



Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 369 79 40
E: gp.msp@gov.si
www.gov.si

Številka: 0140-235/2025-2720-6

Ljubljana, 8. 5. 2025

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE
Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2024 z revizorjevim poročilom – predlog za obravnavo

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi četrte alineje 13. člena in prvega odstavka 40. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) in drugega odstavka 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19, 31/21, 132/23 in 87/24) je Vlada Republike Slovenije na ... redni seji dne ... pod točko ... sprejela naslednji

S K L E P:

1. Vlada Republike Slovenije je sprejela Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2024 z revizorjevim poročilom.
2. Vlada Republike Slovenije se je seznanila s presežkom odhodkov nad prihodki Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada v letu 2024 v višini 2.455.524 EUR. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računom financiranja, je realizirano povečanje sredstev na računih v višini 1.983.952 EUR. Rezultat vpliva na povečanje sklada namenskega premoženja.

Barbara Kolenko Helbl
GENERALNA SEKRETARKA

Priloga:

- Sklep Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada RS, sprejet dne 21. 3. 2025,
- Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2024 z revizorjevim poročilom in izjavo o oceni NNJF.

Prejmejo:

- Ministrstvo za solidarno prihodnost (gp.msp@gov.si),
- Ministrstvo za finance (gp.mf@gov.si),
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (tajnistvo@ssrs.si),
- Urad Vlade RS za komuniciranje (gp.ukom@gov.si),

– Služba Vlade RS za zakonodajo (gp.svz@gov.si).		
2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:		
/		
3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:		
- Simon Maljevac, minister za solidarno prihodnost - dr. Klemen Ploštajner, državni sekretar, pristojen za področje stanovanjske politike in ekonomske demokracije, državni sekretar - Živa Matjašič, generalna direktorica Direktorata za stanovanja		
3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:		
- mag. Črtomir REMEC, direktor, Stanovanjski sklad RS		
4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:		
/		
5. Kratek povzetek gradiva:		
Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19, 31/21, 132/23 in 87/24) v drugem odstavku 4. člena določa, da pravice in dolžnosti ustanovitelja sklada izvršuje Vlada Republike Slovenije, pri čemer so pristojnosti ustanovitelja določene s predpisi s stanovanjskega področja in predpisi o javnih skladih. Na podlagi četrte alineje 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP; v nadaljevanju: ZJS-1) ustanovitelj sprejme letno poročilo javnega sklada. Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, je dne 21. 3. 2025 na svoji 111. redni seji podal soglasje k sprejetju Letnega poročila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2024 (v nadaljevanju: Letno poročilo Stanovanjskega sklada RS). Letno poročilo Stanovanjskega sklada RS je v skladu s četrto alinejo 13. člena ZJS-1 ter na podlagi drugega odstavka 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada posredovano v sprejetje Vladi Republike Slovenije.		
6. Presoja posledic za:		
a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA/NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	DA/NE
c)	administrativne posledice	DA/NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	DA/NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	DA/NE
e)	socialno področje	DA/NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna	DA/NE

	– razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij				
7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR: (Samo če izberete DA pod točko 6.a.)					
I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu					
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3	
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna					
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov					
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna					
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov					
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva					
II. Finančne posledice za državni proračun					
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:					
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1	
SKUPAJ					
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:					
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1	
SKUPAJ					
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:					
Novi prihodki		Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1		
SKUPAJ					

OBRAZLOŽITEV:**I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu**

/.

II. Finančne posledice za državni proračun

Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

/.

II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:

/.

II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:

/.

7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:

Gradivo nima finančnih posledic.

8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:

Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:

- pristojnosti občin,
- delovanje občin,
- financiranje občin.

NE

Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:

- Skupnosti občin Slovenije SOS: NE
- Združenju občin Slovenije ZOS: NE
- Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: NE

9. Predstavitev sodelovanja javnosti:

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:

NE

Gradiva ni potrebno predhodno objaviti na spletni strani predlagatelja.

10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:**NE****11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:****NE**

SIMON MALJEVAC
MINISTER

PRILOGE:

- Sklep Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada RS, sprejet dne 21. 3. 2025,
- Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2024 z revizorjevim poročilom in izjavo o oceni NNJF.

