

LETNO POROČILO

2023



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



LETNO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA
REPUBLIKE SLOVENIJE,
JAVNEGA SKLADA

ZA LETO 2023

z revizorjevim poročilom

Izjava poslovodstva

Poslovodstvo potrjuje računovodske izkaze Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana za leto 2023, končano na dan 31. decembra 2023.

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 2023.

Ljubljana, 22. februar 2024

Direktor:
mag. Črtomir Remec



KAZALO VSEBINE

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | OCENA POSLOVANJA V LETU 2023 | 7 |
| 1.1 | Pomen pogosteje uporabljenih kratic in okrajšav | 7 |
| 1.2 | Osnovni podatki | 9 |
| 1.3 | Zakonske in druge pravne podlage | 10 |
| 1.4 | Priprava in potrditev letnega poročila | 11 |
| 1.5 | Cilji poslovanja Stanovanjskega sklada RS | 12 |
| 1.5.1 | Dolgoročni cilji poslovanja | 12 |
| 1.5.2 | Srednjeročni cilji poslovanja | 12 |
| 1.5.3 | Kratkoročni cilji poslovanja | 13 |
| 1.5.4 | Skladnost z metodologijo za pripravo poročila o doseženih ciljih | 14 |
| 1.5.5 | Poslovanje Stanovanjskega sklada RS v letu 2023 | 14 |
| 1.5.5.1 | PRISPEVEK SKLADA PRI URESNIČEVANJU NADREJENIH PRORAČUNSKIH CILJEV | 14 |
| 1.5.5.2 | OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V OBDOBJU 2021-2025 | 16 |
| 1.5.5.3 | UČINEK SKLADA PRI ZADOVOLJEVANJU STANOVANJSKIH POTREB V OKOLJU | 19 |
| 1.5.5.4 | NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA | 20 |
| 1.5.5.1 | POJASNILA O PRILAGODITVAH GLEDE DOSEGANJA CILJEV | 22 |
| 1.5.5.2 | POVEČANJA NAMENSKEGA PREMOŽENJA IN PREJETI TRANSFERJI IZ PRORAČUNA RS | 22 |
| 1.5.5.3 | KADROVSKA ZASEDENOST IN OBVLADOVANJE TVEGANJ | 23 |
| 1.5.5.4 | NOTRANJI NADZOR JAVNIH FINANČ | 24 |
| 1.5.5.5 | REVIZIJA RAČUNSKEGA SODIŠČA | 24 |
| 1.6 | Poročilo o doseženih rezultatih poslovanja | 25 |
| 1.6.1 | Dejavnost | 25 |
| 1.6.1.1 | JAVNA NAJEMNA STANOVANJA | 25 |
| 1.6.1.2 | PILOTNI PROJEKTI IN REALIZACIJA PO ReNSP15-25 | 31 |
| 1.6.1.3 | JAVNA NAJEMNA SLUŽBA | 36 |
| 1.6.1.5 | PREOSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA | 39 |
| 1.6.1.6 | DIGITALIZACIJA IN RAZVOJNO-RAZISKOVALNI PROJEKTI (R&D) | 40 |
| 1.6.1.7 | UPRAVLJANJE FINANČNIH NALOŽB V LETU 2023 | 44 |
| 1.6.1.8 | PRIDOBITEV POSOJILA PRI RAZVOJNI BANKI SVETA EVROPE (CEB) | 44 |
| 1.6.1.9 | PRIDOBITEV NEPOVRATNIH SREDSTEV NAČRTA ZA OBNOVO IN OKREVANJE | 46 |
| 1.7 | Izkazi poslovanja | 47 |
| 1.7.1 | RAČUNOVODSKA POLITIKA | 47 |
| 1.7.2 | IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV | 47 |
| 1.7.3 | RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB | 51 |
| 1.7.4 | RAČUN FINANCIRANJA | 52 |
| 1.7.5 | BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2023 | 53 |
| 2 | PODROBNO POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2023 | 54 |
| 2.1 | Javna najemna stanovanja | 54 |
| 2.1.1 | Neprofitna najemna stanovanja | 54 |
| 2.1.1.1 | Pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj po programu JNS | 54 |
| 2.1.1.2 | Stanje neprofitnih najemnih stanovanj | 57 |
| 2.1.1.3 | Povečanje neprofitnih najemnih stanovanj | 58 |
| 2.1.1.4 | Zmanjšanje števila neprofitnih najemnih stanovanj | 58 |
| 2.1.1.5 | Stanje neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi | 58 |
| 2.1.1.1 | Stopnja zasedenosti v neprofitnih najemnih stanovanjih | 59 |
| 2.1.2 | Tržna najemna stanovanja | 59 |
| 2.1.2.1 | Pridobivanje najemnih stanovanj z lastno gradnjo – predstavitev projektov | 59 |
| 2.1.2.2 | Pridobivanje najemnih stanovanj z nakupom | 74 |
| 2.1.2.3 | Povečanja števila tržnih najemnih stanovanj | 74 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 2.1.2.4 | Zmanjšanje števila tržnih najemnih stanovanj | 75 |
| 2.1.2.5 | Stanje oddanih stanovanj v tržnem najemu | 75 |
| 2.1.2.6 | Stanje oddanih stanovanj v najemu – projekt mladi | 76 |
| 2.1.2.7 | Stanje oddanih stanovanj v najemu – oskrbovana stanovanja | 77 |
| 2.1.2.8 | Gibanje najemnih stanovanj v tržnem najemu po regijah | 77 |
| 2.1.2.9 | Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe | 77 |
| 2.2 | RAZVOJ ZEMLJIŠČ V LASTI SKLADA | 80 |
| 2.2.1 | Razvoj zemljišč v lasti Sklada | 80 |
| 2.3 | PRODAJA NEPREMIČNIN NA TRGU | 80 |
| 2.3.1 | Prodaja poslovno nepotrebnih nepremičnin | 80 |
| 2.4 | UVELJAVLJANJE PREDKUPNE PRAVICE | 81 |
| 2.4.1 | Predkupna pravica Stanovanjskega sklada RS | 81 |
| 2.5 | DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA | 82 |
| 2.5.1 | Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih | 82 |
| 2.5.2 | Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja | 82 |
| 3 | RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2023 Z REVIZORJEVIM MNENJEM | 83 |
| 3.1 | Revizorjevo poročilo | 83 |
| 3.2 | Uvod in vsebina računovodskega poročila | 86 |
| 3.3 | Pravne podlage in predpisi | 86 |
| 3.4 | Računovodske usmeritve | 86 |
| 3.5 | Računovodski izkazi | 92 |
| 3.5.1 | Bilanca stanja na dan 31. 12. 2023 | 92 |
| 3.5.2 | Pojasnila in druge računovodske informacije | 93 |
| 3.5.3 | Izkaz prihodkov in odhodkov | 94 |
| 3.5.4 | Izkaz računa finančnih terjatev in naložb | 94 |
| 3.5.5 | Izkaz računa financiranja z rezultatom poslovanja | 94 |
| 3.5.6 | Dogodki po bilanci stanja | 110 |
| 3.5.7 | Sodni postopki | 110 |
| 3.5.8 | Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1) | 110 |
| 3.5.9 | Skladnost obveznosti z 29. in 37. členom – ZJS-1 | 110 |
| 3.5.10 | Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj – 36. člen - ZJS-1 | 111 |
| 3.5.11 | Izvenbilančne evidence | 111 |
| 4 | PRILOGA | 112 |
| 4.1.1 | Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ za leto 2023 | 112 |

KAZALO TABEL

| | |
|---|----|
| Tabela 1: Proračunski cilji in njihovi kazalniki | 15 |
| Tabela 2: Posebni proračunski cilji in kazalniki | 15 |
| Tabela 3: Uresničevanje proračunskih kazalnikov leta 2023 | 16 |
| Tabela 4: Pregled uspeha pri uresničevanju ciljev za leto 2023 | 16 |
| Tabela 5: Pregled evidentiranih potreb po stanovanjih Anketa SSRS 2023 | 19 |
| Tabela 6: Ocena investicijskih projektov zagotavljanja javnih najemnih stanovanj | 20 |
| Tabela 7: Pregled najemnih stanovanj Stanovanjskega sklada RS 2022–2023 | 26 |
| Tabela 8: Pregled zagotavljanja javnih najemnih stanovanj po programih sofinanciranja | 27 |
| Tabela 9: Lastne investicije Sklada v izvedbi in razvoju do leta 2026 | 31 |
| Tabela 10: Evidenca sklenjenih pogodb za najem in oddajo v podnajem | 37 |
| Tabela 11: Pridobivanje najemnih oskrbovanih stanovanj po programu za starejše | 40 |
| Tabela 12: Projekti Sklada vključeni v posojilo CEB banke | 45 |
| Tabela 13: Pregled realizacije sredstev iz NOO | 46 |
| Tabela 14: Izkaz prihodkov v letu 2023 | 47 |
| Tabela 15: Izkaz odhodkov v letu 2023 | 49 |
| Tabela 16: Primerjava prihodkov in odhodkov | 50 |

| | |
|--|-----|
| Tabela 17: Račun finančnih terjatev in naložb | 51 |
| Tabela 18: Račun financiranja | 52 |
| Tabela 19: Bilanca stanja 31. 12. 2023 v primerjavi z 31. 12. 2022..... | 53 |
| Tabela 20: Pregled realizacije Programa JNS 2016 do 2020..... | 56 |
| Tabela 21: Pregled realizacije Programa JNS 2022 do 2023..... | 57 |
| Tabela 22: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na stanje 31. 12. 2023 | 57 |
| Tabela 23: Regijska porazdeljenost stanovanj v brezplačni uporabi na stanje 31. 12. 2023 | 58 |
| Tabela 24: Nakupi stanovanj po javnem pozivu po lokacijah in letu dokončanja (poziv 2022)..... | 74 |
| Tabela 25: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2023 | 75 |
| Tabela 26: Stanje stanovanj za mlade po lokacijah na dan 31. 12. 2023 | 76 |
| Tabela 27: Stanje oskrbovanih najemnih stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2023..... | 77 |
| Tabela 28: Stanje stanovanj po regijah na dan 31. 12. 2023..... | 77 |
| Tabela 29: Pregled realizacije Programa za starejše 2017 do 2020 | 78 |
| Tabela 30: Pregled realizacije Programa za starejše 2021 do 2022 | 79 |
| Tabela 31: Pregled vlog za uveljavljanje predkupne pravice | 81 |
| Tabela 32: Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi | 99 |
| Tabela 33: Obvladovanje tveganj | 111 |

KAZALO GRAFIKONOV

| | |
|--|----|
| Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu | 23 |
|--|----|

1 OCENA POSLOVANJA V LETU 2023

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
DRSV - Direkcija Republike Slovenije za vode
EU – Evropska unija
GIS – Geodetski inštitut Slovenije
GOI – gradbena, obrtniška in instalacijska dela
GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije
GZ – Gradbeni zakon
HHŠ - hidrološko hidravlična študija
JNS – javno najemno stanovanje / javna najemna služba
JR NOO – Javni razpis za dodelitev sredstev iz načrta za okrevanje in odpornost
JSNU – Javna služba za najemniško upravljanje stanovanj
JSSMOL – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
JSSMOK – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
MDDSZ – Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti Republike Slovenije
MF – Ministrstvo za finance Republike Slovenije
MNZ – Ministrstvo za notranje zadeve Republike Slovenije
MO – mestna občina
MOL – Mestna občina Ljubljana
MOP – Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije / ministrstvo pristojno za stanovanjsko politiko
MORS – Ministrstvo za obrambo Republike Slovenije
MSP – Ministrstvo za solidarno prihodnost
NIJZ – Nacionalni inštitut za javno zdravje
NOO – Načrt za okrevanje in odpornost
NPUR – Nacionalni program ukrepov Vlade Republike Slovenije za Rome
NNS – neprofitno najemno stanovanje
NS SSRS – Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada
NSP – Nacionalni stanovanjski program
NSVS – Nacionalna stanovanjska varčevalna shema
OPPN – občinski podroben prostorski načrt
OPN – občinski prostorski načrt
Poslovna politika – Poslovna politika Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada
Program JNS – Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj
Program za starejše – Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe
ReNSP15-25 – Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025
RS – Republika Slovenija
R&D – Research and Development – Raziskave in razvoj
SARS-CoV-2 (Covid-19) – koronavirusna bolezen
SKVRS – Stanovanjska komisija Vlade Republike Slovenije
SRIP – Strateška razvojno-inovacijska partnerstva
SSRS, Sklad – Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
SZ – Stanovanjski zakon
TPSG – Tehnični pogoji stanovanjske gradnje
UMAR – Urad za makroekonomske analize in razvoj

UN – Urad vlade za narodnosti

Uradni list RS – Uradni list Republike Slovenije

Vlada RS – Vlada Republike Slovenije

ZInfV - Zakon o informacijski varnosti

ZIUOPZP - Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023

ZJS – Zakon o javnih skladih

ZORZFS - Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev

ZUJF – Zakon o uravnoteženju javnih financ

1.2 Osnovni podatki

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



| | |
|--|---|
| Pravnoorganizacijska oblika: | Javni sklad [213] |
| Standardna klasifikacija dejavnosti: | Drugo kreditiranje [K64.920] |
| Standardna klasifikacija institucionalnih sektorjev: | Državni skladi [13112] |
| Namensko premoženje: | 449.051.744 EUR |
| Direktor: | mag. Črtomir Remec |
| Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada: | <ol style="list-style-type: none">1. Suzana Emeršič, predsednica (od 3. 9. 2022)2. Sandi Rutar, namestnik predsednice (od 24. 3. 2021)3. Matjaž Juvančič, član (od 2. 9. 2022)4. Vlado Marič, član (od 3. 7. 2020)5. Matej Čepeljnik, član (od 9. 12. 2022) |

1.3 Zakonske in druge pravne podlage

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

Z določbami Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004 – ZVKSES, 47/2006 – ZEN, 45/2008 – ZVETL, 57/2008, 62/2010 – ZUPJS, 56/2011 odločba US, 87/2011, 40/2012 – ZUJF, 14/2017 – odločba US, 27/2017, 59/2019, 189/2020 ZFRO, 90/2021, 18/2023 – ZDU-10 in 77/2023 – odločba US) je Sklad javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj ter stanovanjskih stavb, pristojen, da:

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

Pogoje poslovanja Sklada, na podlagi Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008, 8/2010 – ZSKZ-B, 61/2020 – ZDLGPE in 206/2021 - ZDUPŠOP), določa Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/2011, 60/2017, 17/2018, 4/2019, 31/2021 in 132/2023). Sklad je pravna oseba javnega prava, ki opravlja naslednje dejavnosti:

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

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

- Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Uradni list RS, št. 86/2000, 79/2001 odločba US: U-I-283/00-16, 14/2006, 44/2006-UPB1, 60/2007, 96/2007-UPB-2, 40/2012-ZUJF), ki nalaga Skladu izvajanje vseh postopkov izvajanja nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in dodeljevanje subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja;
- Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Uradni list RS, št. 26/2005 – uradno prečiščeno besedilo in 114/2006 – ZUE), na podlagi katerega so se dodeljevala dolgoročna posojila fizičnim osebam;

- Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 odločba US: P-31/06-4, 18/2007 Skl. US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009, odločba US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 odločba US: U-I-255/09-14, 87/2011, 40/2012-ZUJF, 27/2017, 14/2017 – odločba US, 27/2017, 59/2019, 189/2020-ZFRO, 90/2021 in 18/2023 – ZDU-10 in 77/2023 – odločba US);
- Zakona o centralnem kreditnem registru (Ur. list RS, št. 77/2016) - članstvo Sklada v sistemu Banke Slovenije SISBON in SISBIZ;
- Zakona o informacijski varnosti (Uradni list RS, št. 30/2018, 95/2021, 130/2022 – ZEKom-2, 18/2023 – ZDU-10 in 49/2023) – Sklad je kot povezan subjekt dolžan izvajati obveznosti po 18.a členu tega zakona in podzakonskem predpisu - Uredba o varnostni dokumentaciji in minimalnih varnostnih ukrepih povezanih subjektov (Uradni list RS, št. 118/2023);
- Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (Uradni list RS, št. 95/2023, 117/2023 in 131/2023 – ZORZFS) – Sklad izvaja aktivnosti po 59. in 170. členu;
- Zakona o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (Uradni list RS, št. 131/2023) – Sklad je dolžan izvajati 67. člen, ki ureja brezplačno odsvojitve v last Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije za namen gradnje in obnove neprofitnih najemnih stanovanj;
- Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25, Uradni list RS, št. 92/2015 z dne 4. 12. 2015);
- Resolucije o družinski politiki 2018–2028 »Vsem družinam prijazna družba« (ReDP18-28, Uradni list RS, št. 15/2018 – deloma ukrepi 3.3.1, 3.9.1 in 3.9.2);
- Resolucije o Nacionalnem programu za mladino 2013–2022 (ReNPM13-22, Uradni list RS, št. 90/2013) kontinuiteta kljub temu, da nova Resolucija še ni sprejeta;
- Nacionalnega programa ukrepov za Rome za obdobje 2021-2030, ki ga je sprejela Vlada Republike Slovenije, dne 23. 12. 2022 (NPUR 2021-2030 – cilj 5.2.2.1).

Sklad kot osrednja državna institucija za financiranje stanovanjske oskrbe glede na finančna in druga sredstva, predvidena v proračunu države in Sklada, v okviru lastnih razpoložljivih sredstev, spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš, pri čemer ne opravlja pridobitne dejavnosti s ciljem maksimiranja dobička, temveč za doseg zastavljenih ciljev, zaradi katerih je bil ustanovljen. Sklad v interesu države deluje na področju celotne države in izvaja nacionalni stanovanjski program. Sklad je v letu 2023 najprej sodil v pristojnost in v delovno področje ministrstva, pristojnega za okolje in prostor, nato pa na podlagi določb ZDU-10 (Uradni list RS, št. 18/2023) prešel v pristojnost pod novo ministrstvo za stanovanjske zadeve – Ministrstvo za solidarno prihodnost.

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

1.4 Priprava in potrditev letnega poročila

Poročila o aktivnostih pri posameznih navedenih programih in projektih Sklada so v nadaljevanju tega poročila. Letno poročilo so pripravile februarja 2024 strokovne službe Sklada s stanjem na dan 31. 12. 2023.

1.5 Cilji poslovanja Stanovanjskega sklada RS

1.5.1 Dolgoročni cilji poslovanja

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

1.5.2 Srednjeročni cilji poslovanja

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

KLJUČNI CILJI V OBDOBJU 2021–2025

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

1. pridobitev do 500 novih javnih najemnih stanovanj s pripadajočimi 500 parkirnimi mesti, vključno z bivalnimi enotami (od tega iz soinvestitorstva polovica v lasti Sklada) na podlagi vsakokratnega programa sofinanciranja – Program JNS;
2. pridobitev do 150 novih oskrbovanih najemnih stanovanj in 50 mest v domovih za ostarele na podlagi vsakokratnega programa sofinanciranja – Program za starejše;
3. pridobitev do 3.280 novih javnih najemnih stanovanj za mlade, mlade družine in starejše z nakupom na zunanjem trgu nepremičnin (nakupi po vsakokratnem javnem pozivu za nakup stanovanj in zemljišč, nakupi od znanih prodajalcev, nakupi na javnih dražbah, zamenjave nepremičnin, partnerski projekti);
4. razvoj novih projektov gradnje javnih najemnih stanovanj na zemljiščih, ki so v lasti Sklada iz obdobja pred 2018, in na zemljiščih, kupljenih v letih 2018 in 2019 od DUTB, d. d.;
5. prenos preostalih stanovanj, ki so v lasti Republike Slovenije in brezplačni uporabi Sklada, v last Sklada (32 stanovanj, ki so še v brezplačni uporabi, urediti prenos na Sklad) in v lasti 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

Letne poslovne in finančne cilje poslovanja Sklad opredeljuje v poslovnih in finančnih načrtih. Uresničujejo se v okviru upravljanja sklada ter delovnih in nadzornih procesov izvajanja dejavnosti Sklada. Sklad je v potrditev ustanovitelju predhodno že pripravil Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS za leti 2023 in 2024. Dokument je prejel soglasje NS SSRS na 91. redni seji, dne 15. 12. 2022. V postopku pregleda vladnega gradiva je Ministrstvo za finance podalo mnenje, da je treba pripraviti ločene akte za vsako posamezno poslovno leto.

Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS za leto 2023 je bil skladno s prejetimi usmeritvami predlagan v ponovno soglasje in sprejem. Nadzorni svet Stanovanjskega sklada RS je z dokumentom soglašal na 93. redni seji, dne 14. 3. 2023. Vlada RS je dokument sprejela s sklepom št. 47602-6/2023/3 z dne 27. 6. 2023.

KLJUČNI KRATKOROČNI CILJI V LETU 2023

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 letu 2023 postavil naslednje prioritete cilje:

- povečanje fonda javnih najemnih stanovanj z lastnimi investicijami ali odkupom na trgu;
- povečanje števila najemnih stanovanj in bivalnih enot z realizacijo programov zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, javnimi stanovanjskimi skladi in drugimi upravičenci spodbud Sklada;
- zagotavljanje finančnih spodbud upravičencem po programih Sklada z namenom zagotavljanja vseh oblik najemnih stanovanj;
- zagotavljanje trajnostnih in energetske učinkovitih (skoraj ničenergijskih) stavb, pri čemer je upoštevanje življenjskega cikla stavb še posebej pomembno za fond javnih najemnih stanovanj;
- pridobivanje ugodnih virov financiranja z zadolževanjem in koriščenjem sredstev iz načrta za okrevanje in odpornost in drugih ugodnih finančnih virov;
- izvajanje ukrepov in instrumentov, predvidenih v resolucijah ter nacionalnih programih;
- izvajanje javne službe za najemniško upravljanje;
- pridobitev primernih zemljišč, vključno z ostalimi potrebnimi finančnimi in kadrovskimi viri za čim hitrejšo realizacijo projektov izgradnje najemnih stanovanj;

- krepitev razvojne vloge Sklada z vzpostavitvijo in izvajanjem trajnostne obnove in gradnje ter nadaljnjim razvojem tehničnih pogojev in implementacije standarda BIM (Building Information Modeling) v različnih fazah razvoja in izvedbe lastnih investicij s ciljem učinkovitega digitalnega upravljanja in vzdrževanja objektov;
- razvoj in optimizacija kapitalskih deležev in finančnih naložb Sklada v hčerinskih družbah Spekter, d. o. o., Trbovlje in Stanovanjsko podjetje, d. o. o., Ravne na Koroškem.

Drugi povezani cilji Sklada v letu 2023:

- nadaljnja reorganizacija in poslovna ter informacijska optimizacija procesov Sklada za potrebe izvajanja vloge glavnega nosilca izvajanja ReNSP15–25 in izvajanje Poslovne politike Stanovanjskega sklada RS 2021–2025;
- kadrovska okrepitev Sklada za učinkovito in dolgoročno delovanje;
- izvajanje zakonskih pooblastil;
- dodeljevanje finančnih spodbud po posameznih drugih programih in ukrepih za pridobivanje javnih najemnih stanovanj (tudi oskrbovanih, za posebne namene, za službena stanovanja) in bivalnih enot, izvajanje stanovanjskega združništva, skupnosti za mlade, skupnosti za starejše;
- izvedba nadaljnjega 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 nadaljnje spremembe in dopolnitve zakonodaje stanovanjskega, nepremičninskega, davčnega 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.

Na poslovanje leta 2023 so tako vplivali srednjeročni cilji iz Poslovne politike in kratkoročni cilji iz poslovnega in finančnega načrta za leto 2023.

1.5.4 Skladnost z metodologijo za pripravo poročila o doseženih ciljih

Za namene zagotavljanja skladnosti letnega poročanja v letnem poročilu za leto 2023 Stanovanjski sklad RS vključuje metodološka pojasnila, povezana z določanjem ciljev in kazalnikov pri oblikovanju proračunskih postavk na področju delovanja Stanovanjskega sklada RS.

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

1.5.5 Poslovanje Stanovanjskega sklada RS v letu 2023

1.5.5.1 PRISPEVEK SKLADA PRI URESNIČEVANJU NADREJENIH PRORAČUNSKIH CILJEV

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

Stanovanjski sklad RS je posredni proračunski uporabnik v resorju Ministrstva za solidarno prihodnost Republike Slovenije. Splošni in specifični cilji ter rezultati po programski strukturi proračuna, ki so

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

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 ² |
| Politika: | 16 – Prostorsko planiranje in stanovanjska dejavnost |
| Splošni cilj: | C1843 – Dostopna stanovanja za vse |
| Kazalnik: | I08237 Število stanovanj na 1000 prebivalcev in I08238 Odstotek stanovanj v javni lasti |
| Program: | 1603 – Stanovanjska dejavnost |
| Specifični cilj: | C5700 – Rešitev stanovanjskega vprašanja za različne ciljne skupine |
| Kazalnik: | I08263 Število dokončanih stanovanj v javni lasti (Uresničevanja cilja preko tega kazalnika se ugotavlja z merjenjem števila dokončanih stanovanj v javni lasti državnega stanovanjskega sklada po letih.) |
| Specifični cilj: | C5701 - Zagotavljanje pridobivanja najemnih stanovanj (Uresničevanje cilja preko tega kazalnika se ugotavlja z merjenjem števila novo zgrajenih ali drugače pridobljenih najemnih stanovanj v javni lasti v tekočem letu.) |
| Kazalnik: | I05743 Število najemnih stanovanj v javni lasti |

V posebnem delu proračunskih dokumentov za leto 2023 so v okviru politike Prostorsko planiranje in stanovanjska dejavnost določeni še nekateri kazalniki, ki so povezani s poslovanjem Stanovanjskega sklada RS.

Tabela 2: Posebni proračunski cilji in kazalniki

| | |
|-----------|---|
| Opis | Cilji in kazalniki |
| Politika: | 16 – Prostorsko planiranje in stanovanjska dejavnost 1603 – Stanovanjska dejavnost 160301 – Stanovanjska dejavnost |
| Ukrep: | 2550-21-0002 – Izvajanje javnega najema stanovanj |
| Cilj: | C7939 – Povečanje ponudbe neprofitnih najemnih stanovanj |
| Kazalnik: | I10943 Vzpostavitev sistema za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj I10946 Število sklenjenih pogodb z najemniki I10947 Število razpoložljivih najemniških stanovanj |
| Ukrep: | 2550-22-0002 – Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS |
| Cilj: | C8141 – Pridobivanje javnih najemnih stanovanj |
| Kazalnik: | I11331 Število pridobljenih stanovanj |

Iz proračunskih dokumentov za leto 2023 je učinek in prispevek Sklada za leto 2023 možno ugotoviti pri štirih različnih kazalnikih. Sklad je leta 2023 pridobil 252 novih javnih najemnih stanovanj. Skupno

² <https://www.gov.si/zbirke/seznami/sprejeti-proracuni-republike-slovenije/sprejeti-proracun-za-leto-2023/>

število vseh pridobljenih dokončanih javnih najemnih stanovanj v lasti Sklada in po programih Sklada v lasti občin in drugih upravičencev je znašalo 539 enot.

Tabela 3: Uresničevanje proračunskih kazalnikov leta 2023

| Kazalnik ³ | Vrednost za leto 2021 | Vrednost za leto 2022 | Vrednost za leto 2023 | Opis prispevka Stanovanjskega sklada RS in učinek programov na kazalnike |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| I10943 Vzpostavitev sistema za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj | 1 | 1 | 0 | Javna najemna služba je začela delovati 1. 1. 2022. |
| I10946 Število sklenjenih pogodb z najemniki | 0 | 6 | 7 | Ciljna vrednost števila sklenjenih pogodb z najemniki v okviru izvajanja javne najemne službe na stanje 31. 12. 2023 je bila 10. |
| I10947 Število razpoložljivih najemniških stanovanj | 0 | 6 | 7 | Ciljna vrednost števila stanovanj v okviru izvajanja javne najemne službe za leto 2023 je bila 10. |
| I11331 Število pridobljenih stanovanj | 367 | 719 | 252 | Število novo pridobljenih dokončanih najemnih stanovanj z gradnjo ali nakupom v last Sklada. |
| I11331 Število pridobljenih stanovanj | 610 | 728 | 539 | Skupno število pridobljenih dokončanih javnih najemnih stanovanj v lasti Sklada in po programih Sklada v lasti občin in ostalih upravičencev. |

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

V letu 2023 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 uresničevanja ciljev za leto 2023

| Št. cilja | Cilj 2021–2025 | Realizacija leta 2021 | Realizacija leta 2022 | Realizacija leta 2023 | Delež / opis realizacije glede na cilje za obdobje 2021–2025 |
|-----------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| 1 | Pridobitev do 500 novih javnih najemnih stanovanj – program JNS | 220 | 6 | 259 | 97 % (485/500) |
| 2 | Pridobitev do 150 novih oskrbovanih stanovanj – program za starejše | 43 | 12 | 48 | 69 % (103/150) |
| 3 | Pridobitev do 3.280 javnih | 367 | 719 | 252 | 41 % (1.338/3.280) |

³ <https://www.gov.si/zbirke/seznami/sprejeti-proracuni-republike-slovenije/rebalans-proracuna-republike-slovenije-za-leto-2023/>

| | | | | | |
|----|---|--|--|---|---|
| | najemnih stanovanj | | | | |
| 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. | 21 projektov v 10 različnih krajih v različnih fazah razvoja, ki omogočajo izgradnjo do 3.011 stanovanj. | 22 projektov v 10 različnih krajih v različnih fazah razvoja, ki omogočajo izgradnjo do 3.019 stanovanj do leta 2027. | Ocena je podana pri cilju pridobivanja javnih najemnih stanovanj (cilj 3). Leta 2023 dokončana projekta Dolgi most in Pod Pekrsko gorco, 2. faza. |
| 5 | Prenos preostalih 32 stanovanj iz brezplačne uporabe v last Sklada in 8 stanovanj v last občin | 0 | 0 | 21 | 66 % (21 prenesenih na Sklad s pogodbami, sklenjenimi v letu 2023) |
| 6 | Gospodarjenje s fondom lastnih javnih najemnih stanovanj | Zagotovljeno tekoče in investicijsko vzdrževanje. | Zagotovljeno tekoče in investicijsko vzdrževanje. | Zagotovljeno tekoče in investicijsko vzdrževanje. | Porabljena sredstva za vzdrževanje stanovanj v višini 5.297.852 EUR. |
| 7 | Uporaba instrumentov odkupa iz najema in deljenega lastništva | Ni bilo aktivnosti. | Ni bilo aktivnosti. | Ni bilo aktivnosti. | Ni oblikovanih produktov, ker ni vzpostavljene pravne podlage v stanovanjski zakonodaji. |
| 8 | Finančne spodbude pravnim in fizičnim osebam. | Realizacija po programih namenjenih za pravne osebe. | Realizacija po programih namenjenih za pravne osebe. | Realizacija po programih namenjenih za pravne osebe | Ocena podana pri novih javnih najemnih stanovanjih in stanovanjih za starejše (cilj 1 in 2). |
| 9 | Vzpostavitev in delovanje JSNU - JNS | Realizacija delovanja javne službe - JNS. | Pridobljenih 6 najemnih stanovanj. | Pridobljeno 1 najemno stanovanje. | S 1. 1. 2022 je JSNU pričela z delovanjem. 7 % realizacija (7/100) v letu. |
| 10 | Vzpostavitev in delovanje Evidence javnih najemnih stanovanj za potrebe JSNU - JNS | Začetne aktivnosti, saj podzakonskega predpisa ni bilo. | Evidence zgolj za potrebe JSNU. | Evidence zgolj za potrebe JSNU. | Vzpostavitev za potrebe JSNU. |
| 11 | Izvajanje zakonskih nalog po javnem pooblastilu | Tekoče spremljanje in izvajanje aktivnosti pri zakonskih | Tekoče spremljanje in izvajanje aktivnosti pri zakonskih | Tekoče spremljanje in izvajanje aktivnosti pri zakonskih | Izredne dodelitve najemnih stanovanj zaradi posledic naravnih nesreč v avgustu 2023. |

| | | nalogah Sklada. | nalogah Sklada. | nalogah Sklada. | |
|----|---|--|---|---|--|
| 12 | Odprodaja poslovno nepotrebni nepremičnin | Izvedenih 5 elektronskih dražb za 48 sklopov nepremičnin. Prodanih 22 sklopov. 1 neposredna prodajna pogodba, 1 stavbna pravica, prodani 3 sklopi kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč. | Izvedenih 6 elektronskih dražb za 26 sklopov nepremičnin. Prodanih 16 sklopov nepremičnin. Sklenjena 1 neposredna prodajna pogodba, prodanih 5 sklopov kmetijskih oziroma gozdnih zemljišč, oddana v najem ena poslovna nepremičnina. | Izvedenih 6 elektronskih dražb za 26 sklopov nepremičnin. Prodanih 14 sklopov nepremičnin. Sklenjena 3 neposredna prodajna pogodba, prodan 1 gozdnih zemljišč, oddani v najem dve nepremičnini. | Količina prodanih nepremičnin na elektronskih javnih dražbah v letu 2023 je bila 63,8 %. |
| 13 | Izvedba nadaljevanja notranje reorganizacije Sklada in okrepitev z dodatnimi kadrovskimi viri | Izvedena notranja reorganizacija za vzpostavitev javne najemne službe. | Z začetkom vzpostavitve javne najemne službe je Sklad dobil odobreni 2 zaposlitvi. | V letu 2023 ni bilo sprememb pri številu zaposlenih. | Število odobrenih delovnih mest v letu 2023 je 45. |
| 14 | Krepitev in izvajanje razvojne vloge Sklada na stanovanjskem področju | Aktivna vloga Sklada. | Aktivna vloga Sklada. | Aktivna vloga Sklada. | Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojnoraziskovalni projekti«. |
| 15 | Trajnostna gradnja in celovita prenova stanovanjskega fonda | Aktivna vloga Sklada. | Aktivna vloga Sklada. | Aktivna vloga Sklada. | Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojnoraziskovalni projekti«. |
| 16 | Razvoj lastne blagovne znamke TPSG in sodelovanje pri razvojnih projektih | Aktivna vloga Sklada. | Aktivna vloga Sklada. | Aktivna vloga Sklada. | Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojnoraziskovalni projekti«. |
| 17 | Implementacija uporabe tehnologije BIM na lastnih investicijah Sklada | Aktivna vloga Sklada. | Aktivna vloga Sklada. | 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 | 11 od skupno 12 prijavljenih projektov in dodeljena sredstva v | V letu je Sklad uspel črpati sredstva NOO v višini | Črpana sredstva NOO v višini 38 odstotkov dodeljenih po odločbah. Zaradi |

| | | | | | |
|----|---|-----------------------|------------------------|--|--|
| | | finančnih sredstev. | višini 38.254.404 EUR. | 14.147.795 EUR. | poprave ene odločbe, vrednost po odločbah 38.057.691 EUR. |
| 19 | Pridobivanje znanj in premoženja za in v okviru razvojnih (raziskovalnih) partnerskih projektov | Aktivna vloga Sklada. | Aktivna vloga Sklada. | Aktivna vloga Sklada. | Opis v poglavju »Digitalizacija in razvojnoraziskovalni projekti«. |
| 20 | Gospodarjenje z vsakokratnimi kapitalskimi naložbami Sklada | Aktivno sodelovanje. | Aktivno sodelovanje. | Aktivno sodelovanje in povečanje kapitalskih naložb. | Povečanje kapitalskih naložb zaradi učinkov poslovanja družb v lasti Sklada leta 2022. |

1.5.5.3 UČINEK SKLADA PRI ZADOVOLJEVANJU STANOVANJSKIH POTREB V OKOLJU

EVIDENTIRANE POTREBE PO NAJEMNIH STANOVANJIH

Stanovanjski sklad RS na nivoju statističnih regij izvaja preverjanje dejanskih potreb po različnih oblikah bivanja. Iz zadnje zaključene Ankete SSRS 2023 izhaja potreba po 10.794 javnih najemnih stanovanj. Največje pomanjkanje javnih najemnih stanovanj je v Mestni občini Ljubljana oz. v osrednjeslovenski statistični regiji (35 odstotkov vseh potreb). Na nivoju države primanjkuje tudi 4.207 drugih najemnih stanovanj (703 bivalnih enot, 1.864 drugih najemnih stanovanj in 1.640 oskrbovanih stanovanj). Na anketo se je odzvalo 159 občin oz. njihovih javnih stanovanjskih skladov.

