

LETNO POROČILO

2021



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad,

Poljanska cesta 31, SI-1000 Ljubljana





**LETNO POROČILO**

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

**ZA LETO 2021**

**z revizorjevimi poročili**

## Izjava poslovodstva

Poslovodstvo potrjuje računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2021, končano na dan 31. decembra 2021.

Poslovodstvo 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.

Poslovodstvo 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.

Poslovodstvo potrjuje vse sestavne dele letnega poročila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2021.

Ljubljana, 21. februar 2022

Direktor:  
mag. Črtomir Remec



## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>OCENA POSLOVANJA V LETU 2021</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Pomen pogosteje uporabljenih kratic in okrajšav</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Osnovni podatki</b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>Zakonske in druge pravne podlage</b>	<b>6</b>
<b>1.4</b>	<b>Priprava in potrditev letnega poročila</b>	<b>7</b>
<b>1.5</b>	<b>Cilji poslovanja Stanovanjskega sklada RS</b>	<b>7</b>
1.5.1	Dolgoročni cilji poslovanja	7
1.5.2	Srednjeročni cilji poslovanja	7
1.5.3	Kratkoročni cilji poslovanja	8
1.5.4	Skladnost z metodologijo za pripravo poročila o doseženih ciljih	10
1.5.5	Poslovanje Stanovanjskega sklada RS leta 2021	10
1.5.5.1	PRISPEVEK SKLADA PRI URESNIČEVANJU NADREJENIH PRORAČUNSKIH CILJEV	10
1.5.5.2	OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V OBDOBJU 21-25	12
1.5.5.3	UČINEK SKLADA PRI ZADOVOLJEVANJU STANOVANJSKIH POTREB V OKOLJU	13
1.5.5.4	NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA	15
1.5.5.1	POJASNILA O PRILAGODITVAH GLEDE DOSEGANJA CILJEV	17
1.5.5.2	POVEČANJA NAMENSKEGA PREMOŽENJA IN PREJETI TRANSFERJI IZ PRORAČUNA RS	17
1.5.5.3	KADROVSKA ZASEDENOST IN OBVLADOVANJE TVEGANJ	18
1.5.5.4	NOTRANJI NADZOR JAVNIH FINANČ	19
1.5.5.5	REVIZIJA RAČUNSKEGA SODIŠČA	19
<b>1.6</b>	<b>Poročilo o doseženih rezultatih poslovanja</b>	<b>20</b>
1.6.1	Dejavnost	20
1.6.1.1	JAVNA NAJEMNA STANOVANJA	20
1.6.1.2	PILOTNI PROJEKTI IN REALIZACIJA PO ReNSP15-25	25
1.6.1.3	JAVNA NAJEMNA SLUŽBA	28
1.6.1.4	RAZVOJ ZEMLJIŠČ V LASTI SKLADA	29
1.6.1.5	NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA	30
1.6.1.6	PREOSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA	30
1.6.1.7	DIGITALIZACIJA IN RAZVOJNORAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D)	31
1.6.1.8	UPRAVLJANJE FINANČNIH NALOŽB V LETU 2021	34
1.6.1.9	PRIDOBITEV POSOJILA PRI RAZVOJNI BANKI SVETA EVROPE (CEB)	34
<b>1.7</b>	<b>Izkazi poslovanja</b>	<b>37</b>
1.7.1	RAČUNOVODSKA POLITIKA	37
1.7.2	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	38
1.7.3	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	42
1.7.4	RAČUN FINANCIRANJA	43
1.7.5	BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2021	44
<b>2</b>	<b>PODROBNO POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2021</b>	<b>45</b>
<b>2.1</b>	<b>Javna najemna stanovanja</b>	<b>45</b>
2.1.1	Neprofitna najemna stanovanja	45
2.1.1.1	Pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj po programu JNS	45
2.1.1.2	Stanje neprofitnih najemnih stanovanj	48
2.1.1.3	Povečanje neprofitnih najemnih stanovanj	48
2.1.1.4	Zmanjšanje števila neprofitnih najemnih stanovanj	48
2.1.1.5	Stanje neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi	48
2.1.1.1	Stopnja zasedenosti v neprofitnih najemnih stanovanjih	49
2.1.2	Tržna najemna stanovanja	50
2.1.2.1	Pridobivanje najemnih stanovanj z lastno gradnjo – predstavitev projektov	50
2.1.2.2	Pridobivanje najemnih stanovanj z nakupom	63
2.1.2.3	Pridobitve najemnih stanovanj za namene tržne oddaje	64
2.1.2.4	Stanje oddanih stanovanj v tržnem najemu	65

2.1.2.5	Gibanje najemnih stanovanj v tržnem najemu po regijah.....	66
2.1.2.6	Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe .....	67
<b>2.2</b>	<b>RAZVOJ ZEMLJIŠČ V LASTI SKLADA .....</b>	<b>69</b>
2.2.1	Razvoj zemljišč v lasti Sklada.....	69
<b>2.3</b>	<b>PRODAJA NEPREMIČNIN NA TRGU .....</b>	<b>69</b>
2.3.1	Prodaja poslovno nepotrebnih nepremičnin .....	69
<b>2.4</b>	<b>DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA.....</b>	<b>70</b>
2.4.1	Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih .....	70
2.4.2	Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja .....	70
<b>3</b>	<b>RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2021 Z REVIZORJEVIM MNENJEM .....</b>	<b>71</b>
<b>3.1</b>	<b>Revizorjevo poročilo .....</b>	<b>71</b>
<b>3.2</b>	<b>Uvod in vsebina računovodskega poročila .....</b>	<b>74</b>
<b>3.3</b>	<b>Pravne podlage in predpisi .....</b>	<b>74</b>
<b>3.4</b>	<b>Računovodske usmeritve.....</b>	<b>74</b>
<b>3.5</b>	<b>Računovodski izkazi .....</b>	<b>80</b>
3.5.1	Bilanca stanja na dan 31. 12. 2021 .....	80
3.5.2	Pojasnila in druge računovodske informacije .....	81
3.5.3	Izkaz prihodkov in odhodkov .....	82
3.5.4	Izkaz računa finančnih terjatev in naložb.....	82
3.5.5	Izkaz računa financiranja z rezultatom poslovanja.....	82
3.5.6	Dogodki po bilanci stanja .....	97
3.5.7	Sodni postopki.....	97
3.5.8	Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1).....	99
3.5.9	Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom - ZJS-1 .....	99
3.5.10	Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj – 36. člen - ZJS-1 .....	99
3.5.11	Izvenbilančne evidence .....	100

## KAZALO TABEL

Tabela 1: Proračunski cilji in njihovi kazalniki za obdobje 1. 1. 2020 do 31. 12. 2021.....	10
Tabela 2: Posebni proračunski cilji in kazalniki za obdobje 1. 1. 2020 do 31. 12. 2021 .....	11
Tabela 3: Uresničevanje proračunskih kazalnikov v letu 2021 .....	11
Tabela 4: Pregled uspeha pri uresničevanja ciljev za leto 2021.....	12
Tabela 5: Pregled evidentiranih potreb po stanovanjih – anketa 2020-2021 .....	13
Tabela 6: Pridobitve novih javnih najemnih stanovanj v letu 2021 v lasti Sklada.....	14
Tabela 7: Pridobitve novih javnih najemnih stanovanj v letu 2021 skupaj z upravičenci po programih Sklada .....	14
Tabela 8: Pregled najemnih stanovanj Stanovanjskega sklada RS.....	20
Tabela 9: Pregled zagotavljanja javnih najemnih stanovanj po programu sofinanciranja 2016-2020 ..	21
Tabela 10: Lastne investicije Sklada v izvedbi in razvoju do leta 2026.....	24
Tabela 11: Pridobivanje najemnih oskrbovanih stanovanj po programu za starejše.....	30
Tabela 12: Projekti Sklada vključeni v posojilo CEB banke.....	36
Tabela 13: Spremembe v postavkah finančnega načrta zaradi rebalansa .....	37
Tabela 14: Izkaz prihodkov v letu 2021.....	38
Tabela 15: Izkaz odhodkov v letu 2021.....	40
Tabela 16: Primerjava prihodkov in odhodkov .....	41
Tabela 17: Račun finančnih terjatev in naložb .....	42
Tabela 18: Račun financiranja .....	43
Tabela 19: Bilanca stanja 31. 12. 2021 v primerjavi z 31. 12. 2020.....	44
Tabela 20: Pregled realizacije Programa JNS 2016 do 2020.....	46
Tabela 21: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na stanje 31. 12. 2021 .....	48
Tabela 22: Regijska porazdeljenost stanovanj v brezplačni uporabi na stanje 31. 12. 2021 .....	49
Tabela 23: Nakupi stanovanj po javnem pozivu po lokacijah in letu dokončanja (poziv 2019).....	63
Tabela 24: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2021 .....	65
Tabela 25: Stanje stanovanj za mlade po lokacijah na dan 31. 12. 2021 .....	66

Tabela 26: Stanje oskrbovanih najemnih stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2021 .....	66
Tabela 27: Stanje stanovanj po regijah na dan 31. 12. 2021 .....	66
Tabela 28: Pregled realizacije Programa za starejše.....	68
Tabela 29: Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi .....	86
Tabela 30: Obvladovanje tveganj .....	100

## **KAZALO GRAFIKONOV**

Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu .....	18
--	----

# 1 OCENA POSLOVANJA V LETU 2021

## 1.1 Pomen pogosteje 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  
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  
MORS – Ministrstvo za obrambo Republike Slovenije  
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 v letih 2016 do 2020  
Program za starejše – Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020  
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  
TPSG – Tehnični pogoji stanovanjske gradnje  
UMAR – Urad za makroekonomske analize in razvoj  
UN – Urad vlade za narodnosti  
Ur. I. RS – Uradni list Republike Slovenije  
ZJS – Zakon o javnih skladih  
ZUJF – Zakon o uravnoveženju 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:	<a href="http://www.ssrs.si">http://www.ssrs.si</a>
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:	415.951.843 EUR
Direktor:	mag. Črtomir Remec
Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada:	1. mag. Vida Borovinšek, predsednica (od 19. 5. 2020) 2. Sandi Rutar, namestnik predsednice (od 24. 3. 2021) 3. Matjaž Juvančič, član (od 18. 7. 2018) 4. Vlado Marič, član (od 3. 7. 2020) 5. Štefan Preglej, član (do 23. 3. 2021) 6. Nina Marin, članica (od 24. 3. 2021)

### 1.3 Zakonske in druge pravne podlage

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, je bil ustanovljen s Stanovanjskim zakonom leta 1991 (Ur. l. 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 (Ur. l. 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 in 90/2021) 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;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Pogoje poslovanja Sklada, na podlagi Zakona o javnih skladih – ZJS-1 (Ur. l. RS, št. 77/2008, 8/2010 – ZSKZ-B, 61/2020 – ZDLGPE in 206/2021 - ZDUPŠOP), določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur. l. 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 (Ur. l. RS, št. 86/2000, 79/2001 – odl. US:U-I-283/00-16, 14/2006, 44/2006 – UPB1, 60/2007, 96/2007 – UPB-2 in 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 (Ur. l. RS, št. 26/05 – uradno prečiščeno besedilo in 114/06 – ZUE), na podlagi katerega dodeljuje dolgoročna posojila fizičnim osebam;
- Stanovanjskega zakona SZ-1 (Ur. l. 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, 14/2017 – odl. US, 27/2017, 59/2019, 189/2020 – ZFRO in 90/2021);
- Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj (Ur. l. RS, št. 197/2021);
  - Zakona o centralnem kreditnem registru (Ur. l. RS, št. 77/2016);
  - Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25, Ur. l. RS, št. 92/15 z dne 4. 12. 2015);
  - Resolucije o družinski politiki 2018–2028 »Vsem družinam prijazna družba« (Ur. l. RS, št. 15/2018);
  - Nacionalnega programa ukrepov za Rome za obdobje 2017–2021, ki ga je sprejela Vlada Republike Slovenije dne 25. 5. 2017 in Nacionalnega programa ukrepov za Rome za obdobje 2021–2030, ki ga je sprejela Vlada Republike Slovenije 23. 12. 2021;
  - Resolucije o Nacionalnem programu za mladino 2013–2022 (Ur. l. RS, št. 90/2013).

Leta 2021 je bil sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona SZ-1E (Ur. l. RS, št. 90/2021 z dne 25. 5. 2021), ki ureja javni najem stanovanj kot javno najemno službo, ki jo izvaja Sklad, usklajuje višino neprofitne najemnine, prilagaja sistem subvencioniranja najemnine, uvaja obvezne ločene fiduciarne račune za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe, znižuje kvoto soglasij etažnih lastnikov za izboljšave, skrajšuje odpovedne roke pri najemnih pogodbah, omogoča višje zadolževanje stanovanjskih skladov, omogoča predkupno pravico Stanovanjskemu skladu RS pri prodaji zazidljivih občinskih zemljišč, namenjenih večstanovanjski gradnji in razširja inšpekcijske določbe.

## **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 strokovne službe Sklada s stanjem na dan 31. 12. 2021 februarja 2022.

## **1.5 Cilji poslovanja Stanovanjskega sklada RS**

### **1.5.1 Dolgoročni cilji poslovanja**

Dolgoročne cilje poslovanja Sklada opredeljuje zlasti nacionalni stanovanjski program. Leta 2015 je bila sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Ur. l. 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. Dokument ne vsebuje indikativnega finančnega načrta, kot zahteva 4. alineja 2. odstavka 143. člena SZ-1. ReNSP15-25, kot glavnega izvajalca stanovanjske politike določa Stanovanjski sklad RS, zato dokument vpliva na oblikovanje srednjeročnih in kratkoročnih ciljev od leta 2016 naprej. 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 nepotrebnih 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 30. 12. 2021 sprejela s sklepom 47602-9/2021/12. Z dokumentom je soglašal NS SSRS na 80. redni seji 18. 10. 2021.

## **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 prioritete cilje:

- povečanje javnega najemnega fonda 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 kadrovske 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 2021 spada oblikovanje, organiziranje in ustanovitev »javne najemne službe«.

Z Rebalansom poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada RS za leti 2021 in 2022 Sklad ne spreminja ciljev in usmeritev poslovanja, temveč usklajuje prihodkovne in odhodkovne učinke, ki so nastali zaradi spremenjenih okoliščin in razlogov, navedenih v izhodiščih za pripravo rebalansa. Postavljeni cilji kratkoročnega poslovanja temeljijo na preteklih aktivnostih in zmožnostih Sklada za nadaljnje poslovanje. Cilji se uresničujejo v okviru poslovnih procesov Sklada.

Na poslovanje leta 2021 so tako vplivali srednjeročni cilji iz Poslovne politike in kratkoročni cilji iz poslovnega ter finančnega načrta za leto 2021.

#### 1.5.4 Skladnost z metodologijo za pripravo poročila o doseženih ciljih

Za namene zagotavljanja skladnosti letnega poročanja v letnem poročilu za leto 2021 Stanovanjski sklad RS vključuje metodološka pojasnila, povezana 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 leta 2021

##### 1.5.5.1 PRISPEVEK SKLADA PRI URESNIČEVANJU NADREJENIH PRORAČUNSKIH CILJEV

Metodologija za pripravo poročila o določanju ciljev in kazalnikov<sup>1</sup> (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

<sup>1</sup> [Metodologija\\_cilji.pdf \(gov.si\)](#)

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

V posebnem delu proračunskih dokumentov za leto 2021 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
Ukrep:	2430-13-S012 – Reševanje stanovanjske problematike
Cilj:	C0615 – Razpis za vključitev v NSVS
Kazalnik:	I001403 Število novih sklenjenih pogodb v okviru NSVS

Iz proračunskih dokumentov za leto 2021 je učinek in prispevek Sklada za leto 2021 možno ugotoviti pri štirih različnih kazalnikih. Sklad je leta 2021 pridobil 367 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 574 enot.

**Tabela 3: Uresničevanje proračunskih kazalnikov leta 2021**

Kazalnik <sup>2</sup>	Vrednost za leto 2021	Opis prispevka Stanovanjskega sklada RS in učinek programov na kazalnike
I08263 Število dokončanih stanovanj v javni lasti	367	Število novo pridobljenih dokončanih najemnih stanovanj z gradnjo ali nakupom leta 2021 v lasti Sklada.
I05743 Število najemnih stanovanj v javni lasti	610	Skupno število pridobljenih dokončanih javnih najemnih stanovanj v lasti Sklada in po programih Sklada v lasti občin in ostalih upravičencev.
I10943 Vzpostavitev sistema za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj	1	S sprejemom spremembe Stanovanjskega zakona SZ-1 in sprejemom podzakonskih aktov leta 2021 so bili vzpostavljeni pogoji za vzpostavitev javne najemne službe, ki bo začela delovati v začetku leta 2022.

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

I001403 Število novih sklenjenih pogodb v okviru NSVS	0	Z Zakonom o uravnoveženju javnih financ leta 2021 se je prekinilo nadaljnje izvajanje Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja.
---	---	--

### 1.5.5.2 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V OBDOBJU 21-25

V letu 2021 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 2021**

Št. cilja	Cilj 2021–2025	Realizacija leta 2021	Delež / opis realizacije glede na cilje za obdobje 2021–2025
1	Pridobitev do 500 novih javnih najemnih stanovanj – program JNS	220	44 %
2	Pridobitev do 150 novih oskrbovanih stanovanj – program za starejše	43	29 %
3	Pridobitev do 3.280 javnih najemnih stanovanj	367	11 %
4	Razvoj novih projektov gradnje javnih najemnih stanovanj (projekti v različnih fazah razvoja pripravljalne aktivnosti, prostorski razvoj, projektiranje, pridobivanje dovoljenj, gradnja)	20 projektov v 10 krajih v različnih fazah razvoja, ki omogočajo izgradnjo do 2.896 stanovanj.	Ocena je podana pri cilju pridobivanja javnih najemnih stanovanj (cilj 3). Leta 2021 dokončan en projekt od 20.
5	Prenos preostalih 32 stanovanj iz brezplačne uporabe v last Sklada in 8 stanovanj v last občin	0	0 % (19 stanovanj je zemljiškoknjižno urejenih in pripravljenih za prenos na Sklad)
6	Gospodarjenje s fondom lastnih javnih najemnih stanovanj	Zagotovljeno tekoče in investicijsko vzdrževanje.	Porabljena sredstva za vzdrževanje stanovanj v višini 2.716.931 EUR.
7	Uporaba instrumentov odkupa iz najema in deljenega lastništva	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.
8	Finančne spodbude pravnim in fizičnim osebam.	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	Sprejetje zakonskih podlag	Začetek delovanja leta 2022. Leta 2021 je potekalo sodelovanje pri pripravi zakonodajnih podlag z MOP.
10	Vzpostavitev in delovanje Evidence javnih najemnih stanovanj za potrebe JSNU	Začetne aktivnosti	Vzpostavitev za potrebe JSNU



11	Izvajanje zakonskih nalog po javnem pooblastilu	Tekoče spremljanje in izvajanje aktivnosti pri zakonskih nalogah Sklada.	Novih posojilnih pogodb fizičnim osebam in varčevalnih pogodb leta ni bilo sklenjenih.
12	Odprodaja poslovno nepotrebnih nepremičnin	Izvedenih 5 elektronskih dražb za 48 sklopov nepremičnin.	Prodanih 22 sklopov nepremičnin.
13	Izvedba nadaljevanja notranje reorganizacije Sklada in okrepitev z dodatnimi kadrovskimi viri	Izvedena notranja reorganizacija za vzpostavitev javne najemne službe.	Za leti 2021 in 2022 povečanje števila zaposlenih za 4.
14	Krepitev in izvajanje razvojne vloge Sklada na stanovanjskem področju	Aktivna vloga Sklada	Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojnoraziskovalni projekti«.
15	Trajnostna gradnja in celovita prenova stanovanjskega fonda	Aktivna vloga Sklada	Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojnoraziskovalni projekti«.
16	Razvoj lastne blagovne znamke TPSG in sodelovanje pri razvojnih projektih	Aktivna vloga Sklada	Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojnoraziskovalni projekti«.
17	Implementacija uporabe tehnologije BIM na lastnih investicijah 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.	Prizadevanja za pridobitev sredstev iz NOO.
19	Pridobivanje znanj in premoženja za in v okviru razvojnih (raziskovalnih) partnerskih projektov	Aktivna vloga Sklada	Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojnoraziskovalni projekti«.
20	Gospodarjenje z vsakokratnimi kapitalskimi naložbami Sklada	Aktivno sodelovanje	Povečanja kapitalskih naložb zaradi učinkov poslovanja družb v lasti Sklada leta 2020.

### 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 Skladove ankete 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 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

**Tabela 6: Pridobitve novih javnih najemnih stanovanj leta 2021 v lasti Sklada**

Regija	Najemna stanovanja	Oskrbovana najemna stanovanja	Skupaj	Delež potreb javna najemna stanovanja	Delež potreb oskrbovana najemna stanovanja	Delež potreb skupaj
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	109	0	109	2,9	0,0	2,8
Podravska	28	0	28	1,9	0,0	1,7
Pomurska	27	0	27	9,4	0,0	6,4
Posavska	0	15	15	0,0	300,0	15,0
Primorsko-notranjska	0	0	0	0,0	-	0,0
Savinjska	15	0	15	1,3	0,0	1,0
Zasavska	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Skupaj	325	42	367	3,4	2,9	3,3

S pridobljenimi novimi javnimi najemnimi stanovanji je Sklad glede na evidentirane potrebe prispeval 3,4-odstotni delež zadovoljitve potreb po javnih najemnih stanovanjih in 2,9-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 leta 2021 Sklada, skupaj s stanovanji v lasti upravičencev po programih Sklada**

Regija	Najemna stanovanja	Oskrbovana najemna stanovanja	Skupaj	Delež potreb javna	Delež potreb oskrbovana najemna stanovanja	Delež potreb skupaj
--------	--------------------	-------------------------------	--------	--------------------	--	---------------------

				najemna stanovanja		
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	283	0	283	7,6	0,0	7,4
Podravska	28	0	28	1,9	0,0	1,7
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
Savinjska	56	14	70	4,8	3,4	4,6
Zasavska	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Skupaj	540	70	610	5,6	4,8	5,5

Z upoštevanjem realizacije Sklada z lastnimi investicijami, nakupih po pozivu, in realizacije po programih, v okviru katerih je bilo pridobljenih 610 novih najemnih stanovanj, je bilo s temi stanovanji zadovoljenih 5,6 odstotka potreb po javnih najemnih stanovanjih in 4,8 odstotka potreb po oskrbovanih najemnih stanovanjih. Skupni odstotek realizacije, glede na evidentirane potrebe po najemnih stanovanjih za leto 2021 znaša 5,5 odstotka.

#### 1.5.5.4 NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA

##### POSLEDICE IN UKREPI ZARADI COVID-19

Koronavirusna kriza predstavlja izziv za evropsko gospodarstvo in vsakdanje življenje državljanov. Tudi leta 2021 je Slovenijo zaznamovala epidemija koronavirusne bolezni, ki je z ogromnimi negativnimi učinki na gospodarski in socialni položaj močno vplivala na poslovanje. Zaradi hitrega širjenja bolezni covid-19 po svetu in v Slovenji so kratkoročne prednostne naloge ekonomske politike povezane s preprečevanjem širjenja bolezni in blažitvijo njenih družbenogospodarskih posledic.

V času od epidemije do konca leta 2021 je bilo sprejetih in uveljavljenih po podatkih spletne strani <http://www.pisrs.si/Pis.web/aktualno> skupno 138 predpisov, ki so zahtevali sprotno spremljanje in izvajanje. Za izvajanje predmetne zakonodaje Sklad ni prejel dodatnih zaposlitev.

Zaposleni na Stanovanjskem skladu RS in zaposleni, ki opravljajo dela na Stanovanjskem skladu RS v imenu Stanovanjskega podjetja, d. o. o., so lahko leta 2021 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 in zaradi zaščite zaposlenih ter zmanjševanje tveganj uporabljal elektronsko poslovanje in sodelovanje ter delovanje preko videokonferenčnih platform.

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 storitve po telefonih, pisno in po elektronski pošti. Sklad namreč nima zagotovljene zadostne nadomestljivosti za svoje zaposlene, zaradi česar je dodatno izvajal tudi ukrepe samotestiranja in testiranja na Skladu ter izmeničnega dela.

V letu 2021 je bil Sklad dvakrat predmet nenapovedanega inšpekcijskega pregleda zaradi izvajanja ukrepov zaradi covid-19, v katerih niso bile ugotovljene nobene kršitve ali izrečeni ukrepi.

## **POSLEDICE NEPRIČAKOVANIH SPREMEMB V OKOLJU NA POSLOVANJE SKLADA**

Stanovanjski sklad RS je glede na ugotovljena dogajanja leta 2021 6. 1. 2022 na Gospodarsko zbornico Slovenije naslovil dopis, v katerem je navedel naslednje:

»Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju Stanovanjski sklad RS) v skladu s Stanovanjskim zakonom, Zakonom o javnih skladih in Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25) opravlja vlogo glavnega izvajalca nacionalne stanovanjske politike v Republiki Sloveniji. Kot tak si prizadeva za reševanje stanovanjskega vprašanja z zagotavljanjem javnih najemnih stanovanj najširšemu krogu upravičencev, s poudarkom na najranljivejših skupinah, kot so npr. mladi, mlade družine, družine, starejši. Poleg odkupov stanovanj preko javno objavljenih razpisov in sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj skupaj z občinami in javnimi lokalnimi stanovanjskimi skladi ter drugimi prosilci javna najemna stanovanja zagotavlja tudi kot investitor z lastno gradnjo stanovanj.

Trenutno Stanovanjski sklad RS uspešno zaključuje investicijo izgradnje 498 stanovanj v soseski Novo Brdo v Ljubljani, potekata pa tudi gradnji skupaj 40 stanovanj na lokaciji Dolgi most v Ljubljani ter 400 stanovanj Pod Pekrsko gorco v Mariboru kot tudi aktivnosti pridobivanja izvajalca del za gradnjo 166 javnih najemnih in neprofitnih stanovanj (skupaj z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Koper) na lokaciji Nova Dolinska v Kopru. Sočasno pripravlja investicije za obdobje do leta 2025 na lokacijah v Ljubljani, Mariboru, Kranju, Novem mestu, Jesenicah, Lukovici, Novo Gorici in Lendavi. V zvezi z navedenim bi kot največji investitor stanovanjske gradnje v Sloveniji ter istočasno oseba javnega prava, ki je zavezana k spoštovanju javno naročniške zakonodaje, želeli opozoriti na težave, s katerimi se javni naročniki soočamo zaradi trenutnih razmer v gradbeništvu, povezanih z epidemijo covid-19 ter ukrepi, ki jih je v zvezi z omilitvijo posledic epidemije sprejela Vlada RS.

