - Mladinska, kjer je Sklad v register osnovnih sredstev prenesel tri stanovanja s pripadajočimi parkirnimi mesti.

POJASNILO ŠT. 2: DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE

Naložbe v deleže v druga podjetja	31.12.2022	31.12.2021
STANOVANJSKO PODJETJE, d. o. o.	7.753.111	7.575.865
SPEKTER, d. o. o.	22.702.814	20.938.212
Skupaj naložbe v deleže v druga podjetja	30.455.925	28.514.077
Skupaj dolgoročne finančne naložbe	30.455.925	28.514.077

Sklad ima v 100-odstotni lasti Stanovanjsko podjetje, podjetje za gospodarjenje z objekti, d. o. o., Ob Suhi 19, Ravne na Koroškem (matična številka: 5491452). Poslovanje podjetja je letno revidirano. Stanje naložbe v Stanovanjsko podjetje, d. o. o., je enako stanju kapitala na dan 31. 12. 2021.

Sklad ima v 100-odstotni lasti družbo Spekter, poslovanje z nepremičninami in tehnično svetovanje, d. o. o., Trg revolucije 7, Trbovlje (matična številka: 5514479). Poslovanje je revidirano. Stanje naložbe v družbo Spekter, d. o. o., je enako stanju kapitala na dan 31. 12. 2021. S sklepom Nadzornega sveta je bilo sprejeto, da se poveča osnovni kapital družbe Spekter v višini 1.500.000 EUR in se vpiše v sodni register. Sklad je družbi Spekter d.o.o. v letu 2022 nakazal sredstva v višini 1.500.000 EUR.

POJASNILO ŠT. 3: DOLGOROČNO DANA POSOJILA

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Prebivalstvo – posamezniki in zasebniki	36.797	78.211
Krediti za plačilo odstopnine Krekova zavarovalnica	64.862	84.996
Neprofitne stanovanjske organizacije (NSO)	44.424.021	40.620.381
Posojila za popotresno obnovo v Posočju	573.785	668.894
Tržna prodaja stanovanj	0	26.887
Tržna prodaja stanovanj – devizna klavzula	165.039	289.333
Ostalo	55	12.877
Tržna posojila – razpis 2007, 2008, 2015	2.275.483	2.813.285
Skupaj dolgoročna dana posojila	47.540.042	44.594.863
Gibanje dolgoročnih posojil v letu	31.12.2022	31.12.2021
Stanje posojil 1. januar	44.594.863	42.367.644
Povečanja:		
Nova posojila - črpanja	7.460.312	6.370.864
Pripisana revalorizacija	132.693	55.817
Znesek povečanja danih posojil	7.593.005	6.426.681
Zmanjšanja:		
Znesek zmanjšanja danih posojil	-4.647.826	-4.199.402
Stanje 31. december	47.540.042	44.594.863

V letu 2022 je bilo za 1.089.448 EUR več danih posojil kot v primerjavi z letom 2021. Posojila so bila dana po programu JNS in programu za starejše. S sklepom Nadzornega sveta je bilo podjetju Spekter d.o.o. odobreno posojilo v višini 646.050 EUR za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti upravne stavbe RTH v stanovanjsko stavbo z oskrbovanimi stanovanji s pripadajočimi parkirnimi mesti. Podjetje je v letu 2022 črpalo kredit v višini 268.247 EUR. Na novo je bil odobren tudi kredit JSS MOK v višini 4.430.983 EUR za realizacijo investicijskega projekta javnih najemnih stanovanj (blok 3), Nad Dolinsko cesto – III. faza. JSS MOK je v letu 2022 črpal 1.500.000 EUR odobrenega kredita. Zaradi neizterljivosti in zaključenih sodnih postopkov se je v letu 2022 odpisalo za 52.384 evrov dolgoročno danih posojil fizičnim osebam.

POJASNILO ŠT. 4: DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke	0	523
Dolgoročne terjatve iz naslova odškodninskih zahtevkov	53.178	54.141
Dolgoročne terjatve	0	758
Skupaj dolgoročne terjatve iz poslovanja	53.178	55.422
Gibanje na dolgoročnih terjativah je bilo naslednje:		
Stanje 1. januar	55.422	116.771
Povečanja	0	523
Zmanjšanja	-2.244	-61.872
Stanje 31. december	53.178	55.422

Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke se v celoti nanašajo na prevzete terjatve iz prodaje stanovanj po pogojih stanovanjskega zakona ter predstavljajo stanje na dan 31. 12. 2022 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 1. 1. 2023 do izteka zadnjih pogodb leta 2023.

Dolgoročne terjatve iz naslova odškodninskih zahtevkov izkazujejo terjatve do posojiljemalcev, do katerih Sklad vodi regresne zahtevke zaradi prenosa teh terjatev iz Krekove zavarovalnice. Gre za terjatve, ki so predmet dolgotrajnih izvršilnih in drugih sodnih postopkov.

