



**POLLETNO POROČILO**

**STANOVANJSKEGA SKLADA**  
**REPUBLIKE SLOVENIJE,**  
**JAVNEGA SKLADA**

**ZA LETO 2009**

V Ljubljani, avgust 2009

## KAZALO VSEBINE

1. POLLETNO POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2009 .....	2
1.1. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH .....	2
1.2. IZJAVA ČLANOV POSLOVODSTVA .....	8
2. RAČUNOVODSKO POROČILO S POJASNILI .....	9
2.1. SPLOŠNO .....	9
2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV .....	9
2.2.1. Prihodki v prvi polovici leta 2009 .....	9
2.2.2. Odhodki v prvi polovici leta 2009 .....	10
2.2.3. Poslovni izid .....	11
2.3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB .....	11
2.4. RAČUN FINANCIRANJA .....	12
2.5. BILANCA STANJA .....	13

# 1. POLLETNO POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2009

## 1.1. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

### SPLOŠNI PODATKI

Naziv: Stanovanjski sklad Republike Slovenije,  
javni sklad  
Naslov: Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana  
Spletni naslov: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si>  
Id. št. za DDV: SI79034217  
Matična številka: 5539153  
Transakcijska računa pri Banki Slovenije: SI56 01100-6270960211  
SI56 01100-6950960281  
Logotip:



Pravnoorganizacijska oblika: Javni sklad [213]  
Standardna klasifikacija dejavnosti: Drugo kreditiranje [64.920]  
Standardna klasifikacija institucionalnih sektorjev: Državni skladi [13112]  
Namensko premoženje: 246.719.140,00 EUR  
Direktor: Primož Pirc  
Nadzorni svet: Karl Erjavec, predsednik od 21.11.2008  
in člani/ce:  
mag. Alenka Bratušek  
dr. Boris Gaberščik  
Marijana Mali od 21.11.2008 do 5.2.2009  
Franc Stanonik od 5.2.2009  
Ivan Nerad do 5.2.2009  
Ljubomil Jasnič od 2.4.2009

### PODLAGA ZA DELOVANJE

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju Sklad), je bil ustanovljen s stanovanjskim zakonom v letu 1991 (Ur. l. RS 18/91-I, 19/91-I – popr., 9/94 – odločba US, 21/94, 22/94 – odločba US, 23/96, 24/96 – odločba US, 44/96 – odločba US, 1/00, 1/00 – odločba US in 29/2003 - odločba US) za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

Na podlagi novele Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS 69/2003, 18/2004-ZVKSES in 47/2006-ZEN) je Sklad javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in 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, s prodajo stanovanj na časovni zakup (lizing), s sovlaganjem z javnimi ali zasebnimi investitorji in podobno;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Pogoje poslovanja Sklada, na podlagi Zakona o javnih skladih (Ur. l. RS 22/2000, 126/2007 in 77/2008), določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. RS 96/2000, 8/2004, 80/2004 in 17/2006), (v nadaljevanju Akt o ustanovitvi), ki je stopil v veljavo 28. 9. 2000 in razširil področje delovanja Sklada tako, da le-ta, kot osrednja državna institucija za financiranje stanovanjske oskrbe, financira nacionalni stanovanjski program oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenavo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš, sedaj opravlja predvsem naslednje dejavnosti:

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

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 (Ur. l. RS 96/2007 – ZNSVS-UPB2), ki nalaga Skladu izvajanje vseh postopkov ob izvedbi vsakoletnega javnega poziva za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in poziva za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja;
- 13. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS 110/2002, 8/2003-popr., 58/2003-ZZK-1 in 33/2007-ZPNačrt), ki zavezuje Sklad k izvajanju aktivne zemljiške politike;
- Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Ur. l. RS 26/2005-UPB1), na podlagi katerega dodeljuje dolgoročna posojila fizičnim osebam;
- Stanovanjskega zakona SZ-1 (Ur. l. RS 69/2003), ko na podlagi 173. člena dodeljuje dolgoročna posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.

## **CILJI POSLOVANJA**

Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leti 2008 in 2009 je bil sprejet na 47. seji Nadzornega sveta dne 1. 12. 2007. Vlada Republike Slovenije je nanj dala soglasje na svoji 159. seji dne 21. 2. 2008. Poslovni in finančni načrt opredeljuje cilje in poslovanje Sklada v letih 2008 in 2009 v okviru pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj, stanovanj namenjenih za trg, in ostalih poslovnih dejavnosti Sklada.