Z namenom zaježitve epidemije in omilitve njenih posledic je Vlada RS med drugimi pripravila tudi dva zakona, in sicer Zakon o interventnih ukrepih za zaježitev epidemije covid-19 in omilitve njenih posledic za državljane in gospodarstvo (ZIUZEOP) ter Zakon o interventnih ukrepih za pomoč pri omilitvi posledic drugega vala epidemije covid-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 dodajamo, da razumemo 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 ohranile delovna mesta, ne razumemo oziroma zavračamo 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).

Opozoriti želimo, 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.

V zadnjem obdobju v javnosti zasledujemo pogosto izpostavljanje stanja v gradbeništvu predvsem iz naslova visokih cen materialov, opreme in delovne sile, ki pestijo gradbince, ki preko stanovskih organizacij pozivajo vlado k ukrepanju. Kot javni naročnik bi radi poudarili, da redno spremljamo gibanje gradbenega trga, predvsem na podlagi lastnih analiz in izkušenj, podprtih z javno dostopnimi evidencami, kot so indeksi za obračun razlike v ceni gradbenih storitev, ki jih izdaja GZS Zbornica gradbeništvu in industrije gradbenega materiala. Pri oceni vrednosti javnih naročil za gradnjo izpostavljene trende v največji možni meri upoštevamo in prav tako aktualnim situacijam prilagajamo pogodbene obligacije, kot so zavarovanja, način obračuna, plačila. S ciljem finančno in časovno učinkovite realizacije investicije racionaliziramo projektne rešitve, težimo k tipizaciji izvedb, vpeljavi montažnih elementov ter drugačnim pristopom oddaje javnih naročil (npr. »projektiranje in gradnja«).

Razumemo stisko gradbenih izvajalcev in negotovost trenutnega časa, v katerih smo se znašli vsi akterji na nepremičninskem trgu, vendar le-ta ne more opravičiti v zadnjem času opaženega nerazumnega dviga cen ob oddaji ponudb na javnih naročilih (primeroma enake ponudbe so se v štirih mesecih povešale za 25 %, pri čemer se je v istem obdobju povprečni indeks GZS za stanovanjsko gradnjo povešal za 5,6 %). Slednje pomeni dvig celotne vrednosti javne investicije in posledično ponovna presojanja upravičenosti oz. neupravičenosti le-te ter vpliva na zagotavljanje javnih najemnih stanovanj Stanovanjskega sklada RS.

Na vašo institucijo se obračamo, ker želimo, da vsi udeleženci v procesu graditve objektov (v prvi vrsti izvajalci del in investitorji ter projektanti in nadzorniki, od katerih so mnogi vaši člani) skupaj najdemo rešitve iz nastale situacije, ki bodo v skladu z zakonodajo, in bodo javnim naročnikom omogočile realizacije gradenj, izvajalcem pa pošteno plačilo za opravljeno delo. Vas in vse akterje zato pozivamo k razumnemu poslovnemu delovanju ter sporazumnemu reševanju problematike v teh izzivnih časih, ki so lahko hkrati čas razvoja in realizacije številnih javnih in drugih investicij, ter odprtih možnosti za delo in razvoj gradbeništvu v Sloveniji, če bo pristop k realizaciji razumen in bo temeljil na vzpostavljanju okolja poštenega poslovanja.«

Z dopisom je Sklad seznanil tudi Ministrstvo za okolje in prostor, Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, Zbornico gradbeništvu in industrije gradbenega materiala, Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije in Inženirsko zbornico Slovenije. Sklad odziva na dopis še ni prejel s strani nobenega prejemnika.

#### **1.5.5.1 POJASNILA O PRILAGODITVAH GLEDE DOSEGANJA CILJEV**

Razlogi, ki so vodili v pripravo in sprejem 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 ukrep in prilagoditve za realizacijo ciljev v prilagojenih rokih.

#### **1.5.5.2 POVEČANJA NAMENSKEGA PREMOŽENJA IN PREJETI TRANSFERJI IZ PRORAČUNA RS**

Stanovanjski sklad RS je bil na podlagi določb Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list RS, št. 18/93 in 47/93) prejemnik vplačanih sredstev depozita za odlog prisilnih izvršb odstranitve nelegalno zgrajenih objektov. V skladu z določbami drugega odstavka 119. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/2017, 72/17 – popr. In 65/20) po preteku roka za vračilo vplačanih depozitov vplačana sredstva postanejo dohodek Stanovanjskega sklada RS, namenjena gradnji neprofitnih stanovanj.

Od 1. 10. 2020 je Stanovanjski sklad RS zaradi dokončanih postopkov prenehal obračunavati revalorizacijo. Dokončno stanje vplačanih, nevrnjenih depozitov, vključno z obračunano revalorizacijo je tako znašalo 6.600.718 evrov. Glede na to, da stanje vplačanih, nevrnjenih depozitov vključuje obveznosti iz obračunane revalorizacije, je višina vplačanih, nevrnjenih depozitov 3.415.847 evrov, obračunana in pripisana revalorizacija pa v višini 3.184.871 evrov.

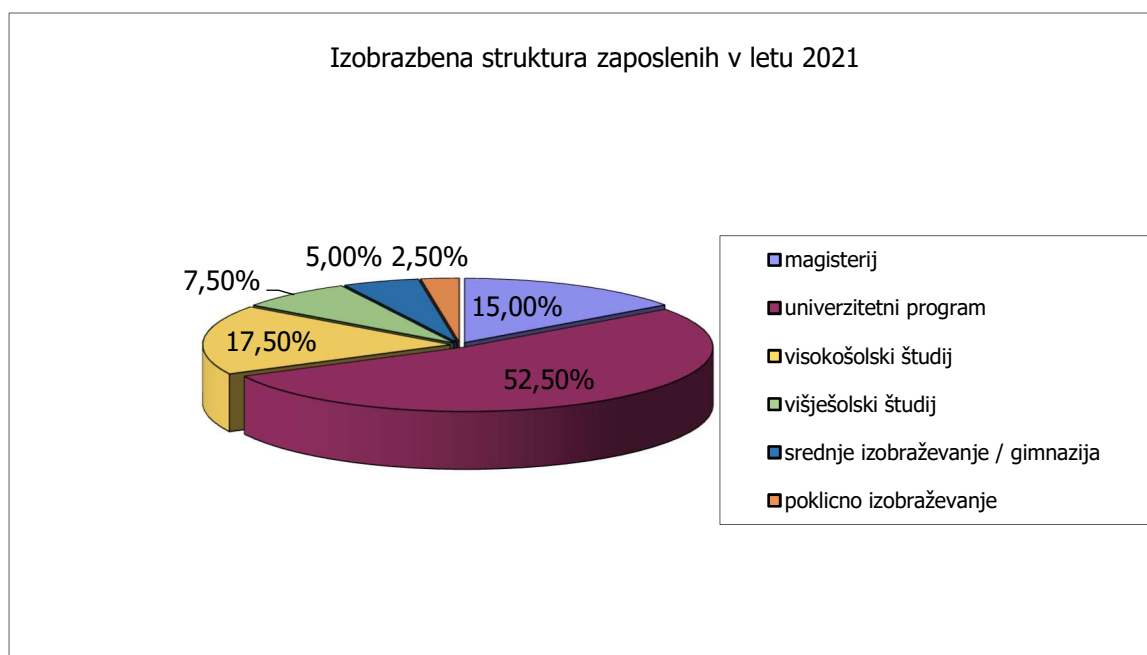
NS SSRS je na 80. redni seji 18. 10. 2021 soglašal, da namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, povečata s stvarnim prevzemom dodatnega namenskega premoženja v višini 3.415.846,89 EUR. Sredstva za povečanje so zagotovljena iz vplačanih, nevrnjenih depozitov za odlog prisilnih izvršb odstranitve nelegalno zgrajenih objektov. Obveznost iz naslova pripisane revalorizacije v višini 3.184.870,90 evra se v bilanci Stanovanjskega sklada RS odpiše z dnem sprejema sklepa ustanovitelja o povečanju namenskega premoženja. Vlada RS je sklep št. 47602-1/2022/3 o povečanju namenskega premoženja sprejela na 110. redni seji 20. 1. 2022. Realizacija sklepov bo tako izvedena leta 2022.

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 namenjena vzpostavitvi okolja za izvajanje javnega najema stanovanj in stroške za plače in 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 bo predmet povračila leta 2022.

### 1.5.5.3 KADROVSKA ZASEDENOST IN OBVLADOVANJE TVEGANJ

Na dan 31. 12. 2021 je bilo na Skladu 40 redno zaposlenih. 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 2021 z obsežnimi napori vodstva in zaposlenih uspelo dosegati zastavljene cilje.

**Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu**



Sklad je leta 2021 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. Nadaljevali so se projekti informacijske prenove – projekt HIPS (poenotenje

in nadgradnja obstoječih nepremičninskih evidenc Sklada ter 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.

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 iz poslovanja, tržna, operativna, likvidnostna ter kreditna tveganja, je še vedno pomemben dejavnik pri poslovanju Sklada.

Zunanjo revizijo izkazov in letnega poročila Sklada za leto 2021 je izvedla družba Valuta, družba za revizijo, d. o. o., Maribor. Navedena družba je bila imenovana s sklepom Vlade Republike Slovenije št. 47602-18/2019/2 z dne 7. 8. 2019 za revidiranje izkazov poslovanja in letnega poročila Sklada za poslovna leta 2019, 2020 in 2021.

#### **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 (Ur. l. 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 priloga in sestavni del Letnega poročila Stanovanjskega sklada RS za leto 2021.

Notranjo revizijo leta 2021 je po pogodbi o izvajanju notranje revizije za leti 2020 in 2021 izvajala: UM 9 – notranja revizija in svetovanje, Mateja Kupšek, s. p., Brezovica.

#### **1.5.5.5 REVIZIJA RAČUNSKEGA SODIŠČA**

S sklepom Računskega sodišča Republike Slovenije z dne 27. 5. 2021 so se začeli postopki revizije s ciljem izreka mnenja o učinkovitosti Vlade Republike Slovenije, Ministrstva za okolje in prostor in Stanovanjskega sklada Republike Slovenije pri izvajanju stanovanjske politike v obdobju od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2021. Postopki revizije so v teku, mnenje Računsko sodišče še ni izdalo.

## 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 2021 je Sklad upravljal 4.183 lastnih najemnih stanovanj za potrebe neprofitnega in stroškovno dostopnega najema 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 tega Skladovi hčerinski družbi Spekter, d. o. o., in Stanovanjsko podjetje, d. o. o., v skladu z usmeritvami Sklada oddajata v najem 2.078 stanovanj (2.054 stanovanj v lasti družbe Spekter, d. o. o., in 24 stanovanj v lasti družbe Stanovanjsko podjetje, d. o. o.).

**Tabela 8: Pregled najemnih stanovanj Stanovanjskega sklada RS 2020–2021**

<b>Stanovanja po vrsti najema na dan 31. 12. 2020</b>	Stanovanja v lasti SSRS	Stanovanja v brezplačni uporabi	Skupaj
Neprofitni najem	2.966	36	3.002
Neprofitni najem – oskrbovana stanovanja	76	0	76
Tržni stroškovni najem	783	4	787
Tržni najem – mladi	6	0	6
Skupaj	3.831	40	3.871

<b>Stanovanja po vrsti najema na dan 31. 12. 2021</b>	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

V primerjavi s predhodnim letom se je število stanovanj povečalo za 352 enot oz. za 9 odstotkov. Število stanovanj v brezplačni uporabi je ostalo nespremenjeno.

Sklad ima na stanje 31. 12. 2021 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.



## NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA

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 (soinvestorstvo).

V letu 2021 so se dokončevali in izvajali posamezni projekti, odobreni v sklopu Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj za leti 2016 do 2020. V sklopu Programa je bilo dodeljenih 31,47 milijona evrov z DDV za sofinanciranje 12 investicijskih projektov v osrednjeslovenski, savinjski, podravski, koroški in obalno-kraški statistični regiji za pridobitev skupaj 641 novih javnih najemnih stanovanj, vključno s 14 bivalnimi enotami, od tega 22 v lasti Sklada.

V letu 2021 so bili zaključeni 3 projekti, s katerimi je bilo pridobljenih 220 neprofitnih najemnih stanovanj, in sicer v občinah: MO Ljubljana (174 stanovanjskih enot), Rogaška Slatina (10 stanovanjskih enot) in Celje 1. faza (36 stanovanjskih enot). Vrednost dodeljenih sredstev je znašala 20 milijonov evrov.

V izvajanju je 5 projektov v občinah: MO Ljubljana (za zagotovitev 156 stanovanjskih enot), MO Celje 2. faza (96 stanovanjskih enot), MO Koper (75 stanovanjskih enot), Slovenske Konjice (11 stanovanjskih enot) in Zreče (6 stanovanjskih enot). Projekti bodo končani v letih 2022 in 2023.

**Tabela 9: Pregled zagotavljanja javnih najemnih stanovanj po programu sofinanciranja 2016–2020**

Leto zaključka	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Št. JNS	73	8	-	220	265	75

Julija 2021 je bil sprejet in objavljen »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2021 in 2022«. Program JNS je bil sprejet 16. 6. 2021 na 79. seji NS SSRS in objavljen v Ur. l. RS, št. 105/2021. Za izvajanje programa je Sklad namenil 10 milijonov evrov, pri čemer je 2 milijona evrov namenjenih za posojila, 8 milijonov evrov pa za soinvestorstvo. Glede na interes upravičenih prosilcev se sredstva za soinvestorstvo lahko dodelijo tudi za posojila. Na podlagi objavljenega programa si Sklad želi, v primeru zadostnih sredstev in pripravljenih projektov s strani lokalnih skupnosti, do konca leta 2022 (oz. do zaključka projektov) zagotoviti do 100 javnih najemnih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti (vključno z bivalnimi enotami).

Do 31. 12. 2021 je Sklad prejel 1 vlogo za pridobitev 5 stanovanjskih enot v občini Loški Potok. Vloga je v pregledovanju in dopolnjevanju.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2021 v lasti 3.040 najemnih neprofitnih stanovanj, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 76 oskrbovanih stanovanj v Tolminu, Kobaridu, Velenju in Krškem. Stanovanja so razporejena po vsej Sloveniji, in sicer v 118 občinah oziroma v 12 regijah. Število neprofitnih najemnih stanovanj se je leta 2021 zmanjšalo za dve enoti. V neprofitnem najemu je imel Sklad tudi 36 stanovanj, prejetih v brezplačno uporabo.

Na število vlog, ki so v času od sprejema Programa JNS prispele na Sklad, je vplivalo tudi stanje na nepremičninskem in gradbenem trgu ter pričakovanje objave razpisa za pridobitev nepovratnih sredstev za gradnjo javnih najemnih stanovanj v okviru Načrta za okrevanje in odpornost s strani Ministrstva za okolje in prostor. Vlada je namreč 28. 4. 2021 sprejela nacionalni Načrt za okrevanje in odpornost, ki ga je julija 2021 potrdila tudi Evropska komisija. Uredba o izvajanju Uredbe (EU) o Mehanizmu za okrevanje in odpornost (Uradni list RS, št. 167/21) je začela veljati 23. 10. 2021. Slovenija bo prejela nepovratna sredstva v višini skoraj 1,8 milijarde evrov. Namen teh sredstev je krepitev okrevanja po krizi covid-19 in spodbujanje investicij v zeleni in digitalni prehod v državah članicah. Slovenija je v nacionalnem načrtu opredelila razvojna področja, ki bodo prispevala k blaženju negativnih gospodarskih

in socialnih učinkov epidemije covid-19 ter pripravile državo na izzive, ki jih predstavljata zeleni in digitalni prehod.

## **NAJEMNA STANOVANJA V BREZPLAČNI UPORABI**

Vlada Republike Slovenije je 7. 5. 2009 sprejela sklepe, ki so 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 izločenih iz kvote za Sklad in dne 21. 11. 2012 namenjenih za prenos na občine. Dve 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. Za prenos je ostalo 538 stanovanj.

Leta 2019 so bile sklenjene tri pogodbe o brezplačni uporabi za skupno 115 stanovanj, in sicer s Stanovanjsko komisijo Vlade RS, Ministrstvom za notranje zadeve in Ministrstvom za obrambo. Vse tri pogodbe učinkujejo od 11. 8. 2019 in so sklenjene za pet let.

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). Za prenos na Sklad jih je ostalo še 32, in sicer 3 od Ministrstva za notranje zadeve, 13 od Ministrstva za obrambo ter 16 od Stanovanjske komisije Vlade RS. Po podatkih na dan 31. 12. 2021 je za prenos leta 2022 zemljiškoknjižno urejenih in pripravljenih 19 stanovanj, in sicer 1 stanovanje Ministrstva za notranje zadeve, 10 od Ministrstva za obrambo ter 8 od Stanovanjske komisije Vlade RS. Pridobljene bodo cenitve in izvedeni postopki za prenos. Trenutno je zemljiškoknjižno neurejenih še 13 stanovanj, in sicer 2 stanovanji Ministrstva za notranje zadeve, 3 od Ministrstva za obrambo ter 8 od Stanovanjske komisije Vlade RS. Vsa ta stanovanja so v postopku urejanja.

Vsa stanovanja, pridobljena na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije, Sklad vključuje v svoje projekte oddaje v najem in v pilotne projekte na podlagi ReNSP15-25 (za mlade, za prisilno izseljene in ranljive skupine). 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 oziroma v skladu z razpisi Sklada. 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 oziroma so oddana po pogojih najemnega razpisa Sklada.

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 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.

## **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). Preko razpisov Sklad ponuja v najem stanovanjske enote, namenjene mladim, v začetku leta 2022 pa bodo preko razpisa na voljo tudi oskrbovana stanovanja.

Skupno število najemnih stanovanj se je leta 2021 povečalo za 354 enot, in sicer iz 793 na skupno 1.147 najemnih stanovanj. Od tega je 1.006 najemnih stanovanj, 114 stanovanjskih enot, namenjenih za

mlade ter 27 oskrbovanih stanovanj v Slovenj Gradcu. Na dan 31. 12. 2021 je imel Sklad oddanih v najem 888 od skupno 1.006 razpoložljivih stanovanj za stroškovni najem, kar pomeni 88-odstotno zasedenost. Štiri stanovanja v stroškovnem najemu so iz kvote stanovanj v brezplačni uporabi. Oddanih je bilo tudi 165 od 184 postelj v 114 stanovanjskih enotah za mlade (90-odstotna zasedenost).

Sklad je leta 2021 v nabor stroškovnih najemnih stanovanj dodal 211 stanovanj, in sicer 76 stanovanj v Kočevju, 28 v Slovenski Bistrici, 10 v Podčetrtku, 30 v Črnomlju, 27 v Murski Soboti ter 40 v Slovenj Gradcu, ki so bila pridobljena z nakupom. V nabor je bilo dodanih 7 stanovanj, ki so bila v stroškovni najem prenesena iz neprofitnega najema, ter 1 stanovanje iz oddaje za mlade. Za mlade je bilo poleg 5 stanovanj namenjenih dodatnih 109 v projektu Stanovanjska skupnost za mlade Gerbičeva v Ljubljani. V oddajo oskrbovanih stanovanj bo namenjenih 27 stanovanj v Slovenj Gradcu, pridobljenih z nakupom.

Območje Novo Brdo, kjer je Sklad investitor gradnje, je v Ljubljani na Viču, vzhodno od povezovalne ceste Pot Rdečega križa ter med Cesto na Vrhovce in Cesto na Brdo. Po izvedenem urbanistično-arhitekturnem natečaju leta 2016 je bil 22. 12. 2017 sprejet OPPN 252 Novo Brdo kot podlaga za razvoj investicije. Gradnja stanovanjskih objektov se je začela konec septembra 2019 in končala jeseni 2021. Projekt je deloma financiran s posojilom banke CEB. Epidemija covid-19 je imela tudi leta 2021 neposreden vpliv pri zagotavljanju delovne sile, pravočasni dobavi materiala in izvedbi posameznih del na strani izvajalcev del. Kljub vsem težavam je Sklad zaključil gradnjo znotraj predvidenih terminskih planov in predvidene investicijske vrednosti (z minimalnimi dodatnimi deli) ter zagotovil 498 novih najemnih stanovanj na lokaciji Novo Brdo, od tega 25 najemnih oskrbovanih stanovanj za starejše v območju E3. Končna investicijska vrednost je 81 mio EUR z DDV in je za 7 % nižja od predvidene v Investicijskem programu. Na enoti E2 je bilo 25. 10. 2021 pridobljeno uporabno dovoljenje s pravnomočnostjo 28. 10. 2021, na enoti E3 je bilo 19. 11. 2021 pridobljeno uporabno dovoljenje s pravnomočnostjo 25. 11. 2021. Investitor JSS MOL je v sosednji funkcionalni enoti E1 poleti 2021 zaključil gradnjo 174 javnih najemnih stanovanj, ki jo je Sklad sofinanciral na podlagi Programa JNS.

Sklad je leta 2019 pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo soseske Pod Pekrsko gorco v Mariboru za pridobitev 400 najemnih stanovanj. V začetku leta 2020 je Sklad začel gradnjo 1. faze za pridobitev 212 najemnih stanovanj (od tega 30 oskrbovanih stanovanj) ter oktobra 2020 gradnjo 2. faze območja za pridobitev 188 najemnih stanovanj (od tega 30 oskrbovanih stanovanj). 1. faza projekta je deloma financirana s posojilom banke CEB. Na podlagi zakonov, ki jih je sprejela Vlada RS z namenom zaježitve epidemije in omilitve njenih posledic (ZIUZEOP, ZIUPOPĐVE), je leta 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 (podražitev materialov, opreme in energentov, težave za zagotovitev delovne sile ...), zahteva izredno povišanje pogodbene vrednosti kot pogoj za zaključek gradnje obeh faz. Sklad si prizadeva poiskati možnosti ublažitve posledic izpostavljenе problematike vse v okviru pogodbenih in zakonskih zmožnosti in omejitev javnonaročniške zakonodaje. Zaključek izvedbe GOI del na 1. fazi je tako zdaj predviden v maju 2022, na 2. fazi konec leta 2022, kar pa je predvsem odvisno od rešitve problematike povišanja cen ter nadaljnjega vpliva epidemije covid-19 pri zagotavljanju delovne sile, pravočasni dobavi materiala in izvedbi posameznih del (covid-19 ukrepi – karantene) na strani izvajalcev del.

Leta 2021 je Sklad intenzivno izvajal aktivnosti razvoja in izvedbe projektov Dolgi most v Ljubljani (40 stanovanjskih enot) in Nad Dolinsko v Kopru (dva objekta z 91 najemnimi stanovanji). V Ljubljani na lokaciji Dolgi most se je po uspešno izvedenem javnem naročilu in pridobljenem gradbenem dovoljenju leta 2021 nadaljevala izvedba projekta s pripravo dokumentacije PZI in začetkom izvedbe del julija 2021. Tudi na tem projektu se Sklad srečuje s problematiko covid-19 in zahtevo izvajalca del za izredno povišanje pogodbene vrednosti kot pogoj za zaključek gradnje, ki je predvidena januarja 2023. Sklad si enako kot pri projektu Pod Pekrsko gorco prizadeva poiskati možnosti ublažitve posledic izpostavljenе problematike vse v okviru pogodbenih in zakonskih zmožnosti ter omejitev javnonaročniške zakonodaje.

Na lokaciji Nad Dolinsko v Kopru je bilo leta 2020 pridobljeno gradbeno dovoljenje za objekt 2 in leta 2021 gradbeno dovoljenje za objekt 1. Leta 2021 je Sklad skupaj z JSS MOK (Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper) izvedel dva JN za pridobitev izvajalca gradnje, ki se zaradi izrednih okoliščin in močno spremenjenega gradbenega trga nista uspešno zaključila. Sklad si bo, v skladu z možnostmi javnonaročniške zakonodaje, prizadeval zagotoviti izvajalca del in čim prej, skupaj z JSS MOK, začeti gradnjo objektov. Zaključek gradnje je predviden leta 2023 (objekt 2) in leta 2024 (objekt 1).

V zvezi s problematiko trenutnih razmer v gradbeništvu, povezanih s posledicami epidemije covid-19 ter ukrepi, ki jih je v zvezi z omilitvijo posledic epidemije sprejela Vlada RS, je Sklad na Gospodarsko zbornico Slovenije z vidika javnih naročnikov naslovil apel s prošnjo po skupnem iskanju rešitve iz nastale situacije, ki bodo v skladu z zakonodajo in bodo javnim naročnikom omogočile realizacijo gradenj, izvajalcem pa pošteno plačilo za opravljeno delo. Vse aktivne udeležence pri graditvi Sklad preko GZS poziva k razumnemu poslovnemu delovanju ter sporazumnemu reševanju problematike v teh zahtevnih časih, ki so lahko hkrati čas razvoja in realizacije številnih javnih in drugih investicij ter odprtih možnosti za delo in razvoj gradbeništvu v Sloveniji, če bo pristop k realizaciji razumen in bo temeljil na vzpostavljanju okolja poštenega poslovanja.

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

Sklad je leta 2021 nadaljeval začetne razvojne aktivnosti priprave investicij Podbreznik Novo mesto, Partizan Jesenice, Ob Savi Kranj, 1. faza, Lukovica – jug, (priprava za projektiranje, ureditev zemljišča), Rožna Dolina Nova Gorica (sprememba dela OPPN za zagotovitev večjega števila stanovanjskih enot), Lendava 1. faza (nakup zemljišča leta 2021) in Podutik Glince 1. faza Ljubljana (lokacijska preveritev za zagotovitev večjega števila stanovanjskih enot in optimizacije parkiranja).