POJASNILO ŠT. 5: DRUGE ZALOGE – STANOVANJA V LASTNI IZDELAVI

	31.12.2022	31.12.2021
Stanovanja v lastni izdelavi	7.420.918	8.328.900
Skupaj stanovanja v lastni izdelavi	7.420.918	8.328.900

Sklad izkazuje med zalogami zemljišča, kupljena za namen izgradnje stanovanj (stanovanja v lastni izdelavi), ki še niso v fazi gradnje, in projekte, ki so v fazi gradnje, in sicer po stopnji dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem. Zemljišča so izkazana po nabavnih vrednostih oz. vrednostih, izhajajočih iz verodostojnih listin pridobitev ali prevrednotenij (slabitev). V okviru konta stanovanj v lastni izdelavi Sklad evidentira lastne projekte izgradnje stanovanj. Stanovanja v lastni izdelavi so evidentirana na kontu 3791. Stanje zaloge stanovanj v lastni izdelavi na dan 31. 12. 2022 je znašalo 7.420.918 EUR.

Tabela 37: Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi

(v EUR, brez stotinov)

SM	Stanje 31. 12. 2021	Povečanja – gradnja, nakup, delitev	Zmanjšanja - prodaja, delitev, prenos	Stanje 31. 12. 2022
6000319	2.904.800	0	0	2.904.800
6000328	2.159.180	0	0	2.159.180
6000333	298.520	0	0	298.520
6000339	1.724.000	0	907.982	816.018
6000345	995.920	0	0	995.920
7010007	246.480	0	0	246.480
Skupaj	8.328.900	0	907.982	7.420.918

V letu 2022 je Sklad zaradi prekvalifikacije projekta v Lukovici (SM 6000339) prenesel del zemljišč in stroškov v skupni višini 907.982 EUR na investicijo v teku za namene izgradnje javnih najemnih stanovanj.

POJASNILO ŠT. 6: DENARNA SREDSTVA IN DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Denarna sredstva v banki – redni račun	890.686	1.385.636
Prenos den. sred. na rezervni sklad za stanovanja	-4.446.929	-4.058.186
Denarna sredstva na rezervnem skladu za stanovanja	4.446.929	4.058.186
Skupaj denarna sredstva	890.686	274.620

POJASNILO ŠT. 7: KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV EKN

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Terjatve do države, proračunskih uporabnikov in obresti	941.844	782.859
Kratkoročne terjatve do zakladniškega podračuna pri MF	62.280.000	61.000.000
Skupaj kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN	63.221.844	61.782.859

31. 12. 2022 ima Sklad prosta denarna sredstva plasirana v zakladnici države v višini 62.280.000 EUR. V letu 2022 so se začela obrestovati denarna sredstva plasirana v zakladnici države.

POJASNILO ŠT. 8: KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Depoziti pri banki Banka Intesa Sanpaolo d. d.	685.824	512.679
Obračunane anuitete NSO in fizičnim osebam	13.253	30.578
Skupaj kratkoročne finančne naložbe	699.077	543.257

POJASNILO ŠT. 9: KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Terjatve za obresti do drugih komitentov pravne osebe	102	116
Terjatve za obresti iz dolgoročnih kreditov fizične osebe	24.941	54.140
Skupaj kratkoročne terjatve iz financiranja	25.043	54.256

POJASNILO ŠT. 10: KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Fizične osebe: skladova stanovanja	7.710	27.270
Terjatve do upravnikov stanovanj – najemnikov neprofitna najemna stanovanja	1.592.359	1.324.713
Terjatve do upravnikov stan. – stanov. v uporabi	8.752	8.801
Kupci za tržno prodajo stanovanj	44.615	44.615
Dvomljive in sporne terjatve	1.342.978	1.381.977
Terjatve do najemnikov – tržna najemna stanovanja	403.253	183.886
Ostalo	32.664	30.546
Skupaj kratkoročne terjatve	3.432.331	3.001.808

Skupni znesek obračunanih in neplačanih terjatev iz naslova kupnin in obresti iz kupnin do zavezancev in fizičnih oseb je do njihovega poplčila evidentiran v okviru neplačanih prihodkov.

Zapadle neplačane terjatve so predmet izterjave. Po postopku opominjanja so terjatve predmet izvršilnega postopka. Po izčrpanju vseh možnosti pravnih sredstev izterjave zoper dolžnike in osebe, ki so zavarovale obveznosti dolžnikov, so terjatve predmet odpisa. Razlogi za neizterjavo so v insolventnosti pri pravnih osebah in nezmožnost plačila pri fizičnih osebah (osebni stečaj, neizterljivost, dolžniki so brez premoženja ali dohodkov). Izterjava zapadlih terjatev se lahko zaključi tudi pred izčrpanjem vseh pravnih sredstev le v primerih in iz razlogov, da nadaljnja izterjava ne bi bila ekonomsko upravičena. Leta 2022 je Sklad odpisal terjatve iz naslova neplačanih najemnin za neprofitna in stroškovna najemna stanovanja v višini 62.340 EUR zaradi osebnih stečajev in neizterljivosti.

Med dvomljivimi in spornimi terjatvami vodimo zapadle terjatve iz naslova neplačanih najemnin in terjatve iz naslova neplačanih anuitet posojil že zajetih v izvršilnih postopkih ter terjatve do gospodarskih subjektov, ki so predmet insolventnih postopkov oz. gospodarskih sporov. Dvomljive in sporne terjatve se nanašajo na terjatve, ki so v sodnih postopkih in je iz odločitev sodišč razvidno, da obstaja dvom v obstoj oziroma v njihovo celotno poplačilo ali pa so terjatve predmet insolventnih postopkov (SCT, d. d., – v stečaju, Ljubljana, Vegrad AM, d. o. o., – v stečaju, Ljubljana).