JEDRO GRADIVA 1: OBRAZLOŽITEV

Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada, (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19, 31/21, 132/23 in 87/24) v drugem odstavku 4. člena določa, da pravice in dolžnosti ustanovitelja sklada izvršuje Vlada Republike Slovenije, pri čemer so pristojnosti ustanovitelja določene s predpisi s stanovanjskega področja in predpisi o javnih skladih. Na podlagi četrte alineje 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP; v nadaljevanju: ZJS-1) ustanovitelj sprejema letno poročilo javnega sklada.

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, je dne 21. 3. 2025 na svoji 111. redni seji podal soglasje k sprejetju revidiranega Letnega poročila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2024; sklep je priložen gradivu.

Letno poročilo Stanovanjskega sklada RS je v skladu s četrto alinejo 13. člena ZJS-1 ter na podlagi drugega odstavka 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada posredovano preko ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve, v sprejetje Vladi Republike Slovenije.

Letno poročilo Stanovanjskega sklada RS je pregledala družba (imenovana s sklepom Vlade Republike Slovenije št. 47602-21/2022/4 z dne 1. 9. 2022) Valuta, družba za revizijo d. o. o. iz Maribora, ki je 28. 2. 2025 ugotovila, da so računovodski izkazi sestavljeni v skladu z Zakonom o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE) ter s slovenskimi računovodskimi standardi in da podajajo resničen in pošten prikaz finančnega stanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS) na dan 31. 12. 2024 ter njegovega poslovnega izida za končano leto 2024.

Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi. Letno poročilo je sestavljeno iz računovodskega in poslovnega poročila. Računovodsko poročilo zajema bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov ter pojasnila k izkazu.

SSRS je pravna oseba javnega prava in je registriran kot javni sklad. Razvrščen je med »druge uporabnike enotnega kontnega načrta«, zato zanj veljajo določbe Zakona o računovodstvu. SSRS prihodke in odhodke skladno z zakonom spremlja po načelu denarnega toka.

Dolgoročne cilje poslovanja SSRS opredeljuje zlasti nacionalni stanovanjski program. V letu 2015 je bila sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15; v nadaljevanju: ReNSP15-25), ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. ReNSP15-25 kot glavnega izvajalca stanovanjske politike določa SSRS, zato je dokument vplival na oblikovanje srednjeročnih in kratkoročnih ciljev od leta 2016 dalje.

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, s sklepom št. 47602-2/2021/3 z dne 11. 3. 2021.

Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2024 je v tem času predstavljal načrt kratkoročnega poslovanja. Nadzorni svet SSRS je z dokumentom soglašal na 101. redni seji, dne 13. 12. 2023. Vlada RS je Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2024 sprejela s sklepom št. 47602-5/2024/4 z dne 4. 4. 2024.

Na poslovanje leta 2024 so tako vplivali srednjeročni cilji iz Poslovne politike in kratkoročni cilji iz poslovnega in finančnega načrta za leto 2024.

Leta 2024 je SSRS realiziral 39.621.055 evrov prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 114 odstotkov v primerjavi s finančnim načrtom, ki je predvideval 34.809.909 evrov prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki leta 2023 so prihodki leta 2024 realizirani v višini 111 odstotkov. Odstopanja v primerjavi z načrtovanimi prihodki po finančnem načrtu se nanašajo predvsem na realizacijo dohodkov od premoženja, ki so bili višji za 23 odstotkov, ter na realizacijo kapitalskih prihodkov, ki so bili višji za 33 odstotkov.

V kategoriji udeležbe na dobičku in dohodki od premoženja 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 24.107.568 evrov, kar je 123 odstotkov načrtovanih in 119 odstotkov v primerjavi z letom 2023. Odstopanja so nastala zaradi višjih prihodkov od obresti. Razlog za višje prihodke je v zvišanju referenčnih obrestnih mer (EURIBOR).