Na predmetnih zemljiščih bi Sklad lahko do leta 2025/2026 zagotovil dodatnih 587 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) so leta 2021 potekale aktivnosti pridobitve novega posojila banke CEB v višini 70 mio EUR.

**Tabela 10: Lastne investicije Sklada v izvedbi in razvoju do leta 2026**

Leto zaključka	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Št. JNS	607*	400	87	193	358	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 Sklad skuša do leta 2026 pridobiti 1.725 najemnih stanovanj, od tega 113 oskrbovanih.

Sklad je leta 2021 nadaljeval razvojne aktivnosti priprave investicij na daljši rok z realizacijo gradnje po letu 2026 na zemljiščih v lasti SSRS: Podutik Glince 2. faza Ljubljana (lokacijska preveritev za zagotovitev večjega števila stanovanjskih enot in optimizacije parkiranja), Brod Drage Novo mesto (komunalna ureditev območja s strani MO NM), Novo Pobrežje Maribor (priprava OPPN), Ob Savi Kranj, 2. faza (nakup zemljišč za preostali del območja OPPN), Podbreznik Novo mesto - enklava, Lendava 2. faza in Škotin–Dragomelj – razvoj na daljši rok za pridobitev do 1171 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 leta 2021 uspešno izvajal aktivnosti po vsej Sloveniji v različnih fazah razvoja investicij za pridobitev skoraj 2.900 stanovanjskih enot do leta 2027/2028.

Sklad je za investicijske odhodke za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj z lastnimi investicijami leta 2021 realiziral 52.426.717 evrov odhodkov, za namene nakupov najemnih stanovanj po razpisih pa dodatnih 23.324.029 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 leta 2021 v nabor stroškovnih najemnih stanovanj dodal 238 stanovanj, in sicer 76 stanovanj v Kočevju, 30 v Črnomlju, 67 v Slovenj Gradcu (od tega 27 oskrbovanih najemnih stanovanj), 27 v Murski Soboti, 28 v Slovenski Bistrici in 10 v Podčetrtku, ki so bila pridobljena z nakupom po javnem pozivu.

Sklad je v okviru Javnega poziva za nakup leta 2021 odkupil sklop zemljišč na lokaciji Lendava ter potrdil namero odkupa 35 stanovanj na lokaciji Ravne na Koroškem ter zemljišča v Kranju, ki ga potrebuje za zaokrožitev lastništva zemljišč namenjenega gradnji stanovanjske soseske Ob Savi v Kranju.

### **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 2021 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 uporablja 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 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, podjetniških 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.

Najemnikom stanovanj, vključenih leta 2020, se je pod pogoji novega razpisa omogočilo nadaljevanje najemnega razmerja za določen čas, če so izpolnjevali pogoj glede starosti in za to izrazili interes na predvidenem obrazcu.

Leta 2021 je Sklad izvedel 7 izborov. V okviru projekta je 6 stanovanj. Pet stanovanj je v lasti Sklada, z enim najemnim stanovanjem v projektu sodeluje Občina Idrija. 31. 12. 2021 je bilo v šestih stanovanjih oddanih 11 od skupno 14 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 prilagojenim 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 po zaključku šolanja.

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. V izboru je bilo skupaj obravnavanih 77 prijav, od katerih je bilo kar 62 prijav uspešnih. Prvič je uporabil sistem sklepanja najemnih pogodb preko SSRS portala.

Leta 2021 so bili skupno opravljeni 4 izbori, in sicer 22. 7. 2021, 16. 9. 2021, 7. 10. 2021 in 2. 12. 2021. Na dan 31. 12. 2021 je bilo prostih 16 postelj v 12 bivalnih enotah.

Sklad je preko razpisa izbral najemnika petih parkirnih mest in dveh električnih polnilnic. Izbrani najemnik ponuja storitve s področja zelene mobilnosti oz. najem in souporabo električnih avtomobilov po sistemu »car sharing«.

V sklopu objekta Stanovanjska skupnost za mlade Gerbičeva je zagotovljen dnevni medgeneracijski center s pripadajočimi prostori v skupni površini 213 m<sup>2</sup>. Celoten prostor je namenjen oddajanju v najem, zato je Sklad na podlagi cenoizbirne priprave Javni poziv za zbiranje ponudb za oddajo dnevnega medgeneracijskega centra. Prostor ima ločen vhod in je mogoča njegova samostojna uporaba. Prostori se oddajajo neopremljeni, razen sanitarij in delno kuhinje. Skupaj z DMC se oddajata tudi 2 označeni parkirni mesti.

Po treh objavah javnega poziva Sklad ni prejel nobene ponudbe za najem DMC. Prostori DMC ostajajo trenutno nezasedeni, pri čemer Sklad ugotavlja možne oblike aktivacije predmetnega prostora v skladu z zakonodajo s področja razpolaganja s stvarnim premoženjem javnih subjektov, pri katerih bo poskušal vsaj delno upoštevati usmeritve iz projektne naloge. Sklad je 23. 2. 2022 objavil nov javni poziv za oddajo v najem.

### **Izvajanje ukrepov za Rome**

Sklad je tudi leta 2021 ob oglaševanju in predstavitev, kjer je predstavljal Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2021 in 2022, poudaril tudi možnost sofinanciranja zagotavljanja stanovanj in bivalnih enot za Rome po razpoložljivih modelih tega programa. S tem je uresničeval ukrep: Izvedba javnega razpisa za sofinanciranje izgradnje bivalnih enot in ukrep: Informiranje in zagotavljanje strokovne podpore samoupravnim lokalnim skupnostim, kjer živijo Romi, o obstoječih možnostih za oblikovanje in razvoj integracijskih pristopov in ukrepov na področju zagotavljanja lokalne stanovanjske politike, k čemur je zavezan po NPUR 2017–2021. Sklad za izvajanje tega ukrepa ni prejel nobenih finančnih sredstev s strani države.

Sklad se redno udeležuje aktivnosti in usmerjenih programov za Rome, fokusnih skupin in sestankov ter redno poroča o svojem delu na tem področju preko MOP in UN (v letu 2021 je prispeval vsebine za 8. poročilo). Sklad je sodeloval pri oblikovanju in usklajevanju ukrepov za NPUR 2021–2030, ki ga je Vlada RS sprejela 23. 12. 2021.

UN je na pobudo Sklada vse občine, v katerih živijo Romi, z dopisom št. 00701-8/2017-UN/11 (UN05) z dne 26. 7. 2021, seznanil z novima programoma Sklada in novim javnim pozivom, vse objavljeno 2. 7. 2021.

Leta 2021 je bil sprejet in objavljen »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2021 in 2022«. Za izvajanje programa SSRS namenja 10 mio EUR iz lastnih virov, pri čemer je 2 mio EUR namenjenih za posojila, 8 mio EUR pa za soinvestiranje. Poraba sredstev programa je zaradi trajanja projektov predvidena sukcesivno v letih od 2021 do oziroma do zaključka in celotne realizacije projekta najkasneje do konca leta 2024. Program je odprt do dne, ko so s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena sredstva oziroma najkasneje do 31. 12. 2022. Žal v nobeni prejeti vlogi ali spremljajoči dokumentaciji leta 2021 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 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 Načrta za okrevanje in odpornost.

### **Druga sodelovanja z državno upravo**

Stanovanjski sklad RS se je tudi leta 2021 vključeval v postopke resornega ministrstva za pripravo nove stanovanjske zakonodaje.

Leta 2021 je Sklad sodeloval pri usklajevanju sprememb in dopolnitev predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E), ki ureja javni najem stanovanj, usklajuje višino neprofitne najemnine, prilagaja sistem subvencioniranja najemnine, uvaja obvezne ločene fiduciarne račune za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe, znižuje kvoto soglasij etažnih lastnikov za izboljšave, skrajšuje odpovedne roke pri najemnih pogodbah, omogoča višje zadolževanje stanovanjskih skladov, omogoča predkupno pravico Stanovanjskemu skladu RS pri prodaji zazidljivih občinskih zemljišč, namenjenih večstanovanjski gradnji, ter razširja inšpekcijske določbe. Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21) je bil sprejet 25. 5. 2021 in stopil v veljavo 19. 6. 2021.

Prav tako je sodeloval pri pripravi in usklajevanju vsebin za sprejem Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21) ter se udeležil kot slušatelj predstavitve s strani Ministrstva za okolje in prostor. Sodeloval je pri pripravi in usklajevanju vsebin Uredbe o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/21).

V sklopu predsedovanja Slovenije Svetu Evropske unije 2021 je Sklad v okviru vsebin urbanega razvoja 5. 7. 2021 sodeloval na Sestanku delovne skupine držav članic EU za urbani razvoj – Urban Development Group Meeting (UDG). Delovna skupina za urbani razvoj (UDG) je strokovna skupina, na kateri se sestajajo predstavniki držav članic EU, partnerji in številne evropske institucije za pripravo vprašanj in tem za razpravo in odločanje na srečanju generalnih direktorjev, pristojnih za urbani razvoj. Glavni cilj skupine je bil pripraviti osnutek dogovora o nadaljnjem razvoju Urbane agende za EU v skladu z načeli Nove leipziške listine (2020). Prvi del sestanka je bil namenjen predstavitvam nacionalnih urbanih politik, drugi del sestanka pripravi Ljubljanskega dogovora o nadaljevanju Urbane agende EU. S strani Slovenije je bila predstavljena usmeritev stanovanjske politike (ReNSP15-25, navezava na urbani razvoj in vlogo mest, zakonodajni okvir, cilji krepitve fonda javnih najemnih stanovanj), kar je izvedel MOP. Sledila je predstavitev implementacije in realizacije stanovanjske politike (že izvedeni, tekoči in načrtovani projekti SSRS, način delovanja Sklada ter oblike zagotavljanja stanovanj), kar je izvedel Sklad.

Prav tako je v sklopu predsedovanja Slovenije Svetu Evropske unije 2021 sklad sodeloval z Ministrstvom za okolje in prostor pri pripravi Razstave na ministrskem srečanju Ministerial on Urban Matters, ki je potekal 26. 11. 2021 na Brdu pri Kranju v Kongresnem centru. Razstava se zaradi ukrepov covid-19 nato ni izvedla, udeležba je bila omejena na ozek krog udeležence. Prispevek predstavitve dela Sklada je bil v okrnjeni izvedbi delno predstavljen.

Sklad je leta 2021 z resornim ministrstvom sodeloval tudi pri pripravi gradiv za NOO, ki jih je Slovenija posredovala Evropski komisiji, ter pri pripravi Izvedbenega načrta nacionalnega programa za mladino za leto 2022 v delu, ki se nanaša na bivanjske razmere mladih.

Na zaprosilo resornega ministrstva je Sklad zbral in posredoval podatke (število in lokacija) o dokončanih stanovanjih in predanih v uporabo v mandatu Vlade RS – 13. 3. 2020 do 16. 11. 2021. Podatke o številu in lokaciji stanovanj, ki so še v gradnji, pa bodo predvidoma dokončani do aprila 2022 in podatke o projektih Sklad v Pomurski statistični regiji. Posredoval je tudi ugotovitve in rezultate Ankete 2020/2021 o potrebah po najemnih stanovanjih Sklada v vseh statističnih regijah Slovenije. S posredovanjem podatkov in vsebin je sodeloval pri pripravi letnega Poročila o izvajanju ReNSP15-25 s strani resornega ministrstva.

Sklad je sodeloval z Uradom Vlade RS za Slovence v zamejstvu in posvetu pri delu Medresorske delovne skupine za koordiniranje repatriacije Slovencev iz Venezuele (2. seja 10. 9. 2021) in iskanju namestitvev za repatriirane osebe. V skladu z 2. členom Zakona o dodatnih ukrepih za preprečevanje širjenja, omilitev, obvladovanje, okrevanje in odpravo posledic covida-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 tako, da se glasi: »(4) Pravnomočna odločba, s katero je bil prosilcu priznan status repatriirane osebe ali pravica do repatriacije v Republiko Slovenijo kot ožjemu družinskemu članu osebe slovenskega rodu, ki je pridobil status repatriirane osebe, velja kot dovoljenje za stalno prebivanje v Republiko Sloveniji«, je Sklad predmetno novost že 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.

### **1.6.1.3 JAVNA NAJEMNA SLUŽBA**

Dopolnitev Stanovanjskega zakona SZ-1E ureja javni najem stanovanj kot javno najemno službo, ki jo izvaja Sklad. Za izvedbo SZ-1E je bila sprejeta Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj (U. I. RS, št. 197/21), ki ureja vse faze izvajanja javnega najema stanovanj. Uredba določa vsebine javnega razpisa, kriterije za najem stanovanj in postopek izbora, vključno s sestavo strokovne komisije za izbor. Prav tako določa vsebine javnega razpisa za oddajanje najetih stanovanj v podnajem upravičencem, prednostne kategorije prosilcev za najem stanovanj in postopek oddaje stanovanj v podnajem. Z uredbo se določata tudi način izračuna najemnine za podnajemnike in način subvencioniranja najemnine, pri čemer gre za odstop od siceršnje prakse pri stanovanjih, ki se oddajajo za neprofitno najemnino, saj se za subvencioniranje najemnine upoštevajo splošni pogoji za pridobitev subvencije k plačilu tržne najemnine, pri čemer upravičencem ni treba izpolnjevati pogoja o uvrstitvi na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu. Uredba ureja tudi obseg zagotovljenih sredstev za kritje stroškov izvajanja javnega najema stanovanj in vsebino izvajalčevega poročila o stroških izvajanja javnega najema stanovanj, ki se uporablja kot podlaga za pridobitev predvidenih proračunskih sredstev. Stroški kritja izvajanja javnega najema se v skladu s SZ-1E skladu zagotovijo iz državnega proračuna, pri čemer je z uredbo podrobneje določen obseg tega kritja. Pri zagotavljanju dodatnih kadrov se upoštevajo višje začetne potrebe za vzpostavitev sistema izvajanja, ter nadaljnjo rast števila zaposlenih v sorazmerju s številom najetih stanovanj. Lestvica sledi predvidenim finančnim posledicam Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E). Kritje stroškov morebitne nezasedenosti najetih stanovanj se skladu krije pavšalno in v enkratnem znesku za vsako sklenjeno pogodbo o najetju stanovanja, ne glede na dejansko trajanje obdobja, ko bo najeto stanovanje nezasedeno. Strošek se krije v višini dveh mesečnih najemnin, ki jih sklad plačuje lastniku stanovanja. Gre za prosto določeno višino najemnine, ki je predmet dogovora med lastnikom stanovanja in skladom ter v skladu z zakonskimi določbami ne sme presegati 1,3-kratnika neprofitne najemnine za to stanovanje. Prav tako se pavšalno krije strošek razlike med višino najemnine, ki jo sklad plačuje lastniku stanovanja, ter višino neprofitne najemnine, ki jo sklad zaračunava podnajemnikom. Strošek se krije v višini 20 odstotkov neprofitne najemnine za vsako najeto stanovanje. Stroški neuspešnih izterjav se skladu krijejo retrogradno, na podlagi sprejetega letnega poročila za preteklo koledarsko leto, saj se krijejo dejanski stroški in ne gre za pavšalni znesek. Sklad mora ves čas izvajanja javnega najema voditi in vzdrževati evidenco vseh najetih stanovanj, ki vključuje tako podatke o pogodbemem razmerju med skladom in lastnikom stanovanja, kot tudi skladom



in podnajemniki, ki jim je stanovanje bilo dodeljeno. Poleg tega mora sklad v svojem letnem poročilu poročati o izvajanju javnega najema, pri čemer mora za potrebe nadzora nad izvajanjem in priprave finančnega načrta navesti podatke o površini in izdatkih za vsa najeta stanovanja, površini in prejemkih za vsa oddana stanovanja, številu upravičencev, številu dolžnikov in višini terjatev ter številu in obsegu neizterjanega dolga.

Sklad se je od sprejema do uveljavitve zakonskih podlag aktivno pripravljala na začetek izvajanja javne službe za javni najem stanovanj. Poleg prilagoditvenih aktivnosti sistematizacije in organizacije nove službe, ureditve ustreznega delovnega okolja, izbornih postopkov za dva nova zaposlena, sodelovanja s pristojnim ministrstvom pri podpisu pogodb za povrnitev stroškov v letih 2021 in 2022 je Sklad pripravljala tudi osnutke ustreznih razpisov, aktov, potrebne dokumentacije in pripravljala smernice za ustrezno IT podporo.

Priprava dokončnih verzij vseh dokumentov in izvedba aktivnosti je bila nekoliko otežena, saj je bila Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj sprejeta šele v drugi polovici decembra, v veljavo pa je stopila s 1. 1. 2022. Uredba je poleg spremenjenih zakonskih, ključen za izvajanje aktivnosti javne najemne službe.

Aktivnosti leta 2021, povezane z uvedbo in začetkom delovanja Službe za javni najem so bile vezane na:

- sodelovanje z resornim ministrstvom pri pripravi gradiva za sprejem zakonskih podlag preko spremembe stanovanjskega zakona in uredbe, ki določajo osnovni pravni okvir za izvajanje najema in oddajanje stanovanj v podnajem;
- sodelovanje z Geodetskim inštitutom Slovenije pri pridobivanju podatkov in dokumentacije za pripravo projektne naloge »Razvoj okolja za podporo vzpostavitve javne najemniške službe v Sloveniji«;
- pripravo potrebne dokumentacije za začetek izvajanja Službe za javni najem (splošne pogoje za javni najem stanovanj, splošne pogoje za oddajo stanovanj v podnajem, osnutke razpisov, osnutke pogodb);
- oblikovanje delovne skupine za izvedbo javne najemne službe, ki je izvajala koordinacijo med zunanjimi in notranjimi deležniki (SSRS, MOP in drugi izvajalci);
- pripravo IT podpore za vzpostavitev in izvajanje javnega najema stanovanj in oddajanje v podnajem;
- pripravo osnutka marketinške kampanje z informiranjem in pozivom lastnikom nepremičnin k prijavi na odprti javni razpis za oddajo stanovanj v najem;
- pripravo celovitega plana stikov s ciljno javnostjo, določitev ciljne skupine, priprava osnutkov marketinških gradiv in media plana;
- sodelovanje na 32. Nepremičninski konferenci v Portorožu in predstavitev Javne najemne službe širši javnosti;
- oblikovanje sistematizacije službe in predvidenih delovnih mest;
- preureditev in obnovo poslovnih prostorov na naslovu Poljanska cesta 31, Ljubljana za potrebe izvajanja Službe za javni najem.

#### **1.6.1.4 RAZVOJ ZEMLJIŠČ V LASTI SKLADA**

Zemljišča, ki so v lasti Sklada in jih vodimo kot zaloga zemljišč, so na lokacijah v Ljubljani, Lukovici, Dragomlju, Kozini in Ankaranu. Sklad je leta 2020 odprodal zemljišča na lokaciji Ivančna Gorica, prednostno za razvoj območja za namen medgeneracijskega središča, gradnje doma za starejše in oskrbovanih stanovanj, v skladu s pobudo in sprejetim sklepom Občine Ivančna Gorica za spremembo zazidalnega načrta v ta namen. Leta 2021 se je Sklad odločil, da del zemljišča v Lukovici (za gradnjo dveh objektov) uvrsti v lastno investicijo za razvoj do leta 2025 in Dragomlju v lastno investicijo na daljši rok. Leta 2021 so potekale manjše aktivnosti. Odločitve o morebitni odprodaji preostalih zemljišč, ki niso ocenjene kot potencialne za nadaljnji razvoj, leta 2021 niso bile sprejete.

### 1.6.1.5 NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SCHEMA

Z Zakonom o uravnoteženju javnih financ (Ur. l. 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.

V skladu 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 pogodb leta 2020 bo obdobje preverjanja upravičenosti izplačila premij trajalo do konca leta 2022, ko bodo predvidoma zaključeni vsi postopki. Morebitne Skladu vrnjene premije bodo predmet vračila v proračun. Na stanje 31. 12. 2021 je v obdobje preverjanja upravičenosti do premije vključenih še 22 10-letnih varčevalnih pogodb. Skupno stanje premij je 16.000 evrov.

Zaradi neupravičenosti do premij je Sklad julija 2021 z nakazilom v proračun RS vrnil 5.792 evrov ter januarja 2022 dodatnih 4.806 evrov, ki jih je prejel decembra 2021 od pooblaščenega banke iz naslova neupravičenosti varčevalcev do premij.

### 1.6.1.6 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, zadruga, socialna podjetja). Stanovanjske enote za starejše se lahko pridobivajo z gradnjo in rekonstrukcijo objektov ter obnovo objekta ali dela objekta (investicijska vzdrževalna dela).

Leta 2021 so se dokončevali in izvajali posamezni projekti, odobreni v sklopu Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020. V sklopu Programa je bilo dodeljenih 3,97 milijona evrov z DDV 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.

Leta 2021 sta bila zaključena 2 projekta, s katerima je bilo pridobljenih 43 oskrbovanih najemnih stanovanj, in sicer v Mestni občini Krško (29 stanovanjskih enot) in MO Celje (14 stanovanjskih enot). Vrednost dodeljenih sredstev je znašala 1,9 milijona evrov z DDV. V izvajanju je projekt v občini Šmarje pri Jelšah (za 30 oskrbovanih stanovanj), ki bo zaključen leta 2023.

**Tabela 11: Pridobivanje najemnih oskrbovanih stanovanj po programu za starejše**

Leto zaključka	2019	2020	2021	2022	2023
Število OS	15	0	43	0	30

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 Ur. l. RS, št. 105/2021. 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. Glede na interes upravičenih prosilcev se sredstva za soinvestitorstvo lahko dodelijo tudi za posojila. Na podlagi objavljenega Programa si Sklad želi, v primeru zadostnih sredstev in pripravljenih projektov lokalnih skupnosti, do konca leta 2022 (oz. do zaključka projektov), zagotoviti do 30 stanovanjskih enot za vse oblike sofinanciranja.

Do 31. 12. 2021 je Sklad prejel 1 vlogo za pridobitev 12 oskrbovanih stanovanj v občini Rogaška Slatina. Vloga je bila odobrena na NS SSRS konec leta 2021. Predvideni zaključek projekta je leta 2023.

### **1.6.1.7 DIGITALIZACIJA IN RAZVOJNORAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D)**

Ena od usmeritev Sklada kot izvajalca stanovanjske politike je uvajanje in spodbujanje razvoja meril dobre gradbene prakse na področju trajnostnega razvoja v stanovanjski gradnji. Trajnosten razvoj na stanovanjskem področju mora potekati uravnoteženo in uporabniku zagotoviti večjo kakovost bivanja ob razumnih stroških in čim manjšem obremenjevanju okolja. V merila dobre gradbene prakse oziroma trajnostne gradnje stanovanjskih stavb poskušamo vključiti vrednote dolgoročnega sozvočja med ekonomskim, ekološkim in socialnim vidikom kakovosti oblikovanja življenjskega okolja. Objekti morajo biti projektirani, grajeni, vzdrževani in odstranjeni tako, da je raba naravnih virov trajnostna in da se omogoča predvsem ponovna uporaba ali možnost recikliranja objektov, njihovih delov in gradbenega materiala po odstranitvi, dolga življenjska doba objektov in uporaba okoljsko sprejemljivih surovin in sekundarnih materialov v objektih.

Sklad je pri izvajanju svojih programov in produktov stremel in bo tudi v prihodnje stremel k racionalni (prednostno sistemski gradnji) 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 z najemnimi stanovanji v lasti Sklada.

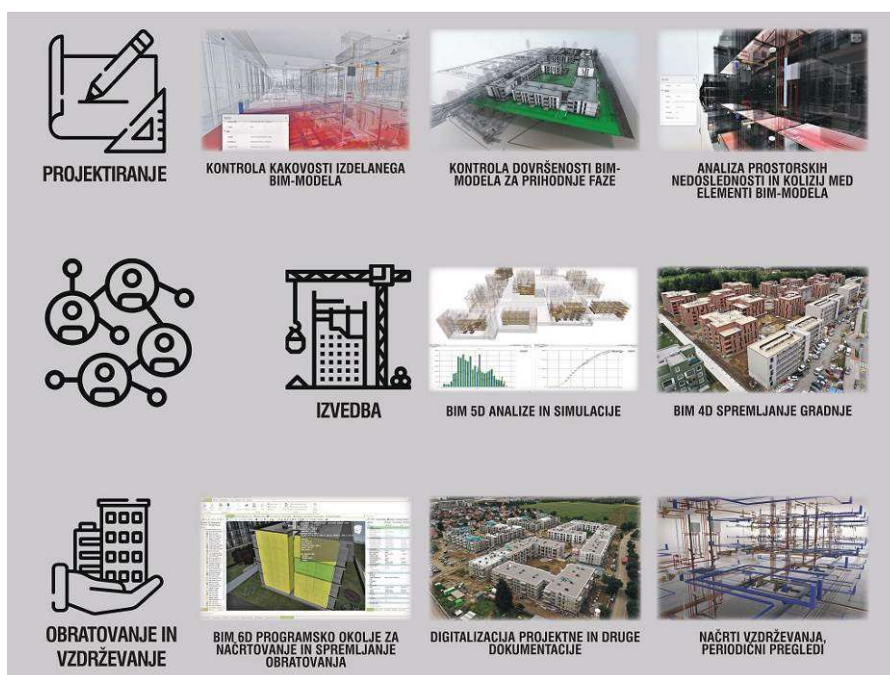
Pri lastnih investicijah se je Sklad tudi leta 2021 usmerjal h graditvi trajnostnih, skoraj nič energijskih stavb, pri čemer je upoštevanje življenjskega cikla še posebej pomembno pri gradnji fonda najemnih stanovanj. Pri tem Sklad deluje kot promotor razvoja trajnostne gradnje na področju arhitekture, izvedbe del, vzdrževanja objektov, izobraževanja najemnikov, zagotavljanja večje rabe obnovljivih virov energije in ekološko sprejemljivih ter obnovljivih materialov. Sklad ob izvedbi lastnih investicij pripravlja navodila za projektiranje (npr. Sistemski ukrepi za projektiranje, izvedbo in vzdrževanje streh in zunanjih površin objekta) in izvedbo objektov v obliki razširjenih projektnih nalog za različne faze razvoja projektov. Uvaja tudi smernice in priporočila v smeri, da morajo biti detajli in projektne rešitve za javna najemna stanovanja funkcionalni, sistemski, robustni in trajni. Ob tem sledi usmeritvi, da predvidene rešitve ne smejo sloneti na pogostem vzdrževanju in netrajnih materialih. Projektna dokumentacija mora naročniku omogočati kakovostno izvedbo objekta in racionalnost rešitev v času gradnje in vzdrževanja objekta. 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 in vgrajenih materialov. Prednostno se vgrajujejo tipizirani prefabricirani montažni elementi na smiselnih lokacijah z več ponovitvami (kopalnice, stopnišča, balkoni ...).