POJASNILO ŠT. 11: DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	31.12.2022	31.12.2021
Terjatve za vstopni DDV	0	151
Ostalo	0	605
Skupaj druge kratkoročne terjatve	0	756

POJASNILO ŠT. 12: NEPLAČANI ODHODKI

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Revalorizacija depozitov črnograditeljev	0	3.184.871
Tekoči odhodki in transferi	1.571.067	987.354
Investicijski odhodki in transferi	3.244.724	4.496.922
Skupaj neplačani odhodki	4.815.791	8.669.147

Neplačani odhodki se nanašajo na aktivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2022. V primerjavi s stanjem 31. 12. 2021 so se zmanjšali neplačani odhodki pri nakupih stanovanj za najem in zaradi investicij v gradnjo najemnih stanovanj, ker so se investicije zaključile oziroma so v fazi zaključevanja.

Obveznosti iz naslova revalorizacije depozitov črnograditeljev so se na podlagi sklepa NS SSRS z dne 18. 10. 2021 odpisale z dnem sklepa ustanovitelja o dokapitalizaciji v januarju 2022 (Pojasnilo 18).

POJASNILO ŠT. 13: AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Realne obresti iz posojil danih NSO	516	1.109
Skupaj aktivne časovne razmejitve	516	1.109

Med aktivnimi časovnimi razmejitvami Sklad izkazuje realne obresti iz posojil neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

POJASNILO ŠT. 14: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Prejete varščine za najem stanovanj	349.685	39.800
Skupaj kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	349.685	39.800

Predujmi in varščine so bili na dan 31. 12. 2022 višji v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2021 zaradi večjega števila najemnih stanovanj in odprtega razpisa za oddajo stanovanj na prehodu koledarskega leta.

POJASNILO ŠT. 15: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH

	31.12.2022	31.12.2021
Obveznosti do zaposlenih	192.101	163.867
Skupaj kratkoročne obveznosti do zaposlenih	192.101	163.867

Na dan 31. 12. 2022 Sklad izkazuje obveznosti do zaposlenih iz naslova obračunanih plač in drugih izdatkov zaposlenim za december 2022.

POJASNILO ŠT. 16: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV

	31.12.2022	31.12.2021
Dobavitelji v državi	3.200.501	4.184.006
Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	3.200.501	4.184.006

Na dan 31. 12. 2022 Sklad izkazuje 3.200.501 EUR neporavnanih obveznosti do dobaviteljev.

Sklad obveznosti poravnava v pogodbenih rokih, razen v primerih, ko zaračunana storitev na računu ni bila opravljena v celoti oziroma ni bila opravljena v skladu s pogodbeno določenimi obveznostmi.

Druge obveznosti do dobaviteljev v državi se nanašajo na dobavitelje za izgradnjo stanovanj do izvajalcev gradenj in obveznosti po pogodbah o nakupu stanovanj in obveznosti po soinvestitorskih projektih z občinami, obveznosti do dobaviteljev iz naslova upravljanja stanovanj ter do dobaviteljev blaga in storitev, ki so povezane s poslovanjem Sklada in izvajanjem dejavnosti.

POJASNILO ŠT. 17: DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Depoziti črnograditeljev	0	6.600.718
Pojasnilo 18		
Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb	855.391	855.391
Ostalo vključno z varščinam najemnikov SZ Gorenjske	19.112	20.035
Obveznost za davek na dodano vrednost	1.148.164	1.002.762
Skupaj druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	2.022.667	8.478.906

Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb v višini 855.391 EUR so obveznosti, izkazane do tujih pravnih oseb. Obveznost za davek na dodano vrednost izhaja iz prekvalifikacije tržnih stanovanj v najemna neprofitna in najemna tržna stanovanja ter iz obveznosti za obračun davka na dodano vrednost za december.

POJASNILO ŠT. 18: DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA – GIBANJE DEPOZITOV ČRNOGRADITELJEV

Gibanje depozitov črnograditeljev:	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Stanje 1. 1.	0	6.600.718
Povečanja:		
- Revalorizacija v letu	Pojasnilo 12	0
Zmanjšanja:		
- Revalorizacija v letu	Pojasnilo 12	

- Izplačila črnograditeljem (glavnica in obresti)	0	0
Stanje 31. 12.	0	6.600.718

Sklad je v letu 2022 v skladu z določbami 119. člena Gradbenega zakona izvedel postopke za povečanje namenskega sklada s stvarnim prevzemom dodatnega namenskega premoženja v višini 3.415.847 EUR nevrnjenih depozitov za odlog prisilnih izvršb odstranitve nelegalno zgrajenih objektov. Obveznosti iz naslova revalorizacije depozitov črnograditeljev v višini 3.184.871 EUR evrov so se na podlagi sklepa NS SSRS z dne 18. 10. 2021 odpisale z dnem sklepa ustanovitelja o dokapitalizaciji v januarju 2022.