Zaradi učinkov gospodarske in finančne krize bo poslovni in finančni načrt za leto 2009 predmet rebalansa, v sklopu katerega se bo poslovni načrt prilagodil razmeram na trgu, predvsem pa razpoložljivim virom, ki so predvsem na področju zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj odvisni od dokapitalizacij iz Proračuna Republike Slovenije.

Podrobnejši podatki o poslovanju v letu 2009 so predstavljeni v nadaljevanju poročila.

## **POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH V PRVI POLOVICI LETA 2009**

### **PRIDOBIVANJE STANOVANJ**

Sklad v okviru dejavnosti, skladno z Aktom o ustanovitvi, izvaja programe, s katerimi pridobiva oziroma povečuje ponudbo stanovanj na območju Republike Slovenije za dve vrsti namena, in sicer:

1. pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj skupaj z lokalnimi skupnostmi oziroma neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami na podlagi sofinanciranja, soinvestiranja, kreditiranja in refinanciranja že obstoječih kreditov;
2. pridobivanje stanovanj za trg, s katerimi povečuje ponudbo stanovanj na trgu s cenami, ki so najmanj 10 odstotkov nižje od trenutnih tržnih cen na obravnavanem območju, in s tem poizkuša uravnavati tržna gibanja ter zagotoviti reševanje stanovanjskega problema ciljnim skupinam državljanov, kot so mlade družine, družine z večjim številom otrok in mladi, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem.

### **NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA**

Sklad na osnovi projektov za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj, ki jih izvaja na podlagi posameznih razpisov oziroma Programov sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj, skupaj z lokalnimi skupnostmi oziroma neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami, sofinancira (soinvestira, daje ugodna dolgoročna posojila in refinancira že obstoječa posojila) izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj. Trenutno so v izvajanju in dokončevanju po Programu sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2006 in 2007 trije projekti, po Programu sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 pa je v teku pet projektov.

Sklad je v obdobju od 1. 1. 2009 do 30. 6. 2009, iz naslova dokončanja oziroma predaje v uporabo, končnim uporabnikom predal 63 neprofitnih najemnih stanovanj na lokaciji Zelena jama v Ljubljani oziroma skupaj z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana 126 neprofitnih najemnih stanovanj. Sklad trenutno izvaja aktivnosti prevzema 9 neprofitnih najemnih stanovanj v Slovenj Gradcu, projekt Pameče skupaj z Mestno občino Slovenj Gradec, kjer je pridobljeno 18 neprofitnih najemnih stanovanj. V izvajanju pa so tudi trije projekti skupaj z občinami Ravne na Koroškem, Slovenske Konjice in Ribnica na Pohorju za pridobitev 18 neprofitnih najemnih stanovanj v lasti Sklada oziroma s stanovanji v lasti skupaj z občinami 37 neprofitnih najemnih stanovanj. Na podlagi programa za leti 2008 in 2009 je v teku projekt v sodelovanju z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana »Celovski dvori«, v sklopu katerega bo Sklad pridobil 75 neprofitnih najemnih stanovanj, skupaj z mestnim stanovanjskim skladom pa 150. V teku je tudi projekt »Gorica«, v izvajanju skupaj z Mestno občino Velenje v pripravi, kjer poteka pridobivanje gradbenega dovoljenja za 66 neprofitnih najemnih stanovanj v lasti Sklada oziroma skupaj z občino 132 neprofitnih najemnih stanovanj.

Na stanje 30. 6. 2009 je v postopkih pregledovanja 12 vlog po Programu sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009 za pridobitev 671 neprofitnih stanovanj skupaj Sklad in upravičeni prosilci.

Sklad je v prvi polovici leta 2009 za investicijske odhodke, v sklopu katerih pridobiva neprofitna najemna stanovanja, namenil 2 mio EUR.

### **STANOVANJA ZA TRG**

Sklad je v času od 1. 1. 2009 do 30. 6. 2009 prodal enajst stanovanj in sicer štiri stanovanja po razpisu iz leta 2007: dve v Ajdovščini, dve v Pivki in sedem stanovanj po razpisu iz leta 2008: dve v Kranju, enega na Jesenicah, tri v Postojni in enega v Mariboru.

Zaradi razmer na nepremičninskem trgu in očitno tudi zaradi slabšega finančnega položaja kupcev, je prišlo tudi do odstopov od nakupa in že sklenjenih pogodb. Teh je bilo v obravnavanem obdobju skupno devet.