Doseženi prihodki v kategoriji prihodkov od prodaje blaga in storitev leta 2024, v katero sodijo drugi prihodki, ustvarjeni s prodajo nepremičnin iz zaloge, oziroma doseženi prihodki v postopkih izterjave spornih terjatev iz naslova najemnin in prihodkov povračil stroškov izvršb so znašali 225.468 evrov in so višji od načrtovanih za 255 odstotkov. Prihodki od prodaje blaga in storitev leta 2024 so bili v primerjavi z letom 2023 realizirani v višini 146 odstotkov. Realizacija je višja od načrtovane zgolj iz razloga, ker je realizacija prihodkov v tej kategoriji odvisna od uspeha pri unovčevanju spornih terjatev oz. uspeha v izvršilnih postopkih.

Med druge nedavčne prihodke se uvrščajo prihodki, doseženi z izterjavo terjatev v izvršilnih in tožbenih postopkih iz naslova odstopljenih terjatev. Realizirani prihodki leta 2024 v tej kategoriji so v skupni višini 2.893 evrov in so v višini 58 odstotkov načrtovanih.

Leta 2024 je bilo realiziranih 1.089.603 evrov kapitalskih prihodkov. V to kategorijo so uvrščeni prihodki, doseženi s prodajo poslovno nepotrebne premoženja. Prihodki so bili doseženi v višini 133 odstotkov načrtovanih. Prihodki leta 2024 so bili v primerjavi s prihodki v tej kategoriji leta 2023 realizirani v višini 101 odstotka.

V letu 2024 je SSRS prejel skupno 14.170.305 evrov transfernih prihodkov. Iz proračuna je SSRS prejel 63.681 evrov sredstev v skladu z določbami pogodbe o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj. Iz skladov socialnega zavarovanja je prejel 32.355 evrov povračil. Med transferne prihodke so uvrščena tudi sredstva iz NOO. SSRS je v letu 2024 prejel nakazila v višini 14.074.269 evrov za tri prijavljene in v letu 2024 dokončane projekte.

Leta 2024 je SSRS realiziral 42.076.579 evrov odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi (76.984.364 evrov) v višini 55 odstotkov, v primerjavi z letom 2023 pa doseženi v višini 110 odstotkov. Investicijski odhodki so leta 2024 znašali 29.267.282 evrov, pri čemer so bili načrtovani v višini 55.847.000 evrov.

Celotni izdatki za blago in storitve v letu 2024 so znašali 8.143.574 evrov, kar je 51 odstotkov načrtovanih in 68 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene v letu 2023. Pomembnejši odhodki v tej kategoriji so izdatki za tekoče vzdrževanje, izdatki za pisarniški in splošni material in storitve, izdatki za energijo, vodo, komunalne storitve in komunikacije, izdatki za posebni material in storitve, drugi operativni odhodki ter izdatki za kazni in odškodnine. Nižja realizacija v primerjavi z načrtovanimi odhodki je zaradi nižjih odhodkov v kategoriji za kazni in odškodnine (odprava napak zaradi sodb v korist etažnih lastnikov) nižjih izdatkov za vzdrževanje ter nižjih operativnih odhodkov.

SSRS je za rezerve v letu 2024 namenil 417.054 evrov. Odhodki v tej kategoriji predstavljajo oblikovanje rezervnega sklada. Odhodki, namenjeni oblikovanju rezervnega sklada, so bili 417.054 evrov, kar je 93 odstotkov načrtovanih, odhodki za rezervacije za kreditna tveganja pa v letu 2024 niso bili realizirani.

V okviru investicijskih odhodkov SSRS pridobiva najemna stanovanja ter nakupuje opremo in druga osnovna sredstva. V letu 2024 je SSRS realiziral investicijske odhodke v višini 22.260.842 evrov, kar je 63 odstotkov načrtovanih in v višini 90 odstotkov v primerjavi z letom 2023. Za namene nakupa stanovanj je bilo realiziranih 2.226.423 evrov, za nakup opreme 703.211 evrov (oprema oskrbovanih stanovanj), za pridobivanje stanovanj z novogradnjami pa 19.331.208 evrov odhodkov. Realizacija je nižja od načrtovane zaradi časovnih zamikov pri projektih ter nižjih stroškov izvedbe v primerjavi z načrtovanimi.