POJASNILO ŠT. 19: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA

	31.12.2022	31.12.2021
Obresti iz dolgoročnih kreditov pri tujih bankah	175.532	47.622
Obresti iz naslova računov	10	0
Skupaj obveznosti iz financiranja	175.542	47.622

Kratkoročne obveznosti iz financiranja se nanašajo na najeto posojilo pri banki CEB in predstavljajo natečene obresti do 31. 12. 2022.

POJASNILO ŠT. 20: NEPLAČANI PRIHODKI

	31.12.2022	31.12.2021
Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona	11.253	30.814
Neprofitne najemnine	1.592.344	1.379.966
Tržne najemnine	403.253	183.885
Najemnine za stanovanja v brezplačni uporabi	8.918	8.988
Odstopljene terjatve Krekove zavarovalnice do posojilojemalcev	53.178	54.141
Tržna prodaja stanovanj		0
Dvomljive in sporne terjatve	1.893.005	1.932.003
Ostalo	18.432	14.627
Realne obresti:		
- obračunane posameznikom, zasebnikom	26.128	55.327
- obračunane neprofitnim stanovanjskim organizacijam	618	1.225
- obresti od denarnih vlog v zakladnici in podračuna	213.566	0
Skupaj neplačani prihodki	4.220.695	3.660.976

Neplačani prihodki se nanašajo na pasivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2022.

POJASNILO ŠT. 21: PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	31.12.2022	31.12.2021
Kratkoročno odloženi prihodki stanovanj v brezplačni uporabi (SKVRS, MNZ, MORS)	124.261	153.380
Skupaj pasivne časovne razmejitve	124.261	153.380

Kratkoročno odložene prihodke predstavljajo najemnine prevzetih stanovanj v brezplačni uporabi, ki jih

je Sklad prejel v uporabo s strani Ministrstev (MJU, MNZ, MORS). Leta 2022 ni bilo prevzetih stanovanj v last.

V letu 2022 je začela veljati Uredba o izvajanja javnega najema stanovanj. V letu 2022 Sklad izkazuje stroške iz naslova vzdrževanja stanovanj (upravljanje, komunalne storitve, ogrevanje, elektrika), notarske storitve in izplačilo najemnin lastnikom stanovanj v času nezasedenosti stanovanj s strani najemjemalca v višini 13.748 EUR.

POJASNILO ŠT. 22: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA

	31.12.2022	31.12.2021
Kratkoročne obveznosti do proračuna – NSVS	9.220	4.806
Obveznost do proračunskih uporabnikov	7.089	11.976
Skupaj kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN	16.309	16.782

POJASNILO ŠT. 23: SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA

Namensko premoženje je premoženje, ki ga je ustanovitelj namenil za doseganje namena Sklada. Sklad upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem samo v skladu z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen. Sklad za lastno poslovanje ne prejema sredstev iz državnega proračuna. Zaradi preknjižb iz kontov skupine 90 (splošni sklad) na konte skupine 94 (sklad premoženja v javnih skladih in drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti) se vsa gibanja izkazujejo v skladu namenskega premoženja. Stanje sklada namenskega premoženja je registrirano v višini stanja na dan 31. 12. 2021 in dokapitalizacij v letu 2022 in znaša 420.867.689,89 EUR. Spremembe v višini sklada namenskega premoženja bodo predmet registracije po potrditvi letnega poročila s strani ustanovitelja. Sklad namenskega premoženja z upoštevanjem gibanj in sprememb leta 2022 znaša 414.106.023 EUR.

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
- sklad namenskega premoženja	285.927.171	284.427.171
- sklad za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	318.922.715	303.673.055
- sklad za finančne naložbe in kredite	-129.125.536	-110.573.485
- sklad za druge namene	882.040	1.856.586
- rezultat finančnih tokov	-65.982.256	-63.431.484
- sklad namenskega premoženja - črnograditelji	3.481.889	0
414.106.023	415.591.843	

POJASNILO ŠT. 23: GIBANJE SKLADOV

	Sklad namenskega premoženja	SNP v nepremičninskih skladih	SNP za finančne naložbe in kredite	SNP za zaloge in drugo	SNP za rezultat	SNP za črno graditelje	SKUPAJ
Stanje 1. januarja 2022	284.427.171	303.673.055	-110.573.485	1.790.544	-63.431.484	66.042	415.951.843
Povečanje osnovnih sredstev		36.170.735					36.170.735
Zmanjšanje osnovnih sredstev		-20.921.075					-20.921.075
Povečanje dolgoročnih kreditov			7.593.006				7.593.006
Zmanjšanje dolgoročnih kreditov			-4.665.852				-4.665.852
Dolgoročno zadolževanje nakazilo kredita			-25.000.000				-25.000.000
Dolgoročno zadolževanje odplačilo glavnice			1.578.947				1.578.947
Povečanje finančnih naložb			1.941.848				1.941.848
Zmanjšanje finančnih naložb							0
Povečanje zalog in drugih dolg. obveznosti							0
Zmanjšanje zalog in drugih dolg. obveznosti				-908.504			-908.504
Dokapitalizacija povečanje denarni vložek	1.500.000						1.500.000
Dokapitalizacija povečanje črno graditelji						3.415.847	3.415.847
Povečanje pretekla leta							0
Zmanjšanje pretekla leta							0
Presežek odhodkov nad prihodki 2022					-2.550.772		-2.550.772
Stanje 31. decembra 2022	285.927.171	318.922.715	-129.125.536	882.040	-65.982.256	3.481.889	414.106.023