Sklad je leta 2021 še naprej aktivno deloval v »Partnerstvu SRIP Pametne stavbe in dom z lesno verigo« (v cilju razvoja demonstracijskega projekta ne izbrani lokaciji Sklada v smeri lesene trajnostne pametne stavbe). Prav tako še naprej sodeluje v »Usmerjevalnem odboru Akcije C4.4 – Razvoj kazalnikov trajnostne gradnje« v okviru evropskega projekta »LIFE IP CARE4CLIMATE« in nadaljnjih ali primerljivih projektih.

## DIGITALIZACIJA PROCESOV GRADITVE STAVB

Leta 2021 je Sklad nadaljeval razvoj in implementacijo BIM (Building Information Modeling) standarda v različnih fazah razvoja in izvedbe projektov lastnih investicij Sklada (kot edini v Sloveniji na področju gradnje večstanovanjskih objektov). Metodologija BIM se poleg faze integralnega projektiranja uporablja tudi v izvedbeni fazi gradnje, kjer se izvaja tekoče časovno in stroškovno spremljanje gradnje z izdelavo in prikazovanjem 4D- in 5D-simulacij gradnje. Prednost pristopa z metodologijo BIM je kontrola kakovosti in zagotavljanja kakovostne projektne dokumentacije in procesa pred začetkom gradnje, med gradnjo in v obdobju prevzema oziroma predaje objekta. BIM je orodje za preveritev natančnosti, skladnosti in konsistence projektne dokumentacije. Metodologija BIM je primerna tudi za kontrolo načrtovanja gradnje skozi 4D- in 5D-simulacije ter za zagotavljanje natančnega in predvsem podrobnega modela BIM zgrajenega objekta PID BIM. Integralno načrtovanje temelji na interdisciplinarnem in neposrednem sodelovanju vseh deležnikov, kar omogoča stroškovno in časovno ustrezno načrtovanje in gradnjo, v povezavi s tem pa tudi trajnostno in 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: Novo Brdo, Skupnost za mlade Gerbičeva, Pod Pekrsko gorco in Dolgi most. Svoje kadre usposablja za delo – uporabo tehnologije BIM.

Leta 2021 je Sklad zagotovil in pripravil podrobne projektne naloge za vse faze graditve (projektiranje, izvedba, nadzor in BIM nadzor) ter podrobnejša navodila za uporabo BIM. Prav tako je oktobra 2021 aktivno sodeloval pri razstavi GZS »Digitalizacija v gradbeništvu – zdaj« kot edini predstavnik investitorjev stavb in večstanovanjskih sosesk in objektov. Razstava je dokaz, da najboljši slovenski gradbinci, kot javni naročniki, projektanti in izvajalci, za razvitim svetom ne zaostajamo, ampak mu sledimo. Seveda pa bo treba ta kvaliteten bazen še razširiti, predvsem na segment izvedbe in upravljanja s projekti in objekti, čemur Sklad vseskozi stremi.



(Predstavitveni plakat SSRS, oktober 2021)

## MEDNARODNO SODELOVANJE

Stanovanjski sklad RS je leta 2020 povabila družba 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. Januarja 2021 je projekt odobrila Evropska komisija. 1. junija 2021 je bil podpisan Sporazum o sodelovanju in financiranju projekta SUPER-i – 101028220 – GAP-101028220, ki bo trajal 36 mesecev. 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. Trenutno so namreč zaradi slabe toplotne izolacije in visoke cene dobavitelja utekočinjenega naftnega plina stroški energije v objektu zelo visoki. 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. Leta 2021 je Sklad prejel prvi del v višini 13.453 evrov.

Sklad je leta 2021 sodeloval pri aktivnosti v projektu HAPPEN. Mednarodni projekt HAPPEN (celostni pristop in platforma za poglobljeno prenovo okolja, zgrajenega med stanovanji) je namenjen spodbujanju tržnega prevzema poglobljenega opremljanja stanovanjskih stavb s posebnim poudarkom na sredozemskem območju. HAPPEN se je zlasti lotil večjih ozkih grl na trgu Med, ki skupaj povzročajo pomanjkanje zaupanja med zasebnimi vlagatelji, s predlogom celostnega, preglednega in prilagodljivega pristopa MedZEB. Je projekt Obzorja 2020, ki ga sofinancira EU in razvija ter uvaja pristop MedZEB: prilagojeno, integrirano, pregledno in prilagodljivo strategijo za spodbujanje tržnega prodora integriranih energetske prenov stavb (več) stanovanjskem sektorju v sredozemsko območje. Posebni cilj projekta je spodbuditi trg popolne prenove energije, da se zmanjša poraba energije na sredozemskem območju, za katero so značilne posebne podnebne razmere. Partnerji iz Hrvaške, Francije, Grčije, Italije, Slovenije, Španije in Cipra uporabljajo metodologijo Living lab. Gre za raziskovalni koncept, ki združuje najemnike, lastnike stavb, podjetja, neprofitne organizacije pri ustvarjanju tehničnih, finančnih in socialnih rešitev za optimizacijo rabe energije. Hrbtenica metodologije Living lab sta usposabljanje in prenos znanja, ki vključuje različne vrste deležnikov. Izziv tega projekta je spodbuditi trg za popolno energetske prenovo visoko potencialnih stavb. Projekt je namenjen razvoju in širjenju pristopa k poglobljeni ali celoviti prenovi stanovanjskih stavb, posebej prilagojenih državam v sredozemskem območju. V pilotnih primerih bodo uporabljene tudi organizacijske in tehnične rešitve ter oblike financiranja, informacije o rezultatih pa bodo na voljo prek digitalne platforme. S projektnimi aktivnostmi je vzpostavljena spletna platforma za združevanje ponudbe in povpraševanja, se preizkuša in bo nato razširjena na sredozemsko območje. Stanovanjski sklad RS sodeluje v projektu z GI ZRMK iz Ljubljane, in sicer na pilotnem projektu Brezno 78a, Podvelka. Predstavniki Sklada so 19. 11. 2021 sodelovali z GI ZRMK pri pripravi in izvedbi usposabljanja Celovita prenova večstanovanjskih stavb s pristopom MedZEB, ki je potekalo v sklopu EU projekta HAPPEN. Na usposabljanju je bila predstavljena spletna platforma MedZEB s prikazom poskusne uporabe na pilotnem projektu. HAPPEN platforma je digitalna tržnica orodij, namenjenih povezovanju ponudbe in povpraševanja pri prenovi večstanovanjskih stavb, da bi razdrobljen trg prenove povezala v učinkovitejše verige in spodbudila prenovo stavb.

## **DIGITALIZACIJA**

Leta 2021 je Sklad na področju digitalizacije izvajal aktivnosti notranje presoje in izvajanja lastnih notranjih pravil poslovanja ter začel za sklepanje najemnih pogodb julija 2021 uporabljati zagonom na projektu Skupnosti za mlade Gerbičeva lastni SSRS portal, ki omogoča urejanje najemnih razmerij na daljavo. SSRS portal je konec leta 2021 začel nadgrajevati tudi za pridobivanje ponudb najemodajalcev za najem stanovanj v okviru izvajanja javnega najema po SZ-1E in Uredbi o izvajanju javnega najema.

Tudi leta 2021 je Sklad uporabljal informacijski sistem HIPS<sup>3</sup> in evidenco nepremičnin TJM<sup>4</sup> ter digitalno podpisovanje v svojih poslovnih procesih, pri čemer obstajajo še določene ovire iz razlogov na strani

<sup>3</sup> Horizontalna integralna platforma Sklada.

<sup>4</sup> Aplikacija To je moje, družbe Digi Data, d. o. o, Šenčur.

tretjih (poslovanje z notarji, zemljiško knjigo, upravnimi organi, lokalno samoupravo, bančnimi institucijami v Sloveniji in tujini).

V uporabi je tudi informacijska podpora za finančno spremljanje investicijskih projektov Sklada – aplikacija 4PM<sup>5</sup>.

Spremembe in posodobitve na informacijskem področju ter razvojni projekti so v času razglašene epidemije in izrednih okoliščin omogočili Skladu, da je lahko v pretežnem delu nemoteno opravljal storitve do svojih strank in poslovnih partnerjev ter izvajal aktivnosti vezano 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).

#### **1.6.1.8 UPRAVLJANJE FINANČNIH NALOŽB V LETU 2021**

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.

#### **1.6.1.9 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 bo 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). 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 3. obrok posojila 20 milijonov evrov. Skupna višina zadolžitve leta 2021 znaša 50 milijonov evrov.

Stanovanjski sklad RS je sosesko Novo Brdo odprl ob obeležitvi 30-letnice svojega delovanja. 25. oktobra 2021 je bil izveden slavnostni dogodek. Stanovanjski sklad RS je izgradnjo soseske financiral iz lastnih sredstev in delno iz posojila CEB banke, ki je leta 2021 praznovala 65-letnico delovanja. »Posojilo CEB, odobreno enemu naših najbolj dinamičnih partnerjev – Stanovanjskemu skladu RS, bo pomembno prispevalo k slovenskemu najemnemu stanovanjskemu fondu,« je dejal slavnostni gost in guvernir CEB Rolf Wenzel in ob tem dodal: »Z veseljem sporočam, da nadaljujemo partnerstvo s Skladom in da trenutno delamo na drugem posojilu v vrednosti 70 milijonov evrov, ki naj bi imelo večji regionalni doseg in bo ustrezalo stanovanjskim potrebam sedmih regij v Sloveniji z dodatnih 900 najemnih stanovanj.« Otvoritve Novega Brda se je udeležil kot slavnostni guvernir tudi minister za okolje in prostor mag. Andrej Vizjak.

<sup>5</sup> Licenčni program družbe Arctur, d. o. o., Nova Gorica.



(Otvoritev stanovanjske soseske Novo Brdo v Ljubljani)

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 vires 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 2021 začel postopke za pridobitev drugega ugodnega dolgoročnega posojila pri Razvojni banki Sveta Evrope – CEB v višini 70 milijonov evrov.

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 % SZ-1 in 10 % 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. Sklad v letih 2021 in 2022 načrtuje zadolževanje v skladu z določbami 37. člena Zakona o javnih skladih in določbami 147. člena Stanovanjskega zakona, kot je predvidel v Poslovni politiki Stanovanjskega sklada RS 2021–2025 in Poslovnem in finančnem načrtu SSRS za leti 2021 in 2022, ki je že vključeval napoved zadolžitve. V odvisnosti od posameznih potrjenih projektov in dejavnosti SSRS načrtuje dodatno zadolževanje v skupni višini 70 milijonov evrov, s postopnimi črpanji. Prvo črpanje je načrtovano za leto 2022 v višini 40 milijonov evrov.

Sklad z vlogo načrtuje pridobitev kredita v višini 70 milijonov evrov za izvedbo 10 projektov v 7 statističnih regijah. S predvideno izgradnjo 906 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. Predvidevamo, da bo CEB zagotovil financiranje v znesku, po pogojih, ki jih komercialne banke na trgu nimajo na voljo.

Leta 2021 je bilo pridobljeno soglasje k začetku postopka zadolžitve s strani NS SSRS, Ministrstva za okolje in prostor ter Ministrstva za finance. Vlada RS je 29. 10. 2021 sprejela sklep št. 47400-3/2021/3, da soglašata z morebitno odobritvijo kredita Razvojne banke Sveta Evrope Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije v višini do 70 milijonov evrov. Ministrstvo za finance je o vsebini sklepa obvestilo Svet Evrope in Razvojno banko Sveta Evrope. 18. 11. 2021 je Upravni odbor CEB potrdil vlogo Sklada

ter javno objavil novico, da bo posojilo Skladu v višini 70 milijonov evrov olajšalo dostop do cenovno ugodnih stanovanj z gradnjo 900<sup>6</sup> novih stanovanjskih enot v sedmih regijah Slovenije. Projekt bo prispeval k zmanjšanju regionalnih razlik na stanovanjskem trgu in bo koristil družinam z nizkimi in srednjimi dohodki ter posameznikom, ki ne morejo zadovoljiti svojih stanovanjskih potreb. Sklad trenutno pričakuje od CEB osnutek pogodbe za izvedbo nadaljnjih korakov.

Projekti vključeni v posojilo regionalnih projektov Sklada in podatki so razvidni iz tabele v nadaljevanju. Skupno bo v desetih projektih pridobljeno, po trenutnih podatkih, 906 stanovanj, od tega 58 stanovanj namenjenih starejši populaciji. Predvidoma bodo projekti dokončani do leta 2025.

**Tabela 12: Projekti Sklada vključeni v posojilo CEB banke**

Zap. št.	Projekt	Lokacija	Št. stanovanj	Stanovanja za starejše	2022	2023	2024	2025	Vrednost investicije (mio EUR)*
1	Pod Pekrsko gorco 2. faza	Maribor	188	30	188				27,96
2	Dolgi most	Ljubljana	40		40				7,74
3	Nova Dolinska	Koper	91			47	44		15,79
4	Podbreznik	Novo mesto	101				70	31	15,2
5	Partizan	Jesenice	43			43			6,5
6	Ob Savi - 1. faza	Kranj	187	28				187	28,5
7	Lukovica - jug	Lukovica	80				80		12
8	Rožna Dolina	Nova Gorica	80					80	12
9	Lendava - 1. faza	Lendava	36				36		4,7
10	Podutik Glince - 1. faza	Ljubljana	60					60	10,5
	Skupaj		906	58	228	90	230	358	140,89

\* 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.

<sup>6</sup> Poimenovanje projekta vključuje zaokroženo število stanovanj na 900.



## 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 (Ur. l. RS 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – 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 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. Za primerjavo realizacije so tako uporabljene popravljene vrednosti posameznih postavk.

**Tabela 13: Spremembe v postavkah finančnega načrta zaradi rebalansa**

(v EUR, brez stotinov)

Postavke	Rebalans FN 2021	FN 2021	Indeks	Rebalans FN 2022	FN 2022	Indeks
Prihodki	<b>12.410.000</b>	11.565.000	107	<b>17.705.000</b>	17.705.000	100
Odhodki	<b>85.283.202</b>	116.862.710	73	<b>66.016.981</b>	76.628.790	86
Presežek/primanjkljaj	<b>-72.873.202</b>	-105.297.710	69	<b>-48.311.981</b>	-58.923.790	82
Prejeta vračila posojil	<b>4.160.000</b>	5.820.000	71	<b>4.717.000</b>	5.767.000	82
Dana posojila	<b>7.022.000</b>	12.410.000	57	<b>10.000.000</b>	7.558.579	132
Prejeta – dana posojila	<b>-2.862.000</b>	-6.590.000	43	<b>-5.283.000</b>	-1.791.579	295
Zadolževanje	<b>20.000.000</b>	20.000.000	100	<b>40.000.000</b>	40.000.000	100
Odplačila dolga	<b>0</b>	0		<b>1.578.947</b>	1578947	100
Neto zadolževanje	<b>20.000.000</b>	20.000.000	100	<b>38.421.053</b>	38.421.053	100
Zmanjšanje sredstev na računih	<b>-55.735.202</b>	-91.887.710	61	<b>-15.173.928</b>	-22.294.316	68

Z rebalansom se je višina načrtovanih prihodkov za leto 2021 povišala iz 11,6 na 12,4 milijona evrov, višina načrtovanih odhodkov pa zmanjšala iz 116,9 milijona na 85,3 milijona evrov.

Presežek odhodov za leto 2021 je bil z rebalansom in 105,3 milijona evrov znižan na 72,9 milijona evrov.

Skupni rezultat poslovanja za leto 2021 je bil z rebalansom zmanjšanje sredstev v višini 55,7 milijona evrov.

## 1.7.2 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Leta 2021 je Sklad realiziral 11.836.591 evrov prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 95 odstotkov v primerjavi s finančnim načrtom, ki je predvideval 12.410.000 evrov prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki leta 2020 so prihodki leta 2021 realizirani v višini 91 odstotkov. Odstopanja v primerjavi z načrtovanimi prihodki po finančnem načrtu se nanašajo na nekoliko manjšo realizacijo prodaj nepremičnin v zadnjem tromesečju leta 2021 na razpisani javni dražbi.

Tabela 14: Izkaz prihodkov v letu 2021

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz prihodkov	Realizacija 2020	Finančni načrt 2021	Realizacija 2021	Indeks realizacije 2021/FN 2021
<b>70</b>	<b>Davčni prihodki</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>71</b>	<b>Tekoči prihodki</b>	<b>11.517.266</b>	<b>10.840.000</b>	<b>10.333.222</b>	<b>95</b>
710	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	10.501.008	10.110.000	9.923.544	98
712	Globe in druge denarne kazni	377.616	0	0	-
713	Prihodki od prodaje blaga in storitev	176.586	400.000	88.957	22
714	Drugi nedavčni prihodki	462.056	330.000	320.721	97
<b>72</b>	<b>Kapitalski prihodki</b>	<b>1.542.724</b>	<b>1.570.000</b>	<b>1.384.963</b>	<b>88</b>
720	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	730.977	1.500.000	1.292.634	86
722	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev	811.747	70.000	92.329	132
<b>74</b>	<b>Transforni prihodki</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>104.953</b>	<b>-</b>
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	0	0	104.953	-
<b>78</b>	<b>Prejeta sredstva iz Evropske unije</b>	<b>9.737</b>	<b>0</b>	<b>13.453</b>	<b>-</b>
787	Prejeta sredstva drugih evropskih institucij	9.737	0	13.453	-
<b>I.</b>	<b>Skupaj prihodki</b>	<b>13.069.725</b>	<b>12.410.000</b>	<b>11.836.591</b>	<b>95</b>

### Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja

V tej kategoriji so zajeti vsi prihodki od udeležbe na dobičku in dividendah, prihodki od obresti za dolgoročna posojila, obresti od kratkoročno plasiranih sredstev in prihodki, doseženi z oddajanjem stanovanj. Prihodki so bili realizirani v višini 9.923.544 evrov, kar je 98 odstotkov načrtovanih in 95 odstotkov v primerjavi z letom 2020. Odstopanja od načrtovanih prihodkov so zaradi zamikov pri dokončanju in prevzemih novih najemnih stanovanj.

### Globe in druge denarne kazni

Sklad leta 2021 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 prihodki, doseženi s prodajo stanovanj. Doseženi prihodki leta 2021 v tej kategoriji so znašali 88.957 evrov. Realizirani prihodki predstavljajo zadržane plačane kupnine iz prodaj stanovanj na trgu v preteklih letih. Prihodki od prodaje blaga in storitev leta 2021 so bili v primerjavi z letom 2020 realizirani v višini 50 odstotkov. Realizacija je nižja od načrtovane zgoj iz razloga, ker na zadnji razpisani javni dražbi leta 2021 ni bilo interesa za nakup poslovnega prostora, ki ga ima sklad na zalogi neprodanih nepremičnin.

### **Drugi nedavčni prihodki**

Med druge nedavčne prihodke se uvrščajo prihodki, doseženi z izterjavo terjatev v izvršilnih in tožbenih postopkih. Realizirani prihodki leta 2021 v tej kategoriji so v skupni višini 320.721 evrov in so v višini 97 odstotkov načrtovanih.

### **Kapitalski prihodki**

Leta 2021 je bilo realiziranih 1.384.963 evrov kapitalskih prihodkov. V to kategorijo so uvrščeni prihodki, doseženi s prodajo poslovno nepotrebne premoženja. Prihodki so bili doseženi v višini 88 odstotkov načrtovanih. Prihodki leta 2021 so bili v primerjavi s prihodki v tej kategoriji leta 2020 realizirani v višini 90 odstotkov. Razlogi za nekoliko nižje prihodke v tej kategoriji so zaradi slabšega odziva na zadnji razpisani javni dražbi leta 2021.

### **Transforni prihodki**

V zaključku leta 2021 je Sklad prejel 87.799 evrov sredstev iz proračuna v skladu z določbami pogodbe o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj. Iz proračunskega sklada za podnebne spremembe je Sklad prejel 17.154 evrov subvencije po pogodbi o nakupu električnega osebnega vozila.

### **Prejeta sredstva drugih evropskih institucij**

Sklad je v okviru sodelovanja v evropskem projektu Financiranje naložb v energetske učinkovitost leta 2021 prejel 13.453 evrov nepovratnih sredstev.

### **Odhodki v letu 2021**

Leta 2021 je Sklad realiziral 85.141.995 evrov odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi (85.283.202 evrov) v višini 100 odstotkov, v primerjavi z letom 2020 pa doseženi v višini 113 odstotkov. Investicijski odhodki so leta 2021 znašali 76.546.242 evrov, pri čemer so bili načrtovani v višini 75.814.000 evrov.

**Tabela 15: Izkaz odhodkov v letu 2021**

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz odhodkov	Realizacija 2020	Finančni načrt 2021	Realizacija 2021	Indeks realizacije 2021/FN 2021
<b>40</b>	<b>Tekoči odhodki</b>	<b>10.721.716</b>	<b>9.469.202</b>	<b>8.595.753</b>	<b>91</b>
400	Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.297.401	1.570.408	1.518.130	97
401	Prispevki delodajalcev za socialno varstvo	205.697	248.294	239.568	96
402	Izdatki za blago in storitve	8.789.151	6.965.000	6.271.793	90
403	Plačila domačih obresti	15.380	40.000	40.817	102
404	Plačila obresti v tujino	42750	145.500	150.500	103
409	Rezerve	371.337	500.000	374.945	75
<b>42</b>	<b>Investicijski odhodki</b>	<b>64.606.904</b>	<b>75.814.000</b>	<b>76.546.242</b>	<b>101</b>
420	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	64.606.904	75.814.000	76.546.242	101
<b>II.</b>	<b>Skupaj odhodki</b>	<b>75.328.620</b>	<b>85.283.202</b>	<b>85.141.995</b>	<b>100</b>

#### **Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim**

Za plače in druge izdatke je Sklad leta 2021 namenil 1.518.130 evrov, kar je 97 odstotkov načrtovanih odhodkov. V primerjavi z letom 2020 je indeks 117. Nekoliko nižji odhodki so bili realizirani zaradi fluktuacije zaposlenih.

#### **Prispevki delodajalcev za socialno varnost**

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so leta 2021 znašali 239.568 evrov, kar je 96 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 6.271.793 evrov, kar je 90 odstotkov načrtovanih in 71 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene leta 2020. 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 s predhodnim letom je iz razlogov spremenjenega načina upravljanja in vzdrževanja najemnih stanovanj, ki je vplival na dinamiko in zamik izvedbe večjih vzdrževalnih del.

#### **Plačila domačih obresti**

Za namene izplačila domačih obresti je Sklad leta 2021 namenil 40.817 evrov. Gre za izplačila obresti najemnikom, ki so bili za pridobitev najemnega stanovanja zavezani plačati lastno udeležbo.

#### **Plačila obresti v tujino**

V letu 2021 je Sklad za obveznosti za najeto posojilo pri banki CEB iz naslova obresti nakazal 150.500 evrov.

## Rezerve

Sklad je za rezerve leta 2021 namenil 374.945 evrov. Odhodki v tej kategoriji predstavljajo oblikovanje rezervnega sklada ter rezervacije za kreditna tveganja. Leta 2021 so bili odhodki namenjeni zgolj oblikovanju rezervnega sklada. Odhodkov za rezervacije za kreditna tveganja leta 2021 ni bilo, saj so se bonitete posojiljemalcev izboljšale.

## Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov Sklad pridobiva najemna stanovanja ter nakupuje opremo in druga osnovna sredstva. Leta 2021 je Sklad realiziral investicijske odhodke v višini 76.546.242 evrov, kar je 101 odstotek načrtovanih in v višini 118 odstotkov v primerjavi z letom 2020. Za namene nakupa stanovanj je bilo realiziranih 23.324.029 evrov, za nakup električnega osebnega vozila 30.223 evrov, za nakup opreme 542.135 evrov, za nakup zemljišč v Lendavi 223.138 evrov, za pridobivanje stanovanj z novogradnjami pa 52.426.717 evrov odhodkov.

## Poslovni izid

S finančnim načrtom za leto 2021 je bilo po načelu denarnega toka načrtovano, da bodo prihodki nižji od odhodkov. Za leto 2021 je bil predviden presežek odhodkov v višini 72.873.202 evrov. Sklad je leta 2021 realiziral 73.305.404 evrov več odhodkov v primerjavi s prihodki. Realizacija leta 2021 je bila povsem skladna z načrtom. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računom financiranja, je Sklad leta 2021 zmanjšal stanje na računih za skupno 55.086.063 evrov.

**Tabela 16: Primerjava prihodkov in odhodkov**

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Poslovni izid	Realizacija 2020	Finančni načrt 2021	Realizacija 2021	Indeks realizacije 2021/FN 2021
7 – I.	Skupaj prihodki	13.069.725	12.410.000	11.836.591	95
4 – II.	Skupaj odhodki	75.328.620	85.283.202	85.141.995	100
	Razlika med prihodki in odhodki (I.–II.)	-62.258.895	-72.873.202	-73.305.404	101

### 1.7.3 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Tabela 17: Račun finančnih terjatev in naložb

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Račun finančnih terjatev in naložb	Realizacija 2020	Finančni načrt 2021	Realizacija 2021	Indeks realizacije 2021/FN 2021
<b>75 – IV.</b>	<b>Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev</b>	<b>5.247.788</b>	<b>4.160.000</b>	<b>4.526.403</b>	<b>109</b>
750	Prejeta vračila danih posojil	5.018.134	4.100.000	4.471.360	109
751	Prodaja kapitalskih deležev	153.875	0	0	
752	Kupnine iz naslova privatizacije	75.779	60.000	55.043	92
<b>44 – V.</b>	<b>Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev</b>	<b>8.906.095</b>	<b>7.022.000</b>	<b>6.307.061</b>	<b>90</b>
440	Dana posojila	8.906.095	7.022.000	6.307.061	90
441	Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb	0	0	0	-
<b>VI.</b>	<b>Prejeta minus dana posojila in spremembe kapitalskih deležev (IV–V)</b>	<b>-3.658.307</b>	<b>-2.862.000</b>	<b>-1.780.658</b>	<b>62</b>

#### Prejeta vračila danih posojil

Prejeta vračila danih posojil je Sklad leta 2021 realiziral v višini 4.526.403 evrov, kar je 109 odstotkov načrtovanih.