Sklad je v prvi polovici leta 2009 objavil javni poziv, preko katerega za nakup prostih tržnih stanovanj iz razpisov 2007 in 2008 nudi možnost nakupa z ugodnim dolgoročnim stanovanjskim posojilom pod pogoji javnega poziva za dolgoročna stanovanjska posojila. Izbrani kupec se lahko odloča za najem posojila s sledečimi obrestnimi merami:

- fiksno (nespremenljivo) obrestno mero v višini 5% letno ali
- spremenljivo obrestno mero v višini 6m EURIBOR + 1,1% letno.

Posojilo se odobri izbranim kupcem stanovanj v zaprošeni višini, vendar največ v višini 80% pogodbene cene stanovanja. Najdaljša možna odplačilna doba posojila je 15 let. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah z direktno obremenitvijo plače oziroma pokojnine.

**Tabela: Stanje prodanih in neprodanih stanovanj na dan 30.06.2009**

Razpis/lokacija	Št. stanovanj skupaj	Št. neprodanih stanovanj	Št. prodanih stanovanj
<b>Razpis 2007</b>			
Postojna-Park pod Javorniki	53	3	50
Maribor-Pobrežje	88	42	46
Kranj-Sotočje	142	91	51
Jesenice I.	46	30	16
Novo Mesto	35		35
<b>Skupaj po razpisu 2007</b>	<b>364</b>	<b>166</b>	<b>198</b>
<b>Razpis 2008</b>			
Ajdovščina-Kresnice	33	31	2
Vipava-Domina	55	54	1
Rače pri Mariboru	16	16	
Jesenice II.	23	23	
Pivka-Petelinji hrib	30	28	2
Šmarje pri Jelšah	6	6	
<b>Skupaj po razpisu 2008</b>	<b>163</b>	<b>158</b>	<b>5</b>
<b>Skupaj razpisa 2007 in 2008</b>	<b>521</b>	<b>324</b>	<b>203</b>

Sklad je v obravnavanem obdobju realiziral 5,5 mio EUR prihodkov iz naslova prodaje stanovanj, kar v primerjavi s celoletno realizacijo v letu 2008 predstavlja 98 odstotkov.

Sklad je v prvi polovici leta 2009, in sicer od 1. 1. 2009 do 30. 6. 2009 dokončal oziroma prevzel 266 stanovanj (na lokacijah Jesenice I. faza, Postojna, Pivka, Ajdovščina, Maribor in Maribor - Rače) od tega pa predal končnim kupcem 88 stanovanj na lokacijah: Postojna, Maribor, Ajdovščina. Deset stanovanj na lokaciji Jesenice I. faza je bilo predanih končnim kupcem konec julija 2009, preostalih šest pa v začetku meseca avgusta 2009.

Sklad je v prvi polovici leta 2009 za namene pridobivanja stanovanj za trg namenil 11,6 mio EUR.

Sklad trenutno izvaja projekte oziroma investicije za pridobitev 244 stanovanj (nakupi stanovanj: Kranj, Jesenice II. faza, Vipava, Koper) in 411 stanovanj, kot investitor projekta Ljubljana – Brdo. V pripravi Sklad vodi projekte za zagotovitev še 1.000 stanovanj (Novo mesto, Borovnica, Domžale -Škotin, Ivančna Gorica, Lukovica, Ljubljana, Kozina-Hrpelje) v obdobju dveh do treh let ter projekte v pripravi na daljši rok za pridobitev dodatnih 1.000 stanovanj (Ljubljana, Kranj, Ankaran).

V letu 2009 je Sklad v mesecu maju sklenil z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Koper prodajno pogodbo za nakup 24 stanovanj in 42 parkirnišč.

Iz naslova pridobivanja stanovanj za trg, skladno z odprtim javnim pozivom za nakup stavbnih zemljišč in stanovanjskih stavb (Ur. list RS, št. 51/2008 z dne 23.05.2008) v obdobju treh let od 2008 do 2012 je Sklad prejel 22 ponudb za nakup skupno 2.111 stanovanj:

- Podravska regija: 758;
- Gorenjska regija: 400;
- Osrednjeslovenska regija: 372;
- Obalno kraška regija: 361;
- Savinjska regija: 148;
- Pomurska: 62 in
- Notranjsko kraška regija: 10.

Za odkup stavbnih zemljišč je Sklad v obravnavanem obdobju prejel štiri ponudbe. Od vseh navedenih ponudb je v nadaljnji obravnavi ponudba za pridobitev stanovanj v Ljubljani.