POJASNILO ŠT. 24: REZERVNI SKLAD

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Rezervni sklad za kreditna tveganja	1.138.948	1.889.929
Rezervni sklad za stanovanja	537.056	593.354
Rezervni sklad za stanovanja v brezplačni uporabi (SKVRS, MNZ, MORS)	46.855	44.532
	1.722.859	1.826.815

Rezervni sklad predstavljajo oblikovane rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih in oblikovana sredstva rezervnega sklada za stanovanja. Leta 2022 se je znesek oblikovanih rezervacij za kreditna tveganja zmanjšal zaradi odplačil in izboljšanja bonitet posojilojemalcev. Rezervni sklad za stanovanja vključuje povečanja zaradi oblikovanja sredstev in zmanjšanja zaradi vzdrževanja stanovanjskih stavb, kjer so se črpala zbrana sredstva iz rezervnega sklada.

POJASNILO ŠT. 25: DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	31.12.2022	31.12.2021
Dolgoročno razmejeni prihodki	0	758
	0	758

POJASNILO ŠT. 26: DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI

	31.12.2022	31.12.2021
Obveznosti iz najetega posojila pri tuji banki	73.421.053	50.000.000
	73.421.053	50.000.000

V letu 2022 je Sklad koristil dodatne obroke posojil, tako da so se obveznosti iz najetega posojila do CEB banke povečale na 73.421.053 evrov. Znesek upošteva odplačila glavnice posojil v letu 2022.

POJASNILO ŠT. 27: DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Dolgoročne obveznosti – vplačila lastne udeležbe	144.873	144.138
Dolgoročne obveznosti – obresti od vplačil lastne udeležbe	14.589	13.631
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine neprofitni najem	217.174	214.235
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine tržni najem	3.765.915	1.924.567
Skupaj dolgoročne obveznosti iz poslovanja	4.142.551	2.296.571

Pomembnejša sprememba dolgoročnih obveznosti na stanje 31. 12. 2022 v primerjavi s predhodnim obdobjem je povečanje vplačil varščin za tržni najem (stanovanja, pridobljena z nakupi in gradnjo v Slovenj Gradcu in v soseski Novo Brdo v Ljubljani).

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Sklad za leto 2022 izkazuje presežek odhodkov nad prihodki, in sicer v višini 21.690.475 EUR.

POJASNILO ŠT. 28: NEDAVČNI PRIHODKI

	2022	2021
Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja:		
Prihodki od obresti		
- iz danih posojil posameznikom, zasebnikom	40.627	37.678
- od poslovnih bank, proračun	25.321	0
- iz danih posojil pravnim osebam (podjetja, javni skladi in občine)	86.836	67.509
Prihodki od premoženja		
Prihodki od najemnin za stanovanja	12.982.564	9.726.154
Prihodki od najemnin za poslovne prostore, garaže, samski dom in drugo	30.158	92.203
Prihodki od prodaje blaga in storitev		
Prihodki od blaga in storitev	130.771	88.957
Drugi nedavčni prihodki		
Druge denarne kazni odprava napak		
Drugi nedavčni prihodki	35.400	309.185
Odškodnine iz naslova Krekove zavarovalnice	1.085	11.536
Ostalo		0
Skupaj nedavčni prihodki	13.332.762	10.333.222

Največjo postavko predstavljajo prihodki od najemnin, ki so bili leta 2022 realizirani v višini 12.982.564 EUR.

POJASNILO ŠT 29: KAPITALSKI PRIHODKI

	2022	2021
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	227.258	1.292.634
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	171.964	92.329
Prihodki od prodaje opreme	410	0
Skupaj kapitalski prihodki	399.632	1.384.963

Prihodki od prodaje zgradb in prostorov in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč predstavljajo prihodek od prodaje poslovno nepotrebnih osnovnih sredstev: starejša stanovanja in poslovno nepotrebna zemljišča.

POJASNILO ŠT. 30: TRANSFERNI PRIHODKI

	2022	2021
Prejeta sredstva iz državnega proračuna	321.703	104.953
Transferni prihodki	321.703	104.953

V letu 2022 je začela veljati Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj. Sredstva iz proračuna so bila nakazana na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj in pripadajočih aneksov ter na podlagi izdanih zahtevkov s strani SSRS v skupni višini 321.703 EUR.

POJASNILO ŠT. 31: PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE

	2022	2021
Prejeta sredstva od drugih evropskih institucij	13.453	13.453
Skupaj prejeta sredstva iz EU	13.453	13.453

Sklad je v okviru sodelovanja v evropskem projektu Financiranje naložb v energetske učinkovitost leta 2022 prejel 13.453 evrov nepovratnih sredstev.