Tabela 5: Pregled evidentiranih potreb po stanovanjih Anketa SSRS 2023

| Regija | Javna najemna stanovanja | Bivalne enote | Druga najemna stanovanja | Oskrbovana stanovanja | Skupaj |
|----------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|-----------------------|--------|
| Gorenjska | 555 | 22 | 315 | 245 | 1.137 |
| Goriška | 220 | 9 | 19 | 206 | 454 |
| Jugovzhodna | 920 | 66 | 137 | 199 | 1.322 |
| Koroška | 352 | 14 | 0 | 104 | 470 |
| Obalno-kraška | 1.250 | 31 | 322 | 115 | 1.718 |
| Osrednjeslovenska | 3.728 | 269 | 294 | 139 | 4.430 |
| Podravska | 963 | 88 | 122 | 158 | 1.331 |
| Pomurska | 387 | 110 | 93 | 63 | 653 |
| Posavska | 339 | 6 | 12 | 20 | 377 |
| Primorsko-notranjska | 530 | 14 | 301 | 50 | 895 |
| Savinjska | 1.171 | 55 | 170 | 311 | 1.707 |
| Zasavska | 379 | 19 | 79 | 30 | 507 |
| Skupaj | 10.794 | 703 | 1.864 | 1.640 | 15.001 |

Vir: Anketa SSRS 2023

Z upoštevanjem realizacije Sklada z lastnimi investicijami, nakupih po pozivu in realizacije po programih, v okviru katerih je bilo pridobljenih 539 novih najemnih stanovanj, je bilo s temi stanovanji zadovoljenih

4,3 odstotka potreb po javnih najemnih stanovanjih in oskrbovanih najemnih stanovanjih. Skupna evidentirana potreba po teh dveh kategorijah najemnih stanovanj je 12.434 enot.

EVIDENTIRANI NAČRTOVANI PROJEKTI ZAGOTAVLJANJA NAJEMNIH STANOVANJ

Za načrtovanje dela Sklada, pripravo ocene o potrebah ter načrtovanje in zagotavljanje zadostnih finančnih sredstev za nov Program od leta 2023 naprej, je Sklad občine ter njihove stanovanjske sklade pozval k posredovanju podatkov o investicijskih projektih za pridobitev novega stanovanjskega fonda (javna najemna stanovanja, bivalne enote in oskrbovana stanovanja za starejše), katere načrtujejo oziroma jih imajo v pripravi (prostorski akti, projektiranje, pridobivanje gradbenih dovoljenj) ali jih imajo v izvedbi (izvedba GOI del, nakup na trgu) z realizacijo v obdobju od leta 2023 do 2025. Zbiranje podatkov je potekalo v obdobju od 1. 2. 2023 do 22. 3. 2023.

Občine in njihove javne stanovanjske sklade je Sklad zaprosili, da pošljejo podatke o načrtovanih projektih in projektih v izvedbi s kratkim opisom projekta, podatki o vrednosti investicije, viri financiranja (lastna sredstva, načrtovano sodelovanje s Skladom, drugi kreditni viri), časovnimi mejniki ter vrsti in številu stanovanjskih enot.

Na anketo je odgovorilo 160 občin oz. njihovih javnih skladov, kar pomeni 75 odstotno odzivnost. Odgovorilo je tudi vseh 12 mestnih občin.

Tabela 6: Ocena investicijskih projektov zagotavljanja javnih najemnih stanovanj

| Načrtovani projekti | Občine – vse skupaj | Mestne občine - ločeno |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------|
| Število načrtovanih projektov | 185 | 43 |
| Št. javnih najemnih stanovanj | 2.847 | 1.534 |
| Št. bivalnih enot | 294 | 57 |
| Št. oskrbovanih stanovanj | 784 | 281 |
| Skupno št. stanovanj | 3.925 | 1.872 |
| Investicijske vrednosti | 506 mio EUR | 304 mio EUR |
| Št. projektov za sodelovanje s SSRS | 120 | 37 |
| Pričakovana udeležba SSRS | 238 mio EUR | 142 mio EUR |

Vir: Poziv SSRS 2023

Pridobljeni podatki so uporabni za načrtovanje nadaljnjih aktivnosti Sklada na področju zagotavljanja javnih najemnih stanovanj po programih soinvestiranja in kreditiranja, vključno s potrebnimi finančnimi viri, ki bi jih morali zagotoviti za realizacijo večjega števila projektov zagotavljanja najemnih stanovanj.

1.5.5.4 NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA

POSLEDICE IN UKREPI ZARADI POVEČANEGA ŠTEVILA GRIPE IN OKUŽB DIHAL NA POSLOVNE PROCESE

Tudi leto 2023 je Slovenijo še vedno zaznamovala epidemija koronavirusne bolezni, ki je z negativnimi učinki na gospodarski in socialni položaj vplivala na poslovanje že v predhodnih letih. Zaradi še vedno prisotnega širjenja bolezni covid-19 so bile kratkoročne prednostne naloge ekonomske politike povezane s preprečevanjem širjenja bolezni in blažitvijo njenih družbenogospodarskih posledic. Tudi Sklad se je znašel v fazi subjektov, ki so občutili posledice obvladovanja širših posledic virusa SARS-CoV-2, ki jih prinaša t. i. dolgi covid-19 z vplivom na projekte in kadrovske delovanje.

Zaposleni na Skladu in zaposleni, ki opravljajo dela na Stanovanjskem skladu RS v imenu Stanovanjskega podjetja, d.o.o., so lahko tudi v letu 2023 v skladu z zakonodajo, internimi akti in dovoljenji delodajalca, opravljali delo na domu (delo na daljavo) in ga kombinirali z izmenjavo dela na sedežu Sklada in na terenu. V največji možni meri je Sklad izvajal digitalno poslovanje v vseh svojih delovnih procesih in zaradi zaščite zaposlenih ter zmanjševanja tveganj uporabljal elektronsko poslovanje in sodelovanje ter delovanje preko videokonferenčnih platform. Sklad, tako kot v letih 2021, in 2022 tudi v letu 2023 ni ustavil izvajanja nobenega delovnega procesa in nobenih terenskih aktivnosti Sklada (npr. vezano na gradnjo, vezano na oddajo v najem, vzdrževanje, na primopredaje, sklepanje pogodb, prodajo poslovno nepotrebni nepremičnin).

Stanovanjski sklad RS je tudi v letu 2023 spremljal priporočila NIJZ glede covid-19 v sezoni okužb dihal, ter gripe, ki so bila v posameznih letnih časih v porastu in zaradi večjega strankam deloma onemogočil osebni dostop do poslovnih prostorov in storitev ter uradnih ur v svojih prostorih ter jim omogočil vse storitve po telefonih, pisno in po elektronski pošti. Sklad namreč nima zagotovljene zadostne nadomestljivosti za svoje zaposlene, zaposleni opravljajo več aktivnosti in sodelujejo v več delovnih procesih, ki so neodvisni in nujni za nemoteno delovanje Sklada, zaradi česar je izvajal tudi prakso izmeničnega dela v poslovnih prostorih in na terenu.

POSLEDICE NEPRIČAKOVANIH SPREMENB V OKOLJU NA POSLOVANJE SKLADA

V letu 2023 je bil tudi Stanovanjski sklad RS kot lastnik stanovanj, ki jih oddaja v več oblik najema ter kot glavni izvajalec oddaje stanovanj v javni najem v Sloveniji, soočen s posledicami obilnega deževja, ki je 4. in 5. avgusta 2023 zajelo večji del Slovenije ter povzročilo obsežne poplave in posledično tudi številne plazove. Stanovanjski sklad RS se je takoj vključil v pregled svojih nepremičnin sam in s svojo hčerinsko družbo Stanovanjsko podjetje d.o.o. ter pomagal svojim najemnikom in uporabnikom stanovanj, ob tem je priskočil na pomoč tudi Ministrstvu za solidarno prihodnost ter posameznim občinam s prizadetimi občani (zlasti Občina Mežica, Občina Prevalje, Občina Ravne na Koroškem). Z Ministrstvom za solidarno prihodnost je sodeloval pri pripravi izhodišč za sprejem ustrezne interventne zakonodaje in prispeval svoje izkušnje vezane na zakonodajo o potresih in poplavah iz preteklosti. Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 - ZIUOPZP, ki je stopil v veljavo 2. 9. 2023 in bil nato dvakrat spremenjen in dopolnjen, je Skladu naložil aktivnosti izrednega dodeljevanja stanovanj v neprofitni najem po 59. in 170. členu, tako je moral Sklad vse svoje aktivnosti pomoči ob poplavah in plazovih, ki jih je izvajal od 5. 8. 2023, zaradi drugačnih zakonskih določb prilagoditi in spremeniti ter izvajati po ZIUOPZP.

Določbe ZIUOPZP so vplivale na lastne projekte Sklada, saj je zakon dvakrat spremenil 56. člen Zakona o odpravi posledic naravnih nesreč. Tudi na pobudo Sklada je zadnja sprememba ZIUOPZP-A z dne 20. 11. 2023 določbo nekoliko omilila v povezavi s projekti, ki se sofinancirajo iz NOO kot sledi:

(1) V pogodbah o dobavi blaga ali izvajanju storitev ali izvedbe gradenj, ki so jih zasebnopravni subjekti, ki so bili prizadeti v poplavah in plazovih v avgustu 2023 ali sodelujejo v odpravi posledic poplav in plazov, sklenili z državnimi organi ali samoupravnimi lokalnimi skupnostmi, javnimi agencijami, javnimi skladi, javnimi zavodi in javnimi gospodarskimi zavodi ter drugimi osebami javnega prava, ki so posredni uporabniki proračuna Republike Slovenije ali proračuna lokalne skupnosti na podlagi ZJN-3 in se ne nanašajo na dobavo blaga, ki predstavlja opremo, potrebno za odpravo posledic poplav v avgustu 2023, se v obdobju do 31. decembra 2023 določbe o pogodbenih kaznih zaradi zamude ne uporabljajo, pogodbeno dogovorjeni roki pa se podaljšajo za najdlje šest mesecev.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se določbe o pogodbenih kaznih zaradi zamud uporabljajo, pogodbeno dogovorjeni roki pa se ne podaljšajo pri projektih, katerih izvedba je neposredno vezana oziroma se sofinancira iz finančne perspektive 2014–2020, saj se skladno z EU regulativo obdobje upravičenosti zaključijo 31. decembra 2023, ter pri projektih, ki se sofinancirajo iz Načrta za okrevanje in odpornost.

Zaradi izrednih dogodkov je prišlo do sprememb zakonodajnih okvirjev in višjih zahtev glede pridobivanja vodnih soglasij za izvedbo gradenj, ne glede na sprejete in veljavne prostorske akte na posameznih območjih, kar močno vpliva na časovni in vsebinski razvoj investicij Sklada.

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

1.5.5.1 POJASNILA O PRILAGODITVAH GLEDE DOSEGANJA CILJEV

Doseganje ciljev poslovanja Sklada je bilo predmet tekočega spremljanja in preverjanja. Medletni doseženi rezultati so v določenih kategorijah nakazovali, da bo realizacija v letu 2023 odstopala od rezultatov, ki so bili predstavljeni v Poslovnem in finančnem načrtu Stanovanjskega sklada RS za leto 2024. Bistveno odstopanje se je nanašalo zlasti na pridobitev sredstev iz NOO. Sklad je namreč uspel pridobiti del sredstev NOO v višini 14,1 milijona evrov in so bistveno vplivala na končni rezultat poslovanja. Sredstva so bila nakazana 29. 12. 2023.

1.5.5.2 POVEČANJA NAMENSKEGA PREMOŽENJA IN PREJETI TRANSFERJI IZ PRORAČUNA RS

Vlada RS je s Sklepom št. 47602-11/2023/3 z dne 20. 7. 2023 povečala namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada RS z izplačilom sredstev v višini 25,5 milijona evrov. Sredstva so bila nakazana 12. 9. 2023 za namene zagotavljanja večjega števila javnih najemnih stanovanj. S sklepom 101. redne seje NS SSRS z dne 13. 12. 2023 se je za kritje stroškov komunalno opremljenega zemljišča na projektu Dolgi most v Ljubljani iz sredstev dokapitalizacije namenilo 1.669.654 evrov. Preostala sredstva dokapitalizacije se bodo postopoma razporejala za kritje stroškov komunalno opremljenih zemljišč pri lastnih projektih Sklada zagotavljanja javnih najemnih stanovanj.

Vlada RS je s Sklepom št. 47602-18/2023/3 z dne 12. 10. 2023 povečala namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada RS z vplačilom dodatnega namenskega premoženja v kapital sklada v obliki stvarnega vložka z vplačilom 11 zemljiškoknjižno urejenih stanovanj upravljavca Ministrstvo za obrambo v vrednosti 1.655.600 evrov, 1 zemljiškoknjižno urejeno stanovanje upravljavca Ministrstvo za notranje zadeve v vrednosti 61.000 evrov in 9 zemljiškoknjižno urejenih stanovanj upravljavca Ministrstvo za javno upravo v vrednosti 1.036.200 evrov. Dne 4. 12. 2023 je bilo sklenjenih 7 pogodb o povečanju namenskega premoženja Stanovanjskega sklada RS s prenosom stanovanj v last Sklada.

V proračunu RS za financiranje javne najemne službe leta 2023 je bilo zagotovljenih 1.032.590 EUR (ukrep št. 2550-21-0002 Izvajanje javnega najema stanovanj), ki so bila namenjena povračilu stroškov tekočega delovanja javnega najema stanovanj in stroške za plače ter materialne stroške zaposlenih za delovanje službe. S pogodbo med Skladom in MSP o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj št. 2720-23-550004 z dne 19. 10. 2023 so bili dogovorjeni pogoji za povračilo stroškov. Po pogodbi je imel Sklad v letu 2023 pravico do plačila še ne fakturiranih aktivnosti iz leta 2022 v skupnem znesku 4.863 EUR ter povračila stroškov realiziranih v obdobju med januarjem in oktobrom leta 2023. V letu 2023 sta bili realizirani dve nakazili, in sicer v znesku 4.863 evrov in 29.445 evrov. Skupno

povračilo stroškov v letu 2023 je znašalo 34.307 evrov. Stroški nastali v obdobju med oktobrom in decembrom 2023 in so upravičeni do povračila, bodo predmet zahtevka v letu 2024.

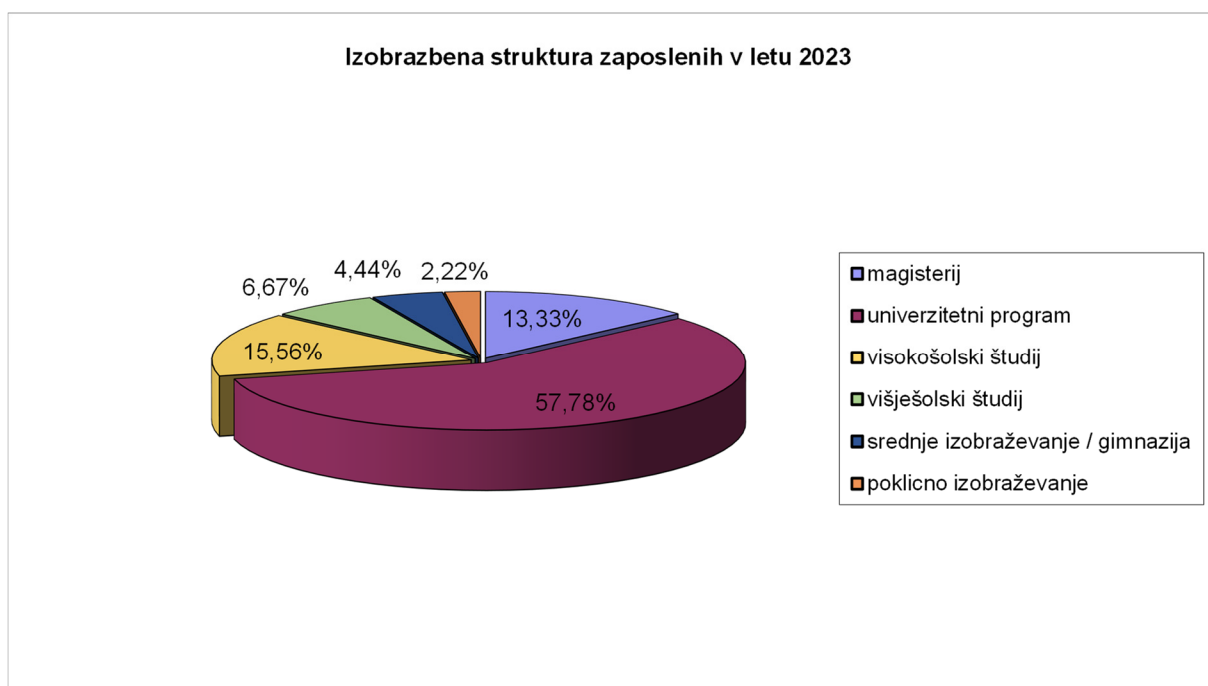
V letu 2023 je Sklad uspel pridobiti sredstva iz NOO v skupni višini 14.147.795 evrov.

1.5.5.3 KADROVSKA ZASEDENOST IN OBVLADOVANJE TVEGANJ

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. Vlada Republike Slovenije je na 29. redni seji s sklepom številka 10002-9/2022/18 z dne 22. 12. 2022, sprejela Zbirni kadrovski načrt (ZKN) oseb javnega prava po 22. členu Zakona o javnih uslužbencih za leti 2023 in 2024. ZKN za leti 2023 in 2024 je bil zaradi reorganizacije vlade na podlagi 2. člena Zakona o spremembah Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 163/22) in trajnega prenosa kvot spremenjen s sklepom Vlade RS št. 10002-9/2022/23 z dne 20. 4. 2023 in nato še 30. 11. 2023, vendar Stanovanjski sklad RS, kljub več zaprosilom podanim na resorno ministrstvo, na ministrstvo za javno upravo in Vlado RS ni prejel dovoljenja za dodatne zaposlitve in je število dovoljenih zaposlitev v letu 2023 ostalo 45.

Na dan 31. 12. 2023 je bilo na Skladu 45 redno zaposlenih.

Grafikon 1: Izobrazbena struktura zaposlenih na Skladu



Zaradi omejitev dodatnega zaposlovanja s strani ustanovitelja Sklada predstavlja nezadostno število zaposlenih kritični dejavnik in visoko tveganje za delovanje Sklada. Dodatne zaposlitve so potrebne za odpravo poslovnih in operativnih tveganj poslovanja ter nemoteno delovanje Stanovanjskega sklada RS v skladu z načeli zakonitosti, preglednosti, učinkovitosti, uspešnosti in gospodarnosti ter zlasti za doseganje zastavljenih ciljev s strani njegovega ustanovitelja po veljavni zakonodaji, resolucijah in nacionalnih programih. Skladu je leta 2023 z obsežnimi naporji vodstva in zaposlenih uspelo dosegati zastavljene cilje, vendar pa je bil izrecno opozorjen o nezadostnem številu kadrov s strani Banke Slovenije v postopku revizije izvajanja SISBON, kjer je zaradi tega prejel tudi priporočilo visoke stopnje.

V izogib negativnim poslovnim posledicam za delovanje Stanovanjskega sklada RS je treba primanjkljaj delovnih mest nemudoma urediti, na način, da se odobri dodatnih sedemnajst zaposlitev na Stanovanjskem skladu RS v letih 2024 in 2025, za kar je Sklad pristojne že zaprosil.

Na področju poslovanja je Sklad nadaljeval procese izboljšanja skladnosti svojega delovanja ter prilagajanja zahtevam nove zakonodaje ter nadaljeval s procesi, vezanimi na podatkovno, informacijsko ter kibernetiko varnost. Pri poslovanju Sklada je pomembno obvladovanje internih stroškov, obvladovanje investicij z zagotavljanjem likvidnosti in ustreznih finančnih virov, ki omogočajo izvedbo sprejetih programov in ne predstavljajo previsokih tveganj za nadaljnje poslovanje ter razvoj Sklada. Obvladovanje tveganj poslovanja, tržna, operativna, likvidnostna ter kreditna tveganja, je še vedno pomemben dejavnik pri poslovanju Sklada. Sklad je v letu 2023 posodobil register tveganj in ocene tveganj v okviru notranjih pravil poslovanja.

Stanovanjski sklad RS je 25. 5. 2018 sprejel Politiko skladnosti poslovanja Stanovanjskega sklada RS, ki jo je posodobil 7. 5. 2023 in 4. 8. 2023. Vežano na njeno izvajanje ter področja delovanja funkcije skladnosti Sklad so bile naloge funkcije skladnosti poslovanja v letu 2023 izvajane sprotno in po vseh področjih. Sklad je v okviru izvajanja nalog funkcije skladnosti poslovanja v letu 2023 med drugim za skladno poslovanje uskladil svoje delovanje z novo ali spremenjeno oziroma dopolnjeno zakonodajo in ugotovitvami nadzornih oziroma revizijskih organov (npr. ZIUOPZO, ZInFV, ZDU-10, Zakon o zaščiti prijaviteljev, ugotovitvami pregleda notranje revizije, ugotovitvami revizije izvajanja SISBON s strani Banke Slovenije, spremembami in dopolnitvami Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada RS kot javnega sklada, posodabljanjem notranjih pravil poslovanja) ter izboljšal delovanje na področjih izvajanja določenih procesov. Ob tem je bilo ugotovljeno, da na zagotavljanje skladnosti poslovanja bistveno vpliva tudi nezadostno število dovoljenih zaposlitev za izvajanje obveznih zakonskih nalog, nalog iz naslova izvajanja dejavnosti in rednega poslovanja.

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

1.5.5.4 NOTRANJI NADZOR JAVNIH FINANC

Stanovanjski sklad RS letno pripravlja oceno delovanja sistema notranjega finančnega nadzora, ki se predloži v elektronski obliki na spletnem portalu AJPES. Na opredeljevanje ciljev in zagotavljanje njihovega doseganja z ustreznim sistemom upravljanja in obvladovanja poslovnih tveganj se letno pripravlja Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ. Z izjavo Sklad ocenjuje ustreznost vzpostavljenega sistema notranjega nadzora, ki vključuje kontrolno okolje, oceno tveganj, notranje kontrole, pretok informacij in notranje revidiranje ter najpomembnejše ukrepe za izboljšanje sistema. V skladu z določbo Pravilnika o dopolnitvah Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 153/2021 z dne 24. 9. 2021) je izjava predstojnika o notranjem nadzoru javnih financ sestavni del poslovnega poročila neposrednega in posrednega uporabnika državnega ali občinskega proračuna, ZZZS, ZPIZ in javnega sklada. Izjava je priložena kot priloga in sestavni del Letnega poročila Stanovanjskega sklada RS za leto 2023.

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

1.5.5.5 REVIZIJA RAČUNSKEGA SODIŠČA

Stanovanjski sklad RS je od 12. 2. 2021 sodeloval kot revidiranec pri predreviziji in reviziji Računskega sodišča RS: »Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji« (v nadaljevanju revizija). Računsko sodišče RS je namreč izvedlo revizijo, v kateri je preverilo, ali so bili Vlada Republike Slovenije, Ministrstvo za okolje in prostor in Stanovanjski sklad RS učinkoviti pri izvajanju Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15-25) v obdobju od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2021.

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

Računsko sodišče RS je 30. 3. 2023 je vezano na obveznosti ostalih revidirancev izdalo Porevizijsko poročilo: Popravljalni ukrepi pri reviziji izvajanja stanovanjske politike v Republiki Sloveniji, v katerem je je zadovoljivost izkazanih popravljalnih ukrepov ocenilo na podlagi posredovanega opisa ukrepov in dokumentacije ter aktivnosti Vlade RS, Ministrstva za solidarno prihodnost in Ministrstva za naravne vire in prosto pri vseh popravljalnih ukrepih ocenilo kot zadovoljive.

Ministrstvo za solidarno prihodnost je v odzivnem poročilu navedlo, da bo strokovne podlage za vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj pripravil Geodetski inštitut Slovenije, ki je omenjeno nalogo vključil v svoj program dela za leto 2023. GIS bo jeseni 2023 proučil možnosti uporabe obstoječih podatkov katastra nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije v povezavi s stanovanji v lasti države, stanovanjskih skladov in občin. V prvi polovici leta 2024 bo GIS izdelal koncept registra stanovanj s poudarkom na evidenci javnih najemnih stanovanj. Ker je vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj vezana na sprejem novega Stanovanjskega zakona, bo treba določene vsebine in postopke v zvezi z omenjeno evidenco urediti v zakonu (in morebitnem podzakonskem aktu). Stanovanjski sklad RS in njegova hčerinska družba Spekter d.o.o. sta bila s strani GIS pozvana k sodelovanju v pilotnem projektu, saj SZ-1 še ni bil spremenjen. V okviru tega sta v letu 2023 že posredovala svoje izkušnje, dobre prakse ter prispevata svoja znanja. Sodelovanje se bo nadaljevalo tudi v letu 2024.

Računsko sodišče RS je v reviziji ugotovilo, da Sklad za doseganje ciljev stanovanjske politike, ki so opredeljeni v ReNSP15-25, nima na voljo sistemskih virov financiranja. Sklad pretežni del virov za svoje delovanje pridobi iz prihodkov, ustvarjenih z razpolaganjem s premoženjem sklada in iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem. Poslovanje Sklada in uresničevanje razvojnih ciljev na stanovanjskem področju je ravno zaradi pomanjkanja ustreznega javnega financiranja omejeno in oteženo. S spremembo in dopolnitvijo Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 132/2023) je bilo v odnosu na poročilo Računskega sodišča RS delno urejeno financiranje delovanja Sklada, in sicer na področju zagotavljanja finančnih sredstev za stroške dela Sklada. Vlada RS je prav tako v letu 2023 povečala namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada z vplačilom sredstev v višini 25.500.000 evrov zagotavljanje novih najemnih stanovanj. Sklep sledi priporočilom Računskega sodišča RS in odpravlja ugotovljeno neučinkovitost na strani ustanovitelja.

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 2023 je Sklad upravljal 5.167 javnih najemnih stanovanj za potrebe neprofitnega in tržnega najema s stroškovno dostopno najemnino po celotni Sloveniji, vključno s stanovanji v brezplačni uporabi in jih namenja za potrebe najema.

Poleg navedenih stanovanj imata hčerinski družbi Spekter, d.o.o., in Stanovanjsko podjetje, d.o.o., v lasti 2.088 stanovanj. Na 31. 12. 2023 je imela družba Spekter, d.o.o. od skupno 2.064 najemnih stanovanj oddanih 1.871 stanovanj. Preostalih 193 stanovanj je bilo v postopkih oddaje ali v postopkih obnove oz. vzdrževanja. Stanovanjsko podjetje, d.o.o. je na stanje 31. 12. 2023 imelo oddanih 20 stanovanj, 4 stanovanja pa neoddana, ker niso primerna za oddajo.

Tabela 7: Pregled najemnih stanovanj Stanovanjskega sklada RS 2022–2023

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

| Stanovanja po vrsti najema na dan 31. 12. 2023 | Stanovanja v lasti SSRS | Stanovanja v brezplačni uporabi | Skupaj |
|---|-------------------------|---------------------------------|--------|
| Neprofitni najem | 2.939 | 18 | 2.957 |
| Neprofitni najem – oskrbovana stanovanja | 97 | 0 | 97 |
| Tržni stroškovni najem | 1.889 | 1 | 1.890 |
| Tržni najem – mladi | 111 | 0 | 111 |
| Tržni najem – oskrbovana stanovanja | 112 | 0 | 112 |
| Skupaj | 5.148 | 19 | 5.167 |

V primerjavi s predhodnim letom se je število stanovanj na stanje konec leta 2023 povečalo za 239 enot oz. za 4,8 odstotka. V primerjavi s stanjem stanovanj konec leta 2021 se je število stanovanj povečalo za 944 enot ali 22,4 odstotka.

Na podlagi sklepa Vlade RS z dne 12. 10. 2023 se je s sklenitvijo 7 pogodb o povečanju namenskega premoženja Stanovanjskega sklada RS izvedel prenos 21 zemljiškoknjižno urejenih najemnih stanovanj iz brezplačne uporabe v trajno last in posest Sklada. Pogodbe so bile sklenjene 4. 12. 2023. Število stanovanj prejetih v brezplačno uporabo se je zmanjšalo iz 40 na 19.

Sklad ima na stanje 31. 12. 2023 v lasti še dve stanovanji, katerih namen ni javni najem. Eno stanovanje v Ljubljani je s pogodbo oddano v brezplačno uporabo Ustanovi za pomoč otroku z rakom, drugo pa je v Dragomlju in ni primerno za oddajo v najem ter bo v času odprave napak po sodbah na predmetni lokaciji služilo kot pomožni prostor za izvajanje aktivnosti.

V letu 2023 je Sklad v okviru izvajanja javne najemne službe imel v najemu 7 stanovanjskih enot, ki so bila vsa oddana v podnajem.

NEPROFITNA NAJEMNA STANOVANJA – NEPROFITNI NAJEM

Sklad je imel na dan 31. 12. 2023 v lasti 3.036 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 97 oskrbovanih stanovanj. Stanovanja so v 12 regijah oziroma v 118 občinah.