## **NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA**

Sklad je konec novembra 2008 objavil že osmi javni poziv varčevalcem za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Zainteresiranim je bilo v 4 izbranih bankah, na voljo 4.250 lotov. Sklepanje varčevalnih pogodb v izbranih bankah se je začelo sredi decembra 2008. Do 30. 6. 2009 so varčevalci v bankah sklenili 308 varčevalnih pogodb, od katerih je 300 ostalo aktivnih za skupno 763 lotov oziroma 18 odstotkov vseh razpisanih lotov.

Po dosedanjih osmih javnih pozivih za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je bilo na dan 30. 6. 2009 v nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo vključenih še 14.420 aktivnih varčevalnih pogodb s privarčevanimi sredstvi v višini 83,2 mio EUR brez upoštevanja pripisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev.

V nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo je bilo v vseh osmih pozivih sklenjenih 102.998 varčevalnih pogodb. Realiziranih odstopov od pogodb je bilo 19.181, 69.397 pogodb se je izteklo oziroma so varčevalci zaključili z varčevanjem, 14.420 pogodb pa je še aktivnih.

## **SUBVENCije MLADIM DRUŽINAM ZA PRVO REŠEVANJE STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA**

Na osnovi Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja oziroma njegovih sprememb in dopolnitev (Ur. l. RS 96/2007 – ZNSVS-UPB2) je Sklad 30. 4. 2009 objavil četrti javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj za leto 2009. Do 30.06.2009 je Sklad prejel 4.207 vlog. Vloge so na dan 30. 6. 2009 v postopku obravnave in ugotavljanja upravičenosti posameznih prosilcev do subvencij. Pogodba o nakazilu sredstev za izplačilo subvencij je še v usklajevanju z Ministrstvom za okolje in prostor, saj v državnem proračunu rezervirana sredstva predvidoma ne bodo zadoščala za izplačilo vseh subvencij. Skladno z določbami 1.4.3. točke četrtega javnega poziva je Ministrstvo za okolje in prostor dolžno v primeru, da obseg razpoložljivih sredstev ne bo zadoščal, za vsa potrebna izplačila zagotoviti manjkajoča sredstva.

## **OSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA IN KREDITIRANJA**

Sklad je, v svojih prizadevanjih za osveščanje populacije na okoljevarstvenem področju oziroma predvsem z namenom osveščanja k višji kvaliteti bivanja v okviru svoje dejavnosti, prenovil Javni razpis za sofinanciranje projektov izgradnje energetske varčnih večstanovanjskih stavb oziroma objavil nov Javni razpis za sofinanciranje projektov izgradnje in energetske prenove večstanovanjskih stavb (Ur. list RS, št. 31/2009 z dne 20. 04. 2009). Višina razpisanih sredstev po tem razpisu znaša 8 mio EUR, s porabo v letih 2009, 2010, 2011 in 2012. Razpis je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta Sklada odobrena vsa

predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31. 12. 2011. Do 30. 6. 2009 na Javni poziv ni prispela nobena vloga za obravnavo.

Prav tako je bil v prvi polovici leta 2009 podaljšan Javni razpis za sofinanciranje rekonstrukcij večstanovanjskih stavb (Ur. list RS št. 31/2009 z dne 20. 4. 2009) in sicer do 31. 12. 2010. V prvi polovici leta 2009 ni prispela nobena vloga za obravnavo.

V okviru Programa za sofinanciranje projektov pridobivanja oskrbovanih stanovanj za starejše, domov za ostarele in študentskih domov v prvi polovici leta 2009 ni prispel nobena nova vloga za obravnavo.

## **UPRAVLJANJE Z LASTNIM STANOVANJSKIM FONDOM**

Lastni stanovanjski fond Sklada, s stanjem na dan 30. 6. 2009, obsega skupno 2.526 stanovanj in 2 bivalni enoti, vse razpršeno po celotnem območju Republike Slovenije. V obdobju od 1. 1. 2009 do 30. 6. 2009 je bilo pridobljenih 63 novih neprofitnih najemnih stanovanj v Ljubljani – Zelena Jama, in sicer na podlagi soinvestitorske in prodajne pogodbe sklenjene z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana.

V obdobju od 1. 1. 2009 do 30. 6. 2009 je bilo odtujenih skupaj 17 neprofitnih najemnih stanovanj in sicer je bilo na podlagi javne dražbe prodanih 15 praznih stanovanj, katera brez večjih vlaganj niso bila primerna za nadaljnji najem, njihova obnova pa ne bi bila ekonomsko upravičena. Dve stanovanji pa sta bili na podlagi pravnomočne odločbe o denacionalizaciji vrnjeni denacionalizacijskim upravičencem.