POJASNILO ŠT. 32: TEKOČI ODHODKI

	2022	2021
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.713.491	1.518.130
Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	268.992	239.568
Izdatki za blago in storitve:		
- pisarniški in splošni material in storitve	2.537.765	2.304.253
- tekoče vzdrževanje	3.659.918	3.187.482
- stanovanja za prodajo	129.530	21.150
- energija in komunalne storitve	124.964	73.873
- najemnine	9.466	9.468
- kazni in odškodnine	1.290.560	0
- ostalo	530.686	675.567
Plačila domačih obresti - lastna udeležba	1.723	40.817
Plačilo tujih obresti – finančnim institucijam	287.250	150.500
Skupaj tekoči odhodki brez rezervnega sklada in rezervacij	10.554.345	8.220.808
Rezervni sklad za stanovanja	388.770	374.945
Rezervacije za kreditna tveganja	0	0
Skupaj tekoči odhodki z rezervami in rezervacijami	10.943.115	8.595.753

V letu 2022 so tekoči odhodki znašali 10.943.115 EUR in so višji v primerjavi z letom 2021. Razlika je v višjih izdatkih za tekoče vzdrževanje, stroških energije in komunalnih storitev ter pretežni del iz naslova kazni in odškode, ki so posledica realizacije sodb iz naslova solidnosti in odprave napak na lokaciji Črnuška gmajna in Poljansko nabrežje – Mesarska, v Ljubljani.

V letu 2022 je bilo za stroške zaposlenih za izvajanje javno najemne službe izplačanih plač v višini 48.047 EUR.

POJASNILO ŠT. 33: INVESTICIJSKI ODHODKI

	2022	2021
Nakup opreme	180.838	542.135
Nakup prevoznih sredstev	0	30.223
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije, nakupi	21.736.503	52.426.717
Nakup stanovanj	2.897.569	23.324.029
Nakup zemljišč	0	223.138
Skupaj nakup in gradnja osnovnih sredstev	24.814.910	76.546.242

Za namene zagotavljanja najemnih stanovanj z lastno gradnjo so se leta 2022 realizirali odhodki v višini 21.736.503 EUR. Odhodki so bili realizirani pri razvoju projektov izgradnje najemnih stanovanj ter za nakupe na trgu in v programu soinvestiranja. Skupaj z odhodki za nakup računalniške, programske in druge opreme in lastne gradnje ter nakup javno najemnih stanovanj so investicijski odhodki znašali 24.814.910 EUR.

POJASNILO ŠT. 34: VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV/DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Prejeta vračila danih posojil:	4.601.375	4.471.360
- Od posameznikov, zasebnikov	841.768	1.035.779
- Od javnih skladov NSO in občin	2.500.406	2.121.517
- Od privatnih podjetij	1.259.201	1.314.064
Prodaja kapitalskih deležev	0	0
- prodaja delnic	0	0
Kupnine iz naslova privatizacije podjetij:	21.375	55.043
- Zavezanci	490	400
- Obresti	0	0
- Skladova stanovanja – obroki	19.899	53.922
- Ostalo	986	721
Skupaj	4.622.750	4.526.403

V letu 2022 je Sklad prejel za 4.601.375 EUR vračil danih posojil ter 21.375 EUR kupnin iz naslova privatizacije stanovanj in prevzetih terjatev do kupcev stanovanj.

POJASNILO ŠT. 35: IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

	2022	2021
Presežek odhodkov nad prihodki	-21.690.475	-73.305.404
Prejeta minus dana posojila	-4.281.350	-1.780.658
Zadolževanje	25.000.000	20.000.000
Odplačila dolga	-1.578.947	
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	-2.550.772	-55.086.062

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. Leta 2022 se je Sklad zadolžil za dodatnih 25.000.000 EUR. Skupno je bilo realizirano zmanjšanje sredstev na računih v višini 2.550.772 EUR.

3.5.6 Dogodki po bilanci stanja

Pomembnejših dogodkov po bilanci stanja ni bilo.

S 14. 2. 2023 je pričel veljati Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi, Uradni list RS, št. 18/2023, ki za pristojnost na področjih stanovanjske politike določa Ministrstvo za solidarno prihodnost.

3.5.7 Sodni postopki

Sklad kot tožeča stran vodi postopke sodnih izterjav, pravnih, nepravdnih postopkov ter upravni spor, zaradi naslednjih razlogov:

- izterjava terjatev po posojilnih pogodbah,
- izterjava neplačanih obrokov po kupoprodajnih pogodbah,
- izterjava neplačanih najemnin za stanovanja v najemu,
- izterjava neplačanih obveznosti iz naslova izvedenih plačil po subsidiarni odgovornosti za neplačilo obratovalnih stroškov s strani najemnikov na podlagi 24. člena Stanovanjskega zakona,
- tožbe na odpoved najemnih razmerij in izpraznitve stanovanj,
- tožbe zoper prodajalce in kupce stanovanj za uskladitev in ureditev pogodbenih razmerij,
- tožba zoper etažne lastnike zaradi neupravičene unovčitve bančne garancije za odpravo napak v garancijskem roku,

Sklad kot tožena stranka nastopa v sporih po naslednjih osnovah:

- tožbeni zahtevki za uskladitev pogodbenih razmerij s kupci stanovanj,
- tožbeni zahtevki za uskladitev pogodbenih razmerij in zaradi neupravičene unovčitve bančnih garancij s prodajalci stanovanj oz. izvajalci GOI del in njihovimi podizvajalci.