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

V letu 2023 so se dokončevali in izvajali posamezni projekti, odobreni v sklopu Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj za leti 2016 do 2020. Po programu bo zagotovljenih 641 novih javnih najemnih stanovanjskih enot, od tega bo v lasti Sklada 22 stanovanjskih enot. Skupna vsota sredstev, ki jih bo SSRS realiziral po tem programu, bo znašala 31.468.341 evrov, od tega 29.923.481 evrov posojil. V skladu z določili programa je bilo za sofinanciranje odobrenih 12 investicijskih projektov v osrednjeslovenski, savinjski, podravske, koroški in obalno-kraški statistični regiji.

V letu 2023 so bili zaključeni 3 projekti (1 soinvestitorstvo in 2 posojila), s katerimi je bilo pridobljenih 259 neprofitnih najemnih stanovanj v MO Ljubljana, MO Celje in Občini Slovenske Konjice. Vrednost dodeljenih sredstev je znašala 13,7 milijona evrov. Projekt z MO Koper (Nova Dolinska s 75 stanovanjskimi enotami), bo zaradi podaljšanja rokov zaradi zamika dokončanja gradnje energetskega objekta zaključen poletu 2024.

V letu 2023 je Sklad izvajal aktivnosti po Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot v letih 2022 in 2023. Program je bil sprejet 29. 3. 2022 na 86. seji NS SSRS in objavljen v Uradnem listu RS, št. 50/2022 dne 11. 4. 2022. Za izvajanje Programa je Sklad namenil 10 milijonov evrov, pri čemer je 5 milijonov evrov namenjenih za posojila in prav tako 5 milijonov evrov za soinvestitorstvo. Sklad je po programu odobril dva projekta za pridobitev 171 stanovanjskih enot. V projektu soinvestitorstva z MO Novo mesto bo zagotovljenih 83 stanovanjskih enot, s posojilom JSSMOL za projekt Zelena jama v Ljubljani bo zagotovljenih 88 stanovanjskih enot. Predvideni zaključki projektov so v letu 2024 (Zelena jama, Ljubljana) oz. 2025 (Podbreznik, Novo mesto). Vrednost dodeljenih sredstev je 10 milijonov evrov. Program je bil z dnem 15. 9. 2023 zaprt, saj so bila s sklepi Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada RS odobrena vsa predvidena finančna sredstva. Glede na navedeno dejstvo, Sklad novih vlog ni obravnaval. Prosilce, ki so še pred zaprtjem podali vloge, je Sklad obvestil o zaprtju programa.

Tabela 8: Pregled zagotavljanja javnih najemnih stanovanj po programih sofinanciranja

| Leto zaključka | Št. dokončanih stanovanj |
|----------------|--------------------------|
| 2018 | 73 |
| 2019 | 8 |
| 2020 | 0 |
| 2021 | 220 |
| 2022 | 6 |
| 2023 | 259 |
| 2024 | 163 |
| 2025 | 83 |

Sklad in Ministrstvo za solidarno prihodnost si prizadevata objaviti nov program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj za naslednje obdobje, za financiranje katerega bodo zagotovljena finančna sredstva s strani ustanovitelja Sklada.

NAJEMNA STANOVANJA V BREZPLAČNI UPORABI

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

Za prenos 21 stanovanj v letu 2023 je bilo 4. 12. 2023 sklenjenih 7 pogodb o prenosu stanovanj v last Sklada.

Skupno je bilo doslej od 538 stanovanj na Sklad in občine prenesenih že 519 stanovanj, na prenos čaka še 19 stanovanj in sicer 11 za prenos na Sklad in 8 za prenos na občine. Od 448 stanovanj za prenos na Sklad je bilo na Sklad do zdaj prenesenih 437 stanovanj (leta 2012 158 stanovanj, leta 2016 183 stanovanj, leta 2020 75 stanovanj in leta 2023 21 stanovanj).

Sklad je imel na dan 31. 12. 2023 skupno v brezplačni uporabi še 19 stanovanj, in sicer 14 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 2 stanovanji Ministrstva za notranje zadeve in 3 stanovanja Ministrstva za obrambo.

Na 31. 12. 2023 sta za prenos na Sklad zemljiškoknjižno urejeni 2 stanovanji (po eno od Stanovanjske komisije Vlade RS in Ministrstva za notranje zadeve), neurejenih pa je skupno 9 stanovanj, in sicer 6 od Stanovanjske komisije Vlade RS, 2 od Ministrstva za obrambo ter 1 od Ministrstva za notranje zadeve. Za 2 zemljiškoknjižno urejeni stanovanji so se že v letu 2023 začeli postopki za prenos na Sklad in za eno stanovanje postopki za izločitev iz prenosa na Stanovanjski sklad RS zaradi zaprosila občine Radeče za prenos nanjo, s čemer se je Ministrstvo za javno upravo kot upravljavec strinjalo in s čemer se strinja tudi Sklad. Izločitev mora biti potrjena s sklepom Vlade RS.

Od 90 stanovanj za prenos na občine je bilo doslej na občine prenesenih 82 stanovanj. Za prenos na občine, ki ga ureja Ministrstvo za solidarno prihodnost, je ostalo še 8 stanovanj, in sicer 1 od Ministrstva za obrambo ter 7 od Stanovanjske komisije Vlade RS. Eno zemljiškoknjižno urejeno stanovanje bi lahko bilo na občino Vrhnika preneseno že leta 2021, na kar je resorno ministrstvo 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.

Do izteka pogodb o brezplačni uporabi v avgustu 2024 bo Sklad v sodelovanju z ministrstvi poskušal izvesti vse potrebne aktivnosti za prenos stanovanj na Sklad oz. na občine. Če postopki za zemljiškoknjižno ureditev neurejenih stanovanj ne bodo urejeni, bo Sklad predlagal sklenitev pogodb o brezplačni uporabi še za nadaljnjih 5 let. Iz sredstev pobranih najemnin se zagotavlja redno vzdrževanje in obnova stanovanj.

NAJEMNA TRŽNA STANOVANJA – STROŠKOVNI NAJEM

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

Skupno število najemnih stanovanj se je leta 2023 povečalo za 254 enot, in sicer iz 1.859 na skupno 2.113 najemnih stanovanj. Od tega je 1.890 najemnih stanovanj, 111 stanovanjskih enot, namenjenih za mlade ter 112 oskrbovanih stanovanj v Slovenj Gradcu, Ljubljani in Mariboru. Na dan 31. 12. 2023 je imel Sklad oddanih v najem 1.729 od skupno 1.890 razpoložljivih stanovanj za stroškovni najem, kar pomeni 91-odstotno zasedenost. Eno stanovanje v stroškovnem najemu je iz kvote stanovanj v brezplačni uporabi. Oddanih je bilo tudi 147 od 178 postelj v 111 stanovanjskih enotah za mlade (83-

odstotna zasedenost). Pri oskrbovanih najemnih stanovanjih je bilo na stanje konec leta 2023 oddanih 101 od skupno 112 stanovanj (90-odstotna zasedenost).

Sklad je leta 2023 v nabor stroškovnih najemnih stanovanj dodal 254 stanovanj, in sicer 40 stanovanj v Ljubljani ter 188 v Mariboru, pridobljenih z izgradnjo. V nabor so bila dodana 4 stanovanja pridobljena z nakupom v Sveti Ani v Slovenskih goricah ter 23 stanovanj, ki so bila v stroškovni najem prenesena iz neprofitnega najema, ter 1 stanovanje iz oddaje za mlade. Eno stanovanje je bilo v letu 2023 prekvalificirano iz tržnega najema v neprofitni najem. Število stanovanjskih enot za mlade se je v letu 2023 iz 112 enot zmanjšalo na 111 enot. Število oskrbovanih stanovanj je Sklad v letu 2023 povečal za 30 enot v Mariboru.

PRIDOBIVANJE NAJEMNIH STANOVANJ – GRADNJA

Sklad je v letu 2019 pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo soseske Pod Pekrsko gorco v Mariboru za pridobitev 400 najemnih stanovanj. V začetku leta 2020 je Sklad pričel z gradnjo 1. faze za pridobitev 212 najemnih stanovanj (od tega 30 oskrbovanih stanovanj) ter v mesecu oktobru 2020 z gradnjo 2. faze območja za pridobitev 188 najemnih stanovanj (od tega 30 oskrbovanih stanovanj). Na podlagi zakonov, ki jih je sprejela Vlada RS z namenom zaježitve epidemije in omilitve njenih posledic (ZIUZEOP, ZIUPOPĐVE), je v letu 2021 izvajalec del (s partnerji) izkoristil pravico podaljšanja rokov gradnje za čas pandemije in epidemije covid-19. Prav tako je izvajalec del, zaradi močno spremenjenih okoliščin izvedbe (podražitve materialov, opreme in energentov, težave za zagotovitev delovne sile,...), zahteval izredno povišanje pogodbene vrednosti, kot pogoj za zaključek gradnje obeh faz. Sklad je v letih 2022 in 2023 poiskal možnosti ublažitve posledic izpostavljene problematike, vse v okviru pogodbenih in zakonskih možnosti in omejitev javno-naročniške zakonodaje ter zaključil gradnjo na obeh fazah. Na 1. fazi je bilo 5. 9. 2022 za 212 stanovanjskih enot pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje in konec leta izvedena primopredaja objektov. Na 2. fazi je bil tehnični pregled izveden 5. 11. 2022 za pridobitev 188 stanovanjskih enot, pravnomočno uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno 9. 3. 2023 ter nato izvedena primopredaja objektov in predaja stanovanj v uporabo. Obe fazi sta deloma financirani s posojili CEB banke (CEB1 in CEB2). Prav tako so bila z odločbo Ministrstva za okolje in prostor dodeljena sredstva iz Načrta za okrevanje in odpornost, komponente 16: »Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj«, in sicer za Pod Pekrsko gorco, 1. faza v višini 12.172.069 evrov in za Pod Pekrsko gorco, 2. faza v višini 10.770.387 evrov. Za Pod Pekrsko gorco, 1. faza je bil v decembru 2023 potrjen zahtev in izplačana sredstva NOO v višini 11.751.586 evrov.

V letu 2023 je Sklad uspešno zaključil izvedbo projekta Dolgi most v Ljubljani (40 stanovanjskih enot), kljub težavam zaradi covid-19 problematike, vojne v Ukrajini – višja sila, spremenjenih okoliščin ter zahtev izvajalca del za izredno povišanje pogodbene vrednosti ter 22. 12. 2022 pridobil pravnomočno uporabno dovoljenje. Sklad je enako kot pri projektu Pod Pekrsko gorco uspel ublažiti posledice izpostavljene problematike, vse v okviru pogodbenih in zakonskih možnosti ter omejitev javno-naročniške zakonodaje. V letu 2023 so izvedeni prevzemi objektov in stanovanja predana v uporabo. Projekt je delno financiran s posojilom CEB banke (CEB2).

Na lokaciji Nova Dolinska v Kopru je bilo v letu 2020 pridobljeno gradbeno dovoljenje za blok B2 in v letu 2021 gradbeno dovoljenje za blok B1. V letu 2021 je Sklad skupaj z JSS MOK izvedel dve javni naročili za pridobitev izvajalca gradnje, ki se zaradi izrednih okoliščin in močno spremenjenega gradbenega trga nista uspešno zaključili. V začetku leta 2022 sta naročnika izvedla, po drugem predhodno neuspešnem odprtem postopku, konkurenčni postopek s pogajanjem in pridobila izvajalca del, s katerim je bila podpisana gradbena pogodba za projekt Nova Dolinska v Kopru (Sklad: bloka B1 in B2 z 91 javnimi najemnimi stanovanji in JSS MOK: blok B3 s 75 javnimi najemnimi stanovanji). Tudi na tem projektu se oba javna sklada srečujeta z enako problematiko: spremenjene okoliščine, višja sila, podražitve, nestabilen gradbeni trg, ki se sproti rešuje v okviru pogodbenih in zakonskih možnosti ter omejitev javno-naročniške zakonodaje. Zaradi izgradnje energetskega objekta je zaključek gradnje premaknjen najkasneje v prvo polovico leta 2024. Projekt je deloma financiran s posojilom CEB banke (CEB2). Prav tako so bila z odločbo Ministrstva za okolje in prostor dodeljena sredstva iz Načrta za okrevanje in odpornost, komponente 16: »Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj« v višini 8.438.134 evrov.

Na lokaciji Podbreznik v Novem mestu je bilo v maju 2022 pridobljeno gradbeno dovoljenje za bloke B1, B3 in B5. Sklad je skupaj z MO Novo mesto izvedel javno naročilo za pridobitev izvajalca gradnje na način »projektiranje in gradnja«, ter na podlagi konkurenčnega postopka s pogajanjem pridobil izvajalca del, s katerim je bila podpisana gradbena pogodba za projekt Podbreznik v Novem mestu (Sklad: bloki B1, B3 in B5 s 103 ter bloka B7 in B9 z 83 javnimi najemnimi stanovanji). Sklad je tudi soinvestitor gradnje blokov B7 in B9. Zaključek gradnje je predviden konec leta 2024. Projekt je deloma financiran s posojilom CEB banke (CEB2). Prav tako so bila z odločbo Ministrstva za okolje in prostor dodeljena sredstva iz Načrta za okrepanje in odpornost, komponente 16: »Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj« v višini 606.517 evrov.

Sklad je v letu 2023 nadaljeval razvojne aktivnosti priprave investicij Partizan Jesenice, Ob Savi Kranj, 1. faza (in dodatno 2. faza) Kranj, Lukovica, 1. del, Lendava, 1. faza in 2. faza, Rožna dolina Nova Gorica, Podutik Glince, 1. in 2. faza, Ljubljana in Novo Pobrežje Maribor (projektiranje, pridobivanje gradbenih dovoljenj, prostorska ureditev zemljišča). Skupaj s projekti v gradnji je v realizaciji okvirno 1.500 stanovanjskih enot.

Zaradi izrednih dogodkov Poplave 2023 je prišlo do sprememb zakonodajnih okvirjev in višjih zahtev glede pridobivanja vodnih soglasij za izvedbo gradnje ne glede na sprejete in veljavne prostorske akte na posameznih območjih tako, da na vseh projektih v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja potekajo daljši postopki usklajevanja in potrjevanja hidrološko-hidravličnih študij s strani pooblaščenih inštitucij (DRSV) ter do dodatnih zahtev iz tega naslova. Iz tega naslova je prišlo do zamikov pridobivanja gradbenih dovoljenj in posledično začetka gradnje.

V letu 2023 je bilo pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za pridobitev 46 stanovanjskih enot na lokaciji Partizan, Jesenice. V letu 2024 je planiran začetek gradnje, izbor izvajalca pa na podlagi javnega naročila na način: »projektiranje in gradnja«.

Na lokaciji Rožna dolina, Nova Gorica, kjer je Sklad lastnik zemljišča za gradnjo 80 stanovanjskih enot, je MO Nova Gorica v letu 2023, zaradi zagotavljanja poplavne varnosti in dodatnih zahtev za izvedbo ukrepov, začela s spremembo OPN, s čimer se bo na območju zemljišč v lasti Sklada v celoti spremenila namenska raba zemljišč v vodno infrastrukturo ter predpisala izvedbo suhega zadrževalnika. S sprejemom OPN se bo razveljavil OPPN Rožna dolina. Sprememba OPN naj bi bil sprejeta najkasneje do poletja 2024. Navedeno pomeni, da na zemljiščih Sklada ne bo možna stanovanjska gradnja. Sklad zahteva od MO Nova Gorica zamenjavo zemljišč Rožna dolina za enakovredna stavbna zemljišča na katerih bo možna večstanovanjska gradnja v obsegu, kot je po veljavnem OPPN in dogovorjeni spremembi OPPN predvidena in mogoča na lokaciji Rožna dolina.

Za zagotovitev 912 stanovanjskih enot (od tega 58 oskrbovanih stanovanj) v 10 projektih (Pod Pekrsko gorco, 2. faza, Dolgi most, Nova Dolinska, Podbreznik, Partizan, Ob Savi, 1. faza, Lukovica, 1. del, Lendava, 1. faza in Glince Podutik, 1. faza) je bila v letu 2022 sklenjena nova posojilna pogodba s CEB banko v višini 70 milijonov evrov (CEB2).

Sklad je v letu 2023 nadaljeval razvojne aktivnosti priprave investicij na daljši rok z realizacijo gradnje po letu 2026 na zemljiščih v lasti Sklada: Brod Drage Novo mesto (komunalna ureditev območja s strani MO NM), Podbreznik Novo mesto – enklava (sprememba OPPN), Škotin Dragomelj (poplavna varnost območja), Straža Jesenice (priprava OPPN) in Mlaka Tržič (nadomestna gradnja) za pridobitev okvirno 450 novih najemnih stanovanj. Projekti so v začetnih fazah priprave in sprejetja prostorskih aktov, preveritve zmogljivosti, komunalne ureditve in priprave idejne projektne dokumentacije.

Razvoj vseh opisanih investicij je močno odvisen od sodelovanja lokalnih skupnosti, vezano na prostorske akte in komunalno ter prometno urejanje območij, državnih organov vezano za pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora (problematika poplavne varnosti in pridobivanje vodnih soglasij) ter predvsem zagotovitve ustreznih virov financiranja.

Tabela 9: Lastne investicije Sklada v izvedbi in razvoju do leta 2026

| Leto zaključka | Št. najemnih stanovanj |
|-----------------------|------------------------|
| 2021 | 607 |
| 2022 | 212 |
| 2023 | 228 |
| 2024 | 194 |
| 2025-2026 | 224 |
| 2027, 2028 in kasneje | 1.554 |

Z lastnimi investicijami skuša Sklad v obdobju 2024 - 2028 pridobiti 1.972 najemnih stanovanj, od tega 108 oskrbovanih najemnih stanovanj.

Kljub problematiki negotovih razmer pri pripravi projektov (pridobivanje gradbenih dovoljenj) in gradbeništvu ter omejenim številom zaposlenih je Sklad v letu 2023 uspešno izvajal aktivnosti po celi Sloveniji v različnih fazah razvoja investicij za pridobitev okvirno 3.000 stanovanjskih enot od leta 2021 do leta 2028.

Sklad je za investicijske odhodke za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj z lastnimi investicijami leta 2023 realiziral 19.331.208 evrov odhodkov, za namene nakupov najemnih stanovanj po razpisih pa dodatnih 2.226.423 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«.

V letu 2023 Sklad ni izvedel novih odkupov, zato so se zgolj dokončevali in izvajali posamezni projekti, odobreni v sklopu Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj za leti 2022 in 2023, saj Sklad v letu 2023 v razpisanih štirih terminih odpiranj, ni prejel ustreznih ponudb. V obravnavi je še ena ponudba, ki je bila podana predno se je Javni poziv iztekkel 31. 12. 2023. Sklad bo o vlogi odločil v okviru sredstev, ki so bila na razpolago pred zaprtjem Javnega poziva. O izteku - zaprtju javnega poziva je Sklad javnost in potencialne prosilce obvestil preko spletne strani.

Zaradi splošnega stanja v gradbeništvu in vpliva višje sile (podaljšanja rokov zaradi sprejema Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023, ki je podaljšal roke po 56. členu Zakona o odpravi posledic naravnih nesreč), se je rok dokončanja gradnje podaljšal, zato bo primopredaja 35 stanovanj na lokaciji Ravne na Koroškem ter 28 oskrbovanih stanovanj v Radljah ob Dravi izvedena v letu 2024. Prestavitev roka dokončanja je imel vpliv na višino realizacije investicijskih odhodkov v letu 2023.

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 2023 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 4. 1. 2023 in se uporablja za najemno

obdobje od 6. 1. 2023 (od objave) do 31. 12. 2024. Ta javni razpis je nadomestil Javni razpis za oddajo stanovanj – najem za mlade, ki je veljal v obdobju od 6. 4. 2021 do 31. 12. 2022.

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

Leta 2023 je Sklad izvedel 8 izborov. Na dan 31. 12. 2023 so ostala v okviru projekta 3 stanovanja, saj je Sklad na podlagi sklepa z dne 10. 2. 2023 iz projekta umaknil eno stanovanje v Novem Mestu. Dve stanovanji sta v lasti Sklada, z enim najemnim stanovanjem v projektu sodeluje Občina Idrija. 31. 12. 2023 je bilo v treh stanovanjih oddanih 5 od skupno 8 postelj. Sklad za izvajanje tega ukrepa ni prejel nobenih finančnih sredstev s strani države.

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

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

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

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

Stanovanjski sklad RS je 22. 7. 2021 izvedel 1. izbor najemnikov bivalnih enot oziroma postelj v Skupnosti za mlade Gerbičeva v Ljubljani. V letu 2023 so bili skupno opravljeni 3 izbori, in sicer 23. 3. 2023, 17. 8. 2023 in 21. 12. 2023. Na dan 31. 12. 2023 je bilo prostih 27 postelj v 25 bivalnih enotah. Nekatere postelje so prazne zaradi odpravljanja reklamacije.

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

V sklopu objekta Stanovanjska skupnost za mlade Gerbičeva je zagotovljen dnevni medgeneracijski center s pripadajočimi prostori v skupni površini 213 m². Prostor ima ločen vhod in je mogoča njegova samostojna uporaba. Prostori se oddajajo neopremljeni, razen sanitarij in delno kuhinje. V decembru 2022 je bil prostor oddan preko javnega poziva v najem izobraževalni instituciji, ki bo v njem izvajala izobraževalne aktivnosti v obdobju 24 mesecev. Sklad za izvajanje tega ukrepa ni prejel nobenih finančnih sredstev s strani države.

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

Sklad je tudi leta 2023 ob oglaševanju in predstavitev, kjer je predstavljal Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letu 2023, poudaril tudi možnost sofinanciranja zagotavljanja stanovanj in bivalnih enot za Rome po razpoložljivih modelih tega programa. S tem je uresničeval ukrep 5.2.1. Krepitev ukrepov pri izvajanju stanovanjske politike in 5.2.1.1. Večje izkoriščanje možnosti sofinanciranja po programih v okviru stanovanjske politike in najema stanovanj v lasti Sklada, k čemur je zavezan po NPUR 2021-2030. Sklad za izvajanje tega ukrepa ni prejel nobenih finančnih sredstev s strani države ali EU.

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

Sklad je vsem občinam in javnim skladom poslal v aprilu 2022 obvestilo o novih dveh programih sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot in bivalnih kapacitet za starejše in javnem pozivu za nakup, ki so vsi dostopni na spletnih straneh Sklada in so nadomestili predhodna programa in javni poziv. Na podlagi tega je Urad Vlade RS za narodnosti 6. 5. 2022 poslal vsem občinam kjer prebivajo Romi še dodatno pisno obvestilo o novih programih in javnem pozivu za nakup. Žal v nobeni prejeti vlogi ali spremljajoči dokumentaciji leta 2023 in posledično v nobeni odobreni vlogi ni bilo izrecno navedeno, da bi bile stanovanjske enote (stanovanja oziroma bivalne enote) namenjene za potrebe romske skupnosti. Pri tem moramo izpostaviti, da je tudi sicer število prijavljenih projektov na predmetna programa bilo nižje zaradi razmer, vezanih na omejitvene ukrepe in bolezni covid-19, razmer na nepremičninskem trgu in v gradbeništvu, zadolženosti občin in drugih potencialnih prijaviteljev ter pričakovanja razpisov za razdelitev sredstev v okviru javnega razpisa za dodelitev nepovratnih finančnih sredstev za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj iz sredstev javnega razpisa MOP Načrta za okrevanje in odpornost (ki je bil objavljen 15. 4. 2022). Programa in javni poziv za nakup so bili odprti tudi v letu 2023. Sklad je vezano na odprte ukrepe opravil sestanek z zainteresiranimi predstavniki občin, vendar žal vlog vezanih na reševanje stanovanjskih problematik Romov ni prejel.

Sklad je tudi podatke o potrebah po najemnih stanovanjih v občinah z Romskim prebivalstvom pridobival s periodičnimi anketami in v komunikacijah z občinami ter je v letu 2023 izvajal Anketo 2023 za ugotavljanje potreb po vrstah stanovanjskega fonda v občinah - javna najemna stanovanja, bivalne enote, oskrbovana stanovanja, v katero je vključil tudi vse zgoraj navedene občine. Rezultate je predstavil v okviru delovnih srečanj pod naslovom »Skupaj smo uspešnejši«, ki sta potekala junija 2023 v okviru projekta Nacionalna platforma za Rome (SIFOROMA5).

Romske družine so se v letu 2023 ob izpolnjenih pogojih, ki veljajo za vse prijavitelje, lahko prijavljale na naslednje odprte razpise Sklada za najem stanovanj: Javni razpis za oddajo stanovanj v najem po ugodnih najemninah; Javni razpis na najem oskrbovanih stanovanj; Javni razpis za oddajo stanovanj v podnajem – javna najemna služba. Romski mladi posamezniki pa so se lahko ob izpolnjenih pogojih, ki veljajo za vse prijavitelje prijavljali na naslednje odprte razpise Sklada za najem: Javni razpis za najem bivalnih enot za mlade – Skupnost za mlade Gerbičeva in Javni razpis za najem postelj v stanovanjih – posebni razpis za mlade.

13. 2. 2023 je potekal pripravljalni sestanek Urada Vlade RS za narodnosti in Sklada v okviru projekta Nacionalna platforma za Rome, za pripravo in izvedbo dogodka, kjer bi informirali zainteresirano romsko prebivalstvo o možnostih najema stanovanj po odprtih razpisih Sklada, kar je tudi eden izmed ukrepov, določenih v NPUR 2021-2030. Sklad je sodeloval pri pripravi vabil, dopisov in vprašalnika.

Sklad je 29. 2. 2023 poročal Uradu Vlade RS za narodnosti vezano Poziv za podatke o sofinanciranju dejavnosti, programov in projektov v korist italijanske in madžarske narodne skupnosti ter romske skupnosti v Republiki Sloveniji v letu 2022.

V Mariboru je ob svetovnem dnevu Romov 5. 4. 2023 potekala prireditev v organizaciji Romskega društva Romano Pralipe, s katerim je tudi skupnost Romov v Sloveniji obeležila svetovni dan Romov, ki je 8. aprila. Dogodka sta se udeležili tudi predstavnici Stanovanjskega sklada RS, ki že vrsto let aktivno sodeluje pri izvajanju ukrepov vsakokratnega Nacionalnega programa za Rome na stanovanjskem področju z Romsko skupnostjo, Uradom Vlade RS za narodnosti, pristojnimi ministrstvi ter vsemi lokalnimi skupnostmi, kjer Romi prebivajo. Predstavniki mariborskih Romov Fatmir Bećiri je ob priložnosti povedal, da se njihov položaj v zadnjih letih izboljšuje. "Ko nastopijo kakšne težave, pa jih z dialogom sproti rešimo," je dejal. Vsem subjektom, ki z Romi v Sloveniji tvorno sodelujejo (med temi tudi Stanovanjskemu skladu RS), se je zahvalil za njihov prispevek k izboljšanju položaja Romov.

V maju 2023 je Sklad sodeloval z Ministrstvom za solidarno prihodnost pri pripravi odgovorov na vprašanja iz vprašalnika Evropske komisije o uresničevanju nacionalnih strateških načrtov za Rome v obdobju 2021–2022. Prav tako je Sklad maja 2023 podal svoje poročilo in stališče vezano na osnutek Desetega poročila Vlade Republike Slovenije o položaju romske skupnosti v Sloveniji.

1. 6. 2023 in 19. 6. 2023 je Sklad z dvema predavanjema na temo odprtih programov Sklada in rezultatov Ankete 2023 ter z aktivno interakcijo z udeleženci sodeloval na dveh dogodkih – delovnih srečanjih »Skupaj smo uspešnejši«, ki sta potekala v okviru projekta Nacionalna platforma za Rome (SIFOROMA5) ter pri izpolnitvi evalvacijskega vprašalnika po dogodkih.

Sklad se je 9. 8. 2023 sestal s predstavnikoma Sveta romske skupnosti RS na tematiko porasta zanimanja in potreb pripadnikov romske skupnosti po prijavih na razpisih za pridobitev najemnih stanovanj, ki se krepi zlasti v mestnih okoljih. Na sestanku je Sklad ponovno predstavil svoje ukrepe, ki jih izvaja po NPUR in v okviru izvajanja svoje vloge na stanovanjskem področju.

V Radencih je 21. 9. 2023 potekala Mednarodna romska konferenca, ki jo je organiziral Svet romske skupnosti Republike Slovenije. Konference so se udeležili predstavniki Romov iz petnajstih držav, in sicer iz Slovenije, Belgije, Nizozemske, Francije, Luxemburga, Nemčije, Italije, Avstrije, Hrvaške, Bosne in Hercegovine, Severne Makedonije, Kosova, Turčije, Madžarske in Srbije. Na dogodku je bil prisoten tudi Sklad, ki kot izvajalec ReNSP15-25 ob tem izvaja tudi ukrepe za Romsko skupnost po NPUR 2021-2023. Cilj mednarodnega dogodka je bil seznaniti se z uresničevanjem desetletnega načrta EU za podporo Romom v EU, pri čemer načrt vsebuje tudi vsebine o stanovanjih in bivanju Romov.

Sklad je Urad Vlade RS za narodnosti 29. 9. 2023 obvestil, da je Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023 z dnem 15. 9. 2023 zaključen, saj so bila s sklepi Nadzornega sveta SSRS odobrena vsa predvidena – razpoložljiva finančna sredstva ter da je predviden sprejem in objava namenskega javnega razpisa/programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj za leti 2024 in 2025.

Sklad je na zaprosilo Urada Vlade RS za narodnosti podal 17. 10. 2023 predloge sprememb in dopolnitev ukrepov v Nacionalnem programu ukrepov Vlade Republike Slovenije za Rome za obdobje 2021-2030. Opozoril je, da za izvajanje ukrepov po vsakokratnem NPUR nikoli še ni prejel nobenih finančnih sredstev ali kadrovske okrepitve in predlagal, da se to v NPUR spremeni ter da se spremenijo kazalniki ali uredijo pravne podlage za njegovo spremljanje. Ministrstvo za solidarno prihodnost je v dopisu 13. 11. 2023 glede predlogov Sklada med drugim izpostavilo, da Sklad v okviru svojih nalog izvaja učinkovito nudenje vseh potrebnih informacij občinam za izvajanje stanovanjske politike sofinanciranja gradnje novih najemnih stanovanj kot tudi izvajanje oddaje najema le teh stanovanj razpisnim upravičencem ter, da je zaprosilo za zagotovitev finančnih sredstev in kadrov usmerjeno proti Uradu Vlade RS za narodnosti, da pa si MSP aktivno prizadeva, da bi zagotovilo Skladu dodatne kadre in tudi finančna sredstva, a za izvajanje njegovih rednih nalog na stanovanjskem področju oz. nalog, ki so skladne z vizijo sedanje Vlade Republike Slovenije in se nanašajo na širšo aktivacijo stanovanjske politike.

Anti-deložacijski program

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

Druga sodelovanja z državno upravo

Stanovanjski sklad RS se je tudi leta 2023 vključeval v postopke resornega ministrstva za pripravo sprememb in dopolnitev zakonodaje ter izvajanja njegovih pristojnosti vezano na stanovanjsko področje.

Leta 2023 je Sklad sodeloval pri z Ministrstvom za solidarno prihodnost pri pripravi Pravilnika o določitvi poslovnika o delu stanovanjskega sveta, preverjanju pravnih podlag za dodeljevanje državnih pomoči na stanovanjskem področju, preučitvah priprave morebitnih sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona (vezano na javno najemno službo in delovanje Stanovanjskega sklada RS), pri pilotnem projektu, ki ga za ministrstvo izvaja Geodetski inštitut Slovenje (GIS) vezano na vzpostavitev evidence javnih najemnih stanovanj, pri načrtovanju, pripravi in realizaciji Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 in določenih ukrepov Zakona o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (aktivna vloga Sklada pri izvajanju izjemnega neprofitnega najema in pri nadomestitvenih objektih), pri pripravi pravnih podlag in izvajanju postopkov za dokapitalizacijo Sklada, usklajevanju vsebin novega programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot in bivalnih enot v letih 2023, 2024 in 2025 (ki v letu 2023 sicer ni bil sprejet), v postopku pridobitve statusa neprofitne stanovanjske organizacije s strani Spekter d.o.o. ter črpanju sredstev na podlagi odobrenih odločb o sofinanciranjih iz javnega razpisa MOP Načrta za okrevanje in odpornost (ki je bil objavljen 15. 4. 2022), pri preučitvah potencialnih sprememb in dopolnitev določb o izvajanju javne najemne službe po SZ-1E.