Sklad je v letu 2009 nadaljeval z obnovo, vzdrževanjem in odpravljanjem za bivanje neprimernih stanovanj. V obdobju 1. 1. 2009 do 30. 6. 2009 je bilo za prenavo in vzdrževanje lastnega stanovanjskega fonda skozi tekoče vzdrževanje, od planiranih 2.977.189,68 EUR, porabljeno 686.644,44 EUR, kar je 23 odstotkov načrtovanih sredstev, saj so večja investicijska dela predvidena v drugi polovici leta 2009, upoštevajoč roke in zahteve sprememb veljavnih predpisov s področja upravljanja.

## **PRENOS STANOVANJ V LASTI REPUBLIKE SLOVENIJE**

Vlada Republike Slovenije je dne 7. 5. 2009 sprejela sklep št. 35200/-1/2009-8, ki med drugim Ministrstvo za javno upravo – Stanovanjsko komisijo Vlade RS, Ministrstvo za obrambo in Ministrstvo za notranje zadeve ter Ministrstvo za okolje in prostor zadolžuje za izvedbo postopkov za prenos stanovanj v lasti Republike Slovenije na Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad. In sicer naj bi se del stanovanj prenesel v last in posest Sklada, del stanovanj pa le v brezplačno uporabo za potrebe povečanja neprofitnega najemnega fonda stanovanj.

Postopki za prenos stanovanj v last in posest se s strani upravljalcev v odnosu do Sklada še niso pričeli. Trenutno potekajo postopki za prenos stanovanj upravljalcev v brezplačno uporabo. Po podatkih upravljalcev, ki jih je doslej prejel Sklad, so stanovanja, ki jih bo prejel v brezplačno uporabo v večji meri zasedena z imetniki pravic po Stanovanjskem zakonu, večji del nezasedenih stanovanj pa se nahaja na odročnih lokacijah in je bivanjsko neprimeren ter potreben obsežnih rekonstrukcijskih in obnovitvenih del. Glede na to, da Sklad nima vpogleda v stvarno in dejansko stanje nepremičnin, ki naj bi bile predmet prenosa, Sklad v tem trenutku še ne more ocenjevati, koliko stanovanj bo po izvedenem prenosu v last in posest ali uporabo potrebovalo obnovitvena dela, da bodo zadostila zakonskim pogojem za oddajo v neprofitni najem po veljavni zakonodaji in koliko bodo ta dela stala, prav tako pa upravljalci niso predstavili teh podatkov ob sprejetju ukrepov s strani Vlade RS. Sklad za izvedbo ukrepov po sklepu ni prejel finančnih sredstev za vodenje obnove stanovanj in ni prejel dodatnih kadrov za izvedbo prenosov in upravljanje s stanovanji. Izvajanje ukrepa bo potekalo skladno z razpoložljivimi viri Sklada. Roka oddaje nezasedenih stanovanj v neprofitni najem zaradi navedenega ni mogoče določiti.

## **POSLOVANJE SKLADA**

Sklad je v prvi polovici leta 2009 uresničeval svoje cilje s povprečno 35 zaposlenimi. Celotni prihodki v obravnavanem obdobju so znašali 12,3 mio EUR, odhodki pa 17,1 mio EUR. Ob upoštevanju računa



finančnih terjatev in naložb ter odplačilo dolga so se sredstva na računih v tem obdobju povečala za 5,3 mio EUR.

Sklad v letu 2009 iz Proračuna Republike Slovenije ni prejel nobenih sredstev, ki bi bila v celoti in izključno namenjena pridobivanju neprofitnih najemnih stanovanj. Iz Proračuna Republike Slovenije je sklad do 30. 6. 2009 prejel sredstva v višini 492.768,89 EUR od skupno 1.431.501,14 EUR namenjenih za izplačilo premij varčevalcem v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Sredstva za izplačevanje subvencij do 30. 6. še niso bila zagotovljena.

## **GOSPODARSKI, MONETARNI, FISKALNI IN DRUGI VPLIVI NA POSLOVANJE SKLADA**

Na poslovanje Sklada so tudi v letu 2009 močno vplivale razmere na nepremičninskem trgu. Gospodarska kriza vse bolj vpliva na prodajo nepremičnin. Obnašanje potencialnih kupcev izraža zadržanost in manjše povpraševanje. Ponudba nepremičnin pa se zaradi zmanjšane prodaje že zgrajenih stanovanj celo povečuje.