3.5.8 Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1)

Višina aktive na stanje 31. 12. 2022 znaša 503.694.247 EUR, pri čemer je vrednost sklada namenskega premoženja v višini 414.106.023 EUR.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2022 kratkoročno plasirana naslednja sredstva:

- 685.824 EUR kot depozit pri poslovni banki,
- 890.686 EUR na vpoglednih računih,
- 62.280.000 EUR kot kratkoročni depoziti pri zakladnici MF.

Sklad je izkazoval na dan 31. 12. 2022 skupaj 63.865.510 EUR prostega namenskega premoženja, od tega ga je bil 1 odstotek na vpoglednih računih, 1 odstotek kot depozit pri poslovni banki in 98 odstotkov v kratkoročnih depozitih pri upravljavcu sredstev enotnega zakladniškega računa. Zakon o javnih skladih (ZJS-1) namreč v 27. členu opredeljuje, da lahko Sklad likvidnostne presežke oziroma prosta denarna sredstva nalaga zgolj pri upravljavcu sredstev enotnega zakladniškega računa.

3.5.9 Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom – ZJS-1

Glede izdanih in nezapadlih poroštev javnega sklada Zakon o javnih skladih (ZJS-1) opredeljuje, da skupen obseg izdanih in nezapadlih poroštev javnega sklada ne sme preseči trikratnika vrednosti kapitala in drugih dolgoročnih virov javnega sklada.

Glede zadolževanja zakon opredeljuje, da se Sklad sme zadolževati samo zaradi izvajanja namena, zaradi katerega je bil ustanovljen, če je tako določeno v finančnem načrtu, ki ga je sprejel ustanovitelj v okviru samega zakona in predpisov, ki urejajo javne finance. Skupni obseg zadolženosti po 37. členu Zakona o javnih skladih ne sme preseči:

- 10 odstotkov kapitala javnega sklada, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu manjši od kapitala javnega sklada oziroma
- 10 odstotkov skupnih prihodkov javnega sklada v preteklem poslovnem letu, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu večji od kapitala javnega sklada.

S spremembo Stanovanjskega zakona (SZ-1E) leta 2021 se je obseg sredstev zadolžitve, glede na določbe zakona, ki ureja javne sklade, dodatno povečal še za 40 odstotkov izkazanega namenskega premoženja Sklada.

Aktivnosti povezane z najemom in koriščenjem posojil pri Razvojni banki Sveta Evrope (CEB) so opisane v poslovnem delu poročila. Leta 2022 je bilo koriščenje drugega posojila v višini 25.000.000 EUR. Skupna koriščenja po obeh posojilnih pogodbah so znašala 75.000.000 EUR. Z upoštevanjem odplačil glavnin v letu 2022 v višini 1.578.947 EUR je skupna vsota zadolženosti Sklada znašala 73.421.053 EUR, kar predstavlja 17,73 odstotka vrednosti namenskega premoženja sklada na stanje 31. 12. 2022.

3.5.10 Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj – 36. člen - ZJS-1

Na podlagi zakonskih izhodišč ima Sklad oblikovano Metodologijo za oceno kreditnih tveganj. Na tej podlagi je bila izdelana ocena potrebnih rezervacij za pokrivanje morebitnih neplačil obveznosti kreditnojemalcev. Dolžnikova sposobnost izpolnjevanja obveznosti temelji na oceni finančnega položaja posameznega dolžnika, oceni njegove zmožnosti zagotavljati denarni pritok v obsegu, ki je potreben za redno izpolnjevanje obveznosti, vrsti in obsegu zavarovanja terjatev ter izpolnjevanju dolžnikovih obveznosti v preteklih obdobjih. Kreditnojemalci so razvrščeni v kategorije rezervacij, glede na njihovo celotno kreditno izpostavljenost.

Tabela 38: Obvladovanje tveganj

BONITETNI RAZRED	REZERVACIJE NSO/DSO/OBČINE	REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE	SKUPAJ
A	272.282 €	24.773,18 €	297.055 €
B	458.323 €	0,00 €	458.323 €
C	287.774 €	95.797,11 €	383.571 €
D	0 €	0,00 €	0 €
SKUPAJ	1.018.378 €	120.570 €	1.138.948 €

Na stanje 31. 12. 2021 je imel Sklad oblikovanih za 1.188.929 EUR rezervacij. Na stanje 31. 12. 2022 se je kreditna izpostavljenost zmanjšala zaradi medletnih in predčasnih odplačil posojil in povprečnega izboljšanja bonitetnih ocen. Potrebne rezervacije so oblikovane v višini 1.138.948 EUR. Razlika 49.981 EUR predstavlja prihodek iz naslova rezervacij za kreditna tveganja leta 2022, ki je izkazan v izkazu prihodkov in odhodkov preko vračil danih posojil.

3.5.11 Izvenbilančne evidence

Sklad ima v izvenbilančni evidenci izkazane prejete bančne garancije v višini 14.934.835 EUR ter prejete menice v višini 5.386.822 EUR. Sklad ima na stanje 31. 12. 2022 izdano garancijo za odpravo napak v garancijski dobi za znesek 76.189 EUR.

4 PRILOGA

4.1.1 Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ za leto 2022



Agencija Republike
Slovenije za javnopravne
evidence in storitve

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

STANOVANJSKI SKLAD RS
Poljanska cesta 31, 1000 LJUBLJANA

Šifra: 96024
Matična številka: 5539153000

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol ter notranjega revidiranja v skladu s 100. členom Zakona o javnih financah z namenom, da obvladujem tveganja in zagotavljam doseganje ciljev poslovanja in uresničevanje proračuna.