Sklad se je med drugim udeležil delovnega srečanja z Ministrstvom za solidarno prihodnost 29. 5. 2023 ter na strani resornega ministrstva obravnav stanovanjskih problematik v Državnem zboru, in sicer 14. 9. 2023, kjer je potekal posvet o zdravstvu, socialni in medgeneracijskem sožitju o nekaterih ključnih temah, ki pomembno vplivajo na kakovost življenja vseh generacij v Sloveniji, še posebej v katastrofalnih poplavah, s poudarkom na problematikah mladih in starejših.

Sklad je po predhodnem dogovoru z Uradom Vlade RS za Slovence v zamejstvu iz leta 2022 vključeval v svoje javne razpise za oddajo v najem pogoje za repatriirane osebe glede na predhodno spremembo zakonodaje, na podlagi katere se lahko tudi repatriirane osebe iz Venezuele s stalnim prebivališčem v Sloveniji prijavijo za najem. V skladu z 2. členom Zakona o dodatnih ukrepih za preprečevanje širjenja, omilitev, obvladovanje, okrevanje in odpravo posledic covid-19 (Uradni list RS, št. 206/21, PKP10), ki je v veljavo stopil 30. 12. 2021, ter spreminja Zakon o odnosih Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja v 76. členu četrtem odstavku je Sklad predmetno novost vključil v prenovljeni Javni razpis za oddajo v najem, ki ga je objavil 17. 2. 2022 in s tem omogočil tudi repatriiranim osebam prijavo na

javni razpis in s tem omogočil dostop do najemnih stanovanj. O tem je obveščen tudi Urad Vlade RS za Slovence v zamejstvu in po svetu. Sofinanciranje Sklada za ta projekt ni podprto s strani države ali EU.

Stanovanjski sklad RS je v letu 2023 nadaljeval sodelovanje z Uradom vlade za oskrbo in integracijo migrantov ter izvajal pomoč državljanom Ukrajine, saj je opremil in predmetnemu Uradu oddal za begunce iz Ukrajine sedem stanovanj za najem na območju Kočevja ter dve stanovanji Občini Kočevje. Pogodbe so bile sklenjene za obdobje po določbah 6. člena Zakona o začasni zaščiti razseljenih oseb in 2. členu sklepa Vlade RS o uvedbi začasne zaščite za razseljene osebe iz Ukrajine, št. 00704-117/2022 z dne 9. 3. 2022 (objavljen v Uradnem listu RS, št. 32/2022 z dne 9. 3. 2022), in sicer je določeno trajanje začasne zaščite eno leto od uveljavitve sklepa (do 10. 3. 2023), ki in se lahko podaljša še največ dvakrat po šest mesecev. Sklep je bil spremenjen s Sklepom o spremembi Sklepa o uvedbi začasne zaščite za razseljene osebe iz Ukrajine (Uradni list RS, št. 4/2024). Glede na navedeno bodo na zaprosilo Urada v letu 2024 urejena podaljšanja najemnih pogodb. Sofinanciranje Sklada za ta projekt ni podprto s strani države ali EU.

Stanovanjski sklad RS je sodeloval tudi z Ministrstvom za solidarno prihodnost, Ministrstvom za javno upravo, Ministrstvom za notranje zadeve in Ministrstvom za obrambo pri pripravi prenosa stanovanj na Stanovanjski sklad RS ter pri izvajanju ukrepov po 59. in 170. členu ZIUOPZP in pri izvajanju ukrepov vezanih na nadomestitvene objekte po ZORZFS z Ministrstvom za solidarno prihodnost in Ministrstvom za naravne vire in prostor.

1.6.1.3 JAVNA NAJEMNA SLUŽBA

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

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

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

Na razpis se je od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 pisno s ponudbami odzvalo 5 ponudnikov, od tega je 1 ponudnik odstopil od ponudbe, 2 ponudbi sta bili zavrženi, saj se nepremičnini lastnikov nahajata na območju občin, kjer interes za podnajem ni izkazala niti ena oseba in 2 ponudbi sta bili zavrženi, ker sta bili nepopolni in jih lastniki v določenem roku niso dopolnili.

V letu 2023 je Sklad pridobil 1 nepremičnino za izvajanje javne službe. Na voljo za podnajem je bilo v letu 2023 eno stanovanje v Slovenj Gradcu. V okviru JNS je bilo od dneva zbiranja prijav do 31. 12.

2023 na voljo 6 stanovanj in sicer v Ljubljani, Mariboru, Novi Gorici, Črni na Koroškem, Litiji in Slovenj Gradcu ter hiša v Moravčah oziroma skupno 7 stanovanjskih enot, ki so na dan 31. 12. 2023 vse oddane v podnajem. Mesečna neprofitna najemnina stanovanj in hiš se giblje od 114 eur do 304 eur mesečno, njihova kvadratura pa od 36 m² do 106 m². Seznam stanovanj s površinami, dobo najema in višino najemnine Sklad sprotno objavlja na spletni strani.

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

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

V letu 2023 je Sklad prejel 96 vlog za podnajem. Vsem prijaviteljem je Sklad že izdal odločitve, 30 vlog prosilcev je izpolnjevalo pogoje do podnajema in so uvrščeni na sezname po občinah skladno z določili zakonodaje ter o tem pisno obveščeni. Z izbranimi podnajemniki je Sklad že sklenil podnajemne pogodbe, zadnja primopredaja stanovanja je zaključena novembra 2023.

Tabela 10: Evidenca sklenjenih pogodb za najem in oddajo v podnajem

| Zap. št. | Št. najemne pogodbe | Datum | Čas najema v letih | Višina najemnine do 31.3.2023 | Vrednost stanovanja po točkovanem zapisniku do 31.3.2023 | Višina najemnine od 31.3.2023 | Vrednost stanovanja po točkovanem zapisniku od 31.3.2023 |
|----------|---------------------|------------|--------------------|-------------------------------|--|-------------------------------|--|
| 1 | JN - 05673/2022 | 30.06.2022 | 3 leta | 395,90 € | 78.087,74 € | 431,67 € | 85.142,39 € |
| 2 | JN - 05811/2022 | 4.07.2022 | 20 let | 300,26 € | 59.223,51 € | 327,39 € | 64.573,92 € |
| 3 | JN - 05911/2022 | 13.07.2022 | 3 leta | 344,32 € | 67.913,04 € | 375,43 € | 74.048,49 € |
| 4 | JN - 05518/2022 | 4.08.2022 | 3 leta | 148,24 € | 29.237,96 € | 161,63 € | 31.879,39 € |
| 5 | JN - 05966/2022 | 17.08.2022 | 5 let | 166,47 € | 32.834,15 € | 181,51 € | 35.800,48 € |
| 6 | JN - 06430/2022 | 19.10.2022 | 4 leta | 304,08 € | 59.975,36 € | 331,55 € | 65.393,70 € |
| 7 | JN - 07269/2023 | 29.03.2023 | 3 leta | 192,49 € | 37.966,64 € | 209,88 € | 41.396,65 € |

| Zap. št. | Št. podnajemne pogodbe | Datum podnajemne pogodbe | Višina najemnine do 31.3.2023 | Višina najemnine od 31.3.2023 | Datum konca podnajema | neizterjane terjatve do podnajemnika | Odpisane terjatve do podnajemnika |
|----------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | JNS-001/2022 | 18.01.2023 | 304,54 | 332,06 | 30.05.2025 | - € | - € |
| 2 | JNS-002/2022 | 4.01.2023 | 230,97 | 251,84 | 4.06.2042 | - € | - € |
| 3 | JNS-003/2022 | 20.01.2023 | 264,86 | 288,79 | 13.06.2025 | - € | - € |
| 4 | JNS-004/2022 | 14.09.2023 | 114,03 | 124,33 | 4.07.2025 | - € | - € |
| 5 | JNS-005/2022 | 23.12.2022 | 128,05 | 139,62 | 29.07.2027 | - € | - € |
| 6 | JNS-006/2022 | 27.12.2022 | 233,90 | 255,04 | 19.09.2026 | - € | - € |
| 7 | JNS-007/2022 | 16.11.2023 | 148,07 | 161,45 | 28.02.2026 | - € | - € |

Za izvajanje promocije JNS, marketinške kampanje in komunikacijske strategije z dne 15. 2. 2022 ter media plana z dne 24. 2. 2022, so bile v letu 2023 izvedene naslednje aktivnosti:

- Predstavitev javnega najema stanovanj na povezavi <https://ssrs.si/javni-najem/>
- 17. 2. 2023 odgovori na vprašanja novinarjev: https://ssrs.si/ssrs_nv/novinarska-vprasanja-primorske-novice-8/;
- 23. 2. 2023 odgovori na vprašanja novinarjev: https://ssrs.si/ssrs_nv/novinarska-vprasanja-kanal-a/;
- 12. 5. 2023 objava novice o prostem stanovanju v Slovenj Gradcu na podlagi Javnega razpisa za podnajem stanovanj preko JNS na spletni strani SSRS: <https://ssrs.si/novice/prosto-stanovanje-v-slovenj-gradcu-na-podlagi-javnega-razpisa-za-podnajem-stanovanj-preko-javne-najemne-sluzbe/>;
- 14. 6. 2023 odgovori na vprašanja novinarjev: https://ssrs.si/ssrs_nv/novinarska-vprasanja-zurnal24-2/;
- 4. 8. 2023 odgovori na vprašanja novinarjev: https://ssrs.si/ssrs_nv/novinarska-vprasanja-sta-16/;
- predstavitev Javne najemne službe na Festivalu tretjega življenjskega obdobja (F3ŽO) v Cankarjevem domu v Ljubljani – od 27. do 29. 09. 2023 ter udeležitev na okrogli mizi;
- 14. 9. 2023 Sklad je institut javne najemne službe izpostavil tudi na Posvetu o zdravstvu, socialni in medgeneracijskem sožitju govori tudi o stanovanjskih vprašanjih, dogodek v Državnem Zboru RS, <https://ssrs.si/novice/na-posvetu-o-zdravstvu-sociali-in-medgeneracijskem-sozitu-govor-tudi-o-stanovanjskih-vprasanjih/> ;
- 29. 9. 2023 objava novice o predstavitvi JNS na F3ŽO: <https://ssrs.si/novice/12611-2/>;
- 15. in 16. 11. 2023 v Portorožu, ko je potekal 34. posvet Poslovanja z nepremicninami. V plenarnem delu z naslovom "Nujni ukrepi stanovanjske politike – aktivacija praznih stanovanj in omejevanje nestanovanjske rabe stanovanj" je predstavnik Stanovanjskega sklada RS predstavil vlogo javne najemne službe ter ostalih stališč Stanovanjskega sklada RS. Vsebina na povezavi: <https://posvetnepremicnine.si> in <https://ssrs.si/novice/34-posvet-poslovanje-z-nepremicninami-v-portorozu/>;
- 16. in 17. 11. 2023 V Tirani, Albanija ko je pod vodstvom mednarodne organizacije Union for the Mediterranean potekalo srečanje v okviru projekta Re/Defining the Role of Housing Agencies in Albania and Montenegro – Learning from peer countries. Sklad je med ukrepi predstavil tudi javno najemno službo <https://ssrs.si/novice/sodelovanje-pri-projektu-re-defining-the-role-of-housing-agencies-in-albania-and-montenegro-learning-from-peer-countries/> ;
- 5. 12. 2023 odgovori na vprašanja novinarjev: https://ssrs.si/ssrs_nv/novinarska-vprasanja-forbes-n1info-si/.

Pri izvajanju se služba srečuje s precej izzivi, saj si lastniki nepremičnin predstavljajo postopek in samo oddajo v javni najem ter podnajem bistveno enostavnejše kot v resnici to za njih je. Lastniki morajo za oddajo popolne ponudbe priložiti obvezno: gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, energetska izkaznica in dokazilo o lastništvu. Največjo težavo predstavlja uporabno dovoljenje, saj ga večina objektov (predvsem starejših) nima, lastniki pa ne želijo izvesti postopkov skladno z zakonodajo o graditvi objektov za pridobitev takih dovoljenj. Ovira so tudi neurejene zemljiškoknjižne zadeve, neobstoječe energetske izkaznice, neurejeni podatki o površinah stanovanj v katastru stavb in neprimernost stanovanj za najem zaradi ne vzdrževanja (primernost stanovanja je zahteva po določbah 10. člena SZ-1E).

Od objave javnega razpisa za javni najem – pridobivanje ponudb najemodajalcev Sklad zaznava večje zanimanje lastnikov stanovanj za oddajo praznih stanovanj preko javno najemne službe, vendar bi bilo treba zakonodajni okvir za izvajanje tega ukrepa – instrumenta še izboljšati in približati možnostim na trgu ter pričakanjem vseh udeležencev v procesu. Zlasti davčne spodbude⁴, bi lahko pripomogle k večjemu interesu lastnikov, da prazne stanovanjske enote ponudijo Skladu za izvajanje javne službe.

⁴ Dohodek iz oddajanja premoženja v najem se skladno s 14. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 158/2022) od 1. 1. 2023 obdavčuje cedularno po 25

Financiranje JNS je urejeno z določbo 148.f. člena SZ-1 in 6. člena Uredbe o izvajanju javnega najema. Dne 19. 10. 2023 je bila sklenjena Pogodba o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj 2720-23-550004. Dne 20. 10. 2023 je bil posredovan na MOP zahtevek za nakazilo št. 007-7-2020 za leto 2023 v višini 4.863 evrov, ki je bil plačan dne 17. 11. 2023. Dne 23. 11. 2023 je bil posredovan na MOP 2. zahtevek za nakazilo št. 007-7-2020 za leto 2023 v višini 29.445 evra, ki je bil plačan 22. 12. 2023. Vsi preostali stroški za pripravo in izvajanje JNS, ki niso zajeti s Pogodbo o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj in aneksoma št. 1 in 2 se financirajo iz lastnih sredstev Sklada.

Stanovanjski sklad RS je na podlagi tretjega odstavka 28. in 32. člena Zakona o geodetski dejavnosti (ZGeoD-1, Uradni list RS, št. 77/10 in 61/17 – ZAIID), pete točke prvega odstavka 27. člena Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odločba US in 100/22 – ZNUZSZS) ter na podlagi Programa dela državne geodetske službe za leto 2022, sprejetega s sklepom št.: 35301-1/2022/3, na redni seji Vlade RS, dne 23. 11. 2022, sklenil z Geodetskim inštitutom Slovenije, Ljubljana Pogodbo za Podporo izvajanju javne najemne službe v Sloveniji, katere vrednost pogodbenih del znaša 125.000 EUR z DDV. Zaključno poročilo je Sklad prejel dne 29. 11. 2023. O ugotovitvah je GIS pripravil 23. 11. 2023 interno predstavitev ugotovitev za predstavnike Sklada. Sklad je 25. 1. 2024 na temo razvoja ukrepa opravil sestanek s predstavnikoma MSP ter izpostavil ugotovitve poročila.

V letu 2023 se dodatnih sredstev v nadgradnjo IT ni namenilo in se je uporabljalo stanje programske opreme iz leta 2022.

1.6.1.4 NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SCHEMA

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

Skladno z določbami 18. člena Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja pripada premija tistemu varčevalcu, ki v dveh letih po izteku varčevalne pogodbe privarčevana sredstva porabi za zakonsko določene namene oziroma najame posojilo za te namene. Banka mora v primeru, da varčevalec ne ravna v skladu z zakonskimi določbami, vrniti Stanovanjskemu skladu RS znesek plačanih premij. Glede na iztek zadnjih varčevalnih pogodb v letu 2020 je obdobje preverjanja upravičenosti izplačila premij trajalo do konca leta 2022, ko bodo predvidoma zaključeni vsi postopki. Morebitne Skladu vrnjene premije so predmet vračila v proračun. Zaradi neupravičenosti do premij je Sklad v mesecu januarju 2023 v proračun vrnil 9.221 evrov, katere je prejel v mesecu decembru 2022 s strani pooblaščenke banke iz naslova neupravičenosti varčevalcev do premij.

1.6.1.5 PREOSTALI PROJEKTI SOFINANCIRANJA

Sklad sofinancira tudi stanovanjske stavbe za posebne namene. Program za starejše je namenjen sofinanciranju stanovanjskih enot, namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb v okviru domov za starejše občane, oskrbovanih stanovanjih in centrih dnevnega varstva za starejše osebe. Sklad sofinancira stanovanjske enote za starejše, tako da upravičenim prosilcem dodeli posojilo za zagotavljanje stanovanjskih enot v domovih za starejše osebe, oskrbovanih stanovanjih in centrih dnevnega varstva za starejše osebe, in investira skupaj z upravičenimi prosilci v nova oskrbovana stanovanja (t. i. soinvestitorstvo). Na Program se lahko prijavijo upravičeni prosilci: občine, javni nepremičninski skladi in druge pravne osebe. Stanovanjske enote za starejše osebe se lahko pridobivajo z gradnjo in rekonstrukcijo objektov ter obnovo objekta ali dela objekta (investicijska vzdrževalna dela).

odstotni stopnji (v letu 2022 po 15 odstotni, v letih 2020 in 2021 po 27,5 odstotni stopnji in pred tem po 25 odstotni stopnji) od davčne osnove in se ne všteva v letno davčno osnovo za odmero dohodnine na letni ravni.

V letu 2023 se je zaključil preostali projekt odobren v sklopu Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020, v občini Šmarje pri Jelšah za zagotovitev 30 oskrbovanih stanovanj. V sklopu Programa je bilo dodeljenih 4,1 milijona evrov za sofinanciranje 4 investicijskih projektov v savinjski in posavski statistični regiji za pridobitev skupaj 88 novih oskrbovanih najemnih stanovanj, od tega 38 v lasti Sklada.

V letih 2022 in 2023 sta se zaključila projekta za pridobitev 12 oskrbovanih stanovanj v občini Rogaška Slatina (soinvestorstvo) in 18 oskrbovanih stanovanj v projektu Vila Barbara, Trbovlje, investitorja Spekter d.o.o. (posojilo) in sicer na podlagi odobrenih vlog na »Programu sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2021 in 2022«. Višina odobrenih sredstev je 0,41 milijona evrov za soinvestorstvo ter 0,65 milijona evrov posojilo.

Tabela 11: Pridobivanje najemnih oskrbovanih stanovanj po programu za starejše

| Leto zaključka | Št. oskrbovanih stanovanj |
|----------------|---------------------------|
| 2019 | 15 |
| 2020 | 0 |
| 2021 | 43 |
| 2022 | 12 |
| 2023 | 48 |
| 2024 | 10 |

V aprilu 2022 se je na podlagi spremenjenih okoliščin pri izvedbi investicijskih projektov zaprl »Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše v letih 2021 in 2022« in objavil nov Program za leti 2022 in 2023. Za izvajanje Programa je Sklad namenil 0,89 milijona evrov, pri čemer je polovica namenjena za posojila, polovica za soinvestorstvo. V obravnavi je ena vloga za razširitev kapacitet v domu za starejše v Veliki Polani za zagotovitev dodatnih 10 bivalnih enot. Zaprošena sredstva v vlogi so v višini 0,37 milijona evrov. Program je v skladu z določilom 7. točke I. poglavja ter IV. in V. poglavjem Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2022 in 2023 (Uradni list RS, št. 50/2022) z dnem 31. 12. 2023 zaključen.

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

Ena od osnovnih nalog Sklada kot izvajalca stanovanjske politike, je trajno uvajati in spodbujati razvoj meril dobre gradbene prakse na področju trajnostnega razvoja v stanovanjski gradnji. Sklad stremi in bo pri izvajanju svojih programov in produktov tudi v prihodnje stremel k racionalni in tehnološko obvladljivi gradnji z materiali, ki so ekološko sprejemljivi, trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje, oziroma ekonomsko in trajnostno upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja. Pomembno vlogo pri tem igra analiza spremljanja in vrednotenja življenjskega stroškovnega ciklusa (LCC/LCCA – Life Cycle Cost Assessment analize) večstanovanjskih objektov, prednostno za objekte z najemnimi stanovanji v lasti Sklada.

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

Pri lastnih investicijah se je v letu 2023 Sklad še naprej usmerjal h graditvi trajnostnih stavb, pri čemer je upoštevanje življenjskega cikla še posebej pomembno v primeru gradnje fonda najemnih stanovanj.

Pri tem Sklad deluje kot promotor razvoja na segmentu trajnostne gradnje na področju arhitekture, izvedbe del, vzdrževanja objektov, izobraževanja najemnikov, zagotavljanja večje rabe obnovljivih virov energije in ekološko sprejemljivih, obnovljivih materialov.

Sklad je tudi v letu 2023 pripravljala projekte izgradnje javnih najemnih stanovanj v trajnostno sprejemljivih objektih in soseskah v vseh regijah Slovenije. Za doseganje tega cilja je načrtovanih več ukrepov na področju gradnje skoraj ničenergijskih stavb, sofinanciranja ali soinvestiranja naložb v partnerstvu z lokalnimi skupnostmi, lokalnimi javnimi stanovanjskimi skladi in drugimi subjekti ter izvedba lastnih investicij na področju celotne Slovenije. Skoraj nič energijska stavba (sNES) je stavba z zelo visoko energetske učinkovitostjo oziroma zelo majhno količino potrebne energije za delovanje, pri čemer je potrebna energija v zelo veliki meri proizvedena iz obnovljivih virov, vključno z energijo iz obnovljivih virov, proizvedeno na kraju samem ali v bližini.

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

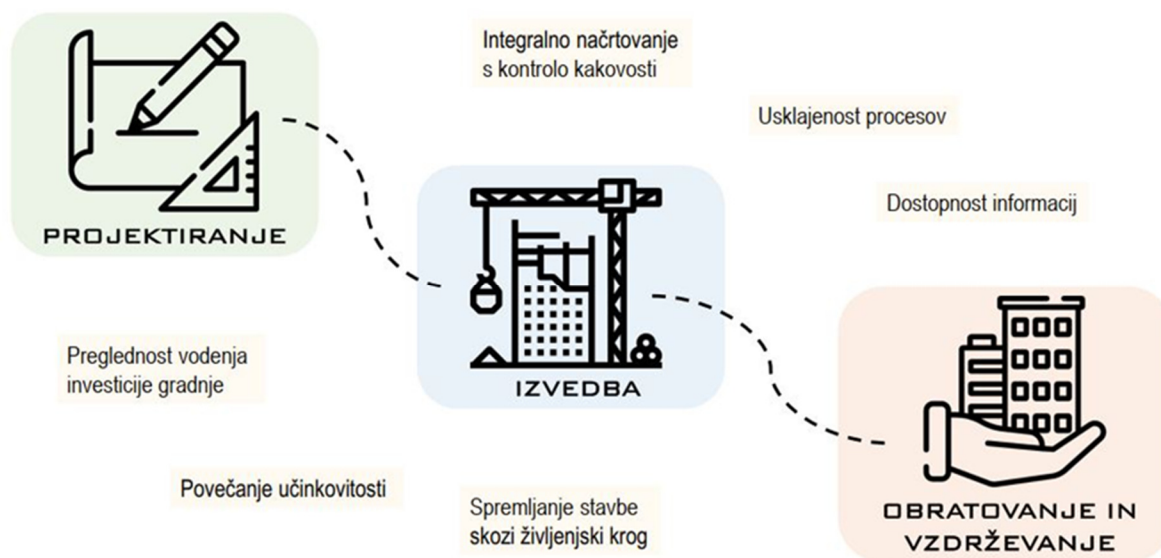
Za financiranje Sklad namenja lastne vire za razvojne programe in vire investicijskih projektov. Finančna sredstva so bila v letu 2023 zagotovljena prek investicijskih vrednosti. Sofinanciranje Sklada na tem področju ni podprto s strani države ali EU.

DIGITALIZACIJA PROCESOV GRADNJE STAVB

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

Sklad izvaja razvoj in implementacijo standarda BIM v različnih fazah razvoja in izvedbe lastnih investicij v gradnji za projekte Pod Pekrsko gorco, Dolgi most, Nova Dolinska, Podbreznik, Partizan Jesenice.

Postopoma se v objekte uvaja tudi vgradnja sistemov pametnih inštalacij. Sklad svoje kadre usposablja za delo in uporabo tehnologije BIM.



(BIM procesi)

SODELOVANJE V MEDNARODNIH RAZVOJNIH PROJEKTIH

Sklad ima kot aktiven deležnik pomembno vlogo na področju energetske učinkovitosti in trajnostne gradnje. Vrsto let sodeluje v razvojnih in raziskovalnih projektih na nacionalni ravni in ravni EU, prav tako je aktiven član združenja povezane skupine SRIP Pametne stavbe in dom z lesno verigo (priprava vzorčnega projekta – večstanovanjski leseni objekt in pametna stavba) ter je lastnik lastne blagovne znamke TPSG (Tehnični pogoji v stanovanjski gradnji). Sodeluje tudi v »Usmerjevalnem odboru Akcije C4.4 – Razvoj kazalnikov trajnostne gradnje« v okviru evropskega projekta »LIFE IP CARE4CLIMATE«. Aktivno se udeležuje različnih strokovnih dogodkov na temo zelenega prehoda, trajnostne gradnje, krožnega gospodarstva (Strokovni dogodki: Integralno projektiranje in trajnostna gradnja kot ključna nosilca trajnostnega in krožnega gradbenega gospodarstva; Trajnostna gradnja: uporaba lesa in lesnih tvoriv; Mednarodnem sejemu gradbeništvu MEGRA 2023...)

Sklad sodeluje z ministrstvi in partnerskimi organizacijami, kot tudi z mednarodnimi organizacijami in bankami (CEB, EIB, OECD, HOUSING EUROPE, EFBS, FIABCI, ACER EMILIA ROMAGNA, APN Hrvaške, UfM for the Mediterranean ...) ter s tem širi svoja znanja in pridobiva tuje izkušnje.

Sklad je bil leta 2020 povabljen s strani družbe za energetske storitve Civiesco, s sedežem v Italiji, k sodelovanju v evropskem projektu Financiranje naložb v energetske učinkovitosti – pametne finance za pametno gradnjo (H2020 Project_B4E-11_Financing for Energy Efficiency Investments – Smart Finance). Konzorcij partnerjev, ki ga sestavlja 13 subjektov iz 6 držav, in sicer Italije, Velike Britanije, Španije, Danske, Belgije in Slovenije, je na razpis prijavil projekt: 101028220 — SUPER-i. V januarju 2021 je bil projekt odobren s strani Evropske komisije. Projekt bo trajal 36 mesecev od sklenitve sporazuma o sodelovanju. Celotna vrednost projekta je 1.497.820 evrov. Namen projekta SUPER-i je prispevati k ustvarjanju naložb in zbiranju podatkov o energetske učinkovitosti v sektorju socialnih stanovanj. Obnova socialnih stanovanj na področju energetske učinkovitosti lahko povzroči pomemben družbeni učinek z zmanjšanjem energetske revščine. Cilji in učinki projekta SUPER-i bodo pomagali in podpirali Evropsko komisijo pri izvajanju evropskega zelenega dogovora. Sklad v projektu SUPER-i sodeluje z demonstracijskim objektom na naslovu Neža 26a in 26b, Trbovlje, kjer je predvidena prenova fasade in ogrevalnega sistema. V objektu so namreč trenutno stroški energije zaradi slabe toplotne

izolacije in visoke cene dobavitelja utekočinjenega naftnega plina zelo visoki. 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 skupno 35.875 evrov nepovratnih sredstev. V letu 2023 je Sklad sodeloval s svojimi znanji na projektu, izvedel samostojen strokovni dogodek v okviru projekta - Webinar maja 2023 ter se udeležil delovnega sestanka v Yorku, Velika Britanija 8. 11. 2023. Doslej je Sklad prejel iz tega naslova dve izplačili po 13.453 evrov, in sicer oktobra 2021 ter decembra 2022. V letu 2023 so bili v okviru projekta izvedeni posegi na objektu po projektu ter pripravljena finančna in vsebinska periodična poročila o izvajanju projekta. Sklad in ostali etažni lastniki so za aktivnosti na objektu Neža 26a in 26b, Trbovlje, kjer je predvidena prenova fasade in ogrevalnega sistema, novembra 2023 pridobil za nove naložbe v ukrepe tudi odločbo o dodelitvi pravice do nepovratne finančne spodbude v znesku 31.229 evrov s strani Eko sklada, j.s..

Sklad je v letih 2022 in 2023 z OECD sodeloval pri projektu Strengthening Latvia's Housing Affordability Fund. V sklopu sodelovanja je bilo 15. 6. 2023 javno objavljeno predmetno poročilo in v Rigi v Latviji izveden predstavitveni dogodek. Projekt je vodila OECD, Employment, Labour and Social Affairs Directorate, ki je sodelovala tudi z Evropsko komisijo, Generalnim direktoratom za podporo strukturnim reformam v EU (GD REFORM), latvijskim Ministrstvom za ekonomiko ter štirimi izbranimi državami Evropske unije (Avstrija, Danska, Nizozemska in Slovenija). Sklad je na dogodku sodeloval s svojim predavanjem in na okrogli mizi. Sklad že izvaja nadaljnje sodelovanje z Latvijo (izmenjava podatkov, praks, morebitno projektno sodelovanje), ki se bo predvidoma nadaljevalo tudi v letu 2024.

V letu 2023 se je Stanovanjski sklad RS kot izbrani izvajalec predstavil na Social housing festivalu v Barceloni ter sodeloval kot predstavnik iz Slovenije pri izmenjavi mnenj ter aktivnostih in dogodkih Housing Europe s tremi predavanji in na tematski okrogli mizi. Housing Europe deluje od leta 1988 in je mreža 43 nacionalnih in regionalnih zvez, ki se zbirajo v 31 državah. Skupaj upravljajo približno 25 milijonov stanovanj, približno 11 odstotkov obstoječih stanovanj v Evropi.

Sklad se je na zaprosilo organizatorja Union for the Mediterranean v letu 2023 vključil v projekt ReDefining the Role of Housing Agencies in Southern Europe. V sklopu projekta, kjer so poleg Sklada sodelovali v letu 2023 Union for the Mediterranean, Housing Agency of Ireland ter predstavniki ministrstev in stanovanjskih Agencij iz Albanije in Črne Gore, je Sklad sodeloval pri izmenjavi mnenj in dobrih praks.

Sklad je aprila 2023 obiskala skupina mestnih svetnikov mesta St. Gallen iz Švice, ki so se v Sloveniji mudili na študijskem obisku, kjer iščejo informacije o stanovanjskih politikah po Evropi. Sklad jim je predstavil pilotni projekt Gerbičeva. Predstavnik Stanovanjskega sklada RS jim je predstavil celoten potek gradnje skozi BIM izdelavo.

V sklopu mednarodnega strokovnega povezovanja in izmenjave izkušenj na stanovanjskem področju z Republiko Hrvaško, ki ga je Sklad začel v letu 2022, je direktor Stanovanjskega sklada RS, mag. Črtomir Remec s sodelavci 29. 3. 2023 obiskal občino Umag. Župan mesta Umag s sodelavci, predstavniki »Ministarstva prostornog uređenja graditeljstva i državne imovine« ter predstavniki »Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama« (APN), so Skladu predstavili Program »Društveno poticane stanogradnje« (Program POS) in »Program subvencioniranja stambenih kredita«. POS, ki ga izvaja APN je načrtno organizirana in z javnimi sredstvi podprta stanovanjska gradnja, ki jo izvaja Republika Hrvaška že od 2001. Skupno so si ogledali že četrti projekt mesta Umag iz programa POS. POS, ki se izvaja na podlagi »Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji« obsega programe A, B in C in je zelo uspešen, saj je bilo na njegovih podlagah doslej zgrajenih skupno že več kot 8.583 stanovanj v 81 hrvaških občinah in mestih. Skupna vrednost izgrajenih stanovanj znaša 590.000.000 evrov (z DDV). Skupna vrednost sredstev spodbud znaša 154.000.000 evrov. Gostitelji so obiskovalcem predstavili tudi vsebino in način izvajanja »Programa subvencioniranja stambenih kredita«, ki ga prav tako izvaja APN, nato pa so si ogledali večstanovanjsko-poslovni objekt v Umagu, kjer je bila v zaključni fazi POS gradnja 84 stanovanj za prodajo oziroma v primeru neprodaje za najem s kasnejšim odkupom. Sklad je na srečanju predstavil svoje izkušnje na področju zagotavljanja javnih najemnih stanovanj po ReNSP15-25.

DIGITALIZACIJA POSLOVNIH PROCESOV

Leta 2023 je Sklad na področju digitalizacije izvajal aktivnosti notranje presoje in izvajanja lastnih notranjih pravil poslovanja, krepitev kibernetске varnosti ter nadgradnje obstoječih informacijskih infrastruktur.