Sklad je leta 2021 prejel 55.043 evrov sredstev kupnin, kar je 92 odstotkov načrtovanih.

#### Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev

Leta 2021 je Sklad izplačal za 6.307.061 evrov novih posojil, kar je 90 odstotkov načrtovanih posojil. Nekoliko nižja realizacija je zaradi zamika črpanj posojil iz razlogov na strani posojilojemalcev. V primerjavi z letom 2020 je bilo odobrenih za 71 odstotkov posojil. Posojila so bila odobrena javnim skladom za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj, NSO ter zasebnikom.

Leta 2021 je Sklad realiziral za 1.780.658 evrov danih posojil kot prejetih vračil posojil in prejetih kupnin.

## 1.7.4 RAČUN FINANCIRANJA

Tabela 18: Račun financiranja

(v EUR, brez stotinov)

Konto	Izkaz računa financiranja	Realizacija 2020	Finančni načrt 2021	Realizacija 2021	Indeks realizacije 2021/FN 2021
<b>50 – VII.</b>	<b>Zadolževanje</b>	<b>30.000.000</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>	<b>100</b>
500	Domače zadolževanje	0	0	0	-
501	Zadolževanje v tujini	30.000.000	20.000.000	20.000.000	100
<b>55 – VIII.</b>	<b>Odplačilo dolga</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
550	Odplačilo domačega dolga	0	0	0	-
551	Odplačilo dolga v tujino	0	0	0	-
<b>IX.</b>	<b>Neto zadolževanje</b>	<b>30.000.000</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>	<b>100</b>
<b>X.</b>	<b>Sprememba sredstev na računih (I+IV+VII-II-V-VIII)</b>	<b>-35.917.202</b>	<b>-55.735.202</b>	<b>-55.086.062</b>	<b>99</b>

### Zadolževanje

Leta 2021 je Sklad po pogodbi z banko CEB koristil obrok posojila v skupni višini 20.000.000 evrov. S koriščenji leta 2020 in 2021 je Sklad v celoti izkoristil najem 50.000.000 evrov po posojilni pogodbi z banko CEB, sklenjeni leta 2019. Zaradi moratorija pri začetku odplačevanja glavnice se dolg začne odplačevati leta 2022.

### Rezultat poslovanja v letu 2021

Sklad je leta 2021 evidentiral zmanjšanje sredstev na računih v višini 55.086.062 evrov. Rezultat vpliva na spremembe v skladu namenskega premoženja. Rezultat je tudi skladen s finančnim načrtom za leto 2021.

## 1.7.5 BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2021

Stanje sredstev Sklada je na dan 31. 12. 2021 znašalo 486.821.326 evrov. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2020 so se sredstva povečala za tri odstotke.

Spremembe sredstev, obveznosti in skladov v bilanci stanja prikazuje tabela »Bilanca stanja na dan 31. 12. 2021 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2020«. 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 420.594.448 evrov na 415.951.843 evrov oz. za en odstotek.

**Tabela 19: Bilanca stanja 31. 12. 2021 v primerjavi z 31. 12. 2020**

(v EUR, brez stotinov)

<b>SREDSTVA</b>	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2020</b>	<b>Indeks 2021/2020</b>
Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	403.053.598	332.657.231	121
Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitev	83.767.728	141.765.998	59
<b>SKUPAJ SREDSTVA</b>	<b>486.821.326</b>	<b>474.423.229</b>	<b>103</b>

<b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2020</b>	<b>Indeks 2021/2020</b>
Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev	16.745.339	19.483.299	86
Dolgoročne obveznosti in dolgoročne pasivne časovne razmejitev	2.297.329	2.182.284	105
Dolgoročne finančne obveznosti	50.000.000	30.000.000	167
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	415.951.843	420.594.448	99
Rezervni sklad	1.826.815	2.163.198	84
<b>SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>	<b>486.821.326</b>	<b>474.423.229</b>	<b>103</b>

Podrobnejša pojasnila gibanj posameznih postavk so navedena v računovodskem poročilu za leto 2021.



## 2 PODROBNO POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2021

### 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.

Leta 2021 so se izvajali in dokončevali posamezni projekti, odobreni v sklopu Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020. V sklopu Programa je bilo dodeljenih 31,47 milijona evrov z DDV (29,92 mio EUR za posojila in 1,55 mio EUR za soinvestitorstvo) za sofinanciranje 12 investicijskih projektov v osrednjeslovenski, savinjski, podravski, koroški in obalno-kraški statistični regiji za pridobitev skupaj 641 novih javnih najemnih stanovanj, vključno s 14 bivalnimi enotami, od tega 22 v lasti Sklada.

Leta 2021 so bili zaključeni 3 projekti, s katerimi je bilo pridobljenih 220 neprofitnih najemnih stanovanj, in sicer v občinah: MO Ljubljana (174 stanovanjskih enot), Rogaška Slatina (10 stanovanjskih enot) in Celje 1. faza (36 stanovanjskih enot). Vrednost dodeljenih sredstev je znašala 20 milijonov evrov z DDV.



(Stanovanjska soseska Novo Brdo E1, JSS MOL, posojilo)



(Stanovanjska soseska Dečkovo naselje, 1. faza, Nepremičnine Celje, posojilo)



(Stanovanjski objekt v Sp. Kostrivnici, Občina Rogaška Slatina, soinvestorstvo)

V izvajanju je 5 projektov v občinah: MO Ljubljana (za zagotovitev 156 stanovanjskih enot), MO Celje 2. faza (92 stanovanjskih enot), MO Koper (75 stanovanjskih enot), Slovenske Konjice (11 stanovanjskih enot) in Zreče (6 stanovanjskih enot). Projekti bodo zaključeni v letih 2022 in 2023. Za projekt Nova Dolinska Koper je leta 2021 na podlagi prošnje JSS MO Koper prišlo do spremembe vloge glede števila stanovanj (objekt je zaradi zahtev MO Koper zmanjšan za 3 etaže) ter načina sofinanciranja – le posojilo.

**Tabela 20: Pregled realizacije Programa JNS 2016 do 2020**

Za p. 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 <sup>7</sup>	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
	<b>SKUPAJ</b>	<b>29.923.481</b>	<b>1.544.860</b>	<b>31.468.341</b>	<b>22</b>	<b>641</b>

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, podravski, koroški in obalno-kraški statistični regiji.

Julija 2021 je bil sprejet in objavljen »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2021 in 2022«. Program JNS je bil sprejet 16. 6. 2021 na 79. seji NS SSRS in objavljen v Ur. l. RS, št. 105/2021. Za izvajanje programa je Sklad namenil 10 milijonov evrov, pri čemer je 2 milijona evrov namenjenih za posojila, 8 milijonov evrov pa za soinvestitorstvo. Glede na interes upravičenih prosilcev se sredstva za soinvestitorstvo lahko dodelijo tudi za posojila. Na podlagi objavljenega programa si Sklad želi, v primeru zadostnih sredstev in pripravljenih projektov s stani lokalnih skupnosti, do konca leta 2022 (oz. do zaključka projektov), zagotoviti do 100 javnih najemnih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti (vključno z bivalnimi enotami).

V sklopu soinvestitorstva nastopa Sklad kot kupec po primernih cenah nakupa stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mestom. Po Programu JN 2021 in 2022 so predvidene cene nakupa stanovanjskih površin za občine do 1.430 evrov ter za mestne občine do 1.610 evrov na m<sup>2</sup> stanovanjske površine (brez DDV) in do 9.350 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 30 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. Odplačilna doba za odobreno posojilo je lahko največ 25 let.

Do 31. 12. 2021 je Sklad prejel 1 vlogo za pridobitev 5 stanovanjskih enot v občini Loški Potok. Vloga je v pregledovanju in dopolnjevanju.

<sup>7</sup> Leta 2021 je upravičenec podal spremembo vloge za umik v delu soinvestiranja in odkupa stanovanj s strani Sklada.

### 2.1.1.2 Stanje neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad je imel na dan 31. 12. 2021 v lasti 3.040 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 76 oskrbovanih stanovanj v Tolminu, Kobaridu, Velenju in Krškem. V Tolminu je 32 oskrbovanih stanovanj, v Kobaridu 21, v Velenju 8 in v Krškem 15 stanovanj. Stanovanja so v 12 regijah oziroma v 118 občinah. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2020 se je skupno število neprofitnih najemnih stanovanj zmanjšalo za 2 enoti.

**Tabela 21: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na stanje 31. 12. 2021**

Zap. št.	Regija	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2019	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2020	Št. stanovanj na dan 31. 12. 2021	Gibanja leta 2021	Indeks sprememb
1.	GORENJSKA	300	303	299	-4	99
2.	GORIŠKA	141	147	145	-2	99
3.	JUGOVZHODNA SLOVENIJA	33	37	37	0	100
4.	KOROŠKA	544	545	544	-1	100
5.	OBALNO-KRAŠKA	132	136	136	0	100
6.	OSREDNJE SLOVENSKA	390	404	400	-4	99
7.	PODRAVSKA	541	524	519	-5	99
8.	POMURSKA	63	69	69	0	100
9.	POSAVSKA	60	59	72	13	122
10.	PRIMORSKO-NOTRANJSKA	57	69	69	0	100
11.	SAVINJSKA	590	581	583	2	100
12.	ZASAVSKA	168	168	167	-1	99
	<b>SKUPAJ:</b>	3.019	3.042	3.040	-2	100

### 2.1.1.3 Povečanje neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad je leta 2021 število neprofitnih najemnih stanovanj v lasti povečal za 5 stanovanj, ki so bila pridobljena v okviru projekta z Občino Rogaška Slatina in 15 oskrbovanih stanovanj, pridobljenih v skupnem projektu z družbo Kostak, d. d., in Mestno občino Krško. Skupno povečanje števila najemnih stanovanj leta 2021 je znašalo 20 stanovanjskih enot.

### 2.1.1.4 Zmanjšanje števila neprofitnih najemnih stanovanj

Leta 2021 je Sklad število neprofitnih najemnih stanovanj zmanjšal za 7 stanovanj, ki so bila prenesena iz neprofitnega najema v stroškovni tržni najem. Leta 2021 je Sklad odprodal 15 stanovanj, ki so bila neprimerna za nadaljnjo oddajo.

Ob upoštevanju navedenih povečanj in zmanjšanj neprofitnih najemnih stanovanj se je število teh stanovanj v lasti leta 2021 zmanjšalo za dve enoti.

### 2.1.1.5 Stanje neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi

Leta 2021 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 23 stanovanj. Preostalih 13 stanovanj je neprimernih za oddajo.

Sklad je leta 2021 nadaljeval obnovo in vzdrževanje neprimernih stanovanj v brezplačni uporabi. Sklad je imel na dan 31. 12. 2021 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 22: Regijska porazdeljenost stanovanj v brezplačni uporabi na stanje 31. 12. 2021**

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

#### 2.1.1.1 Stopnja zasedenosti v neprofitnih najemnih stanovanjih

Za neprofitni najem je imel Sklad na stanje 31. 12. 2021 evidentiranih 3.076 stanovanj, lastnih in stanovanja v brezplačni uporabi. 108 stanovanj je neprimernih za oddajo. Od preostalih stanovanj je bilo na stanje konec leta 2021 oddanih 2.854 od skupno 2.968 razpoložljivih (96 odstotkov).

## 2.1.2 Tržna najemna stanovanja

### 2.1.2.1 Pridobivanje najemnih stanovanj z lastno gradnjo – predstavitev projektov

#### STANOVANJSKA SOSESKA V LJUBLJANI – SKUPNOST ZA MLADE GERBIČEVA (bivalne enote za mlade – pilotni projekt)

Sklad je na lokaciji Gerbičeve ulice v Ljubljani v okviru pilotnega projekta na podlagi izhodišč ReNSP15-25 zgradil novo sosesko »Skupnost za mlade Gerbičeva« s skupno 109 bivalnimi enotami, namenjenih bivalni osamosvojitvi mladih od 18. do 29. leta starosti. 31. 7. 2019 je bilo pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Po uspešno zaključenem javnem naročilu za izbiro izvajalca del se je gradnja objekta začela novembra 2019. Konec leta 2020 in v začetku 2021 so se na objektu intenzivno izvajala obrtniška in inštalacijska dela ter dela na komunalni infrastrukturi ter zunanji ureditvi. Gradnja objekta je generalno potekala znotraj terminskega in finančnega plana kljub vplivom epidemije covid-19, ki je imela v letih 2020 in 2021 neposreden vpliv pri zagotavljanju delovne sile, pravočasni dobavi materiala in izvedbi posameznih del (ukrepi covid-19– karantene) na strani izvajalcev del. Pri Skladu je vplivala na način spremljanja gradnje s strani zaposlenih, ki so kljub epidemiji in izrednim ukrepom izvajali terensko spremljanje projekta in tekoče spremljanje na daljavo. Gradnja objekta se je končala spomladi 2021, 30. 4. 2021 pa je bilo pridobljeno tudi pravnomočno uporabno dovoljenje. Končni obračun je bil izveden ob koncu leta 2021. V skladu z izvedenim JN za opremo objekta leta 2020 je Sklad z izbranim izvajalcem ob zaključku gradnje začel tudi opremljanje bivalnih enot, skupne jedilnice in kuhinje, skupnih prostorov ter posameznih prostorov medgeneracijskega centra.

V objektu je z ločenim vhodom in dostopom v atrij umeščen tudi medgeneracijski center s skupnim večnamenskim prostorom, kuhinjo z jedilnico ter dnevno sobo, pisarno in servisnimi prostori. S preprostimi funkcionalnimi rešitvami se v novih objektih zagotavlja maksimalna kakovost bivanja. Razvejana zasnova omogoča oblikovanje stanovanjskih enot, prilagojenih potrebam mladostnikov. Prvi stanovalci so bili vseljeni avgusta 2021, do konca leta 2021 je bil objekt vseljen do polne kapacitete. Gradnja objektov je bila delno financirana s posojilom banke CEB.





(Ljubljana – Skupnost za mlade Gerbičeva, zaključena gradnja)

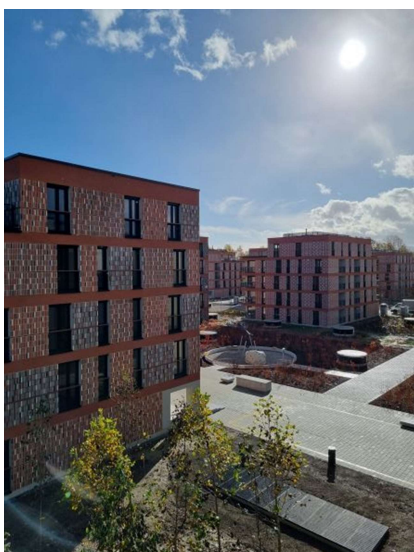
### **STANOVANJSKA SOSESKA NOVO BRDO, PROSTORSKI ENOTI E2 in E3**

Območje Novo Brdo, kjer so se gradila najemna stanovanja, je 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 soseška, je soseška 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 omogočata boljše bivalne pogoje (osvetljenost, pogledi). Vsak od vila blokov ima tudi skupen medgeneracijski prostor s sanitarijami namenjen stanovalcem in za druge dejavnosti. V soseski Novo Brdo bo ponujena izboljšana kakovost bivanja, prav tako bodo v njej sobivale različne generacije (mladi, starejši), zato so objekti in stanovanja temu prilagojeni. Parkiranje za stanovalce je organizirano v podzemnih garažah, ob poti Rdečega križa pa so 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, povečanje števila mest za kolesa – skoraj 1000 mest znotraj objektov, možnost polnjenja električnih avtomobilov na vsakem parkirnem mestu v garaži, zagotovitev prostora za postajo Bikelj). Soseska sledi sodobni in trajnostni gradnji, zagotovljene so dodatne zunanje površine, več zelenih površin, površin za igro otrok, izveden je bajer (kot zbiralnik površinske vode za celotno območje OPPN) in kolopark, ki bodo služili tudi širši skupnosti.

Gradnja stanovanjskih objektov se je začela konec septembra 2019 in končala jeseni 2021. Projekt je deloma financiran s posojilom banke CEB.

Kljub težavam in vplivu razglašene epidemije covid-19, ki je imela tudi leta 2021 neposreden vpliv pri zagotavljanju delovne sile, pravočasni dobavi materiala in izvedbi posameznih del (covid-19 ukrepi – karantene) na strani izvajalcev del, se je gradnja leta 2021 razmeroma tekoče nadaljevala. Pri Skladu je vplivala na način spremljanja gradnje s strani zaposlenih, ki so kljub epidemiji in izrednim ukrepom izvajali terensko spremljanje projekta. Leta 2021 so se izvajala obrtniško inštalacijska dela in dela na zunanji ureditvi in hortikulturi.

Na enoti E2 je bilo 25. 10. 2021 pridobljeno uporabno dovoljenje s pravnomočnostjo 28. 10. 2021, na enoti E3 je bilo 19. 11. 2021 pridobljeno uporabno dovoljenje s pravnomočnostjo 25. 11. 2021. Po pridobljenih uporabnih dovoljenjih so se začele aktivnosti za prevzem stanovanj, parkirnih mest, skupnih prostorov in zunanje ureditve. Prevzem soseske se predvideva do konca marca 2022. S tem projektom je Sklad v Ljubljani zagotovil 498 novih najemnih stanovanj, od tega 25 najemnih oskrbovanih stanovanj za starejše.



(Ljubljana – Novo Brdo E2 in E3, zaključena gradnja)

## **STANOVANJSKA SOSESKA V MARIBORU – POD PEKRSKO GORCO**

Sklad gradi v Mariboru, na območju mestne četrti Studenci, 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 bosta zagotovljeni tudi dostopna cesta in komunalna oprema območja, ki jo Sklad gradi po pogodbi za komunalno opremljanje območja.

Dne 10. 9. 2019 je Sklad pridobil gradbeno dovoljenje za gradnjo soseske Pod Pekrsko gorco v dveh fazah: v prvi fazi za prvo funkcionalno enoto in dostopno cesto s komunalno opremo območja ter v drugi



fazi za drugo funkcionalno enoto. Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja in pravnomočnosti je bil daljši glede na načrtovane in zakonsko določene roke, kar je vplivalo na zamik izvedbe javnega naročila za izbiro izvajalca gradnje prve faze ter posledično samega začetka gradnje leta 2019. Po uspešno zaključenem javnem naročilu konec leta 2019 je začetek gradnje prve faze soseske stekel februarja 2020. Zaradi epidemije covid-19, ki je imela v letih 2020 in 2021 neposreden vpliv pri zagotavljanju delovne sile, pravočasni dobavi materiala in izvedbi posameznih del (covid-19 ukrepi – karantene) na strani izvajalcev del, pri gradnji prihaja do manjših 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 leta 2021 izvajalec del (s partnerji) napovedal koriščenje pravice podaljšanja rokov gradnje v času pandemije in epidemije covid-19. Prav tako izvajalec del, zaradi močno spremenjenih okoliščin izvedbe (podražitve materialov, opreme in energentov, težave za zagotovitev delovne sile ...) zahteva izredno povišanje pogodbene vrednosti kot pogoj za zaključek gradnje. Sklad si prizadeva poiskati možnosti ublažitve posledic izpostavljene problematike vse v okviru pogodbenih in zakonskih zmožnosti in omejitev javnonaročniške zakonodaje. Gradbena in obrtniška dela na objektih faze 1 so v zaključni fazi. Zaključek gradnje se predvideva maja 2022, prevzemi stanovanja pa julija 2022, kar pa je predvsem odvisno od rešitve problematike povišanja cen ter nadaljnjega vpliva epidemije covid-19 pri zagotavljanju delovne sile, pravočasni dobavi materiala in izvedbi posameznih del (ukrepi covid-19 – karantene) na strani izvajalcev del. Prvi del gradnje je delno financiran s posojilom banke CEB.

Po razveljavitvi sklepa MOP o sofinanciranju gradnje 88 najemnih stanovanj v dveh lesenih stavbah v sklopu izvedbe druge faze soseske »Pod Pekrsko gorco« je Sklad pripravil razpis za izbiro izvajalca GOI v klasični betonski izvedbi. Razpis je bil objavljen 2. 7. 2020 in uspešno zaključen 7. 9. 2020 s podpisom pogodbe. Dela so stekla oktobra 2020. Tudi na fazi 2 zaradi epidemije covid-19, ki je imela v letih 2020 in 2021 neposreden vpliv pri zagotavljanju delovne sile, pravočasni dobavi materiala in izvedbi posameznih del (ukrepi covid-19 – karantene) na strani izvajalcev del, pri gradnji prihaja 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 leta 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 za zagotovitev delovne sile ...), zahteva izredno povišanje pogodbene vrednosti kot pogoj za zaključek gradnje. Sklad si prizadeva poiskati možnosti ublažitve posledic izpostavljene problematike vse v okviru pogodbenih in zakonskih zmožnosti in omejitev javnonaročniške zakonodaje. Težišče izvedbe del na fazi 2 je na obrtniških delih in inštalacijskih delih. Zaključek del je predviden septembra 2022, pridobitev uporabnega dovoljenja pa novembra 2022, kar pa je predvsem odvisno od rešitve problematike povišanja cen ter nadaljnjega vpliva epidemije covid-19 pri zagotavljanju delovne sile, pravočasni dobavi materiala in izvedbi posameznih del (ukrepi covid-19 – karantene) na strani izvajalcev del. Faza 2 spada med projekte, za katere si Sklad pridobiva novo posojilo banke CEB.



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

## STANOVANJSKA SOSESKA V LJUBLJANI – DOLGI MOST

Sklad je na lokaciji Dolgi most v Ljubljani avgusta 2019 kupil komunalno opremljeno zemljišče v velikosti 4.603 m<sup>2</sup>. Ob nakupu je zemljišče že imelo sprejet zazidalni načrt, ki omogoča gradnjo dveh večstanovanjskih objektov s skupaj 40 javnimi najemnimi stanovanji. Decembra leta 2020 je Sklad pridobil gradbeno dovoljenje ter s postopkom JN izbral izvajalca za realizacijo projekta po načinu »projektiranje in gradnja«.

Leta 2021 je bila izdelana projektna dokumentacija PZI in BIM PZI ter začeta gradnja objektov. Gradbena dela na gradbišču potekajo razmeroma tekoče, kljub temu da predstavlja epidemija covid-19 in ukrepi za zajezitev epidemije, nenehne izzive tako za izvajalca gradnje kot investitorja. Epidemija vpliva na zagotavljanje števila delovne sile na gradbišču, kakor tudi na dobavo gradbenih in drugih materialov. Tako se tudi na tem projektu se Sklad srečuje z zahtevo izvajalca del za izredno povišanje pogodbene vrednosti kot pogoj za zaključek gradnje. Sklad si enako kot pri projektu Pod Pekrsko gorco prizadeva poiskati možnosti ublažitve posledic izpostavljenе problematike vse v okviru pogodbenih in zakonskih zmožnosti ter omejitev javnonaročniške zakonodaje. Dolgi most Ljubljana spada med projekte, za katere si Sklad pridobiva novo posojilo banke CEB.

Rok dokončanja del je po veljavnem terminskem planu januarja 2023.



(Ljubljana – Dolgi most, gradnja)

## STANOVANJSKA SOSESKA NAD DOLINSKO V KOPRU

Sklad je julija 2020 od JSS MOK kupil in prevzel zemljišče v velikosti 5.822 m<sup>2</sup> za gradnjo 91 javnih najemnih stanovanj v Bloku 1 in Bloku 2 na lokaciji OPPN »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj« v Kopru, imenovani Nova Dolinska. Na tem območju JSS MOK razvija tudi projekt Bloka 3 za namen pridobitve 75 javnih neprofitnih stanovanj, tako bo v novi soseski skupaj nastalo 166 novih javnih najemnih stanovanj. Območje Blokov 1, 2, 3 je zaključena celota, zato projektni razvoj in gradnja soseske Nova Dolinska potekata v stalnem tesnem sodelovanju med investitorjema JSS MOK in Skladom. Sklad je decembra 2020 pridobil gradbeno dovoljenje za Blok 2, septembra 2021 pa gradbeno dovoljenje za Blok 1. PZI projektna dokumentacija za gradnjo objekta Blok 2 je bila izdelana maja 2021, za gradnjo Bloka 1 pa v septembru 2021.

Junija 2021 smo skupaj z JSS MOK razpisali izvedbo enovitega javnega naročila gradnje za Blok 2 in Blok 3 s predvidenim rokom dokončanja konec leta 2022. Javno naročilo je bilo neuspešno zaradi

previsokih ponudb izvajalcev, ki so vse presegale zagotovljena sredstva obeh naročnikov. Kljub dodatnemu postopku s pogajanji septembra 2021 nam izvajalca za zagotovljena sredstva ni uspelo dobiti. Zato smo novembra 2021 razpisali novo javno naročilo gradnje Bloka 2 in Bloka 3, v katerega smo vključili še Blok 1. Kljub dvigu zagotovljenih sredstev obeh naročnikov, ki so upoštevala rast cen na trgu, so vse prejete ponudbe ponovno presegale zagotovljena sredstva. Po ponovni preučitvi stanja na trgu je v pripravi gradivo za nov razpis s pogajanji, ki bo izveden januarja 2022. Nova Dolinska Koper (Blok 1 in Blok 2) spada med projekte, za katere si Sklad pridobiva novo posojilo banke CEB.

Zaradi daljšega postopka pridobitve izvajalca gradnje se je nameravani razvoj projekta zamaknil, prav tako načrtovana poraba sredstev za leti 2021 in 2022. Predviden začetek gradnje je marca 2022, zaključek pa v začetku leta 2024. Izvedba projekta v novo predvideni časovnici je odvisna od uspešne pridobitve izvajalca gradnje in tudi od medsebojnega sodelovanja obeh javnih subjektov v skupnih elementih (komunalna oprema, energetska oskrba, javna naročila, soodvisna izvedba izkopov in zaščite gradbene jame, parkirna mesta).