Število realiziranih transakcij se je po Poročilu o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 1. četrletje 2009 Geodetske uprave Republike Slovenije (maj 2009) v 1. četrletju 2009 zmanjšalo pri stanovanjih za 17 odstotkov glede na predhodno četrletje in kar za 58 odstotkov glede na prvo četrletje 2008. Za hiše se je pri primerjavi istih obdobjev število transakcij zmanjšalo za kar 47 oziroma 85 odstotkov.

Povprečna pogodbeno cena m<sup>2</sup> rabljenega stanovanja v Sloveniji je v 1. četrletju 2009 v primerjavi s predhodnim četrletjem nižja za 6 odstotkov, v primerjavi s 1. četrletjem leta 2008 pa za 9%. Pri ponudbi novozgrajenih stanovanj ni zaznati znatnega znižanja oglaševanih cen, kljub temu, da je ponudba velika in število realiziranih transakcij majhno.

Na fiskalnem področju je v letu 2009 v veljavi znižana davčna stopnja 8,5 odstotka za gradnjo, obnovo in vzdrževanje stanovanjskih objektov. Prehodno obdobje za znižano davčno stopnjo je do 31. 12. 2010.

## **PRIPRAVA IN REVIZIJA POLLETNEGA POROČILA**

Polletno poročilo je bilo pripravljeno s strani strokovnih služb Sklada na stanje na dan 30. 6. 2009 v mesecu avgustu. Polletno poročilo ni zavezano reviziji.

## **1.2. IZJAVA ČLANOV POSLOVODSTVA**

Skladno z določbami 110. člena Zakona o trgu finančnih instrumentov (ZTFI) – Ur.l. RS, št. 67/2007, 100/2007, 69/2008, izjavljamo da:

- je polletno računovodsko poročilo za leto 2009 sestavljeno v skladu z ustreznim okvirom računovodskega poročanja ter daje resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja in poslovnega izida družbe.
- polletno poslovno poročilo za leto 2009 vključuje pošten prikaz razvoja in izidov poslovanja družbe ter njenega finančnega položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganja.

Ljubljana, 27. 8. 2009

Mag. Dušan Gorenčič,  
vodja finančnega sektorja

Primož Pirc,  
direktor

## 2. RAČUNOVODSKO POROČILO S POJASNILI

### 2.1. SPLOŠNO

Sklad je registriran kot finančni in nepremičninski javni sklad. Sklad je razvrščen med »druge uporabnike enotnega kontnega načrta«, zato zanj veljajo določila Zakona o računovodstvu (Ur. l. RS 23/99). Sklad prihodke in odhodke skladno z zakonom spremlja po načelu denarnega toka.

### 2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

#### 2.2.1. Prihodki v prvi polovici leta 2009

V prvi polovici leta 2009 je Sklad realiziral 12.340.922 EUR prihodkov, kar predstavlja 56 odstotkov realiziranih prihodkov v letu 2008.

(v EUR, brez stotinov)

PRIHODKI		REALIZACIJA 2008	REALIZACIJA 30.6.2009
<b>7</b>	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>21.963.716</b>	<b>12.340.922</b>
	(71+72)		
<b>71</b>	<b>NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>18.677.253</b>	<b>11.523.355</b>
<b>710</b>	<b>UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA</b>	<b>12.306.445</b>	<b>5.684.242</b>
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	5.540	0
7102	Prihodki od obresti	7.635.958	3.481.677
7103	Prihodki od premoženja	4.664.947	2.202.565
<b>712</b>	<b>DENARNE KAZNI</b>	<b>205.619</b>	<b>265.934</b>
7120	Denarne kazni	205.619	265.934
<b>713</b>	<b>PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV</b>	<b>5.621.420</b>	<b>5.504.187</b>
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	5.621.420	5.504.187
<b>714</b>	<b>DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>543.769</b>	<b>68.992</b>
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	543.769	68.992
<b>72</b>	<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b>	<b>3.286.463</b>	<b>817.567</b>
<b>720</b>	<b>PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>56.147</b>	<b>417.987</b>
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	56.147	417.987
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	0	0
<b>722</b>	<b>PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEMATERIALNEGA PREMOŽENJA</b>	<b>3.230.316</b>	<b>399.580</b>
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	3.230.316	399.580

## 2.2.2. Odhodki v prvi polovici leta 2009

V prvem polletju 2009 je Sklad realiziral za 17.161.938 EUR odhodkov. Odhodki so v primerjavi s celoletnimi odhodki leta 2008 v višini 37 odstotkov.