Tudi leta 2023 je Sklad uporabljal informacijski sistem HIPS⁵ in evidenco nepremičnin TJM⁶ ter digitalno podpisovanje v svojih poslovnih procesih, pri čemer obstajajo še določene ovire iz razlogov na strani tretjih (poslovanje z notarji, zemljiško knjigo, upravnimi organi, lokalno samoupravo, bančnimi institucijami v Sloveniji in tujini). Prišel je z nadgradnjo HIPS SUBS, ki je v fazi končnega testiranja in bo v rabo predana v letu 2024. Nadaljevali so se projekti informacijskega razvoja – projekt HIPS (nadgradnja nepremičninskih evidenc Sklada, povezovanje z javnimi evidencami RS ter internimi programi in aplikacijami Sklada) ter prenove in nadgradnje aplikacij in programov Sklada, vezanih na oddajo stanovanj v najem (ProNAJS in NAJS)⁷ ter ostalih informacijskih sistemov Sklada.

V uporabi na Skladu je tudi informacijska podpora za finančno spremljanje investicijskih projektov – aplikacija 4PM⁸. Sklad je v letih 2022 in 2023 izvedel prilagoditve v 4PM in drugih programih, vezano na odobrene projekte za sredstva iz NOO ter izvedel vse potrebno za spremljanje aktivnosti in poročanje, skladno z zahtevami javnega razpisa ter predpisov za njegovo izvajanje.

Sklad je izvedel postopke notranje presoje lastnih pravil poslovanja po določbi iz leta 2020. Redno izvaja tudi varnostne ukrepe za zmanjševanje informacijskih tveganj in kibernetско varnost. Izvedel je uskladitev internih aktov in procesov z Zakonom o informacijski varnosti (Uradni list RS, št. 30/18, 95/21, 130/22 – ZEKom-2, 18/23 – ZDU-10 in 49/23), saj mora skladno z določbami 18.a člena izvajati obveznosti povezanega subjekta.

Spremembe in posodobitve na informacijskem področju ter razvojni projekti so v času razglašene epidemije covid-19 in izrednih okoliščin, ter tudi v letu 2023, ko je bila ta bolezen ob ostalih okužbah dihal še vedno prisotna, omogočili Skladu, da je lahko v pretežnem delu nemoteno opravljal storitve za svoje stranke in poslovne partnerje ter izvajal aktivnosti, vezane na svojo dejavnost in naloge po ReNSP15-25 in drugih resolucijah, programih in zakonih.

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

1.6.1.7 UPRAVLJANJE FINANČNIH NALOŽB V LETU 2023

Sklad v okviru finančnih naložb izkazuje lastništvo:

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

1.6.1.8 PRIDOBITEV POSOJILA PRI RAZVOJNI BANKI SVETA EVROPE (CEB)

S CEB banko je Sklad 10. 4. 2019 sklenil Okvirni sporazum za najem posojila v znesku 50 milijonov evrov (ref. ozn.: LD 1986) za izgradnjo 800 javnih najemnih stanovanj v Ljubljani in Mariboru. Iz posojila banke CEB so se delno financirali trije projekti. Projekt izgradnje 109 najemnih stanovanj v okviru Stanovanjske skupnosti Gerbičeva za mlade v Ljubljani, izgradnja najemnih stanovanj za družine z

⁵ Horizontalna integralna platforma Sklada.

⁶ Aplikacija To je moje, družbe Digi Data, d. o. o., Šenčur.

⁷ Programske rešitve družbe Temida, d.o.o., Ljubljana.

⁸ Licenčni program družbe Arctur, d. o. o., Nova Gorica.

nizkimi do srednje nizkimi dohodki ter deloma tudi najemna oskrbovana stanovanja za starejše v Ljubljani in Mariboru. Od tega je bilo 498 stanovanjskih enot zagotovljenih v novi soseski Novo Brdo v Ljubljani in 212 stanovanjskih enot na lokaciji Pod Pekrsko gorco v Mariboru (1. faza projekta), od tega 55 oskrbovanih stanovanj za starejše. Posojilo je bilo dokončno korišćeno v letu 2021. Vsi projekti so bili dokonćani, stanovanja pa oddana najemnikom in uporabnikom. Sklad redno poroća in odplaćuje posojilne obveznosti banki CEB skladno s posojilno pogodbo.

Za potrebe realizacije ciljev izgradnje javnih najemnih stanovanj v skladu z ReNSP15-25, Poslovno politiko SSRS za obdobje 2021–2025 in Poslovnim in finanćnim naćrtom SSRS za 2021 in 2022 je Sklad 27. 7. 2022 s CEB banko sklenil posojilno pogodbo (ref. ozn.: LD 2113) za dolgoroćno zadolžitev v višini 70 mio EUR. Sklad namenja pridobljena sredstva za 10 projektov v 7 statistićnih regijah. S potekajoćo izgradnjo 912 novih najemnih stanovanjskih enot Sklad skuša zmanjšati vrzel pri dostopu do najemnih stanovanj gospodinjstvom, ki ne morejo dostopati do stanovanja po tržnih pogojih. Prednost pri najemu imajo socialno-ekonomsko ranljive skupine, kot so mlade drućzine, starejše osebe in mladi do dopolnjenega 30. leta starosti. Leta 2022 je Sklad v skladu s pravili, roki in pogoji pogodbe o zadolževanju iz julija 2022 ćrpal 1. obrok posojila pri banki CEB v višini 25 milijonov evrov in oktobra 2023 2. obrok v višini 10 milijonov evrov.

Projekti vkljućeni v posojilo regionalnih projektov Sklada in podatki so razvidni iz tabele v nadaljevanju. Skupno bo v desetih projektih po 2. posojilu CEB pridobljenih, po trenutnih podatkih, 912 stanovanj, od tega 58 stanovanj, namenjenih starejši populaciji. Projekt z 10 podprojekti naj bi se izvajal do 31. 12. 2026.

Tabela 12: Projekti Sklada vkljućeni v posojilo CEB banke

| Projekt | Število stanovanjskih enot | Najemna stanovanja | Najemna oskrbovana stanovanja | Predviden zakljućek investicije / predaja najemnikom | Financiranje poleg lastnih virov Sklada | Investicijska vrednost (ocena) v mio EUR* |
|----------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------|--|---|---|
| Pod Pekrsko gorco, 2. faza | 188 | 158 | 30 | zakljućeno | NOO, CEB 2 | 26,55 |
| Dolgi most, Ljubljana | 40 | 40 | - | zakljućeno | CEB 2 | 7,68 |
| Nova Dolinska, Koper | 91 | 91 | - | 2024 | NOO, CEB 2 | 18,62 |
| Podbreznik, Novo mesto | 103 | 103 | - | 2024/2025 | NOO, CEB 2 | 19,86 |
| Partizan, Jesenice | 46 | 46 | - | 2025 | CEB 2 | 8,26 |
| Ob Savi, 1. faza, Kranj | 159 | 159 | 28 | 2026 | CEB 2 | 34,20 |
| Lukovica, 1. del | 80 | 80 | - | 2026 | CEB 2 | 16,82 |
| Rožna dolina, Nova Gorica | 80 | 80 | - | | CEB 2 | 13,80 |
| Lendava, 1. faza | 38 | 38 | - | 2024/2025 | CEB 2 | 5,42 |
| Podutik Glince 1. faza | 60 | 60 | - | 2025/2025 | CEB 2 | 15,00 |
| SKUPAJ: | 913 | 855 | 58 | | | 166,21 |

* Ocenjena vrednost naložbe upošteva stroške nabave zemljišća, 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, vkljućno z nepredvidenimi deli in stroški financiranja, kot zahteva veljavna zakonodaja ali banćna metodologija za izraćun naložb.

Preglednica izkazuje podatke na stanje oktober 2023. Ob ćrpanju 2. obroka posojila je Sklad seznanil predstavnike CEB o stanju na projektu Rožna dolina, Nova Gorica (odpoved projekta) in iskanju nadomestnega projekta v Novi Gorici ali na drugih lokacijah Sklada (možnost razvoja Lukovica, 2. del).

V letu 2023 je CEB opravil vezano na obe posojili skupno 6 obiskov v okviru spremljanja izvajanja posojilnih pogodb, in sicer so Sklad obiskali Vice-Guverner CEB, Direktor Direktorata General of Loans and Social development, CEB, prisojna Country Managerka iz Direktorata General for Loans & Social Development, CEB ter predstavnici s področja analize in ocenjevanja tveganj.

1.6.1.9 PRIDOBITEV NEPOVRATNIH SREDSTEV NAČRTA ZA OBNOVO IN OKREVANJE

Z odločbami MOP je bilo odobreno sofinanciranje po 11 vlogah. Za projekt Podbreznik v Novem mestu je bilo odobreno delno sofinanciranje. S popravno odločbo z dne 9. 6. 2023 je MSP v letu 2023 zaradi napake v izračunu odpravilo predhodno izdano odločbo ter znesek sredstev sofinanciranja iz 803.230 evrov znižalo na 606.517 evrov. Z odločbami ministrstva o odobritvi sredstev je bilo odobrenih 38,1 milijona evrov.

V letu 2023 so bile sklenjene pogodbe za projekte Spodnje Preloge, v Šmarjah pri Jelšah, Pod Pekrsko gorco, 1. in 2. faza, v Rogaški Slatini, Harpf v Slovenj Gradcu in na Sveti Ani. Pogodbe za projekte Nova Dolinska v Koprju, Vrata Javornika na Ravnah na Koroškem, Podbreznik v Novem mestu in v Radljah ob Dravi bodo sklenjene v letu 2024.

Končna višina izplačanih sredstev je odvisna od dejansko realiziranih upravičenih stroškov, predvidenih z vlogo na razpis. Izplačila se izvedejo enkratno na podlagi končnega poročila stroškov. Sklad za vse odobrene projekte že izvaja aktivnosti tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti skladno z določbami predpisov za NOO sofinancirane projekte.

Ministrstvo za solidarno prihodnost je objavilo informacijo, da je konec leta 2023 potrdilo izplačilo sredstev iz Mehanizma za okrevanje in odpornost za 12 projektov, ki so bili prijavljeni na javnem razpisu »Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj«. Zagotovili so več kot 16 milijonov evrov, s katerimi je v Sloveniji pridobljenih 324 novih stanovanj. Stanovanjski sklad RS je bil v letu 2023 pri pridobitvi sredstev najuspešnejši, saj je iz naslova Mehanizma za okrevanje in odpornost za svoje dokončane projekte zagotavljanja 269 novih javnih najemnih stanovanj v okviru šestih projektov (Pod Pekrsko gorco, 1. faza, v MO Maribor, Harpf v MO Slovenj Gradec, nakup v Občini Sveta Ana v Slovenskih goricah, projekt v Občini Slovenske Konjice, nakup stanovanj v Občini Rogaška Slatina ter v Občini Šmarje pri Jelšah, objekt O1), skupno pridobil izplačana sredstva v znesku 14.147.796 evrov.

Tabela 13: Pregled realizacije sredstev iz NOO

| Zap. št. | Projekt | Višina sredstev NOO v € (vloga) | Višina sredstev NOO v € (izplačilo) | Datum pogodbe o sofinanciranju | Število stanovanj | Število oskrbovanih stanovanja |
|----------|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| 1 | Spodnje Preloge, Slovenske Konjice | 196.713 | 195.376 | 25.08.2023 | 5 | - |
| 2 | Šmarje pri Jelšah | 656.991 | 652.515 | 29.08.2023 | - | 15 |
| 3 | Pod Pekrsko gorco, 1. faza | 12.172.069 | 11.751.586 | 23.10.2023 | 182 | 30 |
| 4 | Harpf, Slovenj Gradec | 1.207.912 | 1.087.792 | 10.08.2023 | - | 27 |
| 5 | Rogaška Slatina | 218.895 | 208.395 | 25.08.2023 | - | 6 |
| 6 | Sv. Ana | 256.550 | 252.130 | 25.08.2023 | 4 | - |
| 7 | Nova Dolinska, Koper | 8.438.134 | - | - | 91 | - |
| 8 | Vrata Javornika, Ravne na Koroškem | 1.884.450 | - | - | 35 | - |
| 9 | Pod Pekrsko gorco, 2. faza | 10.770.387 | - | 30. 10. 2023 | 158 | 30 |
| 10 | Podbreznik, Novo mesto | 8.991.879 | - | - | 103 | - |
| 11 | Radlje ob Dravi | 1.649.072 | - | - | - | 28 |
| | SKUPAJ | 46.443.052 | 14.147.794 | - | 578 | 136 |

Sklad je za 6 projektov, ki so bili prijavljeni za sredstva NOO v letu 2023, prejel odločbe pristojnega ministrstva v skupni višini 14.709.130 evrov. Po zaključku projektov, so bile sklenjene pogodbe in oddani zahtevi glede na podatke iz realizacije projektov v skupni višini 14.266.396 evrov (zahtevki oddani 25.

10. 2023). Pristojno Ministrstvo za solidarno prihodnost je v postopku pregleda upravičenosti prijavljenih stroškov, del stroškov opredelilo kot neupravičene ter posledično odobrilo izplačilo 29. 12. 2023 v nižani višini 14.147.796 evrov.

Po prejetih odločbah Sklad v letu 2024 pričakuje 14,3 milijona evrov sredstev ter preostanek do konca leta 2025 še 9 milijonov evrov.

1.7 Izkazi poslovanja

1.7.1 RAČUNOVODSKA POLITIKA

Sklad je pravna oseba javnega prava in je registriran kot javni sklad. Razvrščen je med »druge uporabnike enotnega kontnega načrta«, zato zanj veljajo določila Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, 23/1999, 30/2002 – ZJF-C in 114/2006 – ZUE). Sklad prihodke in odhodke v skladu z zakonom spremlja po načelu denarnega toka. Izhodišče za primerjavo doseženih rezultatov poslovanja z načrtovanimi predstavlja Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2023.

1.7.2 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Leta 2023 je Sklad realiziral 35.717.866 evrov prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 178 odstotkov v primerjavi s finančnim načrtom, ki je predvideval 20.048.000 evrov prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki leta 2022 so prihodki leta 2023 realizirani v višini 254 odstotkov. Odstopanja v primerjavi z načrtovanimi prihodki po finančnem načrtu se nanašajo na višjo realizacijo dohodkov iz premoženja ter prejeta sredstva iz NOO v višini 14,1 milijona evrov.

Tabela 14: Izkaz prihodkov v letu 2023

(v EUR, brez stotinov)

| Konto | Izkaz prihodkov | Realizacija 2022 | Finančni načrt 2023 | Realizacija 2023 | Indeks realizacije 2023/FN 2023 |
|-----------|---|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------|
| 70 | Davčni prihodki | 0 | 0 | 0 | - |
| 71 | Tekoči prihodki | 13.332.762 | 18.168.000 | 20.456.819 | 113 |
| 710 | Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja | 13.165.506 | 18.063.000 | 20.299.825 | 112 |
| 713 | Prihodki od prodaje blaga in storitev | 130.771 | 100.000 | 154.670 | 155 |
| 714 | Drugi nedavčni prihodki | 36.485 | 5.000 | 2.324 | 46 |
| 72 | Kapitalski prihodki | 399.632 | 1.830.000 | 1.078.944 | 59 |
| 720 | Prihodki od prodaje osnovnih sredstev | 227.668 | 230.000 | 920.437 | 400 |
| 722 | Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev | 171.964 | 1.600.000 | 158.507 | 10 |
| 74 | Transforni prihodki | 321.703 | 50.000 | 14.182.103 | 28364 |
| 7400 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna | 321.703 | 50.000 | 34.307 | 69 |
| 7416 | Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz | 0 | 0 | 14.147.796 | - |

| | | | | | |
|-----------|--|-------------------|-------------------|-------------------|------------|
| | sredstev proračuna Evropske unije | | | | |
| 78 | Prejeta sredstva iz Evropske unije | 13.453 | 0 | 0 | - |
| 787 | Prejeta sredstva drugih evropskih institucij | 13.453 | 0 | 0 | - |
| I. | Skupaj prihodki | 14.067.550 | 20.048.000 | 35.717.866 | 178 |

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 20.299.825 evrov, kar je 112 odstotkov načrtovanih in 154 odstotkov v primerjavi z letom 2022. Odstopanja so nastala zaradi višjih prihodkov od obresti. Razlog za višje prihodke je v zvišanju referenčnih obrestnih mer (EURIBOR).

Prihodki od prodaje blaga in storitev

V kategorijo prihodkov od prodaje blaga in storitev sodijo drugi prihodki, ustvarjeni s prodajo nepremičnin iz zaloge oziroma doseženi prihodki v postopkih izterjave spornih terjatev iz naslova najemnin in prihodkov povračil stroškov izvršb. Doseženi prihodki leta 2023 v tej kategoriji so znašali 154.670 evrov in so višji od načrtovanih za 155 odstotkov. Prihodki od prodaje blaga in storitev leta 2023 so bili v primerjavi z letom 2022 realizirani v višini 118 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.

Drugi nedavčni prihodki

Med druge nedavčne prihodke se uvrščajo prihodki, doseženi z izterjavo terjatev v izvršilnih in tožbenih postopkih iz naslova odstopljenih terjatev. Realizirani prihodki leta 2023 v tej kategoriji so v skupni višini 2.324 evrov in so v višini 46 odstotkov načrtovanih.

Kapitalski prihodki

Leta 2023 je bilo realiziranih 1.078.944 evrov kapitalskih prihodkov. V to kategorijo so uvrščeni prihodki, doseženi s prodajo poslovno nepotrebne premoženja. Prihodki so bili doseženi v višini 59 odstotkov načrtovanih. Prihodki leta 2023 so bili v primerjavi s prihodki v tej kategoriji leta 2022 realizirani v višini 400 odstotkov. Razlog za nižjo realizacijo prihodkov v tej kategoriji od načrtovane je dejstvo, da uspeli dražitelj v letu 2023 ni realiziral pogodbe za odkup sklopa zemljišč na območju Novega Brda v Ljubljani (E4). Javna dražba je bila razpisana konec leta 2022. Nadaljnja prodaja zemljišč je zaradi sproženega sodnega postopka ustavljena, do razjasnitve glede zastalega postopka prodaje.

Transforni prihodki

V letu 2023 je Sklad prejel 34.307 evrov sredstev iz proračuna v skladu z določbami pogodbe o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj. Med transferne prihodke so uvrščena sredstva NOO. Stanovanjski sklad RS je v letu 2023 prejel nakazila v višini 14.147.796 evrov.

Odhodki v letu 2023

Leta 2023 je Sklad realiziral 38.271.384 evrov odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi (53.219.122 evrov) v višini 72 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 pa doseženi v višini 107 odstotkov. Investicijski odhodki so leta 2023 znašali 22.260.842 evrov, pri čemer so bili načrtovani v višini 35.581.000 evrov.

Tabela 15: Izkaz odhodkov v letu 2023

(v EUR, brez stotinov)

| Konto | Izkaz odhodkov | Realizacija 2022 | Finančni načrt 2023 | Realizacija 2023 | Indeks realizacije 2023/FN 2023 |
|------------|--|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------|
| 40 | Tekoči odhodki | 10.943.115 | 17.638.122 | 16.010.542 | 91 |
| 400 | Plače in drugi izdatki zaposlenim | 1.713.491 | 2.219.331 | 1.946.063 | 88 |
| 401 | Prispevki delodajalcev za socialno varstvo | 268.992 | 329.199 | 304.168 | 92 |
| 402 | Izdatki za blago in storitve | 8.282.889 | 13.655.000 | 12.052.740 | 88 |
| 403 | Plačila domačih obresti | 1.723 | 5.000 | 0 | 0 |
| 404 | Plačila obresti v tujino | 287.250 | 929.592 | 1.045.683 | 112 |
| 409 | Rezerve | 388.770 | 500.000 | 661.888 | 132 |
| 42 | Investicijski odhodki | 24.814.910 | 35.581.000 | 22.260.842 | 63 |
| 420 | Nakup in gradnja osnovnih sredstev | 24.814.910 | 35.581.000 | 22.260.842 | 63 |
| II. | Skupaj odhodki | 35.758.025 | 53.219.122 | 38.271.384 | 72 |

Odhodki za plače in druge izdatke zaposlenim

Za plače in druge izdatke je Sklad leta 2023 namenil 1.946.063 evrov, kar je 88 odstotkov načrtovanih odhodkov. V primerjavi z letom 2022 je indeks 114. Nekoliko nižji odhodki so bili realizirani zaradi dejstva, da Sklad ni prejel dodatne kvote za zaposlitev.

Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki Sklada za socialno varnost zaposlenih so leta 2023 znašali 304.168 evrov, kar je 92 odstotkov načrtovanih. Razlogi za nižje odhodke od načrtovanih so enaki kot pri odhodkih za plače.

Izdatki za blago in storitve

Celotni izdatki za blago in storitve so znašali 12.052.740 evrov, kar je 88 odstotkov načrtovanih in 146 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene leta 2022. Pomembnejši odhodki v tej kategoriji so izdatki za tekoče vzdrževanje, izdatki za pisarniški in splošni material in storitve, izdatki za energijo, vodo, komunalne storitve in komunikacije, izdatki za posebni material in storitve, drugi operativni odhodki ter izdatki za kazni in odškodnine. Nižja realizacija v primerjavi z načrtovanih odhodki je zaradi nižjih odhodkov v kategoriji za kazni in odškodnine (odprava napak iz solidnosti zaradi sodb v korist etažnih lastnikov) ter nižjih operativnih odhodkov.

Plačila obresti v tujino

V letu 2023 je Sklad za obveznosti za najeti posojili pri banki CEB iz naslova obresti nakazal 1.045.683 evrov. Odhodki so višji za 12 odstotkov od načrtovanih zaradi višjega dviga referenčne obrestnem mere (EURIBOR) od predvidevanj v finančnem načrtu.

Rezerve

Sklad je za rezerve leta 2023 namenil 661.888 evrov. Odhodki v tej kategoriji predstavljajo oblikovanje rezervnega sklada ter rezervacije za kreditna tveganja. Odhodki namenjeni oblikovanju rezervnega sklada so bili 392.824 evrov, kar je bilo skladno z načrtovanimi, odhodki za rezervacije za kreditna tveganja v letu 2023 so znašali 269.064 evrov. Odhodki v tej kategoriji so bili višji od načrtovanih. Dodatni odhodki so nastali zaradi poslabšanja bonitet pri nekaterih posojilojemalcih.

Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov Sklad pridobiva najemna stanovanja ter nakupuje opremo in druga osnovna sredstva. Leta 2023 je Sklad realiziral investicijske odhodke v višini 22.260.842 evrov, kar je 63 odstotkov načrtovanih in v višini 90 odstotkov v primerjavi z letom 2022. 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.

Poslovni izid – prihodki in odhodki leta 2023

S finančnim načrtom za leto 2023 je bilo po načelu denarnega toka načrtovano, da bodo prihodki nižji od odhodkov. Za leto 2023 je bil predviden presežek odhodkov v višini 33.171.122 evrov. Sklad je leta 2023 realiziral 2.553.518 evrov več odhodkov v primerjavi s prihodki. Realizacija leta 2023 je bila nižja od načrtovane. Razlogi za nižjo razliko med odhodki in prihodki so zaradi časovnih zamikov pri izvedbi projektov gradnje in nakupa stanovanj, zlasti pa zaradi pridobljenih sredstev NOO, ki so vplivali na višino realiziranih prihodkov v letu 2023. Prihodki v letu 2023 so bili višji za 178 odstotkov, odhodki pa v višini 72 odstotkov načrtovanih za leto 2023.

Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računom financiranja, je Sklad leta 2023 povečal stanje na računih za skupno 3.405.641 evrov.

Tabela 16: Primerjava prihodkov in odhodkov

(v EUR, brez stotinov)

| Konto | Poslovni izid | Realizacija 2022 | Finančni načrt 2023 | Realizacija 2023 | Indeks realizacije 2023/FN 2023 |
|---------|---|--------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------|
| 7 – I. | Skupaj prihodki | 14.067.550 | 20.048.000 | 35.717.866 | 178 |
| 4 – II. | Skupaj odhodki | 35.758.025 | 53.219.122 | 38.271.384 | 72 |
| | Razlika med prihodki in odhodki (I.–II.) | -21.690.475 | -33.171.122 | -2.553.518 | 8 |

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 2022 | Finančni načrt 2023 | Realizacija 2023 | Indeks realizacije 2023/FN 2023 |
|-----------------|--|-------------------|---------------------|------------------|---------------------------------|
| 75 – IV. | Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev | 4.622.750 | 4.000.000 | 3.518.819 | 88 |
| 750 | Prejeta vračila danih posojil | 4.601.375 | 4.000.000 | 3.516.306 | 88 |
| 751 | Prodaja kapitalskih deležev | 0 | 0 | 0 | - |
| 752 | Kupnine iz naslova privatizacije | 21.375 | 0 | 2.513 | - |
| 44 – V. | Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev | 8.904.100 | 8.012.000 | 3.678.082 | 46 |
| 440 | Dana posojila | 7.404.100 | 8.012.000 | 3.678.082 | 46 |
| 441 | Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb | 1.500.000 | 0 | 0 | - |
| VI. | Prejeta minus dana posojila in spremembe kapitalskih deležev (IV–V) | -4.281.350 | -4.012.000 | -159.263 | 4 |

Prejeta vračila danih posojil

Prejeta vračila danih posojil je Sklad leta 2023 realiziral v višini 3.516.306 evrov, kar je 88 odstotkov načrtovanih.

Sklad je leta 2023 prejel 2.513 evrov sredstev kupnin.

Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev

Leta 2023 je Sklad izplačal za 3.678.082 evrov novih posojil, kar je 46 odstotkov načrtovanih posojil. Nižja realizacija je zaradi zamika črpanj posojil iz razlogov na strani posojilojemalcev. V primerjavi z letom 2022 je bilo odobrenih in črpanih 66 odstotkov posojil. Posojila so bila odobrena javnim skladom za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in družbam s statusom NSO.

Leta 2023 je Sklad realiziral za 159.263 evrov več 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 2022 | Finančni načrt 2023 | Realizacija 2023 | Indeks realizacije 2023/FN 2023 |
|-------------------|---|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------|
| 50 – VII. | Zadolževanje | 25.000.000 | 10.000.000 | 10.000.000 | 100 |
| 500 | Domače zadolževanje | 0 | 0 | 0 | - |
| 501 | Zadolževanje v tujini | 25.000.000 | 10.000.000 | 10.000.000 | 100 |
| 55 – VIII. | Odplačilo dolga | 1.578.947 | 3.881.579 | 3.881.579 | 100 |
| 550 | Odplačilo domačega dolga | 0 | 0 | 0 | - |
| 551 | Odplačilo dolga v tujino | 1.578.947 | 3.881.579 | 3.881.579 | 100 |
| IX. | Neto zadolževanje | 23.421.053 | 6.118.421 | 6.118.421 | 100 |
| X. | Sprememba sredstev na računih (I+IV+VII-II-V-VIII) | -2.550.772 | -31.064.701 | 3.405.640 | - |

Zadolževanje

Leta 2023 je Sklad po pogodbi z banko CEB koristil obrok posojila v višini 10 milijonov evrov. S tem koriščenjem je Sklad nadaljeval koriščenje posojila do 70.000.000 evrov po posojilni pogodbi z banko CEB, sklenjeni leta 2022. Odplačila glavnice po predhodnih koriščenjih so v letu 2023 znašala 3.881.579 evrov.

Rezultat poslovanja v letu 2023

Sklad je leta 2023 evidentiral povečanje sredstev na računih v višini 3.405.640 evrov. Rezultat vpliva na povečanje sklada namenskega premoženja. Rezultat je pozitiven in je drugačen od načrtovanega zlasti zaradi dogodkov in sprememb v poslovanju konec leta 2023, ko je Sklad prejel izplačilo sredstev NOO. Načrtovani rezultat poslovanja je bil sicer negativen z zmanjšanjem sredstev v višini 31,1 milijona evrov.

1.7.5 BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2023

Stanje sredstev Sklada je na dan 31. 12. 2023 znašalo 547.290.122 evrov. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2022 so se sredstva povečala za devet odstotkov.

Spremembe sredstev, obveznosti in skladov v bilanci stanja prikazuje tabela »Bilanca stanja na dan 31. 12. 2023 v primerjavi s stanjem z 31. 12. 2022«. 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 414.106.023 evrov na 449.051.744 evrov.

Tabela 19: Bilanca stanja 31. 12. 2023 v primerjavi z 31. 12. 2022

(v EUR, brez stotinov)

| SREDSTVA | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 | Indeks 2023/2022 |
|--|---------------------|---------------------|-----------------------------|
| Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju | 432.424.430 | 423.188.041 | 102 |
| Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitev | 114.865.692 | 80.506.206 | 143 |
| SKUPAJ SREDSTVA | 547.290.122 | 503.694.247 | 109 |

| OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 | Indeks 2023/2022 |
|--|---------------------|---------------------|-----------------------------|
| Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev | 16.111.826 | 10.301.761 | 156 |
| Dolgoročne obveznosti in dolgoročne pasivne časovne razmejitev | 4.892.604 | 4.142.551 | 118 |
| Dolgoročne finančne obveznosti | 75.157.895 | 73.421.053 | 102 |
| Sklad namenskega premoženja v javnih skladih | 449.051.744 | 414.106.023 | 108 |
| Rezervni sklad | 2.076.053 | 1.722.859 | 121 |
| SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV | 547.290.122 | 503.694.247 | 109 |

Podrobnejša pojasnila gibanj posameznih postavk so navedena v računovodskem poročilu za leto 2023.

2 PODROBNO POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2023

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 najemno 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 (soinvestorstvo). 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.

Po programu sofinanciranja za obdobje 2016-2020 so bili v letu 2023 zaključeni 3 projekti v občinah: MO Ljubljana (posojilo), MO Celje (posojilo) in v Občini Slovenske Konjice (soinvestorstvo). Pri navedenih projektih so se zaradi splošnega stanja v gradbeništvu in vpliva višje sile (podaljšanja rokov zaradi covid zakonodaje, vojne v Ukrajini, podražitev, pomanjkanja delovne sile in drugo) planirani roki dokončanja zamaknili v leto 2023. V projektih v MO Ljubljana, Rakova Jelša (156 stanovanjskih enot), MO Celje, Dečkovo naselje, 2. faza (92 stanovanjskih enot) in Slovenske Konjice, Spodnje Preloge (11 stanovanjskih enot) je bilo zagotovljenih 295 neprofitnih najemnih stanovanj.



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



(Spodnje Preloge, Stanovanjsko podjetje Konjice, soinvestorstvo)

Za projekt Spodnje Preloge so bila z odločbo Ministrstva za okolje in prostor dodeljena sredstva iz Načrta za okrevanje in odpornost, komponenta 16: »Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj.« v višini 196.713 evrov. V decembru 2023 je bil potrjen zahtevek in izplačana sredstva NOO v višini 195.376 evrov.

Po programu 2016-2020 je bil v letu 2023 v izvajanju še projekt v MO Koper, Nova Dolinska (75 stanovanjskih enot). Zaradi podaljšanja rokov dokončanja objektov bo projekt zaključen poleti 2024. Razliki za zamik zaključka gradnje so predvsem iz naslova zagotavljanja energetskega objekta za ogrevanje soseske.



(Nova Dolinska, Blok 3, JSS MOK, Mestna občina Koper, posojilo)

Tabela 20: Pregled realizacije Programa JNS 2016 do 2020

| Zap. št. | Upravičeni prosilec/projekt | Posojilo (v EUR) | Soinvestiranje (v EUR) | Sredstva skupaj (v EUR) | Stanovanja v lasti SSRS | Stanovanja skupaj |
|----------|--|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| 1. | JSS MO Ljubljana/ Hladilniška pot 34 | 596.972 | - | 596.972 | - | 23 |
| 2. | JSS MO Ljubljana/ Zaloška c. 273 | 1.765.960 | - | 1.765.960 | - | 38 |
| 3. | OBČINA VOJNIK/ Nova cerkev 22 | - | 239.674 | 239.674 | 4 | 10 |
| 4. | OBČINA DRAVOGRAD/ Koroška c. 39 | - | 220.065 | 220.065 | 4 | 8 |
| 5. | OBČINA SVETA ANA/ Krivi vrh 4a | - | 59.576 | 59.576 | 1 | 2 |
| 6. | JSS MO Ljubljana/ Novo Brdo E1 | 9.858.987 | - | 9.858.987 | - | 174 |
| 7. | NEPREMIČNINE CELJE/ Dečkovo naselje DN 10 | 6.270.579 | - | 6.270.579 | - | 128 |
| 8. | OBČINA ROGAŠKA SLATINA/Sp. Kostrivnica | - | 385.448 | 385.448 | 5 | 10 |
| 9. | JSS MO KOPER/ Blok 3, Nad Dolinsko III | 4.430.983 | - | 4.430.983 | - | 75 |
| 10. | STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE, D. O. O./OBČINA SLOVENSKE KONJICE/ Sp. Preloge | - | 428.306 | 428.306 | 5 | 11 |
| 11. | STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE, D. O. O./OBČINA ZREČE/Mladinska ulica | - | 253.914 | 253.914 | 3 | 6 |
| 12. | JSS MO Ljubljana/ Rakova jelša II | 7.000.000 | - | 7.000.000 | - | 156 |
| | SKUPAJ | 29.923.481 | 1.586.983 | 31.510.464 | 22 | 641 |

Po programu JNS 2016–2020 bo zagotovljenih 641 novih javnih najemnih stanovanjskih enot, od tega je že v lasti Sklada 22 stanovanjskih enot. Skupna vsota sredstev, ki jih bo SSRS realiziral po tem programu, bo znašala 31.510.464 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. Vsi projekti bodo zaključeni z letom 2024.