(Koper – Nad Dolinsko, JN gradnja)

## **Lastne investicije Sklada – zemljišča za gradnjo najemnih stanovanj, razvojne aktivnosti**

### **STANOVANJSKI OBJEKT V IZOLI – LIVADE**

Sklad je na lokaciji Livade v Izoli leta 2020 z Občino Izola podpisal predpogodbo za nakup zemljišča v velikosti 4.279 m<sup>2</sup>, ki v naravi predstavlja del območja ZN Livade I za izgradnjo manjšega stanovanjskega bloka z okvirno 30 stanovanji različnih velikosti. Nakup zemljišča bi moral biti opravljen po izvedeni spremembi Zazidalnega načrta (ZN) Občine Izola, ki bi Skladu omogočala gradnjo bloka. Sprememba ZN je bila na občinskem svetu sprejeta spomladi 2021, hkrati pa je občinski svet sprejel sklep, s katerim je pogojeval sklenitev prodajne pogodbe, s tem, da bodo javna najemna stanovanja prednostno namenjena krajanom Občine Izola, predmetni pogoj pa Skladu ne omogoča sklenitve prodajne pogodbe. Od občine smo oktobra 2021 prejeli dopis, v katerem je navedeno, da sklepa občinskega sveta, s katerim je bil zahtevan dodatni pogoj pri prodaji zemljišč, ni mogoče spremeniti, ter pisno izjavo z odstopom od predpogodbe, saj Občina Izola ni izpolnila pogojev za sklenitev prodajne pogodbe.

Občina je kasneje sama pristopila k realizaciji predmetnega projekta, z namenom izgradnje javnih najemnih stanovanj – neprofitnih stanovanj in izkazala interes za sofinanciranje preko Skladovega Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj za leti 2021 in 2022.

## STANOVANJSKA SOSESKA V NOVEM MESTU – PODBREZNIK

Sklad je na lokaciji Podbreznik v Novem mestu z menjavo zemljišč z Mestno občino Novo mesto decembra 2020 postal lastnik zemljišča v velikosti 6.732 m<sup>2</sup>, za gradnjo treh blokov. Lastnik preostalih zemljišč za gradnjo dveh blokov je Mestna občina Novo mesto. Ker gre za povezano območje, sta Sklad in Občina decembra 2020 podpisala Pismo o nameri skupnega sodelovanja pri izgradnji blokov. Na zemljišču v lasti Sklada je predvidena izgradnja treh blokov etažnosti P+3+M z okvirno 101 stanovanjem, na zemljišču v lasti Občine pa dveh blokov etažnosti P+3+M z okvirno 80 stanovanji. Zemljišča so komunalno opremljena. Leta 2021 je Sklad skupaj z Mestno občino Novo mesto pridobil idejne rešitve in na podlagi javnega naročila pridobil projektanta za izdelavo IDP in DGD projektne dokumentacije. Pridobitev gradbenega dovoljenja in začetek gradnje prvih objektov sta predvidena v drugi polovici leta 2022, konec gradnje pa fazno v letih 2024 in 2025. Sklad predvideva oddajo javnega naročila gradnje na način »projektiranja in gradnje«. Podbreznik spada med projekte, za katere si Sklad pridobiva novo posojilo banke CEB.



(Novo mesto – Podbreznik, Idejna zasnova – variantna rešitev Jereb Budja arhitekti)

## STANOVANJSKA OBJEKTI NA JESENICAH – PARTIZAN

Sklad je na lokaciji na Jesenicah v centru mesta ob stavbi TVD Partizan lastnik zemljišča v velikosti 9.328 m<sup>2</sup>, ki v naravi predstavlja del območja OPPN Partizan. Oktobra 2020 je bil za območje sprejet občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), ki omogoča Skladu gradnjo do 46 javnih najemnih stanovanj v dveh objektih. Februarja 2022 je predvidena izvedba razpisa za projektiranje – idejna zasnova, idejni projekt ter projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja. Prav tako se bodo leta 2022 izvajale preostale aktivnosti, vezano na pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo javnih najemnih stanovanj, ki bodo namenjena ciljnim skupinam, kot so mladi, mlade družine, družine. Dokončanje gradnje objektov je načrtovano leta 2024. Partizan Jesenice spada med projekte, za katere si Sklad pridobiva novo posojilo banke CEB.



(Jesenice – Partizan, OPPN rešitve)

### **STANOVANJSKA SOSESKA V KRANJU – OB SAVI, 1. faza**

Sklad na lokaciji v Kranju na južnem delu mesta na območju med Savsko cesto in reko Savo, na zemljiščih velikosti 3,2 ha načrtuje novo sosesko »Ob Savi« za pridobitev do 240 najemnih stanovanj v dveh fazah. Stanovanjska soseska »Ob Savi« bo obsegala 6 sodobnih večstanovanjskih stavb, etažnosti P+3 (4) ter stanovanja 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 1. fazi bo zgradil 187 stanovanj v 4 objektih ter pripadajočo zunanjo ureditev z vstopno cesto in parkirišči ter protipoplavne nasipe ob reki Savi.

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 prestavitvijo tlačnega kanala pod mostom čez Savo.

Brez pomembne podpore občine začetka gradnje ne bo. Sklad je leta 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 začela odkupovati manjkajoča zemljišča za komunalne in prometne ureditve ter pripravo investicijske dokumentacije in Programa komunalnega opremljanja (PKO). Leta 2021 je Mestna občina Kranj odkupila večino potrebnih zemljišč in začela izdelavo projektne dokumentacije za rekonstrukcijo dostopne ceste ter rušenje in izgradnjo novega mostu. Zaradi časovnega zamika priprave komunalne opreme s strani Občine je tudi Sklad zamaknil začetek priprave projektne dokumentacije v začetek leta 2022. Pridobitev gradbenega dovoljenja za 1. fazo je predvidena leta 2023, začetek gradnje konec leta 2023, dokončanje gradnje pa leta 2025. Ob Savi Kranj 1. faza spada med projekte, za katere si Sklad pridobiva novo posojilo banke CEB.



(Kranj – Ob Savi, 1. faza, idejna zasnova )

## STANOVANJSKI OBJEKTI LUKOVICA – JUG

Sklad načrtuje v obdobju do konca leta 2023 na lokaciji v Lukovici, na delu zemljišč v lasti Sklada, izvedbo do dveh stanovanjskih objektov za pridobitev do 80 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 drugih investorjev po obstoječem OPPN.

Leta 2021 so se nadaljevali pogovori z Občino Lukovica o nadaljnjem razvoju dela območja. Občina je podala pisno namero o vključitvi socialnovarstvenega programa v načrtovane pozidave in preveritev potrebe po umestitvi oskrbovanih stanovanj. Skupaj z DRI je Občina Lukovica pristopila k prometni ureditvi območja z načrtovanjem izvedbe križišča z regionalno cesto, ki predstavlja tudi uvoz do gradbenih parcel Sklada.

Sklad je konec leta 2021 opravil novelacijo geodetskega načrta in zaprosil za izdajo novih projektnih pogojev za gradnjo objektov. Prav tako so bila pripravljena izhodišča Sklada in projektna naloga, ki bo podlaga za izvedbo JN za projektiranje in pridobitev gradbenega dovoljenja. Gradnja objektov spada med projekte, za katere si Sklad pridobiva novo posojilo banke CEB.

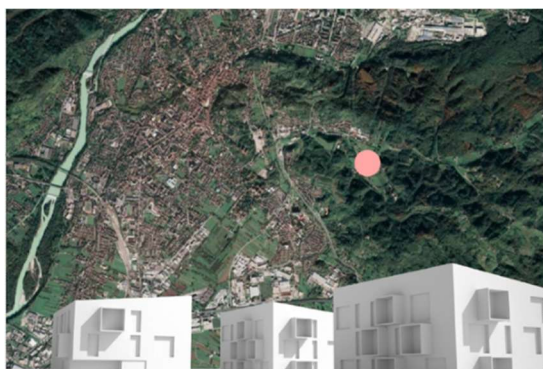


(Lukovica, zazidalna situacija)

## STANOVANJSKA SOSESKA ROŽNA DOLINA V NOVI GORICI

Sklad ima v Novi Gorici na območju Rožne Doline v lasti 31.770 m<sup>2</sup> stavbnih, delno komunalno opremljenih zemljišč, ki jih je leta 2019 odkupila 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 m<sup>2</sup>. 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. Leta 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) treba 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 konec leta 2022. 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 tako predvideno do konca leta 2025 oz. leta 2026. Gradnja soseške Rožna dolina spada med projekte, za katere si Sklad pridobiva novo posojilo banke CEB.



(Rožna dolina, sprememba OPPN)

## STANOVANJSKI OBJEKTI LENDAVA

Sklad je leta 2021 od Občine Lendava odkupil stavbno zemljišče v velikosti 7.782 m<sup>2</sup> za večstanovanjsko gradnjo. Sklad načrtuje, da bo h gradnji pristopil fazno, glede na potrebe območja po novih najemnih stanovanjih. V 1. fazi se načrtuje izgradnja stanovanjske stavbe s 36 najemnimi stanovanji, ki bi bila na voljo leta 2025. Gradnja 1. faze spada med projekte, za katere si Sklad pridobiva novo posojilo banke CEB.

V primeru izkazovanja dodatnih potreb po najemnih stanovanjih se bo Sklad odločil za gradnjo 2. faze, v kateri bi bilo na voljo še 36 stanovanjskih enot.

Konec leta 2021 je bila opravljena ureditev mej in geodetska izmera območja.



(Lendava, zemljišče)

## STANOVANJSKA SOSESKA GLINCE-PODUTIK V LJUBLJANI

Sklad ima v Ljubljani, na območju Glince-Podutik v lasti 29.126 m<sup>2</sup> stavbnih, v pretežni meri že komunalno opremljenih zemljišč v dveh prostorskih enotah (PE1 in PE2).

### 1. Faza – PE1

V PE1 je Sklad lastnik 4,92 ha zemljišč, ki so v celoti komunalno in prometno opremljena. S sprejetjem Sklepa o lokacijski preveritvi MOL, so bili leta 2021 izboljšani pogoji iz OPPN 191 v zvezi s številom stanovanj in parkirnih mest. Tako je v PE1 s spremembo prostorskega akta dopustna gradnja do 60 javnih najemnih stanovanj (prej do 48 stanovanj). Leta 2022 bo Sklad za PE1 izvedel JN za izdelavo

projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja. Leta 2023 sledi izbira izvajalca del in začetek gradnje objektov. Zaključek gradnje stanovanj v PE1 je predviden do leta 2025. Gradnja 1. faze spada med projekte, za katere si Sklad pridobiva novo posojilo banke CEB.

## 2. Faza – PE2

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 treba zgraditi cesto C2.

V območju PE2 pa bo gradnja potekala sukcesivno od leta 2025–2026, odvisno od poteka komunalnega opremljanja dela zemljišč MOL. Razvoj investicije v naslednjih letih je odvisen od zagotovitve sistemskega vira financiranja, višjega obsega zadolževanja ter izvedbe drugih ukrepov države.



(Glince Podutik, lokacijska preveritev)

## STANOVANJSKI OBJEKTI V NOVEM MESTU – BROD DRAGE

Sklad je bil na lokaciji Brod Drage v Novem mestu lastnik 61.959 m<sup>2</sup> zemljišč za individualno, večstanovanjsko in mešano gradnjo ter ceste, vse v območju OPPN Brod Drage. Zemljišča je leta 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 decembra 2020 postal lastnik zemljišča v velikosti 19.699 m<sup>2</sup>, 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. Leta 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 razvoj zemljišč začel po letu 2022, z gradnjo 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 ter izvedbe drugih ukrepov države.





(Novo mesto – Brod Drage, zemljišče)

### STANOVANJSKA SOESKA NOVO POBREŽJE V MARIBORU

Na vzhodnem delu Maribora, na desnem bregu Drave, bo nastala nova stanovanjska soeska »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 dve (O2) pa 58 javnih najemnih stanovanj ter 30 oskrbovanih stanovanj. Leta 2020 je Sklad z JN izbral izdelovalca prostorskega akta OPPN. Leta 2021 je izdelan osnutek OPPN, na katerega se pridobivajo mnenja nosilcev urejanja prostora ter mnenje o ustreznosti okolijskega poročila. Prva javna predstavitev OPPN je predvidena marca 2022 z javno razgrnitvijo. Sprejem OPPN je načrtovan proti koncu leta 2022. 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 ter izvedbe drugih ukrepov države.



(Maribor – Novo Pobrežje, natečajna rešitev)

### STANOVANJSKA SOESKA V KRANJU – OB SAVI, 2. faza

Stanovanjska soeska »Ob Savi 2. faza« bo obsegala 2 sodobni večstanovanjski stavbi etažnosti P+3 (4) s 50 stanovanji. Leta 2021 je Sklad sprejel ponudbo za odkup zemljišč podjetja Ineks, d. o. o., v

velikosti 2.992 m<sup>2</sup>, znotraj območja OPPN, ki zaokrožujejo zemljišča 2. faze soseske. Odkup dela teh zemljišč je potreben v vsakem primeru, saj je pridobitev teh delov po OPPN pogoj za realizacijo 2. faze soseske. Odkup celotnih zemljišč pa bo Skladu omogočil izgradnjo dodatnega objekta z 28 stanovanji, poleg že načrtovanih dveh objektov s 50 stanovanji. Za nakup zemljišč je sklenjena predpogodba, sam nakup pa bo opravljen po izvedeni parcelaciji. Tako bo Sklad v 2. fazi lahko zagotovil skupaj 78 javnih najemnih stanovanj.

Razvoj območja 2. faze bomo nadaljevali po končani izgradnji 1. faze soseske ter zaključeni prometni in komunalni opremitvi območja s strani Mestne občine Kranj, to je rekonstrukciji Savske ceste, izgradnji novega mostu čez Savo in prestavitvi tlačnega kanala pod mostom čez Savo. Začetek gradnje projekta 2. faze soseske je predviden po letu 2025.



(Kranj – Ob Savi, 2. faza, idejna rešitev)

### **STANOVANJSKI OBJEKT V NOVEM MESTU – PODBREZNIK Enklava**

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 m<sup>2</sup>, 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. V Enklavi je predvideno okvirno 30 stanovanj. Zemljišče je komunalno opremljeno. Sklad bo razvoj projekta začel po letu 2025.



(Novo mesto – Podbreznik, Enklava)

## Splošna opomba glede navedenih podatkov o investicijah.

Podatki o razvoju lastnih investicij Sklada so pripravljene 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 bistveno vplivajo 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 (kot so npr. dolgotrajen postopek za sprejetje in 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 morebitni stečajni izvajalcev in podobno). V predstavljenih podatkih prav tako ni upoštevan morebitni nadaljnji vpliv zakonodaje in ukrepov, povezanih s pojavom covid-19 na potek lastnih investicij do konca leta 2021 in naprej, ker ni znan in ga ni mogoče zanesljivo predvideti, prav tako niso upoštevane z zakonom podane možnosti podaljšanja rokov za čas epidemije (91. člen Zakona o interventnih ukrepih za zaježitev epidemije covid-19 in omilitev njenih posledic za državljane in gospodarstvo (Uradni list RS, št. 49/20 in 61/20) ter 116. člena Zakona o interventnih ukrepih za pomoč pri omilitvi posledic drugega vala epidemije covid-19 (Uradni list št. 203/20)).

### 2.1.2.2 Pridobivanje najemnih stanovanj z nakupom

Sklad je 22. 3. 2019 v Ur. l. RS, št. 17/2019 objavil Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj s spremembami, objavljenimi v Ur. l. RS, št. 48/2019 in 2/2020), 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 2021 je bilo nekaj pogodbeno dogovorjenih sprememb. Pri odkupu stanovanj na lokaciji v Slovenski Bistrici se je leta 2021 pogodbeno zmanjšalo število stanovanj, tako da je bilo odkupljenih in prevzetih 28 stanovanj. Kupnina je bila ustrezno znižana iz 2.485.533 evrov na 2.157.110 evrov. Po prvotno sklenjeni pogodbi je bilo število stanovanj 31. Pri odkupu stanovanj na lokaciji v Slovenj Gradcu (II) je bil sklenjen dodatek zaradi boljše kakovosti, tako da se je pogodbeno dogovorjena kupnina iz 2.233.209 evrov povišala na 2.382.089 evrov. Pri odkupu stanovanj v Črnomlju je bilo odkupljeno manjše število parkirnih mest v garaži, tako da končna pogodbeno vrednost znaša 2.927.852 evrov.

**Tabela 23: Nakupi stanovanj po javnem pozivu po lokacijah in letu dokončanja (poziv 2019)**

Lokacija stanovanj	Št. stanovanj do leta 2021	Št. stanovanj leta 2021	Pogodbene vrednosti nakupov stanovanj (v EUR)
Lenart	10	-	973.327
Mozirje	24	-	2.321.400
Sveta Ana	2	-	186.983
Radenci	10	-	929.493
Brežice	6	-	893.886
Slovenj Gradec (I)	20	-	1.889.072
Gornja Radgona	10	-	1.079.212
Mežica	19	-	1.826.542
Kočevje	-	76	7.063.720
Slovenska Bistrica	-	28 <sup>8</sup>	2.157.110

<sup>8</sup> Število odkupljenih stanovanj, se je v letu 2021 pogodbeno zmanjšalo iz 31 na 28.

Podčetrtek	-	10	910.695
Črnomelj	-	30	2.927.852
Murska Sobota	-	27	3.853.847
Slovenj Gradec (II) <sup>9</sup>	-	27	2.382.089
Slovenj Gradec (III)	-	40	3.781.758
<b>Skupaj</b>	<b>101</b>	<b>238</b>	<b>33.176.986</b>

Leta 2021 je bilo dokončanih in prevzetih 238 stanovanj na lokacijah v Kočevju, Slovenski Bistrici, Podčetrtku, Črnomlju, Murski Soboti in Slovenj Gradcu. V Slovenj Gradcu je bilo prevzetih 27 oskrbovanih stanovanj. Pogodbeni vrednost 238 stanovanj s pripadajočimi deli znaša 23.077.071 evrov. Skupna vsota sklenjenih pogodb za nakup 339 stanovanj in pripadajočih parkirnih mest, vključno s spremembami leta 2021, znaša 33,2 milijona evrov.

Sklad je v okviru javnega poziva za nakup leta 2020 odkupil sklop zemljišč na lokaciji Nad Dolinsko v Kopru. Leta 2020 je bila sklenjena tudi predpogodbo za odkup zemljišč v Občini Izola. Zaradi razlogov na strani Občine Izola do sklenitve pogodbe in odkupa zemljišč ni prišlo, tako da so leta 2021 nastopili pogoji za razvezo sklenjene predpogodbe iz leta 2020.

Leta 2020 je bila sprejeta namera odkupa zemljišč, primernih za gradnjo stanovanjskih objektov, v Občini Lendava. Zaradi izpolnjenih pogojev je bila leta 2021 sklenjena prodajna pogodba za odkup 7.171 m<sup>2</sup> zemljišč v skupni pogodbeni vrednosti 223.138 evrov. Pridobljena zemljišča je Sklad uvrstil med projekte za gradnjo najemnih stanovanj.

Sklad je 2. 7. 2021 v Ur. l. RS, št. 105/2021 objavil nov Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2021 in 2022. Na podlagi novega javnega poziva in prejetih vlog je bila leta 2021 s strani NS SSRS potrjena namera za nakup 35 stanovanj in pripadajočih parkirnih mest na Ravnah na Koroškem ter zemljišč v Kranju.

### 2.1.2.3 Pridobitve najemnih stanovanj za namene tržne oddaje

Stanovanjski sklad RS je leta 2021 v stroškovni tržni najem ponudil dodatno 219 stanovanj. Pretežni del najemnih stanovanj je Sklad leta 2021 pridobil z nakupi po javnem pozivu za nakup stanovanj. Stanovanja so v Črnomlju (30), Kočevju (76), Murski Soboti (27), Podčetrtku (10), Slovenski Bistrici (28) in Slovenj Gradcu (40). Skupno število novo pridobljenih stanovanj z nakupi leta 2021 znaša 211.

Sklad je v tržni najem leta 2021 dodatno namenil 7 stanovanj, ki so bila predhodno z razpolagalno pravico namenjena neprofitnemu najemu. Na navedenih stanovanjih se je razpolagalna pravica iztekla, tako da je bilo 7 stanovanj, in sicer 2 stanovanji v Šoštanju ter po 1 stanovanje v Sevnici, Mariboru, Krškem, Kranju ter na Jesenicah ponujenih v stroškovni najem. V stroškovni najem je bilo ponujeno tudi 1 stanovanje, v Borovnici, ki je bilo predhodno namenjeno pilotnemu projektu za mlade.

Sklad v okviru pilotnega projekta za mlade dokončal novo sosesko »Skupnost za mlade Gerbičeva« v Ljubljani, s 109 bivalnimi enotami. Stanovanjski sklad RS je v sredini leta 2021 enote ponudil v najem mladim od 18. do dopolnjenega 29. leta starosti. Za namene izvajanja pilotnega projekta za mlade ima Sklad na dan 31. 12. 2021 v oddaji 5 najemnih stanovanj, in sicer eno stanovanje v Borovnici, Ljubljani in Kranju ter dve stanovanji v Novem mestu. Z enim najemnim stanovanjem v projektu še vedno sodeluje tudi Občina Idrija. Leta 2021 je v primerjavi z letom 2020 prišlo do zmanjšanja enega stanovanja za namene izvajanja pilotnega projekta za mlade, in sicer v Borovnici. Stanovanje je bilo namenjeno za oddajo v sklopu stroškovnega tržnega najema.

Po javnem pozivu za nakup stanovanj je Sklad konec leta 2021 odkupil in prevzel 27 oskrbovanih stanovanj na lokaciji v Slovenj Gradcu (II), ki jih bo ponudil v dolgoročni najem z razpisom, ki bo objavljen v prvem četrtletju 2022.

<sup>9</sup> Nakup oskrbovanih stanovanj.

#### 2.1.2.4 Stanje oddanih stanovanj v tržnem najemu

Stanje oddaje stanovanj na dan 31. 12. 2021 po posameznih kategorijah je razvidno iz naslednjih tabel.

**Tabela 24: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2021**

Lokacija stanovanj – projekt	Št. stanovanj 31. 12. 2020	Št. stanovanj 31. 12. 2021	Št. oddanih stanovanj	Št. prostih stanovanj	Odstotek zasedenosti	Gibanja leta 2021
Ajdovščina	13	13	13	0	100	0
Brežice	22	22	21	1	95	0
Borovnica	131	132	126	6	95	1
Cerknica	14	14	14	0	100	0
Črnomelj	0	30	4	26	13	30
Gornja Radgona	15	15	15	0	100	0
Jesenice	20	21	21	0	100	1
Kočevje	17	93	71	22	76	76
Koper	19	19	17	2	89	0
Kozina	6	6	6	0	100	0
Kranj	38	39	37	2	95	1
Krško	5	6	5	1	83	1
Lenart	10	10	10	0	100	0
Lendava	5	5	5	0	100	0
Ljubljana	125	125	121	4	97	0
Ljutomer	2	2	2	0	100	0
Lovrenc	4	4	4	0	100	0
Maribor	102	103	102	1	99	1
Metlika	1	1	1	0	100	0
Mežica	19	19	18	1	95	0
Miklavž	10	10	9	1	90	0
Mozirje	24	24	24	0	100	0
Murska Sobota	0	27	22	5	81	27
Novo mesto	19	19	19	0	100	0
Pivka	18	18	18	0	100	0
Podčetrtek	0	10	7	3	70	10
Postojna	1	1	1	0	100	0
Prevalje	9	9	8	1	89	0
Rače pri Mariboru	12	12	12	0	100	0
Radeče	1	1	1	0	100	0
Radenci	10	10	10	0	100	0
Ribnica	7	7	6	1	86	0
Sevnica	5	6	6	0	100	1
Slovenj Gradec	26	66	26	40	39	40
Slovenska Bistrica	0	28	28	0	100	28
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	20	22	22	0	100	2
Trbovlje	6	6	6	0	100	0
Tržič	3	3	3	0	100	0
Vipava	42	42	41	1	98	0
<b>Skupaj po lokacijah</b>	<b>787</b>	<b>1.006</b>	<b>888</b>	<b>118</b>	<b>88</b>	<b>219</b>

Sklad je imel na dan 31. 12. 2021 za stroškovni najem namenjenih 1.006 stanovanj, brez bivalnih enot v Skupnosti za mlade Gerbičeva v Ljubljani. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2020, ko je bilo najemu namenjenih 787 stanovanj, se je skupno število povečalo za 219 stanovanj ali za 27,8 odstotka. V stroškovni tržni najem so vključena 4 stanovanja, ki jih ima Sklad v brezplačni uporabi.

Na dan 31. 12. 2021 je imel Sklad oddanih v najem 888 od skupno 1.006 stanovanj, kar pomeni 88,3-odstotno zasedenost. Stopnja zasedenosti stanovanj je v primerjavi z letom 2020 sicer nižja, za 6 odstotkov, na kar med drugim vpliva povečanje ponudbe stanovanj v zadnjih mesecih leta 2021 ter dejstvo, da 40 stanovanj v Slovenj Gradcu na dan 31. 12. 2021 še niso bila ponujena v najem. Del stanovanj je bilo nezasedenih tudi zaradi urejanja po izselitvah najemnikov, ki odstopijo od najemnega razmerja ter rokov, vezanih na oddajo prijav za najem stanovanja v okviru odprtega razpisa Sklada.