(v EUR, brez stotinov)

ODHODKI		REALIZACIJA 2008	REALIZACIJA 30.6.2009
<b>4</b>	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>45.956.695</b>	<b>17.161.938</b>
	<b>(40+42)</b>		
<b>40</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>33.908.017</b>	<b>14.894.798</b>
	<b>(400+401+402+403+404+409)</b>		
<b>400</b>	<b>PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM</b>	<b>1.047.115</b>	<b>565.246</b>
4000	Plače in dodatki	906.078	474.970
4001	Regres za letni dopust	18.301	22.736
4002	Povračila in nadomestila	72.288	35.975
4003	Sredstva za delovno uspešnost	49.437	22.461
4004	Sredstva za nadurno delo	0	8.238
4009	Drugi izdatki zaposlenim	1.011	866
<b>401</b>	<b>PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST</b>	<b>163.627</b>	<b>87.029</b>
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	83.858	44.533
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	67.182	35.677
4012	Prispevek za zaposlovanje	569	302
4013	Prispevek za porodniško varstvo	948	503
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja	11.070	6.014
<b>402</b>	<b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>31.635.478</b>	<b>14.047.835</b>
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	2.073.277	1.049.781
4021	Posebni material in storitve	26.911.045	11.575.173
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	158.928	78.707
4023	Prevozni stroški in storitve	9.472	4.568
4024	Izdatki za službena potovanja	6.905	5.254
4025	Tekoče vzdrževanje	1.527.841	885.747
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	45.971	19.886
4027	Kazni in odškodnine	69.650	30.585
4028	Davek na izplačane plače	26.351	0
4029	Drugi operativni odhodki	806.038	398.134
<b>403</b>	<b>PLAČILA DOMAČIH OBRESTI</b>	<b>426.456</b>	<b>112.879</b>
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	523	9
4034	Plačila obresti od vrednost. papirjev izdanih na domač. trgu	425.933	112.870
<b>404</b>	<b>PLAČILA OBRESTI V TUJINO</b>	<b>43.561</b>	<b>8.397</b>
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	43.561	8.397
<b>409</b>	<b>REZERVE</b>	<b>591.780</b>	<b>73.412</b>
4090	Splošna proračunska rezervacija	0	0
4091	Proračunska rezerva	0	0
4092	Druge rezerve	141.636	73.412
4093	Sredstva za posebne namene	0	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	450.144	0

<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>12.048.678</b>	<b>2.267.140</b>
<b>420</b>	<b>NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>12.048.678</b>	<b>2.267.140</b>
4200	Nakup zgradb in prostorov	11.773.756	1.973.363
4201	Nakup prevoznih sredstev	0	15.134
4202	Nakup opreme	114.256	75.324
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	157.132	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	0	0
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	0	203.319
4207	Nakup nematerialnega premoženja	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	3.534	0
	<b>III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ)</b>	<b>-23.992.979</b>	<b>-4.821.016</b>
	<b>(I-II)</b>		
	<b>(SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)</b>		

### 2.2.3. Poslovni izid

V prvi polovici leta 2009 je Sklad realiziral 4.821.016 EUR več odhodkov v primerjavi s prihodki.

## 2.3. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

(v EUR, brez stotinov)

		REALIZACIJA 2008	REALIZACIJA 30.6.2009
<b>75</b>	<b>IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>30.404.614</b>	<b>11.892.872</b>
	<b>(750+752)</b>		
<b>750</b>	<b>PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL</b>	<b>26.575.541</b>	<b>10.373.195</b>
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	22.199.587	8.911.017
7501	Prejeta vračila danih posojil - od javnih skladov	4.375.954	1.462.178
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil - od finančnih institucij	0	0
<b>752</b>	<b>KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE</b>	<b>3.829.073</b>	<b>1.519.677</b>
7520	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	3.829.073	1.519.677
<b>44</b>	<b>V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>9.291.923</b>	<b>894.283</b>
<b>440</b>	<b>DANA POSOJILA</b>	<b>9.291.923</b>	<b>894.283</b>
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	9.291.923	894.283
4401	Dana posojila javnim skladom	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem, ki so v lasti države ali občin	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	0	0
4405	Dana posojila občinam	0	0
4406	Dana posojila v tujino	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	0	0
	<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV-V)</b>	<b>21.112.691</b>	<b>10.998.589</b>

V prvi polovici leta 2009 je Sklad realiziral 10.998.589 EUR več prejetih vračil posojil v primerjavi z danimi posojili.