Prenovljen »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot v letih 2022 in 2023« je bil sprejet 7. 4. 2022 na 87. seji NS SSRS in objavljen v Uradnem listu RS, št. 50/2022 dne 11. 4. 2022. Za izvajanje programa je Sklad namenil 10 milijonov evrov, pri čemer je 5 milijonov evrov namenjenih za posojila in prav tako 5 milijonov evrov za soinvestitorstvo.

Do 31. 12. 2023 je Sklad prejel 2 vloge za pridobitev skupaj 171 stanovanjskih enot v MO Novo mesto, Podbreznik (83 stanovanjskih enot - soinvestitorstvo) in v MO Ljubljana, Zelena jama (88 stanovanjskih enot - posojilo). Vloga MO Novo mesto je bila odobrena 26. 9. 2022 na 90. seji NS SSRS. Dne 1. 12. 2022 je bila podpisana pogodba o soinvestiranju. Prodajna pogodba za nakup 41 stanovanjskih enot je bila sklenjena 30. 11. 2023 s pogodbeno vrednostjo 5.878.330 evrov.

Vloga JSS MOL je bila odobrena 28. 2. 2023 na 91. redni seji NS SSRS. Posojilno zastavna pogodba je bila podpisana 15. 6. 2023 v višini 4.101.690 EUR. Pravnomočno uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno

18. 12. 2023. Zaradi zamika roka pridobitev uporabnega dovoljenja je bilo posojilo črpano v letu 2024 (7. 2. 2024).

Tabela 21: Pregled realizacije Programa JNS 2022 do 2023

| Zap. št. | Upravičeni prosilec/projekt | Posojilo (v EUR) | Soinvestiranje (v EUR) | Sredstva skupaj (v EUR) | Stanovanja v lasti SSRS | Stanovanja skupaj |
|----------|------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| 1. | MO Novo mesto/ Podbreznik | - | 5.878.330 | 5.878.330 | 41 | 83 |
| 2. | JSSMOL / Zelena jama | 4.101.690 | 0 | 4.101.690 | 0 | 88 |
| | SKUPAJ | 4.101.690 | 5.878.330 | 9.980.020 | 41 | 171 |

Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2022 in 2023 je bil z dnem 15. 9. 2023 zaključen, saj so bila s sklepi NS SSRS odobrena vsa razpoložljiva finančna sredstva.

Sklad in Ministrstvo za solidarno prihodnost si prizadevata že od poletja 2023 objaviti program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj za leti 2024 in 2025 z možnostjo koriščenja ugodnejših finančnih virov v obdobju vse do leta 2028. Finančna sredstva bodo zagotovljena iz proračunskih sredstev RS. Program je v fazi usklajevanja in zagotavljanja finančnih virov na nivoju pristojnih ministrstev.

2.1.1.2 Stanje neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad je imel na dan 31. 12. 2023 v lasti 3.036 najemnih neprofitnih stanovanj po celotni Sloveniji, od tega 2 bivalni enoti v samskem domu v Ljubljani in 97 oskrbovanih stanovanj v Tolminu, Kobaridu, Velenju, Krškem, Rogaški Slatini in Šmarju pri Jelšah. V Tolminu je 32 oskrbovanih stanovanj, v Kobaridu 21, v Velenju 8, v Krškem 15 v Rogaški Slatini 6 stanovanj in 15 v Šmarju pri Jelšah. Stanovanja so v 12 regijah oziroma v 118 občinah. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2022 se je skupno število neprofitnih najemnih stanovanj povečalo za 3 enote.

Tabela 22: Regijska porazdeljenost neprofitnih najemnih stanovanj na stanje 31. 12. 2023

| Zap. št. | Regija | Št. stanovanj na dan 31. 12. 2021 | Št. stanovanj na dan 31. 12. 2022 | Št. stanovanj na dan 31. 12. 2023 | Gibanja leta 2023 |
|----------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| 1. | GORENJSKA | 299 | 299 | 297 | -2 |
| 2. | GORIŠKA | 145 | 145 | 144 | -1 |
| 3. | JUGOVZHODNA SLOVENIJA | 37 | 36 | 36 | 0 |
| 4. | KOROŠKA | 544 | 544 | 529 | -15 |
| 5. | OBALNO-KRAŠKA | 136 | 135 | 134 | -1 |
| 6. | OSREDNJESLOVENSKA | 400 | 400 | 403 | 3 |
| 7. | PODRAVSKA | 519 | 514 | 509 | -5 |
| 8. | POMURSKA | 69 | 69 | 69 | 0 |
| 9. | POSAVSKA | 72 | 72 | 76 | 4 |
| 10. | PRIMORSKO-NOTRANJSKA | 69 | 69 | 73 | 4 |
| 11. | SAVINJSKA | 583 | 589 | 607 | 18 |
| 12. | ZASAVSKA | 167 | 161 | 159 | -2 |
| | SKUPAJ: | 3.040 | 3.033 | 3.036 | 3 |

2.1.1.3 Povečanje neprofitnih najemnih stanovanj

Sklad je v letu 2023 število neprofitnih najemnih stanovanj v lasti povečal za 39 najemnih stanovanj. V projektu soinvestitorstva s Stanovanjskim podjetjem Konjice d.o.o. je bilo pridobljenih 5 novih najemnih stanovanj v Občini Slovenske Konjice, v projektu z Občino Šmarje pri Jelšah pa je bilo pridobljenih 15 novih najemnih oskrbovanih stanovanj. Iz fonda tržnih najemnih stanovanj je Sklad prenesel eno stanovanje v fond neprofitnih najemnih stanovanj (v Novem mestu). Fond neprofitnih najemnih stanovanj v lasti se je v letu 2023 povečal tudi iz naslova prenosa 18 najemnih stanovanj iz brezplačne uporabe v last Sklada.

2.1.1.4 Zmanjšanje števila neprofitnih najemnih stanovanj

V letu 2023 je Sklad število neprofitnih najemnih stanovanj zmanjšal za 36 najemnih stanovanj. 23 najemnih stanovanj je bilo prenesenih iz neprofitnega najema v stroškovni najem (po 1 stanovanje v Celju, Jesenicah, Kranju, Ribnici, Šmartnem pri Litiji, Vipavi, 2 stanovanji v Mariboru, 3 stanovanja v Mežici in na Prevaljah ter 9 stanovanj na Ravnah na Koroškem). Od omenjenih 23 najemnih stanovanj je 16 najemnih stanovanj namenjenih za potrebe izvajanja 59. in 170. člena Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 in pomoč prizadetim v poplavah in plazovih. Leta 2023 je Sklad odprodal 12 stanovanj, ki so bila neprimerna za nadaljnjo oddajo. Eno stanovanje (na Ptujju) je bilo izločeno iz evidenc Sklada, saj se je nahajalo v objektu, ki je bil zaradi nevarne gradnje porušen.

Ob upoštevanju navedenih povečanj in zmanjšanj, se je število neprofitnih najemnih stanovanj v lasti Sklada leta 2023 povečalo za tri enote.

2.1.1.5 Stanje neprofitnih najemnih stanovanj v brezplačni uporabi

Leta 2023 se število stanovanj v brezplačni uporabi zmanjšalo zaradi prenosa 21 stanovanj. Od preostalih 19 stanovanj v brezplačni uporabi jih je 18 v neprofitnem najemu, eno stanovanje pa v stroškovnem najemu. Od 18 stanovanj v brezplačni uporabi je oddanih 5 stanovanj. Od preostalih 13 stanovanj so 3 stanovanja v postopku sprejemanja odločitev glede nadaljnje oddaje v najem, preostalih 10 stanovanj je neprimernih za oddajo.

Sklad je leta 2023 nadaljeval obnovo in vzdrževanje neprimernih stanovanj v brezplačni uporabi. Sklad je imel na dan 31. 12. 2023 v brezplačni uporabi 19 stanovanj, in sicer 14 stanovanj Stanovanjske komisije Vlade RS, 2 stanovanji Ministrstva za notranje zadeve in 3 stanovanja Ministrstva za obrambo. Stanovanja so lokacijsko razpršena po celotnem območju Republike Slovenije, in sicer v 10 občinah oziroma 6 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 23: Regijska porazdeljenost stanovanj v brezplačni uporabi na stanje 31. 12. 2023

| Zap. št. | Regija | Stanovanja v neprofitnem najemu | Stanovanja v stroškovnem tržnem najemu |
|----------|----------------------|---------------------------------|--|
| 1. | GORENJSKA | 1 | - |
| 2. | JUGOVZHODNA | - | - |
| 3. | OBALNO-KRAŠKA | - | - |
| 4. | OSREDNJESLOVENSKA | 5 | - |
| 5. | PODRAVSKA | 1 | 1 |
| 6. | POSAVSKA | 4 | - |
| 7. | PRIMORSKO-NOTRANJSKA | 6 | - |
| 8. | SAVINJSKA | 1 | - |
| | SKUPAJ: | 18 | 1 |

2.1.1.1 Stopnja zasedenosti v neprofitnih najemnih stanovanjih

Za neprofitni najem je imel Sklad na stanje 31. 12. 2023 evidentiranih 3.054 stanovanj, lastnih in stanovanj v brezplačni uporabi. 98 stanovanj je bilo izločeno iz oddaje v neprofitni najem. Za prenos v fond stroškovnih tržnih najemnih stanovanj je po prenovi predvidenih 5 stanovanj, ostalih 93 stanovanj je neprimernih za oddajo. Od razpoložljivih 2.956 stanovanj je bilo na stanje konec leta 2023 oddanih 2.844 ali 96 odstotkov.

2.1.2 Tržna najemna stanovanja

2.1.2.1 Pridobivanje najemnih stanovanj z lastno gradnjo – predstavitev projektov

STANOVANJSKA SOSESKA POD PEKRSKO GORCO, MARIBOR

Sklad je v Mariboru, na območju mestne četrti Studenci, v letu 2023 zaključil gradnjo nove stanovanjske soseske »Pod Pekrsko gorco«. Na območju je zagotovljenih skupaj 400 stanovanj. Gradnja je potekala v dveh fazah po posameznih funkcionalnih enotah (212 stanovanj je zagotovljenih v prvi funkcionalni enoti, od tega 30 oskrbovanih stanovanj za starejše, in 188 stanovanj v drugi funkcionalni enoti, od tega 30 oskrbovanih stanovanj za starejše). V prvi fazi gradnje sta bili izvedeni tudi dostopna cesta in komunalna oprema območja, ki jo je Sklad gradil po pogodbi za komunalno opremljanje območja.

Sklad si je zaradi spremenjenih okoliščin pri izvedbi projekta (koriščenje zakonske pravice podaljšanja rokov gradnje za čas pandemije in epidemije covid-19, podražitev materialov, opreme in energentov, težave za zagotovitev delovne sile,...) v letu 2022 aktivno prizadeval poiskati možnosti ublažitve posledic izpostavljene problematike vse v okviru pogodbenih in zakonskih zmožnosti in omejitev javno-naročniške zakonodaje. Z izvajalcem je bil sklenjen dogovor o podaljšanju roka izvedbe del. Dela na 1. fazi so se zaključila v juniju 2022, ko je bil izveden tehnični pregled. Uporabno dovoljenje je bilo izdano v avgustu 2022 in postalo pravnomočno 5. 9. 2022. Sledili so kvalitetni pregled, odprava napak in primopredaja objekta, ki je bila izvedena 21. 12. 2022. V februarju 2023 je bil dosežen dogovor glede stroškov ter povišanja cen in podpisan končni obračun.

Zgrajeno komunalno infrastrukturo je Sklad predal v uporabo Mestni občini Maribor v decembru 2022. V februarju 2023 je bila sklenjena pogodba o brezplačnem prenosu zemljišč na MO Maribor.

Za projekt Pod Pekrsko gorco, 1. faza so bila z odločbo Ministrstva za okolje in prostor dodeljena sredstva iz Načrta za okrevanje in odpornost, komponenta 16: »Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj.« v višini 12.172.069 EUR. V decembru 2023 je bil potrjen zahtevek in izplačana sredstva NOO v višini 11.751.586 EUR. Prvi del gradnje je delno financiran s posojilom CEB banke (CEB1).

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

Sklad si je zaradi vseh teh okoliščin aktivno prizadeval poiskati možnosti ublažitve posledic izpostavljene problematike vse v okviru pogodbenih in zakonskih zmožnosti in omejitev javno-naročniške zakonodaje. Z izvajalcem je bil sklenjen dogovor o podaljšanju roka izvedbe del. Dela na 2. fazi so se zaključila v novembru 2022, ko je bil izveden tudi tehnični pregled. Zaradi ugotovljenih manjših pomanjkljivosti je pristojni organ določil 2 mesečni rok za odpravo napak. Uporabno dovoljenje je bilo izdano v marcu

2023 in postalo pravnomočno 9. 3. 2023. V juniju 2023 je bil dosežen dogovor glede stroškov povišanja cen in podpisan končni obračun.

Za projekt Pod Pekrsko gorco, 2. faza so bila z odločbo Ministrstva za okolje in prostor dodeljena sredstva iz Načrta za okrevanje in odpornost, komponenta 16: »Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj.« v višini 10.770.387 EUR. Zahtevek za izplačilo bo oddan v začetku leta 2024. 2. faza spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke (CEB2).



(Maribor – Pod Pekrsko gorco, končana soseska)

STANOVANJSKA SOSESKA DOLGI MOST, LJUBLJANA

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

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

Gradnja objektov Dolgi most je bila zaključena v decembru 2022, ko je bilo pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje. V letu 2023 so bili izvedeni prevzemi stanovanj in skupnih delov ter odprava napak. Stanovanja so bila v mesecu decembru 2023 vključena v javni razpis za oddajo stanovanj v javni najem.

Dolgi most Ljubljana spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke (CEB2).



(Ljubljana – Dolgi most, zaključena gradnja)

STANOVANJSKA SOSESKA NOVA DOLINSKA, KOPER

Sklad je julija 2020 od JSS MOK kupil in prevzel zemljišče v velikosti 5.822 m² za gradnjo 91 javnih najemnih stanovanj v Bloku 1 in Bloku 2 na lokaciji OPPN »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj« v Kopru. Na tem območju je JSS MOK istočasno predvidel tudi gradnjo Bloka 3 za namen pridobitve 75 javnih neprofitnih stanovanj, katere sofinancira Sklad (posojilo). Tako bo v novi soseski skupaj nastalo 166 novih javnih najemnih stanovanj. Območje Blokov 1, 2, 3 je zaključena celota, zato gradnja soseske Nova Dolinska poteka v stalnem tesnem sodelovanju med investitorjema JSS MOK in Skladom. Pogodba z izvajalcem gradbeno obrtniških del, je bila sklenjena marca 2022.

V maju 2022 je Sklad prijavil projekt tudi na razpis Ministrstva za okolje in prostor za sofinanciranje projektov za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj iz Načrta za okrevanje in odpornost. V juliju 2022 je ministrstvo izdalo odločbo o sofinanciranju v višini 8.438.134 evrov. Sklad je za gradnjo projekta pridobil tudi novo posojilo CEB banke (CEB2).

Projekt stanovanjske soseske Nova Dolinska je bil zastavljen ob predpostavki, da se bo energetski objekt (kotlovnica na strehi Bloka 2 z vso pripadajočo instalacijo in toplovodno povezavo) izvedel v obliki javno-zasebnega partnerstva in tako ni bil vključen v sklenjeno gradbeno pogodbo. V novembru 2022 se je začelo pripravljati investicijsko dokumentacijo in oceno upravičenosti izvedbe energetske oskrbe objektov po modelu javno-zasebnega partnerstva. Odločitev o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno-zasebnega partnerstva in izvedbi projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva mora sprejeti ustanovitelj javnega partnerja, zato sta morala JSS MOK in Sklad, skladno z Zakonom o javno-zasebnem partnerstvu, pred pričetkom postopka pridobitvi soglasja vsak svojega ustanovitelja (JSS MOK – soglasje Občinskega sveta MOK, Sklad – soglasje Vlade RS). JSS MOK je dne 19. 1. 2023 od Občinskega sveta MOK pridobil soglasje za izvedbo projekta Izgradnje energetskega objekta ter dobavo toplote energije za objekte v stanovanjski soseski Nova Dolinska v Kopru v obliki javno-zasebnega partnerstva. Sklad kot drugi javni partner, ni mogel pravočasno pristopiti k projektu JZP za izgradnjo energetskega objekta, saj kljub vloženi vlogi in pozivom k obravnavi ni, glede na potek del, pravočasno pridobil soglasja Vlade RS (Sklep Vlade RS št. 36000-6/2023/3 s soglasjem za sprejem odločitve o ugotovitvi javnega interesa za sklenitev javno zasebne partnerstva in izvedbo projekta je bil sprejet šele 13. 9. 2023), medtem, ko ga je občina pridobila že 6. 1. 2023. Kljub pridobljenemu soglasju je JSS MOK Sklad konec septembra 2023 obvestil, da odstopa o javno zasebnega partnerstva, zato se je tovrstni način gradnje energetskega objekta opustil, poiskala se je drugačna rešitev in so se z izvajalcem del izvedla pogajanja za izvedbo dodatnih del ter nato dne 11. 12. 2023 podpisal Dodatek št. 3 h Gradbeni pogodbi. S tem dodatkom se je rok za izvedbo del zaradi naročila energetskega objekta podaljšal za dodatnih 150 dni, kar pomeni trenutno veljaven rok zaključek gradnje dne 2. 4. 2024.

Gradnja objektov se je začela v marcu 2022, zaključek projekta je predviden poleti 2024.



(Koper – Nad Dolinsko, gradnja)

STANOVANJSKA SOSESKA PODBREZNIK, NOVO MESTO

Sklad je na lokaciji Podbreznik v Novem mestu z menjavo zemljišč z Mestno občino Novo mesto v decembru 2020 postal lastnik komunalno opremljenih zemljišč v velikosti 6.732 m², za gradnjo treh blokov (B1, B3, B5). Lastnik preostalih zemljišč za gradnjo dveh sosednjih blokov (B7, B9) je Mestna občina Novo mesto. Na zemljišču v lasti Sklada je predvidena izgradnja treh blokov etažnosti K+P+3+T s 103 stanovanji, skupno garažo in zunanjo ureditvijo. Na zemljišču Mestne občine Novo mesto je predvidena gradnja dveh blokov etažnosti K+P+3+T s 83 neprofitnimi najemnimi stanovanji, skupno garažo in zunanjo ureditvijo, v sofinanciranju Sklada.

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

Pravnomočno gradbeno dovoljenje je Sklad pridobil v juniju 2022. V sklopu oddaje javnega naročila za projektiranje in gradnjo, je bila decembra 2022 podpisana pogodba za projektiranje in izvedbo, s

predvidenim pričetkom gradnje v letu 2023 in dokončanjem v 2024. Izvedba objektov poteka brez večjih posebnosti.

Podbreznik spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke (CEB2) in le del sredstev NOO v višini 606.517 evrov. Glede na pogoje razpisa, bi bil Sklad upravičen do 8.991.879 evrov. Sredstva povečanja namenskega premoženja Sklada v letu 2023 se, skladno s sklepom Vlade RS, lahko uporabijo za sofinanciranje projekta Podbreznik, za katerega ima Sklad pridobljenih zgolj del sredstev iz NOO.



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

STANOVANJSKA OBJEKTA PARTIZAN, JESENICE

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

V prvi polovici leta 2022 je bilo izvedeno javno naročilo za projektiranje večstanovanjskih objektov v območju OPPN Partizan, Jesenice, za faze: idejna zasnova, idejni projekt ter projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja. Idejna zasnova zajema dva večstanovanjska objekta s skupno 46 javnimi najemnimi stanovanji ter zagotovljenimi parkirnimi mesti v podzemni garaži in na

terenu, skladno z Odlokom o OPPN Partizan. V letu 2023 so se nadaljevale aktivnosti projektiranja - izdelava DGD in IDP oziroma pridobivanja mnenj. Sklad je dne 7. 12. 2023 pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje. V zaključevanju so aktivnosti, ki so vezane na javni razpis za izbiro izvajalca gradnje ter ostale aktivnosti v zvezi z izvedbo. Objava razpisa JN »projektiranje in izvedba« se predvideva v drugi polovici februarja 2024. Rok dokončanja do konca leta 2025.

Istočasno potekajo aktivnosti Občine Jesenice za izvedbo javne gospodarske infrastrukture območja kot pogoj za začetek gradnje Sklada. Občina Jesenice ima vse služnostne pogodbe usklajene in v podpisovanju. Vložili so vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja. Predvideva se pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo v začetku marca 2024. Občina Jesenice je vzporedno že pričela z izdelavo PZI dokumentacije za gradnjo javne infrastrukture.

Projekt Partizan Jesenice spada med projekte, za katere je Sklad pridobil posojilo CEB banke (CEB2). Javna najemna stanovanja bodo namenjena ciljnim skupinam, kot so mladi, mlade družine, družine.



(Jesenice – Partizan, priprava za gradnjo)

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

Sklad na lokaciji v Kranju na južnem delu mesta na območju med Savsko cesto in reko Savo, na zemljiščih v velikosti 3,2 ha načrtuje novo sosesko »Ob Savi« za pridobitev do 271 najemnih stanovanj v dveh fazah. Stanovanjska soseska »Ob Savi« bo obsegala 10 sodobnih večstanovanjskih stavb, etažnosti P+3 (4) s stanovanji v velikosti od 40 do 80 kvadratnih metrov. V soseski sta predvideni dve igrišči, družabni prostor s slaščičarno ter povezava kolesarske poti ob Savi. Območje odlikuje izjemna pozelenelost robov, neposredna bližina reke Save in obrečnega prostora ter neposredna bližina mestnega jedra, naselja Čirče ter industrijskega zaledja čez reko. Sklad bo sosesko razvijal v dveh fazah, v prvi fazi je predvidenih 191 (prej 187 stanovanjskih enot, v fazi projektiranja se je število stanovanj povečalo) v sedmih objektih ter pripadajoča zunanja ureditev z vstopno cesto in parkirišči ter protipoplavni nasipi ob reki Savi. V drugi fazi je predvidenih 80 (prej 78 stanovanjskih enot, v fazi projektiranja se je število stanovanj povečalo) v treh objektih.

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

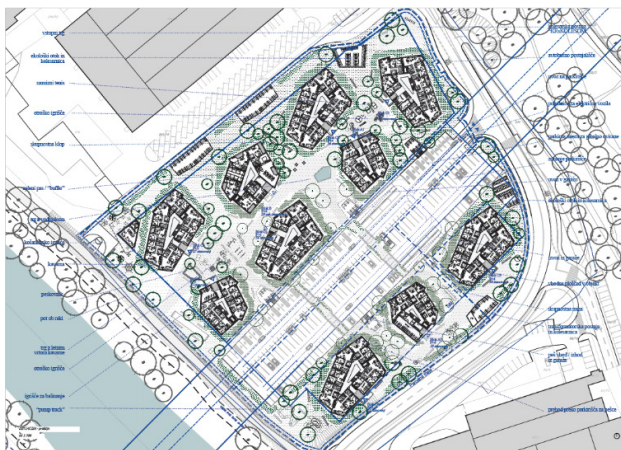
Sklad je v letu 2020 zaradi dejstva, da Mestna občina Kranj ni začela aktivnosti komunalne in prometne ureditve območja, ustavil nadaljnje aktivnosti razvoja investicije. V drugi polovici leta 2020 je Mestna občina Kranj ponovno začela aktivnosti, in sicer je pričela odkupovati manjkajoča zemljišča za komunalno in prometno ureditev ter pripravo investicijske dokumentacije in Programa komunalnega

opremljanja (PKO). V letu 2021 je Mestna občina Kranj odkupila večino potrebnih zemljišč in pričela z izdelavo projektne dokumentacije za rekonstrukcijo dostopne ceste ter rušenje in izgradnjo novega mostu. Občina do konca leta 2023 še ni sprejela programa komunalnega opremljanja za območje gradnje. Zaradi časovnega zamika priprave komunalne opreme s strani občine je tudi Sklad zamaknil začetek priprave projektne dokumentacije na leto 2023. Novembra 2022 je bil objavljen razpis za izdelavo projektne dokumentacije. V decembru 2023 je bil izdelan IDZ projekt v dveh variantah in izbrana ena varianta za nadaljnje faze izdelave projektne dokumentacije. V letu 2024 bo Sklad nadaljeval z aktivnostmi projektiranja in pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Ob Savi Kranj, 1. faza spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke (CEB2).



(Kranj – Ob Savi, rešitev IDZ, projektiranje)



Postavitve objektov (IDZ, december 2023)

STANOVANJSKI OBJEKTI LUKOVICA

Sklad načrtuje v obdobju do konca leta 2025 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 druge investitorje po obstoječem OPPN.

V letu 2022 je Sklad oddal javno naročilo za projektiranje soseske in pripadajoče komunalne infrastrukture. Izdelana je bila idejna zasnova v dveh variantah. Na osnovi izdelane predinvesticijske zasnove je bila izbrana varianta z zunanjimi parkirnimi mesti in 80 stanovanjskimi enotami. Projektant

je izdelal DGD dokumentacijo za pridobitev mnenj k projektnim rešitvam. V letu 2023 so potekale aktivnosti pridobivanja mnenj kot pogoj za pridobitev gradbenih dovoljenj. Mnenja so še vedno v fazi pridobivanja.

Z Občino Lukovica potekajo usklajevanja za zagotovitev komunalne oskrbe območja, izdelan je bil načrt za rekonstrukcijo križišča z državno cesto in idejni načrt za prestavitev nadzemnega kablovoda, ki prečka območje. Izdelana in potrjena je bila študija poplavne ogroženosti, ki narekuje izvedbo omilitvenih ukrepov na območju izvedbe parkirnih mest. Zaradi dodatnih zahtev Občine Lukovica, je pripravljena nova idejna zasnova (parkiranje v polkletni etaži/pritličju objekta), tako je občina izdala pozitivno mnenje glede skladnosti s prostorskim aktom šele 5. 1. 2024. Pozitivna mnenja DRSI (priključitev na krožišče), DRSV (vodno soglasje) in plinovodi v letu 2023 niso bila pridobljena. Po večkratnih dopolnitvah in usklajevanju predmetnih mnenj predvideva, da bo vloga za gradbeno dovoljenje z vsemi mnenji oddana v prvi polovici 2024.

Gradnja objektov spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke (CEB2).



(Lukovica, pridobivanje gradbenega dovoljenja)

STANOVANJSKI OBJEKTI LENDAVA

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

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

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

V primeru izkazovanja dodatnih potreb po najemnih stanovanjih se bo Sklad odločil za gradnjo 2. faze, v kateri bi bilo v drugem objektu na voljo dodatnih do 38 stanovanjskih enot. V letu 2023 se je zaključilo projektiranje IDP in DGD faze in racionalizacija projekta. V teku so aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja. V letu 2024 sledi projektiranje PZI in začetek izvedbe del.

Gradnja 1. faze spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke (CEB2).



(Lendava, pridobivanje gradbenega dovoljenja)

STANOVANJSKA SOSESKA GLINCE-PODUTIK, LJUBLJANA

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

V PE1 je Sklad lastnik 4,92 ha zemljišč, ki so pretežno komunalno in prometno opremljena. V letu 2021 je bil na pobudo Sklada sprejet Sklep o lokacijski preveritvi, s katerim so se za investitorja izboljšali pogoji iz OPPN 191 in možnost gradnje večjega števila stanovanj. V PE1 je s spremembo prostorskega akta dopustna gradnja do 60 javnih najemnih stanovanj (prej do 48 stanovanj) v štirih podolgovatih objektih, katerih gabariti so bili določeni že v OPPN in so ostali nespremenjeni. V letu 2023 je Sklad za PE1 izdelal projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja in idejni projekt kot osnovo za razpis gradnje po načinu »projektiranje in gradnja«. Pomladi 2023 je bila na upravno enoto vložena vloga za gradbeno dovoljenje, ki pa je bila zaradi nepopolnosti vloge (nezmožnosti hitre dopolnitve vloge zaradi zahtevane recenzije hidrološko hidravlične študije - HHS) in skorajšnjega izteka veljavnosti lokacijske preveritve v septembru 2023 umaknjena. V sklopu recenzije HH študije je podana zahteva za obdelavo celotnega območja OPPN in spremembo poplavnih kart širšega območja. HHS je bila v decembru 2023 dopolnjena in je v ponovnem recenzijskem pregledu. V oktobru 2023 je bila vložena ponovna vloga za gradbeno dovoljenje, v sklopu integralnega postopka to je sočasne pridobitve gradbenega in okoljevarstvenega dovoljenja, za PE1 in PE2 skupaj. Sklad predvideva, da bo v letu 2024 pridobili vodno soglasje DRSV na popravljeno HHS in tudi integralno gradbeno dovoljenje. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja bo z javnim naročilom »projektiranje in gradnja« sledil izbor izvajalca del in pričetek gradnje objektov PE1. Zaključek gradnje stanovanj je predviden do sredine leta 2026.

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

Gradnja 1. faze (PE 1) spada med projekte za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke (CEB2).



(Glince Podutik-PE1, integralno gradbeno dovoljenje)

V PE2 je Sklad lastnik 23,1 ha zemljišč. Po spremembi prostorskega akta in izdelani projektni dokumentaciji je v PE2 mogoče graditi do 327 stanovanj. Zemljišča v PE2 so delno komunalno in prometno opremljena. Za funkcioniranje območja bo na vzhodnem delu PE2 potrebno zgraditi cesto C2 in drugo manjkajočo komunalno opremo, ki jo bo izvedla Mestna občina Ljubljana.

V letu 2023 je Sklad z javnim naročilom pridobil projektanta za izdelavo projektne dokumentacije (IDZ, IDP, DGD, PZI) v PE2. Izdelana je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja ter poročilo o vplivih na okolje, dokumentacija je vložena v postopek integralnega gradbenega dovoljenja za PE1 in PE2 skupaj. V sklopu dopolnitve vloge za integralno dovoljenje je potrebna dopolnitev HHS za celotno območje OPPN, sprememba poplavnih kart širšega območja in vodno soglasje DRSV. V teku je koordinacija z Mestno občino Ljubljana za projektiranje in izgradnjo manjkajoče komunalne opreme območja in sklenitev pogodbe o priključitvi, ki bo omogočila pridobitev gradbenega dovoljenja za PE2. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja bo Sklad nadaljeval z izdelavo PZI projektne dokumentacije in pripravil projekt za javno naročilo gradnje.

V območju PE2 bo gradnja potekala sukcesivno od leta 2025–2027, odvisno od poteka komunalnega opremljanja dela zemljišč s strani MOL, aktivnosti so se začele v letu 2023 in se bodo nadaljevale sočasno z razvojem objektov v PE2, z urbanističnim aktom je dopuščena sočasna gradnja objektov in komunalne opreme območja. Razvoj investicije v naslednjih letih je odvisen od zagotovitve vira financiranja, kadrovske okrepitve Sklada ter izvedbe ostalih ukrepov na strani države.