**Tabela 25: Stanje stanovanj za mlade po lokacijah na dan 31. 12. 2021**

Lokacija stanovanj projekt	Št. stanovanj 31. 12. 2020	Št. stanovanj 31. 12. 2021	Št. postelj	Št. prostih postelj	Odstotek zasedenosti	Gibanja leta 2021
Borovnica	2	1	4	2	50	-1
Kranj	1	1	3	0	100	0
Ljubljana	1	110	174	16	91	109
Novo Mesto	2	2	3	1	67	0
<b>Skupaj</b>	<b>6</b>	<b>114</b>	<b>184</b>	<b>19</b>	<b>90</b>	<b>108</b>

Za namene izvajanja pilotnega projekta za mlade ima Sklad na dan 31. 12. 2021 v oddaji 5 najemnih stanovanj, in sicer eno stanovanje v Borovnici, Ljubljani in Kranju ter dve stanovanji v Novem mestu. V primerjavi s predhodnim letom je Sklad zaradi nezasedenosti eno stanovanje v Borovnici namenil za stroškovni tržni najem. Za reševanje problematike mladih je Sklad leta 2021 dokončal Skupnost za mlade Gerbičeva v Ljubljani ter v oddajo ponudil 109 bivalnih enot. Skupno število enot, namenjenih za mlade znaša 114.

Z enim najemnim stanovanjem v projektu še vedno sodeluje tudi Občina Idrija. Na 31. 12. 2021 je bilo stanovanje zasedeno.

**Tabela 26: Stanje oskrbovanih najemnih stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2021**

Lokacija stanovanj projekt	Št. stanovanj 31. 12. 2020	Št. stanovanj 31. 12. 2021	Št. oddanih stanovanj	Št. prostih stanovanj	Odstotek zasedenosti	Gibanja leta 2021
Slovenj Gradec (II)	0	27	0	27	0	27
<b>Skupaj</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>

Sklad je leta 2021 odkupil in prevzel 27 oskrbovanih stanovanj v Slovenj Gradcu, ki bodo namenjena upravičencem po javnem razpisu, ki bo objavljen v začetku leta 2022.

#### 2.1.2.5 Gibanje najemnih stanovanj v tržnem najemu po regijah

Ob upoštevanju pridobitev najemnih stanovanj za stroškovni tržni najem, pilotnega projekta za mlade in oskrbovanih najemnih stanovanj Sklad izkazuje na stanje konec leta 2021 1.147 najemnih stanovanj. V primerjavi s predhodnim letom se je število stanovanj povečalo za 354 ali za 45 odstotkov. V primerjavi s stanjem konec leta 2019 pa za 452 enot ali 65 odstotkov.

**Tabela 27: Stanje stanovanj po regijah na dan 31. 12. 2021**

Regija	Št. stanovanj 31. 12. 2019	Št. stanovanj 31. 12. 2020	Št. stanovanj 31. 12. 2021	Sprememba 2021/2020
--------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	---------------------

Gorenjska	60	62	64	2
Goriška	54	55	55	0
Jugovzhodna	47	47	153	106
Koroška	15	54	121	67
Obalno-kraška	25	25	25	0
Osrednjeslovenska	259	259	368	109
Podravska	137	140	167	27
Pomurska	12	32	61	29
Posavska	25	33	35	2
Primorsko-notranjska	34	33	33	0
Savinjska	22	47	59	12
Zasavska	5	6	6	0
<b>Skupaj</b>	<b>695</b>	<b>793</b>	<b>1.147</b>	<b>354</b>

### 2.1.2.6 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 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.

Leta 2021 so se izvajali in dokončevali posamezni projekti, odobreni v sklopu Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020. V sklopu Programa je bilo dodeljenih 3,97 mio evrov z DDV (0,8 mio EUR za posojila in 3,17 mio EUR za soinvestitorstvo) za sofinanciranje 4 investicijskih projektov v savinjski in posavski statistični regiji za pridobitev skupaj 88 novih najemnih oskrbovanih stanovanj, vključno s 14 bivalnimi enotami, od tega 38 v lasti Sklada.

Leta 2021 sta bila končana 2 projekta, s katerima je bilo pridobljenih 43 najemnih oskrbovanih stanovanj v občinah: MO Krško (29 stanovanjskih enot) in MO Celje (14 stanovanjskih enot). Vrednost dodeljenih sredstev je znašala 1,9 milijona evrov z DDV.



(Objekt oskrbovanih stanovanj, Krško)



(Dečkovo naselje D10, Celje)

V izvajanju je 1 projekt v občini Šmarje pri Jelšah za zagotovitev 30 oskrbovanih stanovanj, ki bodo zaključena leta 2023. Občini Šmarje pri Jelšah je bilo odobreno tudi dolgoročno posojilo, vendar je občina leta 2021 uveljavljala odstop.



(Objekta oskrbovanih stanovanj, Šmarje ob Jelšah)

**Tabela 28: Pregled realizacije Programa za starejše**

Zap. št.	Upravičeni prosilec/projekt	Posojilo (v EUR)	Soinvestiranje (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 <sup>10</sup>		1.296.619	1.296.619	15	30
	<b>SKUPAJ</b>	<b>796.396</b>	<b>3.174.260</b>	<b>3.970.656</b>	<b>38</b>	<b>88</b>

Po Programu za starejše so bili odobreni štiri projekti v skupni vrednosti 3.970.656 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.

<sup>10</sup> Upravičenec je v letu 2021 odstopil od vloge za posojilo.



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 Ur. l. RS, št. 105/2021. 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. Glede na interes upravičenih prosilcev se sredstva za soinvestitorstvo lahko dodelijo tudi za posojila. Na podlagi objavljenega Programa si Sklad želi, v primeru zadostnih sredstev in pripravljenih projektov s strani lokalnih skupnosti, do konca leta 2022 (oz. do zaključka projektov), zagotoviti do 30 stanovanjskih enot za vse oblike sofinanciranja.

Do 31. 12. 2021 je Sklad prejel 1 vlogo za pridobitev 12 oskrbovanih stanovanj v občini Rogaška Slatina. Vloga je bila odobrena na NS SSRS konec leta 2021. Predvideni zaključek projekta je leta 2023.

## **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 in druge lokacije), ki jih vodi kot zalogo. Namembnost in razpolaganje s temi zemljišči bosta v naslednjih letih še predmet nadaljnjih poslovnih odločitev. Sklad je tudi leta 2021 dodatno preverjal možnosti razvoja projektov na navedenih lokacijah. Leta 2021 je začel ponovne aktivnosti na lokaciji Lukovica na način razvoja dela soseke (za pridobitev okvirno 80 najemnih stanovanj). Po letu 2025 je možen ponoven razvoj lokacije Dragomelj-Škotin, ob predhodno urejeni protipoplavni zaščiti, ki je v pristojnosti občine. S spremembo prostorskega akta bi bila Skladu omogočena gradnja do 130 najemnih stanovanj na tem območju.

Namembnost in razpolaganje z zemljišči v Ljubljani, Kozini in Ankaranu bo v naslednjih letih še predmet nadaljnjih poslovnih odločitev. Sklad je leta 2021 preverjal interese lokalnih skupnosti vezano za predmetna zemljišča (odprodaja, zamenjava, skupni razvoj). V primeru razvoja zemljišča za namene gradnje najemnih stanovanj bodo projekti prekvalificirani za namene zagotavljanja najemnih stanovanj v okviru lastnih investicij.

## **2.3 PRODAJA NEPREMIČNIN NA TRGU**

### **2.3.1 Prodaja poslovno nepotrebni nepremičnin**

V skladu 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 leta 2021 objavljenih pet elektronskih javnih dražb, na katerih se je skupaj ponudilo v prodajo 48 sklopov nepremičnin. Dve elektronski javni dražbi, na katerih sta bila naprodaj zgolj po en sklop nepremičnin, sta bili neuspešni. Na preostalih treh dražbah je bilo skupaj prodanih 22 sklopov nepremičnin, izvedeni so bili štirje umiki prodaje oziroma odstopi od sklenitve prodajne pogodbe. Skupna vrednost realiziranih prodaj na elektronskih javnih dražbah je znašala 1.339.696 evrov. Zadržana varščina je skupaj znašala 1.670 evrov. Sklenjena je bila ena neposredna prodajna pogodba v vrednosti 4.200 evrov, ustanovljena je bila tudi stavbna pravica v vrednosti 6.939 evrov. Upoštevajoč določbe Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/2011, 58/2012, 27/2016, 27/2017 – ZKme-1D in 79/2017) so bili prodani trije sklopi kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč v skupni vrednosti 29.635 evrov.

## **2.4 DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA**

### **2.4.1 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 2020 za posojila najemnikom ni namenil nobenih sredstev. Od leta 2013 ni bilo nobene aktivnosti glede stanovanjskih posojil najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih.

### **2.4.2 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 (Ur. l. 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.

Za odpravo posledic potresa iz leta 2004 leta 2021 ni bilo izdanih sklepov. Znesek vseh izdanih sklepov po potresu 2004 ostaja 4.722.512 evrov, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 4.915.783 evrov. Leta 2021 ni bilo sklenjenih posojilnih pogodb. Skupna vsota vseh sklenjenih posojilnih pogodb znaša 1.951.231 evrov.

Leta 2021 ni bilo izdanih končnih sklepov o višini posojila za odpravo posledic potresa, tako da vsota vseh izdanih končnih sklepov po potresu 2004 ostaja 1.761.150 evrov, z upoštevanjem zavarovalne premije pa 1.812.653 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 vsaj do leta 2023. 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 2021 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 2021 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 2021 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in Slovenskimi računovodskimi standardi ter z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

#### 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 Slovenskimi računovodskimi standardi 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 zbujejo dvom o sposobnosti organizacije, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, sprejememo sklep o ustreznosti poslovodske 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 zahtevah druge zakonodaje

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. 2021 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Skupna zadolžitev sklada znaša 50.000.000 EUR, sklad namenskega premoženja znaša 415.951.843 EUR. Tako znaša zadolženost 12,02% oziroma je za 37,98 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 2021 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 zbujale dvom v zmožnosti sklada, da bi nadaljeval svoje poslovanje tudi v bodoče.

Darko Branilovič  
Pooblaščen revizor  
Direktor



V Mariboru, dne 25. 2. 2022

VALUTA, družba za revizijo d.o.o.

Slovenska ulica 39, 2000 Maribor

Poročilo neodvisnega revizorja 3/3

## 3.2 Uvod in vsebina računovodskega poročila

Sklad je leta 2021 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 (Ur. l. RS, št. 23/1999, 30/2002 -ZJF-C in 114/2006-ZUE),
- Zakon o javnih financah (Ur. l. 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 (Ur. l. 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 (Ur. l. 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 (Ur. l. 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 in 203/2021),
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Ur. l. 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 (Ur. l. RS, št. 45/2005, 120/2007, 48/2009, 112/2009, 58/2010, 108/2013 in 100/2015),
- Zakon o javnih skladih (Ur. l. 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 všteva 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 v 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, daljšim od enega leta. Dolgoročno dana posojila se povečujejo za pripisano revalorizacijo, zmanjšujejo za unovčene zneske.

Revalorizacija dolgoročno danih posojil je predmet dogovora pogodbenih strank. Sklad izkaže za dana dolgoročno 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 potrjuje 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 dane 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.

## **Druge dolgoročne obveznosti**

Sklad na dan 31. 12. 2021 izkazuje druge dolgoročne 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 pridobivanju stanovanj z namenom reševanja stanovanjskih vprašanj z dolgoročnimi najemi in prodajo. Z namenskim premoženjem Sklad uresničuje svoje kratkoročne in srednjeročne cilje poslovanja, izhajajočih 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. 2021

<b>SREDSTVA</b>	<b>Pojasnila</b>	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2020</b>
<b>Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju</b>			
Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	Pojasnilo 1	329.889.236	262.072.670
Dolgoročne finančne naložbe	Pojasnilo 2	28.514.077	28.100.146
Dolgoročno dana posojila	Pojasnilo 3	44.594.863	42.367.644
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	Pojasnilo 4	55.422	116.771
<b>Skupaj</b>		<b>403.053.598</b>	<b>332.657.231</b>
<b>Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve</b>			
Druge zaloge – stanovanja v lastni izdelavi	Pojasnilo 5	8.328.900	8.325.635
Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih fin. ust.	Pojasnilo 6	1.385.636	676.752
Kratkoročne terjatve do uporab. EKN	Pojasnilo 7	61.782.859	118.076.755
Kratkoročne finančne naložbe	Pojasnilo 8	543.257	266.334
Kratkoročne terjatve iz financiranja	Pojasnilo 9	54.256	63.706
Kratkoročne terjatve do kupcev	Pojasnilo 10	3.001.808	3.182.159
Druge kratkoročne terjatve	Pojasnilo 11	756	10.199
Neplačani odhodki	Pojasnilo 12	8.669.147	11.162.698
Aktivne časovne razmejitve	Pojasnilo 13	1.109	1.760
<b>Skupaj</b>		<b>83.767.728</b>	<b>141.765.998</b>
<b>SKUPAJ SREDSTVA</b>		<b>486.821.326</b>	<b>474.423.229</b>
<b>OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>			
<b>Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve</b>			
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	Pojasnilo 14	39.800	12.500
Kratkoročne obveznosti do zaposlenih	Pojasnilo 15	163.867	154.645
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	Pojasnilo 16	4.184.006	6.238.181
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	Pojasnilo 17	8.478.906	9.028.548
Neplačani prihodki	Pojasnilo 20	3.660.976	3.875.835
Pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 21	153.380	92.696
Kratkoročne obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta	Pojasnilo 22	16.782	53.074
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	Pojasnilo 19	47.622	27.820
<b>Skupaj</b>		<b>16.745.339</b>	<b>19.483.299</b>

**LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE  
OBVEZNOSTI**

Sklad namenskega premoženja	Pojasnilo 23	415.951.843	420.594.448
Rezervni sklad	Pojasnilo 24	1.826.815	2.163.198
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	Pojasnilo 25	758	1.458
Dolgoročne finančne obveznosti	Pojasnilo 26	50.000.000	30.000.000
Druge dolgoročne obveznosti	Pojasnilo 27	2.296.571	2.180.826
<b>Skupaj</b>		<b>470.075.987</b>	<b>454.939.930</b>
<b>SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV</b>		<b>486.821.326</b>	<b>474.423.229</b>

### 3.5.2 Pojasnila in druge računovodske informacije

Na stanje 31. 12. 2021 so sredstva Sklada izkazana v bilanci stanja v višini 486.821.326 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2020 so se sredstva povečala za 12.398.097 EUR oziroma za 3 odstotke.

Med pomembnejšimi spremembami leta 2021 so:

- povečanje neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev za 21 odstotkov zaradi investicij v zagotavljanje najemnih stanovanj, nakupov stanovanj po javnem pozivu ter soinvestitorskih projektov v sodelovanju z občinami;
- povečanje dolgoročno danih posojil za 5 odstotkov zaradi danih novih posojil po programih Sklada;
- zmanjšanje kratkoročnih terjatev do uporabnikov EKN zaradi porabe prostih sredstev za kritje obveznosti po programih in investicijah;
- zmanjšanje obveznosti do dobaviteljev zaradi zaključevanja investicije v teku Novo Brdo;
- povečanje dolgoročnih finančnih obveznosti za črpanja posojila leta 2021.

Med lastnimi viri na stanje 31. 12. 2021 je bistvena sprememba v izkazovanju sklada namenskega premoženja, ki se je zmanjšal iz 420.594.448 EUR na 415.951.843 oz. za 1 odstotek. Največji vpliv na zmanjšanje je obračun amortizacije in odplačevanje dolgoročno danih posojil.

Rezervni sklad je na stanje 31. 12. 2021 znašal 1.826.815 EUR. V primerjavi s stanjem konec leta 2020 se je rezervni sklad zmanjšal za 16 odstotkov. Največji vpliv je zaradi zmanjšanja potrebnih sredstev za rezervacije iz naslova kreditnih tveganj posojilojemalcev 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	31.12.2021	31.12.2020
Nedavčni prihodki	Pojasnilo 28	10.333.222	11.517.266
Kapitalski prihodki	Pojasnilo 29	1.384.963	1.542.724
Transforni prihodki	Pojasnilo 30	104.953	0
Prejeta sredstva od evropskih institucij	Pojasnilo 31	13.453	9.735
<b>Skupaj prihodki</b>		<b>11.836.591</b>	<b>13.069.725</b>
Tekoči odhodki	Pojasnilo 32	8.595.753	10.721.716
Investicijski odhodki	Pojasnilo 33	76.546.242	64.606.904
<b>Skupaj odhodki</b>		<b>85.141.995</b>	<b>75.328.620</b>
<b>PRESEŽEK/PRIMANJKLJAJ PRIHODKOV NAD ODHODKI</b>		<b>-73.305.404</b>	<b>-62.258.895</b>

### 3.5.4 Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

	Pojasnila	31.12.2021	31.12.2020
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev ter kupnine iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu	Pojasnilo 34	4.526.403	5.247.788
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev		6.307.061	8.906.095
<b>Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev</b>		<b>-1.780.658</b>	<b>-3.658.307</b>

### 3.5.5 Izkaz računa financiranja z rezultatom poslovanja

	Pojasnila	31.12.2021	31.12.2020
Presežek odhodkov nad prihodki		-73.305.404	-62.258.895
Presežek prihodkov nad odhodki			
Prejeta vračila posojil zmanjšana za dana posojila in finančne naložbe		-1.780.658	-3.658.307
Zadolževanje v tujini		20.000.000	30.000.000
<b>Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih</b>	Pojasnilo 35	<b>-55.086.062</b>	<b>-35.917.202</b>

V letu 2021 se je Sklad zadolžil pri banki CEB za znesek v višini 20.000.000 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)

<b>Nabavna vrednost</b>	Zemljišča	Zgradbe	Zgradbe - stanovanja	Oprema	Investicije v teku - soinvestiranje	Neopredmetena sredstva	Drobni inventar	Skupaj
<b>Stanje 31. 12. 2020</b>	<b>14.835.570</b>	<b>15.855.957</b>	<b>207.530.936</b>	<b>877.545</b>	<b>91.568.759</b>	<b>795.942</b>	<b>42.273</b>	<b>331.506.982</b>
Neposredna povečanja – investicije	544.916	0	0	523.630	74.356.276	46.243	3.360	<b>75.474.425</b>
Prenos iz inv. v teku	0	1.088.977	30.876.162	0	-31.965.139	0	0	<b>0</b>
Zmanjšanja med letom	-333.783	0	-435.035	0	0	0	-200	<b>-769.018</b>
<b>Stanje 31. 12. 2021</b>	<b>15.046.703</b>	<b>16.944.934</b>	<b>237.972.063</b>	<b>1.401.175</b>	<b>133.959.896</b>	<b>842.185</b>	<b>45.433</b>	<b>406.212.389</b>

<b>Popravek vrednosti – stanje 31. 12. 2020</b>	<b>0</b>	<b>5.623.111</b>	<b>62.309.832</b>	<b>716.080</b>	<b>0</b>	<b>743.015</b>	<b>42.273</b>	<b>69.434.312</b>
Amortizacija	0	480.236	6.507.921	72.604	0	41.978	3.360	<b>7.106.099</b>
Zmanjšanja med letom	0	0	-217.057	0	0	0	-200	<b>-217.257</b>
<b>Stanje 31. 12. 2021</b>	<b>0</b>	<b>6.103.347</b>	<b>68.600.696</b>	<b>788.684</b>	<b>0</b>	<b>784.993</b>	<b>45.433</b>	<b>76.323.153</b>

<b>Sedanja vrednost – stanje 31. 12. 2021</b>	<b>15.046.703</b>	<b>10.841.587</b>	<b>169.371.367</b>	<b>612.491</b>	<b>133.959.896</b>	<b>57.192</b>	<b>0</b>	<b>329.889.236</b>
---	-------------------	-------------------	--------------------	----------------	--------------------	---------------	----------	--------------------

Od pomembnejših gibanj neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev leta 2021 je treba izpostaviti neposredna povečanja vrednosti na investicijah v teku za potrebe izgradnje najemnih stanovanj ter prevzeme najemnih stanovanj iz nakupov.

**NEPREMIČNINE V GRADNJI IN NA KUPI STANOVANJ**

<b>Stroškovno mesto</b>	<b>Naziv stroškovnega mesta</b>	<b>Stanje 31.12.2020</b>	<b>Povečanje</b>	<b>Zmanjšanje</b>	<b>Stanje 31.12.2021</b>
0011138	STAN. SOS. BRDO 2- NOVO BRDO	58.605.604	21.103.669	0	79.709.273
0011141	MARIBOR NAJEM POD PEKRSKO GORC	15.762.527	26.065.956	0	41.828.483
0011142	STAN. SKUPN. ZA MLADE GERBIČEV	5.579.361	1.592.089	7.171.450	0
0011143	MARIBOR VLAHOVIČEVA POBREŽJE	2.465.083	43.420	0	2.508.503
0011144	STAN. SOSESKA OB SAVI, KRANJ	3.717.415	3.808	0	3.721.223
0011151	LJUBLJANA-DOLGI MOST	1.830.243	1.133.867	0	2.964.110
0011165	BROD -DRAGE NOVO MESTO	318.063	23.231	0	341.294
0011167	KOPER DOLINSKA	1.284.924	525.039	0	1.809.963
0011171	PODBREZNIK NM 2020 B1,B3,B5	534.997	21.656	0	556.653
0011172	PODBREZNIK 2020 NM ENKLAVA E1	313.830	0	0	313.830
<b>SKUPAJ GRADNJA</b>		<b>90.412.047</b>	<b>50.512.735</b>	<b>7.171.450</b>	<b>133.753.332</b>

<b>Stroškovno mesto</b>	<b>Naziv stroškovnega mesta</b>	<b>Stanje 31.12.2020</b>	<b>Povečanje</b>	<b>Zmanjšanje</b>	<b>Stanje 31.12.2021</b>
0011162	KRŠKO OSKRBOVANA STAN. OBJEKT	1.028.662	302.509	1.331.171	0
0011157	SLOV. BISTRICA NAKUP STANOVANJ		2.157.110	2.157.110	0
0011158	KOČEVJE NAKUP STANOVANJ		7.063.720	7.063.720	0
0011160	ČRNOMELJ NAKUP STANOVANJ		2.927.852	2.927.852	0
0011168	MURSKA SOBOTA NAKUP STANOVANJ		3.853.847	3.853.847	0
0011169	SLOVENJ GRADEC NAKUP OZARE		3.781.758	3.781.758	0
0011170	ROGAŠKA SLATINA NAKUP	128.050	257.398	385.448	0
0011177	SL. GRADEC NAKUP OSKRBOVANA ST.		2.382.089	2.382.089	0
0011173	PODČETRTEK NAKUP STANOVANJ		910.694	910.694	0
0011175	ZREČE MLADINSKA SOINV.		113.281	0	113.281
0011176	SL. KONJICE SOINV. SP. PRELOGE		93.283	0	93.283
<b>SKUPAJ NA KUPI STANOVANJ</b>		<b>1.156.712</b>	<b>23.843.541</b>	<b>24.793.689</b>	<b>206.564</b>
<b>INVESTICIJE V TEKU NA DAN 31.12.2021</b>		<b>91.568.759</b>	<b>74.356.276</b>	<b>31.965.139</b>	<b>133.959.896</b>



## POJASNILO ŠT. 2: DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE

<b>Naložbe v deleže v druga podjetja</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
STANOVANJSKO PODJETJE, d. o. o.	7.575.865	7.421.420
SPEKTER, d. o. o.	20.938.212	20.678.726
<b>Skupaj naložbe v deleže v druga podjetja</b>	<b>28.514.077</b>	<b>28.100.146</b>
<b>Skupaj dolgoročne finančne naložbe</b>	<b>28.514.077</b>	<b>28.100.146</b>

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. 2020.

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. 2020.

## POJASNILO ŠT. 3: DOLGOROČNO DANA POSOJILA

	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2020</b>
Prebivalstvo – posamezniki in zasebniki	78.211	116.215
Kreditni za plačilo odstopnine Krekova zavarovalnica	84.996	84.995
Neprofitne stanovanjske organizacije (NSO)	40.620.381	37.454.825
Posojila za popotresno obnovo v Posočju	668.894	697.430
Tržna prodaja stanovanj	26.887	69.048
Tržna prodaja stanovanj – devizna klavzula	289.333	467.885
Ostalo	12.877	40.922
Tržna posojila – razpis 2007, 2008, 2015	2.813.285	3.436.324
<b>Skupaj dolgoročna dana posojila</b>	<b>44.594.863</b>	<b>42.367.644</b>
<b>Gibanje dolgoročnih posojil v letu</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Stanje posojil 1. januar</b>	<b>42.367.644</b>	<b>37.932.975</b>
<b>Povečanja:</b>		
Nova posojila	6.370.864	8.977.260
Pripisana revalorizacija	55.817	9.669
<b>Znesek povečanja danih posojil</b>	<b>6.426.681</b>	<b>8.986.929</b>
<b>Zmanjšanja:</b>		
<b>Znesek zmanjšanja danih posojil</b>	<b>-4.199.402</b>	<b>-4.552.260</b>
<b>Stanje 31. december</b>	<b>44.594.863</b>	<b>42.367.644</b>

V letu 2021 je bilo za 2,6 manj danih posojil kot v primerjavi z letom 2020. Posojila so bila dana po programu JNS. Zaradi neizterljivosti in zaključenih sodnih postopkov se je leta 2021 odpisalo za 34.320 dolgoročno danih posojil fizičnim osebam.

## POJASNILO ŠT. 4: DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2020</b>
Terjatve iz naslova prodanih stanovanj na obroke	523	17.728

Dolgoročne terjatev iz naslova odškodninskih zahtevkov	54.141	97.585
Dolgoročne terjatve	758	1.458
	<b>55.422</b>	<b>116.771</b>

**Gibanje na dolgoročnih terjativah je bilo naslednje:**

<b>Stanje 1. januar</b>	<b>116.771</b>	<b>277.634</b>
<b>Povečanja</b>	523	0
<b>Zmanjšanja</b>	-61.872	-160.863
	<b>55.422</b>	<b>116.771</b>

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. 2021 še nezapadlih terjatev do kupcev stanovanj za obdobje od 1. 1. 2022 do izteka zadnjih pogodb leta 2023.

Dolgoročne terjatve iz naslova odškodninskih zahtevkov izkazujejo terjatve do posojilojemalcev, 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**

	31.12.2021	31.12.2020
Stanovanja v lastni izdelavi	8.328.900	8.325.635
	<b>8.328.900</b>	<b>8.325.635</b>

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. 2021 je znašalo 8.328.900 EUR.