S finančnim načrtom za leto 2024 je bilo po načelu denarnega toka načrtovano, da bodo prihodki nižji od odhodkov. Za leto 2024 je bil predviden presežek odhodkov v višini 42.076.579 evrov. SSRS je leta 2024 realiziral presežek odhodkov nad prihodki v višini 2.455.524 evrov. Realizacija presežka odhodkov nad prihodki v letu 2024 je bila nižja od načrtovane. Razlogi za nižjo razliko med odhodki in prihodki so zaradi časovnih zamikov pri izvedbi projektov gradnje ter nižjih realiziranih stroškov in izdatkov. Prihodki v letu 2024 so bili višji za 124 odstotkov, odhodki pa v višini 61 odstotkov, načrtovanih za leto 2024.

Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računom financiranja, je SSRS v letu 2024 povečal stanje na računih za skupno 1.983.952 evrov.

V letu 2024 je SSRS izplačal za 4.322.843 evrov novih posojil, kar je 63 odstotkov načrtovanih posojil. Posojila so bila dana javnim skladom za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Nižja realizacija je zaradi pričakovanih upravičencev po še ugodnejših pogojih, kot jih predvidevajo programi SSRS.

V letu 2024 je SSRS realiziral za 1.178.945 evrov več danih posojil kot prejetih vračil posojil in prejetih kupnin.

Leta 2024 je SSRS po pogodbi s CEB koristil obrok posojila v višini 10 milijonov evrov. Zadolžitev je bila nižja od načrtovane zaradi zamika začetka projektov, ki so financirani s posojilom. Posojilo je bilo koriščeno v delu, kjer je SSRS izpolnjeval pogoje, določene s posojilno pogodbo. S tem koriščenjem je SSRS nadaljeval koriščenje posojila do 70.000.000 evrov po posojilni pogodbi s CEB, sklenjeni leta 2022. Odplačila glavnice po predhodnih koriščenjih so v letu 2024 znašala 4.381.579 evrov. Neto zadolževanje je v letu 2024 znašalo 5.618.421 evrov.

Stanje sredstev SSRS je na dan 31. 12. 2024 znašalo 589.935.172 evrov. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2023 so se sredstva povečala za 8 odstotkov.

Spremembe sredstev, obveznosti in skladov v bilanci stanja prikazuje tabela »Bilanca stanja na dan 31. 12. 2024 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2023«. Med pomembnejšimi spremembami je povečanje kratkoročnih sredstev in dolgoročnih zaradi investicij v pridobivanje najemnih stanovanj ter prejetih sredstev dokapitalizacije in sredstev NOO. Med obveznostmi do virov sredstev je pomembnejša sprememba v povečanju sklada namenskega premoženja v javnih skladih iz 449.051.744 evrov na 488.767.340 evrov oziroma za devet odstotkov.

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi četrte alineje 13. člena in prvega odstavka 40. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) in drugega odstavka 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot, javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19, 31/21, 132/23 in 87/24) je Vlada Republike Slovenije na ... redni seji dne ... pod točko ... sprejela naslednji

S K L E P:

1. Vlada Republike Slovenije je sprejela Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2024 z revizorjevim poročilom.
2. Vlada Republike Slovenije se je seznanila s presežkom odhodkov nad prihodki Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada v letu 2024 v višini 2.455.524 EUR. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računom financiranja, je realizirano povečanje sredstev na računih v višini 1.983.952 EUR. Rezultat vpliva na povečanje sklada namenskega premoženja.

Barbara Kolenko Helbl
GENERALNA SEKRETARKA

PRILOGE:

- Sklep Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada RS sprejet dne 21. 3. 2025,
- Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2024 z revizorjevim poročilom in izjavo o oceni NNJF.

Prejmejo:

- Ministrstvo za solidarno prihodnost (gp.msp@gov.si)
- Ministrstvo za finance (gp.mf@gov.si)
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (tajnistvo@ssrs.si)
- Urad Vlade RS za komuniciranje (gp.ukom@gov.si)
- Služba Vlade RS za zakonodajo (gp.svz@gov.si)