(Glince Podutik-PE2, projektiranje, integralno gradbeno dovoljenje)

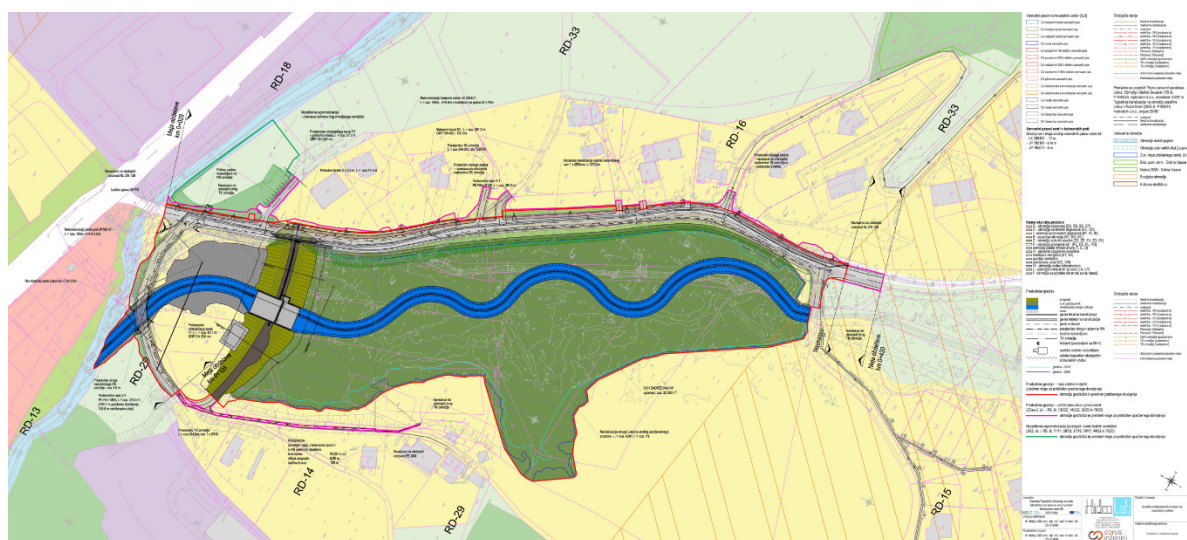
STANOVANJSKA SOSESKA ROŽNA DOLINA, NOVA GORICA

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

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

Na podlagi HH študije zaradi obravnave in zagotavljanja poplavne varnosti širšega ter dodatnih zahtev za izvedbo ukrepov je MO Nova Gorica v letu 2023 začela s spremembo OPN in tako se bo na območju zemljišč v lasti Sklada v celoti spremenila namenska raba zemljišč v vodno infrastrukturo ter predpisala izvedbo suhega zadrževalnika. S sprejemom OPN se bo razveljavil OPPN Rožna dolina. Sprememba OPN naj bi bila sprejeta najkasneje do poletja 2024. Navedeno pomeni, da na zemljiščih Sklada ne bo možna stanovanjska gradnja. Sklad je spremembam namenske rabe neuspešno oporekal sedaj pa zahteva od MO Nova Gorica zaradi predvidene spremembe namenske rabe in nemožnosti izvedbe projekta gradnje javnih najemnih stanovanj, ki je v javnem interesu, da zagotovi zamenjavo zemljišč Sklada na območju Rožna dolina za enakovredna stavbna zemljišča na katerih bo možna večstanovanjska gradnja v obsegu, kot je po veljavnem OPPN in dogovorjeni spremembi OPPN predvidena in mogoča na lokaciji Rožna dolina.

Gradnja soseske Rožna dolina spada med projekte, za katere je Sklad pridobil novo posojilo CEB banke (CEB2). Sklad si prizadeva pridobiti enakovredno zemljišče na lokaciji MO Nova Gorica, s katerim bi nadomestil predmetni projekt, v nasprotnem bo začel z razvojem projekta Lukovica 2. del (delno). O postopkih MO Nova Gorica sklad sprotno obvešča tudi CEB ob poročanjih in obiskih njegovih predstavnikov.



(Rožna dolina, sprememba OPN, poplavna varnost območja, vodna infrastruktura)

STANOVANJSKI OBJEKTI BROD DRAGE, NOVO MESTO

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

Sklad je po menjavi zemljišč za individualno gradnjo in ceste z Mestno občino Novo mesto v decembru 2020 postal lastnik zemljišča v velikosti 19.699 m², ki v naravi predstavlja pretežno zemljišče za večstanovanjsko gradnjo. Na zemljišču je predvidena izgradnja dveh večstanovanjskih območij z objekti etažnosti P+3+M in P+1+M, s skupaj okvirno 180 stanovanji. Območje še ni komunalno opremljeno, zato je Sklad z Mestno občino Novo mesto sklenil Pismo o nameri o faznem komunalnem opremljanju območja s strani Mestne občine Novo mesto in sočasnem razvoju posameznih podobmočij OPPN s strani Sklada. V letu 2021 je Mestna občina Novo mesto z investitorjem sosednjega območja preko pogodbe o opremljanju zagotovila začetek izvedbe skupne komunalne opreme – vstopne ceste v območje OPPN. Vstopna cesta bo končana do spomladi 2024, izvedba te ceste bo hkrati tudi omogočila začetek razvoja zemljišč znotraj območja OPPN. Sklad bo z razvojem zemljišč pričel po letu 2023, z gradnjo pa po letu 2025, sam razvoj pa je močno odvisen od aktivnosti Mestne občine Novo mesto pri faznem komunalnem opremljanju območja ter od zagotovitve sistemskega vira financiranja, višjega obsega zadolževanja, kadrovske okrepitev Sklada ter izvedbe ostalih ukrepov na strani države.



(Novo mesto – Brod Drage, zazidalni preizkus situacija)

STANOVANJSKA SOESKA NOVO POBREŽJE, MARIBOR

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 dva (O2) pa 58 javnih najemnih stanovanj ter 30 oskrbovanih stanovanj. V letu 2020 je Sklad z JN izbral izdelovalca prostorskega akta OPPN. Mestni svetniki občine Maribor so OPPN za gradnjo soeske sprejeli jeseni 2022. Sklad je konec leta 2023 nadaljeval z izvedbo projektiranja – pridobivanje projektnih pogojev in začetek faze IDP. V letu 2024 bo Sklad nadaljeval z aktivnostmi pridobivanja gradbenega dovoljenja.

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



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

STANOVANJSKI OBJEKT PODBREZNIK ENKLAVA, NOVO MESTO

Sklad je na lokaciji Podbreznik v Novem mestu z menjavo zemljišč z Mestno občino Novo mesto v decembru 2020 postal lastnik zemljišča velikosti 3.949 m², ki v naravi predstavlja del območja OPPN Podbreznik za gradnjo enklave – gruče stanovanjskih blokov. Na zemljišču je predvidena gradnja gruče treh stanovanjskih blokov, povezanih v skupno pritličje etažnosti od P do P+4. V skupnem pritličju so dopustne drobne storitvene in družbene dejavnosti. Zazidalni načrt omogoča razvoj stavb s 30 stanovanji. Zemljišče je komunalno opremljeno.

Sklad je v novembru 2022 naročil zazidalni preizkus enklave E1. Skupaj z investitorjem enklave E2 je Sklad pristopil k pobudi za Spremembo Zazidalnega načrta za povečanje faktorja zazidanosti na območju obeh enklav. S tem bi pridobili dodatnih 15 stanovanj. Na seji občinskega sveta MO Novo mesto 5. 10. 2023 je bil sprejet odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Zazidalnem načrtu Podbreznik (SDZN 3). Na zemljiščih Sklada je možno zgraditi dva objekta s skupaj 45 stanovanjskimi enotami (25 JNS in 20 OS). Projekt je pripravljen za nadaljnje aktivnosti. Nadaljevanje projekta po odločitvi kolegija in po zagotovitvi kadrovskega zmogljivosti.

Sklad bo razvoj projekta začel po letu 2025.



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

STANOVANJSKA SOSESKA »ZA ŠTREKO - STRAŽA«, JESENICE

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

Geološka struktura območja nakazuje možnosti zahtevnejšega terena, zato je v letu 2023 Sklad z natančnejšimi geomehanskimi raziskavami najprej preveril dejansko zmogljivost pozidave terena, nato pa bo v sodelovanju z Občino Jesenice v letu 2024 pristopil k spremembi prostorskega akta, kjer se za razvoj območja predvideva tudi nova prometna in komunalna ureditev.

Gradnja večstanovanjskih objektov je predvidena po letu 2025.



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

VEČSTANOVANJSKI OBJEKT MLAKA, TRŽIČ

Sklad je lastnik zemljišča z obstoječim objektom na lokaciji Mlaka 1, Pristava v Tržiču, ki se nahaja med novejšimi večstanovanjskimi objekti. Obstoječi objekt je prilagojen terenu v naklonu (delno vkopan) ter je dotrajan, njegova ohranitev ni smiselna.

Zemljišče z obstoječim objektom meri 1363 m², v lasti Sklada pa sta še zemljišče, kjer se v naravi nahaja javna pot (106 m²) in zemljišče nad potjo v izmeri 594 m².

V letu 2023 je bil opravljen zazidalni preizkus za ponovno gradnjo v gabaritih obstoječega objekta in dve variantni rešitvi novogradnje. Gradnja v gabaritih obstoječega objekta je bila tekom preizkusa ovržena, zazidalni preizkus pa predlaga gradnjo objekta z 8 ali 9 najemnimi stanovanji ter garažo v delno vkopani kleti objekta. Sklad bo v letu 2024 začel z aktivnostmi pridobivanja gradbenega dovoljenja in izvedbe nadomestnega objekta.



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

2.1.2.2 Pridobivanje najemnih stanovanj z nakupom

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

V letu 2023 ni bilo sklenjenih novih pogodb po Javnem pozivu, je pa Sklad izvedel primopredajo 4 stanovanj v Sveti Ani v Slovenskih Goricah, primopredaja 28 oskrbovanih stanovanj v Radljah ob Dravi ter 35 stanovanj v Ravnah na Koroškem se bo zaradi podaljšanja izvedbenih rokov, ki so posledica poplav in zemeljskih plazov v avgusta 2023, izvedla v letu 2024.

Tabela 24: Nakupi stanovanj po javnem pozivu po lokacijah in letu dokončanja (poziv 2022)

| Lokacija stanovanj | Št. stanovanj | Pogodbene vrednosti nakupov stanovanj (v EUR) | Leto dokončanja |
|--------------------|---------------|---|-----------------|
| Sveta Ana | 4 | 551.990 | 2023 |
| Ravne na Koroškem | 35 | 3.656.205 | 2024 |
| Radlje ob Dravi | 28 | 2.921.205 | 2024 |
| Skupaj | 67 | 7.129.400 | |

Komisija za pregled ponudb za nakup stanovanj in zemljišč, prejetih na podlagi javnega poziva, je v letu 2023 izvedla 4 odpiranja ponudb (3. 3. 2023, 31. 5. 2023, 25. 8. 2023 in 30. 11. 2023). Sklad je skupno prejel 5 ponudb za nakup stavbnih zemljišč. Na podlagi opredeljenih meril (pravni status nepremičnine, pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje, primernosti lokacije, primerne strukture in funkcionalnosti stanovanj, primerne gradbene in tehnične lastnosti stanovanj in stavb, cene in plačilnih pogojev) je komisija ocenila, da nobena od ponudb ni izpolnjevala pogojev javnega poziva, zato so bile zavrnjene. V obravnavi je še ena ponudba, ki je bila podana predno se je Javni poziv iztekkel 31. 12. 2023. Sklad bo o vlogi odločil v okviru sredstev, ki so bila na razpolago pred zaprtjem Javnega poziva. O izteku - zaprtju javnega poziva je Sklad javnost in potencialne prosilce obvestil preko spletne strani.

Konec leta 2023 se je Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2022 in 2023 iztekkel in zaključil, zato bo Sklad v letu 2024 pripravil prenovljen Javni poziv za naslednje časovno obdobje.

2.1.2.3 Povečanja števila tržnih najemnih stanovanj

Stanovanjski sklad RS je v letu 2023 fond stroškovnih najemnih stanovanj povečal za dodatnih 225 stanovanj, od tega se največ stanovanj nahaja v Mariboru (160) ter Ljubljani (40). Preostala stanovanja se nahajajo na Ravnah na Koroškem (9), Sveti Ani v Slovenskih goricah (4), Mežici (3), na Prevaljah (3) ter po eno stanovanje v Celju, na Jesenicah, v Kranju, Ribnici, Šmartnem pri Litiji ter Vipavi.

Skupno število novo pridobljenih stanovanj z lastno gradnjo znaša 198 (158 Maribor ter 40 Ljubljana), z nakupom pa 4. Preostalih 23 stanovanj predstavlja stanovanja, ki so bila predhodno namenjena neprofitnemu najemu in na katerih se je razpolagalna pravica iztekla, zato jih je Sklad prenesel v fond stroškovnih najemnih stanovanj. Stanovanja se nahajajo na Ravnah na Koroškem (9), v Mežici (3), na Prevaljah (3), v Mariboru (2) ter po eno stanovanje v Celju, na Jesenicah, v Kranju, Ribnici, Šmartnem pri Litiji ter Vipavi.

V stroškovni najem je bilo ponujeno tudi 1 stanovanje, ki je bilo predhodno namenjeno pilotnemu projektu za mlade, in sicer v Novem mestu.

2.1.2.4 Zmanjšanje števila tržnih najemnih stanovanj

V letu 2023 je Stanovanjski sklad RS iz fonda stroškovnih najemnih stanovanj izvzel 1 stanovanje v Novem mestu, ki je bilo na podlagi dane razpolagalne pravice občini oddano v neprofitni najem.

2.1.2.5 Stanje oddanih stanovanj v tržnem najemu

Stanje oddaje stanovanj na dan 31. 12. 2023 po posameznih lokacijah je razvidno iz naslednje tabele.

Tabela 25: Stanje stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2023

| Lokacija stanovanj - projekt | Št. stanovanj 31.12.2022 | Št. stanovanj 31.12.2023 | Št. oddanih stanovanj | Št. prostih stanovanj | Odstotek zasedenosti | Gibanja v letu 2023 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| Ajdovščina | 13 | 13 | 13 | 0 | 100 | 0 |
| Brežice | 22 | 22 | 20 | 2 | 91 | 0 |
| Borovnica | 132 | 132 | 126 | 6 | 95 | 0 |
| Celje | 0 | 1 | 1 | 0 | 100 | 1 |
| Cerknica | 14 | 14 | 13 | 1 | 93 | 0 |
| Črnomelj | 30 | 30 | 26 | 4 | 87 | 0 |
| Gornja Radgona | 15 | 15 | 11 | 4 | 73 | 0 |
| Jesenice | 21 | 22 | 20 | 2 | 91 | 1 |
| Kočevje | 93 | 93 | 85 | 8 | 91 | 0 |
| Koper | 19 | 19 | 17 | 2 | 89 | 0 |
| Kozina | 7 | 7 | 7 | 0 | 100 | 0 |
| Kranj | 40 | 41 | 38 | 3 | 93 | 1 |
| Krško | 6 | 6 | 5 | 1 | 83 | 0 |
| Lenart | 10 | 10 | 9 | 1 | 90 | 0 |
| Lendava | 5 | 5 | 5 | 0 | 100 | 0 |
| Ljubljana | 598 | 638 | 580 | 58 | 91 | 40 |
| Ljutomer | 2 | 2 | 2 | 0 | 100 | 0 |
| Lovrenc | 4 | 4 | 4 | 0 | 100 | 0 |
| Maribor | 285 | 445 | 415 | 30 | 93 | 160 |
| Metlika | 1 | 1 | 1 | 0 | 100 | 0 |
| Mežica | 19 | 22 | 22 | 0 | 100 | 3 |
| Mirna na Dolenjskem | 1 | 1 | 1 | 0 | 100 | 0 |
| Miklavž | 10 | 10 | 7 | 3 | 70 | 0 |
| Mozirje | 24 | 24 | 24 | 0 | 100 | 0 |
| Murska Sobota | 27 | 27 | 23 | 4 | 85 | 0 |
| Novo mesto | 20 | 20 | 19 | 1 | 95 | 0 |
| Pivka | 18 | 18 | 18 | 0 | 100 | 0 |
| Podčetrtek | 10 | 10 | 10 | 0 | 100 | 0 |
| Postojna | 1 | 1 | 1 | 0 | 100 | 0 |
| Prevalje | 9 | 12 | 9 | 3 | 75 | 3 |
| Rače pri Mariboru | 11 | 11 | 11 | 0 | 100 | 0 |
| Radeče | 1 | 1 | 1 | 0 | 100 | 0 |
| Radenci | 10 | 10 | 7 | 3 | 70 | 0 |
| Ravne na Koroškem | 0 | 9 | 4 | 5 | 44 | 9 |
| Ribnica | 7 | 8 | 7 | 1 | 88 | 1 |

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|-----------|------------|
| Sevnica | 6 | 6 | 6 | 0 | 100 | 0 |
| Slovenj Gradec | 66 | 66 | 65 | 1 | 98 | 0 |
| Slovenska Bistrica | 28 | 28 | 25 | 3 | 89 | 0 |
| Sveta Ana v Sl. goricah | 2 | 6 | 2 | 4 | 33 | 4 |
| Šentrupert | 1 | 1 | 1 | 0 | 100 | 0 |
| Šmarje pri Jelšah | 3 | 3 | 2 | 1 | 67 | 0 |
| Šmartno pri Litiji | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Šoštanj | 23 | 23 | 19 | 4 | 83 | 0 |
| Trbovlje | 6 | 6 | 6 | 0 | 100 | 0 |
| Tržič | 3 | 3 | 2 | 1 | 67 | 0 |
| Vipava | 42 | 43 | 39 | 4 | 91 | 1 |
| Skupaj po lokacijah | 1.665 | 1.890 | 1.729 | 161 | 91 | 225 |

Sklad je imel na dan 31. 12. 2023 za stroškovni najem namenjenih 1.890 stanovanj, brez bivalnih enot v Skupnosti za mlade Gerbičeva v Ljubljani, stanovanj za namene izvajanja pilotnega projekta za mlade ter oskrbovanih stanovanj. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2022, ko je bilo najemu namenjenih 1.665 stanovanj, se je skupno število povečalo za 225 stanovanj ali za 13,5 odstotka.

Na dan 31. 12. 2023 je imel Sklad oddanih v najem 1.729 od skupno 1.890 stanovanj, kar pomeni 91 odstotno zasedenost. Stopnja zasedenosti stanovanj je v primerjavi z letom 2022 višja za dobrih 6 odstotkov. Prazna stanovanja na dan 31. 12. 2023 so stanovanja, ki jih je Sklad ponudil v mesecu decembru 2023 v najem preko razpisa, in sicer 102 stanovanji ter dejstva, da bo izbor najemnikov opravljen predvidoma konec marca 2024.

Del nezasedenih stanovanj je v fazi urejanja oziroma izvedbe vzdrževalnih del po izselitvah najemnikov, del stanovanj (30) pa je Sklad po avgustovskih poplavah in plazovih, v dogovoru s pristojnim ministrstvom rezerviral za potrebe oddaje v najem prizadetim v nesreči.

2.1.2.6 Stanje oddanih stanovanj v najemu – projekt mladi

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

Za namene izvajanja pilotnega projekta za mlade ima Sklad na dan 31. 12. 2023 v oddaji 2 najemi stanovanji, in sicer eno stanovanje s štirimi posteljami v Borovnici in eno stanovanje s tremi posteljami v Ljubljani. V primerjavi s predhodnim letom se je število stanovanj za namene izvajanja pilotnega projekta zmanjšalo za 1. Sklad je namreč zaradi nezasedenosti eno stanovanje v Novem mestu namenil za stroškovni tržni najem. Z enim najemnim stanovanjem v projektu še vedno sodeluje tudi Občina Idrija.

Tabela 26: Stanje stanovanj za mlade po lokacijah na dan 31. 12. 2023

| Lokacija stanovanj – projekt | Št. stanovanj 31. 12. 2022 | Št. stanovanj 31. 12. 2023 | Št. postelj | Št. prostih postelj | Odstotek zasedenosti | Gibanja v letu 2023 |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| Borovnica | 1 | 1 | 4 | 2 | 50 | 0 |
| Ljubljana | 110 | 110 | 174 | 29 | 83 | 0 |
| Novo Mesto | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 |
| Skupaj | 112 | 111 | 178 | 31 | 83 | -1 |

2.1.2.7 Stanje oddanih stanovanj v najemu – oskrbovana stanovanja

Sklad ima na dan 31. 12. 2023 na voljo 112 oskrbovanih stanovanj, ki so namenjena prosilcem starim nad 65 let. Stanovanja se nahajajo na lokacijah Novo Brdo (25), Slovenj Gradec (27) in v Mariboru (60). V primerjavi z letom 2022 se je število oskrbovanih stanovanj povečalo za 30. Na dan 31. 12. 2023 je oddano 101 stanovanje, zasedenost stanovanj je 90 odstotna.

Tabela 27: Stanje oskrbovanih najemnih stanovanj po lokacijah na dan 31. 12. 2023

| Lokacija stanovanj – projekt | Št. stanovanj 31. 12. 2022 | Št. stanovanj 31. 12. 2023 | Št. oddanih stanovanj | Odstotek zasedenosti | Gibanja leta 2023 |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| Slovenj Gradec (II) | 27 | 27 | 25 | 93 | 0 |
| Ljubljana (Novo Brdo) | 25 | 25 | 25 | 100 | 0 |
| Maribor (Pod Pekrsko gorco) | 30 | 60 | 51 | 85 | 30 |
| Skupaj | 82 | 112 | 101 | 90 | 30 |

2.1.2.8 Gibanje najemnih stanovanj v tržnem najemu po regijah

Ob upoštevanju pridobitev najemnih stanovanj za tržni najem, pilotnega projekta za mlade in oskrbovanih najemnih stanovanj Sklad izkazuje na stanje konec leta 2023 2.113 najemnih stanovanj. V primerjavi s predhodnim letom se je število stanovanj povečalo za 254 ali za 13,7 odstotka.

Tabela 28: Stanje stanovanj po regijah na dan 31. 12. 2023

| Regija | Št. stanovanj 31. 12. 2020 | Št. stanovanj 31. 12. 2021 | Št. stanovanj 31. 12. 2022 | Št. stanovanj 31. 12. 2023 | Sprememba 2023/2022 |
|----------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| Gorenjska | 62 | 64 | 64 | 66 | 2 |
| Goriška | 55 | 55 | 55 | 56 | 1 |
| Jugovzhodna | 47 | 153 | 154 | 154 | 0 |
| Koroška | 54 | 121 | 121 | 136 | 15 |
| Obalno-kraška | 25 | 25 | 26 | 26 | 0 |
| Osrednjeslovenska | 259 | 368 | 866 | 907 | 41 |
| Podravska | 140 | 169 | 380 | 574 | 194 |
| Pomurska | 32 | 59 | 59 | 59 | 0 |
| Posavska | 33 | 35 | 35 | 35 | 0 |
| Primorsko-notranjska | 33 | 33 | 33 | 33 | 0 |
| Savinjska | 47 | 59 | 60 | 61 | 1 |
| Zasavska | 6 | 6 | 6 | 6 | 0 |
| Skupaj | 793 | 1.147 | 1.859 | 2.113 | 254 |

V primerjavi s stanjem konec leta 2020 je Sklad število najemnih stanovanj povečal iz 793 na 2.113 enot ali za 2,7-kratnik.

2.1.2.9 Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe

S programi sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe Sklad omogoča sofinanciranje stanovanjskih enot, namenjenih bivanju in oskrbi starejših oseb v okviru domov za starejše občane, oskrbovanih stanovanjih in centrih dnevnega varstva za starejše osebe. Sklad sofinancira stanovanjske enote za starejše, tako da upravičnim 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.

V letu 2023 se je zaključil preostali projekt odobren v sklopu Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020 v občini Šmarje pri Jelšah za zagotovitev 30 oskrbovanih najemnih stanovanj v objektih O1 in O2. Pravnomočno uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno 26. 6. 2023. Zaradi ukrepov za doseganje boljših energijskih lastnosti so se v letu 2022 povišala odobrena sredstva na končno vrednost 1,43 milijona evrov. Z odločbo Ministrstva za okolje in prostor so dodeljena sredstva iz Načrta za okrevanje in odpornost, komponente 16: »Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj« v višini 656.991 evrov. Po preveritvi upravičenosti sredstev, je bil v decembru 2023 potrjen zahtevek in izplačana sredstva NOO za ta projekt v višini 652.515 evrov.



(Objekt O1 oskrbovanih stanovanj, Šmarje pri Jelšah)

Tabela 29: Pregled realizacije Programa za starejše 2017 do 2020

| Zap. št. | Upravičeni prosilec/projekt | Posojilo (v EUR) | Soinvestiranja (v EUR) | Sredstva skupaj (v EUR) | Stanovanja v lasti SSRS | Stanovanja skupaj |
|----------|---|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| 1. | MO Velenje/ Jenkova cesta 38 | 238.396 | 546.470 | 784.866 | 8 | 15 |
| 2. | Nepremičnine Celje, d. o. o./ Dečkovo naselje D10 | 558.000 | - | 558.000 | - | 14 |
| 3. | Kostak, d. d./ Leskovška c. 35 | - | 1.331.171 | 1.331.171 | 15 | 29 |
| 4. | Občina Šmarje pri Jelšah/ objekta O1 in O2 | - | 1.428.834 | 1.428.834 | 15 | 30 |
| | SKUPAJ | 796.396 | 3.306.475 | 4.102.871 | 38 | 88 |

Po Programu za starejše so bili odobreni štiri projekti v skupni vrednosti 4.102.871 evrov. Skupno je zagotovljenih 88 novih oskrbovanih najemnih stanovanj. Sklad je v soinvestitorskih projektih pridobil 38 oskrbovanih stanovanj. Znesek posojil po programu znaša 796.396 evrov. Vsi projekti so bili v letu 2023 zaključeni.

Julija 2021 je bil sprejet in objavljen »Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2021 in 2022«. Program je bil sprejet 16. 6. 2021 na 79. seji NS SSRS in objavljen

v Uradnem listu RS, št. 105/2021. Za izvajanje programa je Sklad namenil 2 milijona evrov, od tega je 1 milijon evrov za posojila in 1 milijon evrov za soinvestitorstvo zagotavljanja oskrbovanih stanovanj.

Sklad je odobril 2 vloge za pridobitev skupaj 30 oskrbovanih stanovanj: 12 oskrbovanih stanovanj v Občini Rogaška Slatina (soinvestitorstvo) in posojilo za zagotovitev 18 oskrbovanih stanovanj v Vili Barbara, investitorja Spekter d.o.o., Trbovlje. Projekt v Trbovljah je bil zaključen v letu 2023, pravnomočno uporabno dovoljenje pa pridobljeno 3. 7. 2023. Višina odobrenih sredstev je bila 0,46 milijona evrov za soinvestitorstvo v Občini Rogaška Slatina ter 0,8 milijona evrov za posojilo družbi Spekter d.o.o. Za projekt v Rogaški Slatini - nakup 6 oskrbovanih stanovanj je Sklad pridobil sredstva sofinanciranja EU iz naslova Načrta za odpornost in okrevanje s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj v višini 218.895 evrov. V decembru 2023 je bil potrjen zahtevek in izplačana sredstva NOO v višini 208.395 evrov.

Tabela 30: Pregled realizacije Programa za starejše 2021 do 2022

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

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

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



(Objekt Vila Barbara, Trbovlje)

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

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

Program je bil v skladu z določilom 7. točke I. poglavja ter IV. in V. poglavjem Programa sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2022 in 2023 z dnem 31. 12. 2023 zaključen.

2.2 RAZVOJ ZEMLJIŠČ V LASTI SKLADA

2.2.1 Razvoj zemljišč v lasti Sklada

Sklad je lastnik zemljišč na različnih lokacijah na celotnem območju Republike Slovenije (Ljubljana, Lukovica, Dragomelj, Kozina, Ankaran), ki jih vodi kot zalogo. Namembnost in razpolaganje s temi zemljišči bosta v naslednjih letih še predmet nadaljnjih poslovnih odločitev. Sklad je tudi leta 2023 dodatno preverjal možnosti razvoja projektov na navedenih lokacijah.

V letu 2022 je bila sprejeta odločitev, da se del zemljišč v okviru soseske Novo Brdo v Ljubljani (območje E4) odproda. Zemljišča so primerna za gradnjo nestanovanjskih objektov. Postopek prodaje je bil začel v letu 2022, vendar izbrani kupec po izvedeni javni dražbi ni želel skleniti prodajne pogodbe. Zaradi zapleta in ustavljenih postopkov nadaljnje prodaje, je Sklad dne 7. 9. 2023 na Mestno občino Ljubljana posredoval pobudo za spremembo OPPN 252 Stanovanjska soseska Brdo - del. Na teh zemljiščih želi Sklad zgraditi objekt z 21 oskrbovanimi stanovanji in lokale z javnim programom v pritličju ter pripadajočo zunanjo ureditvijo. Zazidave po obstoječem OPPN Sklad ne more izvesti, ker le-ta zajema družbeno infrastrukturo in druge obsežnejše poslovne vsebine. Sklad kot glavni izvajalec stanovanjske politike v RS v okviru dejavnost izvaja gradnjo stanovanjskih enot namenjenih reševanju stanovanjske potrebe ciljnih ranljivih skupin, kamor pa gradnja nestanovanjskih objektov ne sodi. Odgovora na pobudo Sklad do konca leta 2023 ni prejel.

2.3 PRODAJA NEPREMIČNIN NA TRGU

2.3.1 Prodaja poslovno nepotrebni nepremičnin

Skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018 in 78/2023 – ZORR) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) je Sklad v letu 2023 objavil šest spletnih javnih dražb. V januarju leta 2023 sta bili izvedeni dve spletni javni dražbi, ki sta bili objavljeni v letu 2022, in sicer spletni javni dražbi, št. 5/2022 in 6/2022.

V letu 2023 je na spletnih javnih dražbah Sklad ponudil v prodajo 26 sklopov poslovno nepotrebni nepremičnin, pri čemer jih je bilo prodanih 14. Dve spletni dražbi (št. 5/2023 in št. 6/2023) na katerih so se prodajali izključno poslovni prostori, sta bili v celoti neuspešni.

Skupna vrednost realiziranih prodaj na spletnih javnih dražbah je znašala 976.000 EUR, pri čemer so bile štiri nepremičnine predmet odmere 22 odstotnega DDV-ja v skupnem znesku 69.102 EUR. Vrednost prodaj na spletnih javnih dražbah, brez DDV-ja, je tako znašala 906.898 EUR. Ostale nepremičnine so bile predmet odmere davka na promet z nepremičninami, ki ga je odmeril FURS in je bremenil kupce.

Sklenjene so bile tri neposredne prodajne pogodbe v skupni bruto vrednosti 13.988 EUR, pri čemer je bila ena pogodba predmet 22 odstotnega DDV-ja v višini 178 EUR, skupna vrednost neposrednih prodaj brez DDV-ja je tako znašala 13.810 EUR.

Upoštevajoč Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/2011 – uradno prečiščeno besedilo, 58/2012, 27/2016, 27/2017 – ZKme-1D, 79/2017, 44/2022 in 78/2023 – ZUNPEOVE) je bilo prodano eno gozdno zemljišče v vrednosti 5.000 EUR. Za nepremičnine prodane z neposrednimi prodajnimi pogodbami ter za gozdno zemljišče so kupci plačali davek na promet z nepremičninami.

Na spletni javni dražbi, št. 6/2022, ki se je izvedla v letu 2023, je Sklad ponudil v najem deset nepremičnin, pri čemer sta bili oddani dve nepremičnini v skupni vrednosti mesečnih najemnin 1.099 EUR.

Zaradi ne podpisa prodajne pogodbe s strani uspelega dražitelja za nakup zemljišč območja E4, Novo Brdo v Ljubljani, je bila zadržana varščina v višini 149.816 EUR.

2.4 UVELJAVLJANJE PREDKUPNE PRAVICE

2.4.1 Predkupna pravica Stanovanjskega sklada RS

Sklad je od 19. 6. 2021 (uveljavitev SZ-1E) do 31. 12. 2023 obravnaval skupno 10 vlog za uveljavljanje predkupne pravice. Nova zakonita predkupna pravica je opredeljena v 3. in 4. odstavku 154. člena SZ-1 in je ustanovljena v korist predkupnega upravičenca Stanovanjskega sklada RS. Skladno z zakonodajo morajo lokalne skupnosti v skladu z določbami, ki jih za predkupno pravico določa Obligacijski zakonik, o prodaji svojega zazidljivega zemljišča, ki je po prostorskih načrtih (že) opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb (in ne glede na to za kako velika zemljišča gre in kje se nahajajo, oziroma zakaj jih prodaja), obvestiti Stanovanjski sklad RS ter mu ponuditi, da zemljišče odkupi pod enakimi pogoji prodaje, kot jih je lokalna skupnost določila za primer prodaje drugemu kupcu.

Tabela 31: Pregled vlog za uveljavljanje predkupne pravice

| Zap. št. | Vlagatelj | Status postopka |
|----------|--------------|--|
| 1. | KO Koper | izjava o neuveljavljanju |
| 2. | MO Velenje | izjava o neuveljavljanju |
| 3. | KO Koper | izjava o neuveljavljanju |
| 4. | KO Koper | izjava o neuveljavljanju |
| 5. | KO Koper | izjava o neuveljavljanju |
| 6. | KO Koper | izjava o neuveljavljanju |
| 7. | KO Koper | izjava o neuveljavljanju |
| 8. | KO Koper | izjava o neuveljavljanju |
| 9. | Občina Mirna | ni šlo za prodajo po SZ-1 |
| 10. | Občina Mirna | izjava o uveljavljanju predkupne pravice |

Sklad s spremembo in dopolnitvijo SZ-1E ob uzakonitvi tega instituta ni prejel namenskih finančnih sredstev za odkupe zemljišč in so tako stroški odkupa kot tudi nadaljnega financiranja priprave, razvoja

projekta ter samega izvajanja projektov gradnje in morebitnih kadrovskega okrepitvev izključno v domeni Sklada. Slednje mora Sklad upoštevati tudi pri odločanju. Vsako prejeto vlogo Sklad presoja smiselno glede na vsebino veljavnega Javnega poziva za nakupe stanovanj in zemljišč za gradnjo, in sicer z vidika, ali so ponujene nepremičnine primerne za večstanovanjsko gradnjo, ki jo izvaja Sklad skladno s svojo politiko ciljno usmerjenih projektov za reševanje stanovanjskega vprašanja posameznih ranljivih skupin, kot so na primer stanovanjske soseske za družine in mlade, oskrbovana stanovanja, bivalne enote in podobno, oziroma jih Sklad potrebuje za zaokrožitve svojega lastništva zemljišč in izvajanje svojih dejavnosti.