Sistem notranjega nadzora javnih financ je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila o doseganju ciljev: tveganja, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredelijo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in pomaga, da se tveganja obvladuje uspešno, učinkovito in gospodarno.

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v / na STANOVANJSKI SKLAD RS.

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

- Izvajanje javnega najema stanovanj - javna služba za najemniško upravljanje;
- Prodaja poslovno nepotrebnih nepremičnin.

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

- pravnega sektorja,
- investicijskega sektorja,
- stanovanjskega sektorja,
- finančnega sektorja.

* ugotovitev (Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcije, Urada RS za nadzor proračuna, nadzornih organov EU,...) za področja:

Postopek revizije »Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji« je bil zaključen 15. 12. 2022, pri čemer je iz Poročila Računskega sodišča razvidno, da je sodišče prepoznalo napore in prizadevanja Stanovanjskega sklada RS, ki sicer nastopa le v vlogi izvajalca na nacionalni ravni, njegovega vodstva in celotne ekipe, saj je ugotovilo, da pri izvajanju projektov, ki so predvideni v ReNSP15-25, vsakokratna Vlada RS in ministrstvo nista bila učinkovita, Stanovanjski sklad RS pa je bil kljub tej neučinkovitosti vseeno delno učinkovit, glede na zakonodajo in okoliščine, v katerih je deloval ter glede na finančne in kadrovske vire s katerimi razpolaga. Sklad s strani Računskega sodišča ni prejel ukrepov ali priporočil.

V / Na STANOVANJSKI SKLAD RS je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

2. upravljanje s tveganji

2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju, ☒
- b) na pretežnem delu poslovanja, ☐
- c) na posameznih področjih poslovanja, ☐
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, ☐
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi ☐

2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju, ☐
- b) na pretežnem delu poslovanja, ☒
- c) na posameznih področjih poslovanja, ☐
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, ☐
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi ☐

3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju, ☒
- b) na pretežnem delu poslovanja, ☐
- c) na posameznih področjih poslovanja, ☐
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, ☐
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi ☐

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju, ☐
- b) na pretežnem delu poslovanja, ☒
- c) na posameznih področjih poslovanja, ☐
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, ☐
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi ☐

5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju, ☒
- b) na pretežnem delu poslovanja, ☐
- c) na posameznih področjih poslovanja, ☐
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, ☐
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi ☐

6. notranje revidiranje zagotavljam v skladu s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) z lastno notranjerevizijsko službo, ☐
- b) s skupno notranjerevizijsko službo, ☐
- c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja, ☒

Naziv in sedež **zunanjega izvajalca notranjega revidiranja**: UM 9 - Notranja revizija in svetovanje Mateja Kupšek s.p.

Navedite matično številko **zunanjega izvajalca notranjega revidiranja**: 3383199000

Ali (sprejeti) finančni načrt (proračun), za leto na katerega se Izjava nanaša, presega 2,086 mio evrov: ☒ DA ☐ NE

Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjega izvajalca notranjega revidiranja je: 19.09.2022

- d) nisem zagotovil notranjega revidiranja. ☐

V letu 2022 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

1. Na podlagi priporočil redne notranje revizije je Sklad na podlagi notranje revizije izvedel posodobitev internega predpisa prodaje nepremičnin in raci matrice, ki bistveno pripomoreta transparentnosti in varnosti prodaje nepremičnin Sklada.
2. Sklad je tekoče in pravočasno sprejemal stališča o posameznih perečih vprašanih (izhodiščne GOI vrednosti za gradnjo javnih najemnih stanovanj, stanje gradbeništva v 2022, preveritve dvig cen - podražitve, spremenjene okoliščine zaradi višje sile).
3. Sklad je izvajal potrebne aktivnosti in delitev nalog in službe JNS po SZ-1E.

Kljub izvedenim izboljšavam ugotavljam, da obstajajo naslednja pomembna tveganja, ki jih še ne obvladujem v zadostni meri (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembnejša tveganja in predvidene ukrepe za njihovo obvladovanje):

1. Neustrezne oziroma manjkajoče pravne podlage za delovanje in stalno financiranje delovanja Sklada kot glavnega izvajalca ReNSP15-25 iz proračuna RS ter nezadostno število zaposlenih za izvajanje vsakokratnih nalog in dejavnosti, predstavlja tveganje v delovanju Sklada.
2. Veliko število tekočih investicij lastne gradnje (21 investicij po celi Sloveniji, cca 3011 stanovanjskih enot, investicijske vrednosti cca 520 mio EUR) v razvoju, izvedbi in zaključevanju; kadrovska podhranjenost, večje obremenitve in odgovornosti zaposlenih; za tovrstne investicije potrebne notranje projektne ekipe, katere ne moremo zagotoviti, tudi z vidika informacijskega pristopa projektom BIM (Building Information System) potreben kompetenten kader.
3. Tveganja povezana z gospodarskimi, političnimi ter Covid-19 razmerami.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

mag. Črtomir Remec, direktor

Datum podpisa predstojnika:

16.02.2023



Sih!