**Tabela 29: Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi**

(v EUR, brez stotinov)

SM	Stanje 31. 12. 2020	Povečanja – gradnja, nakup, delitev	Zmanjšanja - prodaja, delitev, prenos	Stanje 31. 12. 2021
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	1.720.735	3.265	0	1.724.000
6000345	995.920	0	0	995.920
7010007	246.480	0	0	246.480
<b>Skupaj</b>	<b>8.325.635</b>	<b>3.265</b>	<b>0</b>	<b>8.328.900</b>

V letu 2021 bistvenih sprememb v stanju zalog ni bilo evidentiranih.

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

	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2020</b>
Denarna sredstva v banki – redni račun	1.385.636	676.752
Prenos den. sred. na rezervni sklad za stanovanja	-4.058.186	-3.683.241
Denarna sredstva na rezervnem skladu za stanovanja	4.058.186	3.683.241
<b>Skupaj denarna sredstva</b>	<b>1.385.636</b>	<b>274.620</b>

**POJASNILO ŠT. 7: KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV EKN**

	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2020</b>
Terjatve do države, proračunskih uporabnikov in obresti	782.859	776.755
Kratkoročne terjatve do zakladniškega podračuna pri MF	61.000.000	117.300.000
<b>Skupaj kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN</b>	<b>61.782.859</b>	<b>118.076.755</b>

31. 12. 2021 ima Sklad prosta denarna sredstva plasirana v zakladnici države v višini 61.000.000 EUR.

**POJASNILO ŠT. 8: KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE**

	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2020</b>
Depoziti pri banki Banka Intesa Sanpaolo d. d.	512.679	234.175
Obračunane anuitete NSO in fizičnim osebam	30.578	32.159
<b>Skupaj kratkoročne finančne naložbe</b>	<b>543.257</b>	<b>266.334</b>

**POJASNILO ŠT. 9: KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA**

	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2020</b>
Terjatve za obresti do drugih komitentov pravne osebe	116	646
Terjatve za obresti iz dolgoročnih kreditov fizične osebe	54.140	62.557
Terjatve za obresti iz 23. razpisa	0	633
Terjatve za obresti – tržni razpisi (2007, 2008, 2015)	0	-130
<b>Skupaj kratkoročne terjatve iz financiranja</b>	<b>54.256</b>	<b>63.706</b>

**POJASNILO ŠT. 10: KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV**

	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2020</b>
Fizične osebe: skladova stanovanja	27.270	52.204
Terjatve do upravnikov stanovanj – najemnikov neprofitna najemna stanovanja	1.324.713	1.267.731
Terjatve do upravnikov stan. – stanov. v uporabi	8.801	8.810
Kupci za tržno prodajo stanovanj	44.615	268.547
Dvomljive in sporne terjatve	1.381.977	1.354.425
Terjatve do najemnikov – tržna najemna stanovanja	183.886	193.404

Ostalo	30.546	37.038
<b>Skupaj kratkoročne terjatve</b>	<b>3.001.808</b>	<b>3.182.159</b>

Skupni znesek obračunanih in neplačanih terjatev iz naslova kupnin in obresti iz kupnin do zavezancev in fizičnih oseb je do njihovega poplačila 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 2021 je Sklad odpisal terjatve iz naslova neplačanih najemnin za neprofitna in stroškovna najemna stanovanja v višini 83.839 EUR zaradi osebnih stečajev in neizterljivosti. Zaradi neizterljivosti so se odpisale terjatve iz naslova prodanih stanovanj končnim kupcem v znesku 213.571 EUR.

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**

<b>DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Terjatve za vstopni DDV	151	8.549
Ostalo	605	1.650
<b>Skupaj druge kratkoročne terjatve</b>	<b>756</b>	<b>10.199</b>

#### **POJASNILO ŠT. 12: NEPLAČANI ODHODKI**

	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2020</b>
Revalorizacija depozitov črnograditeljev	3.184.871	3.184.871
Tekoči odhodki in transferi	987.354	1.067.430
Investicijski odhodki in transferi	4.496.922	6.910.397
<b>Skupaj neplačani odhodki</b>	<b>8.669.147</b>	<b>11.162.698</b>

Neplačani odhodki se nanašajo na aktivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2021. V primerjavi s stanjem 31. 12. 2020 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 revalorizacija depozitov črnograditeljev, se bo v skladu s sprejetim sklepom ustanovitelja, odpisala januarja 2022 (Pojasnilo 18).

**POJASNILO ŠT. 13: AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE**

	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2020</b>
Realne obresti iz posojil danih NSO	1.109	1.760
<b>Skupaj aktivne časovne razmejitve</b>	<b>1.109</b>	<b>1.760</b>

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

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

	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2020</b>
Prejete varščine za najem stanovanj	39.800	12.500
<b>Skupaj kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine</b>	<b>39.800</b>	<b>12.500</b>

Predujmi in varščine so bili na dan 31. 12. 2021 višji v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2020 zaradi večjega števila najemnih stanovanj.

**POJASNILO ŠT. 15: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Obveznosti do zaposlenih	163.867	154.645
<b>Skupaj kratkoročne obveznosti do zaposlenih</b>	<b>163.867</b>	<b>154.645</b>

Na dan 31. 12. 2021 Sklad izkazuje obveznosti do zaposlenih iz naslova obračunanih plač in drugih izdatkov zaposlenim za december 2021.

**POJASNILO ŠT. 16: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Dobavitelji v državi	4.184.006	6.238.181
<b>Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev</b>	<b>4.184.006</b>	<b>6.238.181</b>

Na dan 31. 12. 2021 Sklad izkazuje 4.184.006 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 soinvestorskih 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**

	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2020</b>
Depoziti črnograditeljev	6.600.718	6.600.718
Pojasnilo 18	855.391	855.391
Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb	20.035	21.099
Ostalo vključno z varščinam najemnikov SZ Gorenjske		

Obveznost za davek na dodano vrednost	1.002.762	1.551.340
<b>Skupaj druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja</b>	<b>8.478.906</b>	<b>9.028.548</b>

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. Depoziti črnograditeljev predstavljajo preostali del vplačanih depozitov za odlog nedovoljenih gradenj, vključno z revalorizacijo natečeno do 30. 9. 2020.

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

Gibanje depozitov črnograditeljev:	31. 12. 2021	31. 12. 2020
<b>Stanje 1. 1.</b>	<b>6.600.718</b>	<b>6.583.259</b>
<b>Povečanja:</b>		
- Revalorizacija v letu	Pojasnilo 12	0
		-16.345
<b>Zmanjšanja:</b>		
- Revalorizacija v letu	Pojasnilo 12	
- Izplačila črnograditeljem (glavnica in obresti)		0
		-10.976
<b>Stanje 31. 12.</b>	<b>6.600.718</b>	<b>6.628.039</b>

Revalorizacija je bila obračunana do 30. 9. 2020, ko so bili zaključeni še vsi postopki z zahtevki za vračilo vplačanih depozitov, ki jih je vodil MOP. Dokončno stanje nevrnjenih vplačanih depozitov z obračunano revalorizacijo do 30. 9. 2020 znaša 6.600.718 EUR.

Sklad je leta 2021, v skladu z določbami 119. člena Gradbenega zakona, izvedel postopke za povečanje sklada namenskega s stvarnim prevzemom dodatnega namenskega premoženja v višini 3.415.847 EUR nevrnjenih depozitov za odlog prisilnih izvršb odstranitve nelegalno zgrajenih objektov.

Obveznost iz naslova pripisane revalorizacije v višini 3.184.871 EUR evrov se v bilanci Stanovanjskega sklada RS odpiše z dnem sprejema sklepa ustanovitelja o povečanju namenskega premoženja. Vlada RS je sklep št. 47602-1/2022/3 o povečanju namenskega premoženja sprejela na 110. redni seji 20. 1. 2022. Realizacija sklepov bo tako izvedena leta 2022.

**POJASNILO ŠT. 19: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA**

	31.12.2021	31.12.2020
Obresti iz dolgoročnih kreditov pri tujih bankah	47.622	27.820
<b>Skupaj obveznosti iz financiranja</b>	<b>47.622</b>	<b>27.820</b>

Kratkoročne obveznosti iz financiranja se nanašajo na najeto posojilo pri banki CEB in predstavljajo obresti natečene do 31. 12. 2021.

**POJASNILO ŠT. 20: NEPLAČANI PRIHODKI**

	31.12.2021	31.12.2020
--	------------	------------

Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona	30.814	55.748
Neprofitne najemnine	1.379.966	1.320.034
Tržne najemnine	183.885	192.408
Najemnine za stanovanja v brezplačni uporabi	8.988	8.995
Odstopljene terjatve Krekove zavarovalnice do posojilojemalcev	54.141	97.585
Tržna prodaja stanovanj	0	36.409
Dvomljive in sporne terjatve	1.932.003	2.076.106
Ostalo	14.627	21.354
Realne obresti:		
- obračunane posameznikom, zasebnikom	55.327	65.117
- obračunane neprofitnim stanovanjskim organizacijam	1.225	2.079
<b>Skupaj neplačani prihodki</b>	<b>3.660.976</b>	<b>3.875.835</b>

Neplačani prihodki se nanašajo na pasivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2021.

#### POJASNILO ŠT. 21: PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

	31.12.2021	31.12.2020
Prehodno obračunani odhodki	0	0
Kratkoročno odloženi prihodki stanovanj v brezplačni uporabi (SKVRS, MNZ, MORS)	153.380	92.696
<b>Skupaj pasivne časovne razmejitve</b>	<b>153.380</b>	<b>92.696</b>

Kratkoročno odložene prihodke predstavljajo najemnine prevzetih stanovanj v brezplačni uporabi, ki smo jih dobili v uporabo s strani Ministrstev (MJU, MNZ, MORS). Leta 2021 ni bilo prevzetih stanovanj v last.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Kratkoročne obveznosti do proračuna – NSVS	4.806	0
Obveznost do proračunskih uporabnikov	11.976	53.074
<b>Skupaj kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN</b>	<b>16.782</b>	<b>53.074</b>

#### 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. 2020 in znaša 420.594.448 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 2021 znaša 415.951.843 EUR.

**31. 12. 2021    31. 12. 2020**

---

*Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leto 2021*

- sklad namenskega premoženja	284.427.171	284.427.171
- sklad za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	303.673.055	235.856.489
- sklad za finančne naložbe in kredite	-110.573.485	-93.214.315
- sklad za druge namene	1.856.586	1.870.525
- rezultat finančnih tokov	-63.431.484	-8.345.422
	<hr/>	<hr/>
	<b>415.591.843</b>	<b>420.594.448</b>



**POJASNILO ŠT. 23: GIBANJE SKLADOV**

	Sklad namenskega premoženja (SNP)	SNP v nepremičninskih skladih	SNP za finančne naložbe in kredite	SNP za zaloge in drugo	SNP za rezultat	Rezervni sklad	SKUPAJ
<b>Stanje 1. januarja 2021</b>	<b>284.427.171</b>	<b>235.856.489</b>	<b>-93.214.315</b>	<b>1.870.525</b>	<b>-8.345.422</b>	<b>2.163.198</b>	<b>422.757.646</b>
Rezervacije za kreditna tveganja						-364.052	<b>-364.052</b>
Povečanje osnovnih sredstev		75.691.483					<b>75.691.483</b>
Zmanjšanje osnovnih sredstev		-7.874.917					<b>-7.874.917</b>
Povečanje dolgoročnih kreditov			6.426.953				<b>6.426.953</b>
Zmanjšanje dolgoročnih kreditov			-4.200.054				<b>-4.200.054</b>
Dolgoročno zadolževanje			-20.000.000				<b>-20.000.000</b>
Povečanje finančnih naložb			413.931				<b>413.931</b>
Zmanjšanje finančnih naložb							<b>0</b>
Povečanje zalog in drugih dolg. obveznosti				3.265			<b>3.265</b>
Zmanjšanje zalog in drugih dolg. obveznosti				-17.204			<b>-17.204</b>
Povečanje rezervnega sklada						417.838	<b>417.838</b>
Zmanjšanje rezervnega sklada						-390.169	<b>-390.169</b>
Povečanje pretekla leta							<b>0</b>
Zmanjšanje pretekla leta							<b>0</b>
Presežek prihodkov nad odhodki 2021					-55.086.062		<b>-55.086.062</b>
<b>Stanje 31. decembra 2021</b>	<b>284.427.171</b>	<b>303.673.055</b>	<b>-110.573.485</b>	<b>1.856.586</b>	<b>-63.431.484</b>	<b>1.826.815</b>	<b>417.778.658</b>

#### POJASNILO ŠT. 24: REZERVNI SKLAD

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Rezervni sklad za kreditna tveganja	1.889.929	1.552.982
Rezervni sklad za stanovanja	593.354	564.815
Rezervni sklad za stanovanja v brezplačni uporabi (SKVRS, MNZ, MORS)	44.532	45.401
	<b>1.826.815</b>	<b>2.163.198</b>

Rezervni sklad predstavljajo oblikovane rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih in oblikovana sredstva rezervnega sklada za stanovanja. Leta 2021 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

	31.12.2021	31.12.2020
Dolgoročno razmejeni prihodki	758	1.458
	<b>758</b>	<b>1.458</b>

Znesek 758 EUR so dolgoročno razmejeni prihodki iz naslova kupnin, ki pripadajo skladu do leta 2023.

#### POJASNILO ŠT. 26: DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI

	31.12.2021	31.12.2020
Obveznosti iz najetega posojila pri tuji banki	50.000.000	30.000.000
	<b>50.000.000</b>	<b>30.000.000</b>

V letu 2021 je Sklad koristil dodaten obrok posojila, tako da so se obveznosti iz najetega posojila do CEB banke povečale na 50 milijonov evrov.

#### POJASNILO ŠT. 27: DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Dolgoročne obveznosti – vplačila lastne udeležbe	144.138	339.929
Dolgoročne obveznosti – obresti od vplačil lastne udeležbe	13.631	51.366
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine neprofitni najem	214.235	203.533
Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine tržni najem	1.924.567	1.585.998
<b>Skupaj dolgoročne obveznosti iz poslovanja</b>	<b>2.296.571</b>	<b>2.180.826</b>

Pomembnejša sprememba dolgoročnih obveznosti na stanje 31. 12. 2021 v primerjavi s predhodnim obdobjem je zmanjšanje obveznosti iz naslova vplačanih lastnih udeležb. Zaradi iztečenega 10-letnega roka so se leta 2021 v večjem obsegu vračale najemnikom lastne udeležbe in pripadajoče obresti. Zaradi večjega števila najemnih stanovanj se je vsota vplačil varščin za tržni najem povečala (stanovanja pridobljena z nakupi in gradnjo: Stanovanjska skupnost za mlade Gerbičeva v Ljubljani).

## IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Sklad za leto 2021 izkazuje presežek odhodkov nad prihodki, in sicer v višini 73.305.404 EUR.

### POJASNILO ŠT. 28: NEDAVČNI PRIHODKI

	2021	2020
<b>Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja:</b>		
<b>Prihodki od obresti</b>		
- iz danih posojil posameznikom, zasebnikom	37.678	61.116
- od poslovnih bank, proračun	0	37
- iz danih posojil pravnim osebam (podjetja, javni skladi in občine)	67.509	76.905
<b>Prihodki od premoženja</b>		
Prihodki od najemnin za stanovanja	9.726.154	10.256.063
Prihodki od najemnin za poslovne prostore, garaže, samski dom in drugo	92.203	106.887
<b>Prihodki od prodaje blaga in storitev</b>		
Prihodki od blaga in storitev	88.957	176.586
<b>Drugi nedavčni prihodki</b>		
Druge denarne kazni odprava napak		377.616
Drugi nedavčni prihodki	309.185	27.743
Odškodnine iz naslova Krekove zavarovalnice	11.536	3.671
Ostalo	0	430.642
<b>Skupaj nedavčni prihodki</b>	<b>10.333.222</b>	<b>11.517.266</b>

Največjo postavko predstavljajo prihodki od najemnin, ki so bili leta 2021 realizirani v višini 9.726.154 EUR.

### POJASNILO ŠT 29: KAPITALSKI PRIHODKI

	2021	2020
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	1.292.634	730.977
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	92.329	811.747
<b>Skupaj kapitalski prihodki</b>	<b>1.384.963</b>	<b>1.542.724</b>

Prihodki od prodaje zgradb in prostorov in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč predstavljajo prihodke od prodaje poslovno nepotrebnih osnovnih sredstev: starejša stanovanja in poslovno nepotrebna zemljišča. Večina prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč je bilo realiziranih s prodajo zemljišč v Ivančni Gorici.

### POJASNILO ŠT. 30: TRANSFERNI PRIHODKI

	2021	2020
Prejeta sredstva iz državnega proračuna	104.953	0
<b>Transforni prihodki</b>	<b>104.953</b>	<b>0</b>

V zaključku leta 2021 je Sklad prejel 87.799 evrov sredstev iz proračuna v skladu z določbami pogodbe o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj ter 17.154 evrov subvencije po pogodbi o nakupu električnega osebne vozila.

**POJASNILO ŠT. 31: PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Prejeta sredstva od drugih evropskih institucij	13.453	9.735
<b>Skupaj prejeta sredstva iz EU</b>	<b>13.453</b>	<b>9.735</b>

Sklad je v okviru sodelovanja v evropskem projektu Financiranje naložb v energetske učinkovitost leta 2021 prejel 13.453 evrov nepovratnih sredstev.

**POJASNILO ŠT. 32: TEKOČI ODHODKI**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.518.130	1.297.401
Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	239.568	205.697
<b>Izdatki za blago in storitve:</b>		
- pisarniški in splošni material in storitve	2.304.253	2.275.095
- tekoče vzdrževanje	3.187.482	4.439.081
- stanovanja za prodajo	21.150	1.323.688
- energija	73.873	80.843
- najemnine	9.468	9.778
- ostalo	675.567	660.666
Plačila domačih obresti - lastna udeležba	40.817	15.380
Plačilo tujih obresti – finančnim institucijam	150.500	42.750
<b>Skupaj tekoči odhodki brez rezervnega sklada in rezervacij</b>	<b>8.220.808</b>	<b>10.350.379</b>
Rezervni sklad za stanovanja	374.945	371.337
Rezervacije za kreditna tveganja	0	0
<b>Skupaj tekoči odhodki z rezervami in rezervacijami</b>	<b>8.595.753</b>	<b>10.721.716</b>

V letu 2021 so tekoči odhodki znašali 8.595.753 EUR in so nižji v primerjavi z letom 2020. Razlike so predvsem pri nižjih izdatkih za tekoče vzdrževanje in pri stroških za pridobivanje stanovanj za prodajo. Leta 2020 je bil strošek višji zaradi sodne poravnave z izvajalcem.

**POJASNILO ŠT. 33: INVESTICIJSKI ODHODKI**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nakup opreme	542.135	73.942
Nakup prevoznih sredstev	30.223	
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije, nakupi	52.426.717	64.532.962
Nakup stanovanj	23.324.029	
Nakup zemljišč	223.138	
<b>Skupaj nakup in gradnja osnovnih sredstev</b>	<b>76.546.242</b>	<b>64.606.904</b>

Za namene zagotavljanja najemnih stanovanj z lastno gradnjo so se leta 2021 realizirali odhodki v višini 52.426.717 EUR. Odhodki so bili realizirani pri razvoju projektov izgradnje najemnih stanovanj ter za

nakupe na trgu in programu soinvestiranja. Skupaj z odhodki za nakup opreme, prevoznih sredstev in zemljišč so investicijski odhodki znašali 76.546.242 EUR. Pri nakupu opreme pretežni del predstavlja strošek opreme za Stanovanjsko skupnost za mlade Gerbičeva v Ljubljani.

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

	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2020</b>
<b>Prejeta vračila danih posojil:</b>	<b>4.471.360</b>	<b>5.018.134</b>
- Od posameznikov, zasebnikov	1.035.779	1.114.859
- Od javnih skladov NSO in občin	2.121.517	2.211.385
- Od privatnih podjetij	1.314.064	1.691.890
<b>Prodaja kapitalskih deležev</b>	<b>0</b>	<b>153.875</b>
- prodaja delnic	0	153.875
<b>Kupnine iz naslova privatizacije podjetij:</b>	<b>55.043</b>	<b>75.779</b>
- Zavezanci	400	1.531
- Obresti	0	0
- Skladova stanovanja – obroki	53.922	72.406
- Ostalo	721	1.842
<b>Skupaj</b>	<b>4.526.403</b>	<b>5.247.788</b>

V letu 2021 je Sklad prejel za 4.471.360 EUR vračil danih posojil ter 55.043 EUR kupnin iz naslova privatizacije stanovanj in prevzetih terjatev do kupcev stanovanj.

#### **POJASNILO ŠT. 35: IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Presežek odhodkov nad prihodki	-73.305.404	-62.258.895
Prejeta minus dana posojila	-1.780.658	-3.658.307
Zadolževanje	20.000.000	30.000.000
<b>Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih</b>	<b>-55.086.062</b>	<b>-35.917.202</b>

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. Leta 2021 se je Sklad zadolžil za dodatnih 20.000.000 EUR. Skupno je bilo realizirano zmanjšanje sredstev na računih v višini 55.086.062 EUR.

### **3.5.6 Dogodki po bilanci stanja**

Pomembnejši dogodek po bilanci stanja je sklep Vlade RS št. 47602-1/2022/3 z dne 20. 1. 2022, ki povečuje namensko premoženje in kapital s stvarnim prevzemom dodatnega namenskega premoženja v višini 3.415.846,89 evra. Sredstva so zagotovljena iz vplačanih, nevrnjenih depozitov za odlog prisilnih izvršb odstranitve nelegalno zgrajenih objektov. Obveznost iz naslova pripisane revalorizacije v višini 3.184,870,90 evra se v bilanci Stanovanjskega sklada RS odpiše z dnem sprejetja sklepa ustanovitelja o povečanju namenskega premoženja.

### **3.5.7 Sodni postopki**

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

- 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. 2021 znaša 486.821.326 EUR, pri čemer je vrednost sklada namenskega premoženja v višini 415.951.843 EUR.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2021 kratkoročno plasirana naslednja sredstva:

- 512.679 EUR kot depozit pri poslovni banki,
- 1.385.636 EUR na vpoglednih računih,
- 61.000.000 EUR kot kratkoročni depoziti pri zakladnici MF.

Sklad je izkazoval na dan 31. 12. 2021 skupaj 62.898.315 EUR prostega namenskega premoženja, od tega ga je bilo 2,20 odstotka na vpoglednih računih, 0,82 odstotka kot depozit pri poslovni banki in 96,98 odstotka 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-1) 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.

Sklad leta 2021 ni izdajal poroštev ter najemal posojil. Aktivnosti povezane z najemom posojila pri Razvojni banki Sveta Evrope (CEB), so opisane v poslovnem delu poročila. Leta 2021 je bilo dodatnih koriščenj v višini 20.000.000 EUR po navedeni posojilni pogodbi, tako da je skupna višina zadolžitve znašala 50.000.000 EUR, kar predstavlja 12,02 odstotka vrednosti sklada namenskega premoženja na stanje 31. 12. 2021.

### **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. Kreditorejmalci so razvrščeni v kategorije rezervacij, glede na njihovo celotno kreditno izpostavljenost.

**Tabela 30: Obvladovanje tveganj**

<b>BONITETNI RAZRED</b>	<b>REZERVACIJE NSO/DSO/OBČINE</b>	<b>REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE</b>	<b>SKUPAJ</b>
A	289.355 €	32.077 €	<b>321.432 €</b>
B	250.062 €	0 €	<b>250.062 €</b>
C	504.352 €	113.083 €	<b>617.435 €</b>
D	0 €	0 €	<b>0 €</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.043.769 €</b>	<b>145.160 €</b>	<b>1.188.929 €</b>

Na stanje 31. 12. 2020 je imel Sklad oblikovanih za 1.552.982 EUR rezervacij. Na stanje 31. 12. 2021 se je kreditna izpostavljenost zmanjšala zaradi medletnih in predčasnih odplačil posojil in povprečnega izboljšanja bonitetnih ocen. Potrebne rezervacije so oblikovane v višini 1.188.929 EUR. Razlika 364.052 EUR predstavlja prihodek iz naslova rezervacij za kreditna tveganja leta 2021, 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 18.851.633 EUR ter prejete menice v višini 2.818.657 EUR. Sklad na stanje 31. 12. 2021 nima izdanih bančnih garancij, izkazuje pa za 141.033 EUR izvenbilančnih obveznosti za izdana menična zavarovanja.



## 4. PRILOGA

### Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ za leto 2021



Agencija Republike  
Slovenije za javnopravne  
evidenčne 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:

- zagotavljanja stanovanj,
- izvajanja zakonskih predpisov oz. pooblastil;

\* 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:

V letu 2021 ni bilo podanih ugotovitev s strani navedenih institucij. Računsko sodišče je v letu 2021 pričelo s postopki revizije s ciljem izreka mnenja o učinkovitosti Vlade Republike Slovenije, Ministrstva za okolje in prostor in Stanovanjskega sklada Republike Slovenije pri izvajanju stanovanjske politike v obdobju od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2021. Postopki revizije so v teku, mnenje Računsko sodišče še ni izdalo.

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: 15.09.2021

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2021 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 izvedel posodobitve internih predpisov in optimizacijo postopkov, ki bistveno pripomorejo k transparentnosti in varnosti poslovanja.
2. Sklad je tekoče in pravočasno sprejemal stališča o posameznih perečih vprašanih (izhodiščne GOI vrednosti za gradnjo javnih najemnih stanovanj, stanje gradbeništva v 2021, preveritve dvig cen, vpliv in posledice COVID 19 - zakonodaje).
3. Sklad je izvajal aktivnosti in pripravil delitev nalog za delovanje službe JSNU po SZ-1E.

Kljub izvedenim izboljšavam ugotavljam, da obstajajo naslednja pomembna tveganja, ki jih še ne obvladam 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 SSRS kot 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 (20 investicij po celi Sloveniji, cca 2896 stanovanjskih enot, investicijske vrednosti cca 463 mio EUR) v razvoju in izvedbi; kadrovska podhranjenost, večje obremenitve in odgovornosti zaposlenih.
3. Tveganja povezana z gospodarskimi, političnimi ter Covid-19 razmerami.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

mag. Črtomir Remec, direktor