## 2.4. RAČUN FINANCIRANJA

(v EUR, brez stotinov)

		REALIZACIJA 2008	REALIZACIJA 30.6.2009
<b>50</b>	<b>VII. ZADOLŽEVANJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>(500+501)</b>		
<b>500</b>	<b>DOMAČE ZADOLŽEVANJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	0	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	0	0
<b>55</b>	<b>VIII. ODPLAČILA DOLGA</b>	<b>3.647.666</b>	<b>884.729</b>
	<b>(550+551)</b>		
<b>550</b>	<b>ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA</b>	<b>3.647.666</b>	<b>784.729</b>
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	0	0
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditojemalcem	0	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	3.449.666	784.729
<b>551</b>	<b>ODPLAČILO DOLGA V TUJINO</b>	<b>198.000</b>	<b>100.000</b>
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	198.000	100.000
	<b>IX. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	<b>-6.527.955</b>	<b>5.292.844</b>
	<b>(I+IV+VII-II-V-VIII)</b>		

V letu 2009 dodatnega zadolževanja ni bilo. Sklad je v prvi polovici leta 2009 evidentiral povečanje sredstev na računih v višini 5.292.844 EUR.

## 2.5. BILANCA STANJA

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazuje tabela Bilanca stanja na dan 30. 6. 2009 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2008.

**Bilanca stanja na dan 30. 6. 2009, v primerjavi s stanjem na 31. 12. 2008 (v EUR brez stotinov):**

<b>SREDSTVA</b>	<b>31. 12. 2008</b>	<b>30. 6. 2009</b>	<b>Indeks 2009/2008</b>
<b>Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju</b>			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	84.992.249	85.834.134	101
Dolgoročne finančne naložbe	6.674.833	6.674.833	100
Dolgoročno dana posojila in depoziti	99.410.825	89.251.956	90
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	11.119.776	11.105.724	100
<b>Skupaj</b>	<b>202.197.683</b>	<b>192.866.647</b>	<b>95</b>
<b>Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve</b>			
Druge zaloge - stanovanja v lastni izdelavi	46.812.506	49.304.340	105
Druge zaloge - kupljena stanovanja	34.803.700	35.981.616	103
Denarna sredstva	419.954	654.526	156
Kratkoročne finančne naložbe	105.410.382	112.060.075	106
Kratkoročne terjatve iz financiranja	2.003.578	841.740	42
Kratkoročne terjatve do kupcev	6.464.876	5.105.078	79
Druge kratkoročne terjatve	2.125.563	2.045.842	96
Neplačani odhodki	6.248.907	5.385.504	86
Aktivne časovne razmejitve	2.698.128	1.432.552	53
<b>Skupaj</b>	<b>206.987.594</b>	<b>212.811.273</b>	<b>103</b>
<b>SKUPAJ SREDSTVA</b>	<b>409.185.277</b>	<b>405.677.920</b>	<b>99</b>
<b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>			
<b>Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve</b>			
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	2.555.492	1.311.128	51
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	4.047.990	3.210.625	79
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	7.080.679	7.138.694	101
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	1.875.854	1.868.412	100
Neplačani prihodki	9.281.140	6.667.732	72
Pasivne časovne razmejitve	60.017	62.402	104
Kratk. obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	110.876	24.314	22
<b>Skupaj</b>	<b>25.012.048</b>	<b>20.283.307</b>	<b>81</b>

**LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE  
OBVEZNOSTI**

Sklad namenskega premoženja	246.719.141	246.719.141	100
Splošni sklad	127.388.360	129.440.208	102
Rezervni sklad	2.942.687	2.967.042	101
Dolgoročno razmejeni prihodki	3.502.870	3.502.870	100
Dolgoročni krediti poslovnih bank	594.000	494.000	83
Dolgoročne obveznosti iz financiranja	2.211.074	1.434.884	65
Dolgoročne obveznosti iz poslovanja	815.097	836.468	103

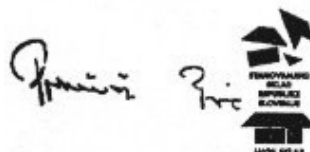
**Skupaj**

**384.173.229      385.394.613      100**

**SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV  
SREDSTEV**

**409.185.277      405.677.920      99**

Primož Pirc, direktor



The image shows a handwritten signature of Primož Pirc in black ink. To the right of the signature is an official stamp of the National Housing Fund of the Republic of Slovenia. The stamp consists of a stylized logo of a house with an upward-pointing arrow, followed by the text 'NACIONALNI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE' and 'JAVNI SKLAD' below it.