Sklad je v letu 2023 uveljavljal predkupno pravico pri prodaji zazidljivega zemljišča na območju Občine Mirna, kjer je skladno s prostorskimi akti in pogoji razpisa možna gradnja oskrbovanih stanovanj. Prodajna pogodba za nakup 5.658 m² zemljišč je bila sklenjena 5. 2. 2024. Zemljišča bodo vključena v razvoj in izgradnjo stanovanjskih objektov z javnimi najemnimi stanovanji.

2.5 DOLGOROČNA STANOVANJSKA POSOJILA

2.5.1 Dolgoročna stanovanjska posojila najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih

Spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona so pred leti opredelile pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. Ena od pravic je bila tudi pridobitev posojila Sklada pod ugodnimi pogoji brez javnega razpisa. Upravičenec do posojila je najemnik, ki mu je izdana odločba Ministrstva za okolje in prostor o upravičenosti do pridobitve z zakonom določenih nadomestil. Od leta 2013 ni bilo nobene aktivnosti glede stanovanjskih posojil najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih. Sklad leta 2023 za posojila najemnikom ni namenil nobenih sredstev.

2.5.2 Dolgoročna stanovanjska posojila za popotresno obnovo Posočja

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

Vse aktivnosti Državno tehnične pisarne Bovec – Kobarid so bile v začetku leta 2023 prekinjene, zato tudi ni bilo evidentiranih nobenih novih dogodkov vezanih na dana dolgoročna stanovanjska posojila Sklada.

3 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2023 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 2023 ter izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

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 2023 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja. Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov. V skladu z Mednarodnim kodeksom etike za računovodske strokovnjake (vključno z Mednarodnimi standardi neodvisnosti), ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od javnega sklada in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše mnenje.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno posloводство. 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 druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali 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 pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili bistveno napačnih navedb.

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi in Zakonom o javnih skladih ter za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Posloводство je pri pripravi računovodskih izkazov javnega sklada odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, razkritje zadev, povezanih z delujočim javnim skladom in uporabo predpostavke delujočega javnega sklada kot podlago za računovodenje, razen če namerava posloводство javni sklad likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

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 so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe 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 z MSR-ji, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, kadar ta obstaja. Napačne navedbe, lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter veljajo 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 z MSR-ji 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 ta tveganja ter pridobimo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bi odkrili pomembno napačne navedbe, ki je posledica prevare, je višje kot tveganje, ki je posledica napake, saj prevara lahko vključuje skrivno dogovarjanje, ponarejanje, namerne opustitve, napačne predstavitve ali izogibanje notranjim kontrolam;
- pridobimo razumevanje notranjih kontrol, pomembnimi za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom, izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol javnega sklada;
- ovrednotimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij, ki jih je pripravilo posloводство;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega javnega sklada, 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 pa kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega javnega sklada;

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

S pristojnimi za upravljanje med drugim razpravljamo o načrtovanem obsegu in časovnem načrtu revizije in bistvenih revizijskih ugotovitvah vključno z bistvenimi pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih ugotovili med revizijo.

Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zahtevah

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. 2023 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Skupna zadolžitev sklada znaša 79.539.474 EUR, sklad namenskega premoženja znaša 449.051.744 EUR. Tako znaša zadolženost 17,71% oziroma je za 32,29 odstotnih točk nižja, ki jo določata 37. člena Zakona 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 2023 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.

VALUTA, družba za revizijo d.o.o.
Slovenska ulica 39, 2000 Maribor

Aleksandra Adorjan
Pooblaščen revizorka
Direktorica

V Mariboru, dne 28. 2. 2024



3.2 Uvod in vsebina računovodskega poročila

Sklad je leta 2023 posloval na podlagi Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada kot javni finančni in nepremičninski sklad.

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

3.3 Pravne podlage in predpisi

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

- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/1999, 30/2002 -ZJF-C in 114/2006-ZUE),
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/1999, 124/2000, 79/2001, 30/2002, 56/2002-ZJU, 110/2002-ZDT-B, 127/2006-ZJZP, 14/2007-ZSPDPO, 109/2008, 49/2009, 38/2010-ZUKN, 107/2010, 11/2011-UPB4, 110/2011-ZDIU12, 14/2013-popr., 101/2013-ZIPRS1415, 101/2013, 55/2015 – Zfis, 96/2015 – ZIPRS1617, 13/2018, 195/2020 – odločba US, 18/2023 – ZDU-10 in 76/2023),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 133/2023),
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljnih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Uradni list RS, št. 12/2001, 10/2006, 8/2007 in 102/2010),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 133/2023),
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS, št. 133/2023),
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/2005, 120/2007, 48/2009, 112/2009, 58/2010, 108/2013 in 100/2015),
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008,8/2010-ZSKZ-B, 61/2020 – ZDLGPE in 206/2021 - ZDUPŠOP).

3.4 Računovodske usmeritve

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

Prihodki in odhodki

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

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

Načelo denarnega toka

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

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

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

Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva

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

Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, zgradbe in oprema.

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

Opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njegova nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo, zlasti stroški dovoza in namestitve. Med nevračljive nakupne dajatve se vštevata tudi tisti davek na dodano vrednost, ki se ne povrne.

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

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

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

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

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

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

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

Dolgoročne finančne naložbe

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

Dolgoročno dana posojila in depoziti

Dolgoročna posojila so posojila, dana na podlagi posojilnih pogodb, z odplačilnimi dobami, daljšimi od enega leta. Dolgoročno dana posojila se povečujejo za pripisano revalorizacijo, zmanjšujejo za unovčene zneske. V skladu s Pravilnikom o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava izkazujemo dolgoročno dana posojila v državi na podlagi posojilnih pogodb.

V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi se dolgoročno dana posojila, katerih anuitete bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazujejo kot kratkoročni del v bilanci stanja.

V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi se dolgoročno dani depoziti, ki bodo zapadli v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazujejo kot kratkoročni del v bilanci stanja.

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

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

Dolgoročne terjatve iz poslovanja

Dolgoročne terjatve iz poslovanja so terjatve, ki zapadejo v plačilo v roku, daljšem od enega leta. Sklad izkazuje med dolgoročnimi terjatvami tudi terjatve iz prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu. Terjatve se izkazujejo v vrednosti, ki izhajajo iz listine. Za znesek izkazane terjatve se poveča sklad namenskega premoženja. Za znesek odplačila pa se sklad namenskega premoženja oziroma dolgoročni razmejeni prihodki zmanjšajo. Sklad ne oblikuje popravkov dolgoročnih terjatev iz poslovanja.

Zaloga

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

Sredstva v opredmeteni obliki, ki bodo prodana v okviru rednega poslovanja, se računovodsko evidentirajo kot zaloga. Evidentirajo se na ustrezne skupine v okviru razreda zalog, odvisno od tega, ali

jih Sklad kot investitor gradi ali kupi že zgrajena stanovanja. Vrednotenje zalog je evidentirano na osnovi stopnje dokončanja in na osnovi vrednosti plačil izvajalcem. Stopnje dokončanja 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 dana dolgoročna posojila in druge kratkoročne terjatve iz financiranja.

Kratkoročne terjatve do kupcev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačani. Za znesek kratkoročnih terjatev do kupcev se izkažejo neplačani prihodki. Terjatve, za katere ni realno pričakovati poplačila, se na podlagi zapisnika inventurne komisije in sklepa direktorja Sklada ob sprejemu zaključnega računa evidentirajo kot odpisi terjatev.

Druge kratkoročne terjatve

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

Neplačani odhodki

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

Aktivne časovne razmejitve

Sklad oblikuje na kontih aktivnih časovnih razmejitev zneske prehodno nezaračunanih prihodkov za prejete predujme. Zneski prehodno nezaračunanih prihodkov za prejete predujme se zaprejo ob nastanku terjatve do kupca.

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine

Prejeti predujmi so dobljeni predujmi, ki jih plačajo kupci za prihodnjo dobavo in še niso poračunani z vrednostmi dobavljenih stvari ali opravljenih storitev. Prejete varščine za udeležbo kupcev na javnih dražbah in najemnikov pri izborih za najemna stanovanja se izkazujejo na kontih stanja.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev

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

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

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

Kratkoročne obveznosti do financerjev

Kratkoročne obveznosti do financerjev so opredeljene kot obveznosti glavnice do financerjev. Za znesek obračunanih obveznosti se priznajo odhodki.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja

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

Neplačani prihodki

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

Pasivne časovne razmejitve

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

Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja izkazuje:

- Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva, ki so enaka neodpisani vrednosti teh sredstev, zato se povečuje ob nabavah oziroma pridobitvah teh sredstev, zmanjšuje pa ob oblikovanju popravkov nabavne vrednosti ali ob izločitvi (odpisu) teh sredstev;
- Sredstva za finančne naložbe, ki ga povečujejo in zmanjšujejo spremembe pri dolgoročnih kapitalskih naložbah, dolgoročno danih posojilih in depozitih (razen depozitov začasno prostih denarnih sredstev) ter kratkoročnih finančnih naložbah;
- Sredstva za drugo, kar je popravek seštevka zneskov drugih delov sklada; to pomeni, da je lahko znesek za drugo izkazan kot kreditni ali debetni saldo; razlika iz izkaza uspeha se prenese v dobro ali v breme splošnega sklada za druge namene;
- Presežki prihodkov in odhodkov.

Dolgoročne finančne obveznosti

Izkazane dolgoročne finančne obveznosti se nanašajo na prejeta dolgoročna bančna posojila. V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi se dolgoročno prejeta posojila, katerih anuitete bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazujejo kot kratkoročni del v bilanci stanja.

Druge dolgoročne obveznosti

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

Nedavčni prihodki

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

Kapitalski prihodki

V okviru kapitalskih prihodkov so evidentirani prihodki, pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja (zgradb in prostorov, drugih osnovnih sredstev), nematerialnega premoženja. Kot prihodek se izkaže celotna prejeta kupnina, za neodpisano vrednost stvarnega premoženja pa se zmanjša namenski vir (sklad namenskega premoženja).

Tekoči odhodki

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

Investicijski odhodki

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

Dolgoročno dana posojila in terjatve

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

Upravljanje z namenskim premoženjem

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

3.5 Računovodski izkazi

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

3.5.1 Bilanca stanja na dan 31. 12. 2023

| SREDSTVA | Pojasnila | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|------------------|---------------------|---------------------|
| Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju | | | |
| Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva | Pojasnilo 1 | 356.122.865 | 345.138.896 |
| Dolgoročne finančne naložbe | Pojasnilo 2 | 31.306.656 | 30.455.925 |
| Dolgoročno dana posojila | Pojasnilo 3 | 44.994.909 | 47.540.042 |
| Dolgoročne terjatve iz poslovanja | Pojasnilo 4 | 0 | 53.178 |
| Skupaj | | 432.424.430 | 423.188.041 |
| Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve | | | |
| Druge zaloge – stanovanja v lastni izdelavi | Pojasnilo 5 | 7.420.918 | 7.420.918 |
| Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih fin. ust. | Pojasnilo 6 | 816.085 | 890.686 |
| Kratkoročne terjatve do uporab. EKN | Pojasnilo 7 | 94.436.383 | 63.221.844 |
| Kratkoročne finančne naložbe | Pojasnilo 8 | 3.097.544 | 699.077 |
| Kratkoročne terjatve iz financiranja | Pojasnilo 9 | 23.167 | 25.043 |
| Kratkoročne terjatve do kupcev | Pojasnilo 10 | 3.818.862 | 3.432.331 |
| Neplačani odhodki | Pojasnilo 11 | 5.220.194 | 4.815.791 |
| Aktivne časovne razmejitve | Pojasnilo 12 | 32.539 | 516 |
| Skupaj | | 114.865.692 | 80.506.206 |
| SKUPAJ SREDSTVA | | 547.290.122 | 503.694.247 |
| OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV | | | |
| Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve | | | |
| Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine | Pojasnilo 13 | 601.782 | 349.685 |
| Kratkoročne obveznosti do zaposlenih | Pojasnilo 14 | 239.614 | 192.101 |
| Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev | Pojasnilo 15 | 3.884.184 | 3.200.501 |
| Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja | Pojasnilo 16 | 1.523.256 | 2.022.667 |
| Neplačani prihodki | Pojasnilo 17 | 5.071.610 | 4.220.695 |
| Pasivne časovne razmejitve | Pojasnilo 18 | 0 | 124.261 |
| Kratkoročne obvez. do uporab. enotnega kontnega načrta | Pojasnilo 19 | 34.261 | 16.309 |
| Kratkoročne obveznosti do financerjev | Pojasnilo 20 | 4.381.579 | 0 |
| Kratkoročne obveznosti iz financiranja | Pojasnilo 21 | 375.540 | 175.542 |

| | | | |
|---|--------------|--------------------|--------------------|
| Skupaj | | 16.111.826 | 10.301.761 |
| LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI | | | |
| Sklad namenskega premoženja | Pojasnilo 22 | 449.051.744 | 414.106.023 |
| Rezervni sklad | Pojasnilo 23 | 2.076.053 | 1.722.859 |
| Dolgoročne finančne obveznosti | Pojasnilo 24 | 75.157.895 | 73.421.053 |
| Druge dolgoročne obveznosti | Pojasnilo 25 | 4.892.604 | 4.142.551 |
| Skupaj | | 531.178.296 | 493.392.486 |
| SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV | | 547.290.122 | 503.694.247 |

3.5.2 Pojasnila in druge računovodske informacije

Na stanje 31. 12. 2023 so sredstva Sklada izkazana v bilanci stanja v višini 547.290.122 EUR. V primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2022 so se sredstva povečala za 43.595.875 EUR oziroma za 9 odstotkov.

Med pomembnejšimi spremembami leta 2023 so:

- povečanje neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev za 3 odstotke zaradi investicij v zagotavljanje najemnih stanovanj, nakupov stanovanj po javnem pozivu ter soinvestorskih projektov v sodelovanju z občinami;
- zmanjšanje dolgoročno danih posojil za 5 odstotkov zaradi zmanjšanja danih posojil po programih Sklada zaradi prejetih odplačil v letu;
- povečanje dolgoročnih kapitalskih naložb za 3 odstotke zaradi povečanja osnovnega kapitala in celotnega kapitala v hčerinskih družbah;
- povečanje kratkoročnih terjatev do uporabnikov EKN za 41 odstotkov zaradi prejetih sredstev dokapitalizacije, prejetih sredstev NOO;
- povečanje neplačanih odhodkov zaradi tekočih investicij v teku v višini 8 odstotkov;
- povečanje kratkoročnih obveznosti do financerjev zaradi prenosa kratkoročnega dela obveznosti iz dolgoročnih obveznosti;
- povečanje dolgoročnih finančnih obveznosti za črpanja posojila leta 2023;
- povečanje drugih dolgoročnih obveznosti za 18 odstotkov zaradi vplačanih varščin za najem stanovanj s strani najemjemalec.

Sklad namenskega premoženja se je povečal iz 414.106.023 EUR na 449.051.744 EUR. Največji vpliv na spremembo je prejeta dokapitalizacija v višini 25,5 milijona evrov.

Rezervni sklad je na stanje 31. 12. 2023 znašal 2.076.053 EUR. V primerjavi s stanjem konec leta 2022 se je rezervni sklad povečal za 21 odstotkov. Največji vpliv je zaradi povečanja potrebnih sredstev za rezervacije iz naslova kreditnih tveganj posojilojemalcev. Na spremembe višine rezervnega sklada vplivajo gibanja zaradi povečanja sredstev rezervnega sklada in zmanjšanja zaradi vzdrževanja stanovanjskih stavb, za katera so se porabila sredstva, črpana iz zbranega rezervnega sklada.

3.5.3 Izkaz prihodkov in odhodkov

| | Pojasnila | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|-------------------|--------------------|
| Nedavčni prihodki | Pojasnilo 26 | 20.456.819 | 13.332.762 |
| Kapitalski prihodki | Pojasnilo 27 | 1.078.944 | 399.632 |
| Transforni prihodki | Pojasnilo 28 | 14.182.103 | 321.703 |
| Prejeta sredstva od evropskih institucij | Pojasnilo 29 | 0 | 13.453 |
| Skupaj prihodki | | 35.717.866 | 14.067.550 |
| Tekoči odhodki | Pojasnilo 30 | 16.010.542 | 10.943.115 |
| Investicijski odhodki | Pojasnilo 31 | 22.260.842 | 24.814.910 |
| Skupaj odhodki | | 38.271.384 | 35.758.025 |
| PRESEŽEK/PRIMANJKLJAJ PRIHODKOV NAD ODHODKI | | -2.553.518 | -21.690.475 |

3.5.4 Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

| | Pojasnila | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------|-----------------|-------------------|
| Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev ter kupnine iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu | Pojasnilo 32 | 3.518.819 | 4.622.750 |
| Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev | | 3.678.082 | 8.904.100 |
| Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev | | -159.263 | -4.281.350 |

3.5.5 Izkaz računa financiranja z rezultatom poslovanja

| | Pojasnila | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|------------------|-------------------|
| Presežek odhodkov nad prihodki | | -2.553.518 | -21.690.475 |
| Prejeta vračila posojil zmanjšana za dana posojila in finančne naložbe | | -159.263 | -4.281.350 |
| Zadolževanje v tujini | | 10.000.000 | 25.000.000 |
| Odplačila dolga v tujini | | -3.881.579 | -1.578.947 |
| Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih | Pojasnilo 33 | 3.405.640 | -2.550.772 |

V letu 2023 se je Sklad zadolžil pri banki CEB za znesek v višini 10.000.000 EUR.

POJASNILO ŠT. 1: OSNOVNA SREDSTVA – PRIKAZ GIBANJA

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

(v EUR, brez stotinov)

| Nabavna vrednost | Zemljišča | Zgradbe | Zgradbe - stanovanja | Oprema | Investicije v teku - soinvestiranje | Neopredmete na sredstva | Drobni inventar | Skupaj |
|---|------------------|-------------------|----------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|
| Stanje 31. 12. 2022 | 5.732.229 | 30.666.699 | 335.246.047 | 1.455.394 | 56.915.848 | 930.210 | 50.751 | 430.997.178 |
| Neposredna povečanja – investicije | 16.769 | 0 | 2.763.653 | 586.440 | 20.319.199 | 100.393 | 5.923 | 23.792.377 |
| Prenos iz inv. v teku | 0 | 4.364.488 | 32.252.232 | 0 | -36.616.720 | 0 | 0 | 0 |
| Zmanjšanja med letom | -9.613 | -322.079 | -373.374 | -23.249 | -412.964 | 0 | -5.216 | -1.146.495 |
| Stanje 31. 12. 2023 | 5.739.385 | 34.709.108 | 369.888.558 | 2.018.585 | 40.205.363 | 1.030.603 | 51.458 | 453.643.060 |
| Popravek vrednosti – stanje 31. 12. 2022 | 0 | 6.801.119 | 77.315.130 | 871.549 | 0 | 819.733 | 50.751 | 85.858.282 |
| Amortizacija | 0 | 982.877 | 10.639.152 | 169.608 | 0 | 58.538 | 5.923 | 11.856.098 |
| Zmanjšanja med letom | 0 | -8.579 | -157.712 | -22.678 | 0 | 0 | -5.216 | -194.185 |
| Stanje 31. 12. 2023 | 0 | 7.775.417 | 87.796.570 | 1.018.479 | 0 | 878.271 | 51.458 | 97.520.195 |
| Sedanja vrednost – stanje 31. 12. 2023 | 5.739.385 | 26.933.691 | 282.091.988 | 1.000.106 | 40.205.363 | 152.332 | 0 | 356.122.865 |

Od pomembnejših gibanj neopredmetenih in opredmetenih dolgoročnih sredstev leta 2023 je treba izpostaviti povečanja investicij v teku in znižanja investicij v teku zaradi zaključka projektov gradenj stanovanj ter prenos na zgradbe – stanovanja.

NEPREMIČNINE V GRADNJI IN NAKUPI STANOVANJ

| Stroškovno mesto | Naziv stroškovnega mesta | Stanje 31.12.2022 | Povečanje | Zmanjšanje | Stanje 31.12.2023 |
|-------------------------|---|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| 0011143 | MARIBOR VLAHOVIČEVA PROJ. TRŽ. | 2.517.873 | 57.064 | 0 | 2.574.937 |
| 0011144 | STAN. SOSESKA OB SAVI, KRANJ | 4.027.430 | 84.235 | 0 | 4.111.665 |
| 0011151 | LJUBLJANA-DOLGI MOST | 7.241.404 | 413.304 | 7.654.708 | 0 |
| 0011163 | LJUBLJANA GLINCE 1 FAZA | 2.101.876 | 932.143 | 0 | 3.034.019 |
| 0011165 | BROD -DRAGE NOVO MESTO | 341.294 | 0 | 0 | 341.294 |
| 0011167 | KOPER DOLINSKA - projekt NOO | 3.416.110 | 7.004.705 | 0 | 10.420.815 |
| 0011171 | PODBREZNIK NM 2020 B1,B3,B5 - projekt NOO | 1.490.770 | 5.472.555 | 0 | 6.963.325 |
| 0011172 | Podbreznik 2020 NM enklava E1 | 320.644 | 18.753 | 0 | 339.397 |
| 0011174 | JESENICE PARTIZAN | 310.906 | 581.361 | 0 | 892.267 |
| 0011179 | LENDAVA INV. V TEKU | 254.670 | 242.935 | 0 | 497.605 |
| 0011180 | LUKOVICA INV. V TEKU | 1.334.045 | 154.497 | 0 | 1.488.542 |
| 0011184 | MARIBOR POD PEK. GORCO FAZA 2 - projekt NOO | 23.563.832 | 2.989.050 | 26.552.882 | 0 |
| 0011185 | MARIBOR POD PEK. GORCO FAZA 0 | 412.964 | 0 | 412.964 | 0 |
| 0011188 | LJUBLJANA GLINCE 2 FAZA | 8.233.495 | 380.637 | 0 | 8.614.132 |
| SKUPAJ GRADNJA | | 55.567.313 | 18.331.239 | 34.620.554 | 39.277.998 |

| Stroškovno mesto | Naziv stroškovnega mesta | Stanje 31.12.2022 | Povečanje | Zmanjšanje | Stanje 31.12.2023 |
|--------------------------------|--|--------------------------|------------------|-------------------|--------------------------|
| 0011176 | SL. KONJICE SOINV. SP. PRELOGE - projekt NOO | 330.015 | 98.292 | 428.307 | 0 |
| 0011178 | SOIN. ŠMARJE PRI JELŠAH OSRB. - projekt NOO | 1.018.520 | 410.314 | 1.428.834 | 0 |
| 0011183 | SV. ANA NAKUP 2022 | 0 | 551.989 | 551.989 | 0 |
| 0011189 | NOVO MESTO PODBREZNIK NAKUP | 0 | 927.365 | 0 | 927.365 |
| SKUPAJ NAKUPI STANOVANJ | | 1.348.535 | 1.987.960 | 2.409.130 | 927.365 |

| | | | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| SKUPAJ INVESTICIJE V TEKU | | 56.915.848 | 20.319.199 | 37.029.684 | 40.205.363 |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|

Stanje investicij v teku iz naslova zagotavljanja javnih najemnih stanovanj z gradnjo in nakupi stanovanj na dan 31. 12. 2023 znaša 40.205.363 EUR. V primerjavi z letom 2022 se je stanje zmanjšalo za 16.710.485 EUR. Med projekti lastne gradnje so se v celoti zaključili investicija Ljubljana - Dolgi most, Maribor Pod Pekrsko gorco, 2. faza in faza 0. V osnovna sredstva je Sklad iz projekta Ljubljana – Dolgi most prenesel 40 stanovanj in 31 parkirnih mest ter iz projekta Maribor Pod Pekrsko gorco, 2. faza 188 stanovanj, 248 parkirnih mest in 2 poslovna prostora. Investicija v teku na stroškovnem mestu Maribor Pod Pekarsko gorco, faza 0, ki v naravi predstavlja zemljišča z zgrajeno komunalno in prometno infrastrukturo v območju stanovanjske soseske Pod Pekrsko gorco, se je na podlagi pogodbe o brezplačnem prenosu prenesla na Mestno občino Maribor. Iz naslova nakupov stanovanj je Sklad zaključil tri projekte na podlagi katerih je med osnovna sredstva prenesel devet stanovanj, in sicer štiri v Sv. Ani in pet v Spodnjih Prelogah ter 15 oskrbovanih stanovanj, prostor za druženje in 12 parkirnih mest v občini Šmarje pri Jelšah.

Konec leta 2023 je Sklad iz NOO prejel sredstva za sofinanciranje projekta lastne gradnje Maribor Pod Pekrsko gorco faza 1 in pet projektov iz naslova nakupa javnih najemnih stanovanj na lokacijah Sv. Ana in Spodnje Preloge ter nakupa oskrbovanih stanovanj v Šmarju pri Jelšah, Slovenj Gradcu in Rogaški Slatini.

POJASNILO ŠT. 2: DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE

| Naložbe v deleže v druga podjetja | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|---------------------|---------------------|
| STANOVANJSKO PODJETJE, d. o. o. | 7.842.142 | 7.753.111 |
| SPEKTER, d. o. o. | 23.464.514 | 22.702.814 |
| Skupaj naložbe v deleže v druga podjetja | 31.306.656 | 30.455.925 |
| Skupaj dolgoročne finančne naložbe | 31.306.656 | 30.455.925 |

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. 2022.

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. 2022.

POJASNILO ŠT. 3: DOLGOROČNO DANA POSOJILA

| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|---------------------|---------------------|
| Prebivalstvo – posamezniki in zasebniki | 33.086 | 36.797 |
| Kreditni za plačilo odstopnine Krekova zavarovalnica | 64.862 | 64.862 |
| Neprofitne stanovanjske organizacije (NSO) | 45.356.159 | 44.424.021 |
| Posojila za popotresno obnovo v Posočju | 461.441 | 573.785 |
| Tržna prodaja stanovanj | | 0 |
| Tržna prodaja stanovanj – devizna klavzula | 98.969 | 165.039 |
| Ostalo | | 55 |
| Tržna posojila – razpis 2007, 2008, 2015 | 1.853.655 | 2.275.483 |
| Zakladniški račun dolgoročni del | 5.568.231 | 0 |
| Dolgoročno dana posojila in zakladniški račun - prenos na kratkoročni del | -8.441.494 | 0 |
| Skupaj dolgoročna dana posojila | 44.994.909 | 47.540.042 |

Gibanje dolgoročnih posojil v letu

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Stanje posojil 1. januar | 47.540.042 | 44.594.863 |
| Povečanja: | | |
| Nova posojila - črpanja | 3.731.434 | 7.460.312 |
| Pripisana revalorizacija | 156.674 | 132.693 |
| Zakladniški račun | 5.568.231 | 0 |
| Znesek povečanja danih posojil | 9.456.340 | 7.593.005 |
| Zmanjšanja: | | |
| Znesek zmanjšanja danih posojil | -3.559.978 | -4.647.826 |
| Prenos na kratkoročni del | -8.441.494 | 0 |
| | | |
| Stanje 31. december | 44.994.909 | 47.540.042 |

V letu 2023 je bilo za 3.728.878 EUR manj danih posojil kot v primerjavi z letom 2022. S sklepom Nadzornega sveta je bilo odobreno eno posojilo za nakupu javnih najemnih stanovanj v višini 4.101.690 EUR, ki je črpano v letu 2024. Po že odobrenih pogodbah po programu JNS in programu za starejše je bilo črpanih posojil v višini 3.678.082 EUR.

V letu 2023 so bila plasirala sredstva na enotnem zakladniškem računu za obdobje daljše od enega leta v višini 5.568.231 EUR (5.500.000 evrov glavnice in 68.231 evrov obresti). Sredstva se bodo sprostila v letu 2024.

V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi so se dolgoročne terjatve, ki bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazale kot kratkoročne terjatve. Te terjatve predstavljajo dolgoročno dana posojila pravnim in fizičnim osebam in sredstva plasirana v enotnem zakladniškem računu.

POJASNILO ŠT. 4: DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA

| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|---------------------|---------------------|
| Dolgoročne terjatev iz naslova odškodninskih zahtevkov | 51.155 | 53.178 |
| Dolgoročne terjatve | | 0 |
| Prenos na kratkoročni del | -51.155 | 0 |
| | | |
| Skupaj dolgoročne terjatve iz poslovanja | 0 | 53.178 |

Gibanje na dolgoročnih terjativah je bilo naslednje:

| | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Stanje 1. januar | 53.178 | 55.422 |
| Povečanja | | 0 |
| Zmanjšanja | -2.023 | -2.244 |
| Prenos na kratkoročni del | -51.155 | 0 |
| | | |
| Stanje 31. december | 0 | 53.178 |

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

V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi so se dolgoročne terjatve, ki bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazale kot kratkoročne terjatve. 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

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Stanovanja v lastni izdelavi | 7.420.918 | 7.420.918 |
| Skupaj stanovanja v lastni izdelavi | 7.420.918 | 7.420.918 |

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 prevrednotenj (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. 2023 je znašalo 7.420.918 EUR. V letu 2023 ni bilo sprememb v gibanju. Stanje na dan 31. 12. 2023 ostaja nespremenjeno.

Tabela 32: Gibanja zaloge – stanovanja v lastni izdelavi

(v EUR, brez stotinov)

| SM | Stanje 31. 12. 2022 | Povečanja – gradnja, nakup, delitev | Zmanjšanja - prodaja, delitev, prenos | Stanje 31. 12. 2023 |
|---------------|---------------------|---|---|---------------------|
| 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 | 816.018 | 0 | 0 | 816.018 |
| 6000345 | 995.920 | 0 | 0 | 995.920 |
| 7010007 | 246.480 | 0 | 0 | 246.480 |
| Skupaj | 7.420.918 | 0 | 0 | 7.420.918 |

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

| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|---------------------|---------------------|
| Denarna sredstva v banki – redni račun | 816.085 | 890.686 |
| Prenos den. sred. na rezervni sklad za stanovanja | -4.839.585 | -4.446.929 |
| Denarna sredstva na rezervnem skladu za stanovanja | 4.839.585 | 4.446.929 |
| Skupaj denarna sredstva | 816.085 | 890.686 |

POJASNILO ŠT. 7: KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV EKN

| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|---------------------|---------------------|
| Terjatve do države, proračunskih uporabnikov in obresti | 733.832 | 941.844 |
| Kratkoročne terjatve do zakladniškega podračuna pri MF | 88.134.320 | 62.280.000 |
| Zakladniški račun prenos na kratkoročni del | 5.568.231 | 0 |
| Skupaj kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN | 94.436.383 | 63.221.844 |

31. 12. 2023 ima Sklad prosta denarna sredstva plasirana v zakladnici države v višini 88.134.320 EUR, ki se obrestujejo.

V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi so se dolgoročne terjatve, ki bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazale kot kratkoročne terjatve. Te terjatve predstavljajo sredstva plasirana v enotnem zakladniškem računu.

POJASNILO ŠT. 8: KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE

| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|---------------------|---------------------|
| Depoziti pri banki Banka Intesa Sanpaolo d. d. | 215.358 | 685.824 |
| Obračunane anuitete NSO in fizičnim osebam | 8.923 | 13.253 |
| Prenos dolgoročno danih posojil na kratkoročni del | 2.873.263 | 0 |
| Skupaj kratkoročne finančne naložbe | 3.097.544 | 699.077 |

Kratkoročne finančne terjatve izkazujejo sredstva na depozitnih računih pri banki Banka Intesa Sanpaolo d. d., kjer se zbirajo prilivi iz naslova posojilnih pogodb. Izkazujejo tudi stanja anuitet na dan 31. 12. 2023 iz naslova dolgoročno danih posojil danim fizičnim in pravnim osebam.

V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi so se dolgoročne terjatve, ki bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazale kot kratkoročne terjatve. Te terjatve predstavljajo dolgoročno dana posojila pravnim in fizičnim osebam.

POJASNILO ŠT. 9: KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA

| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|---------------------|---------------------|
| Terjatve za obresti do drugih komitentov pravne osebe | 50 | 102 |
| Terjatve za obresti iz dolgoročnih kreditov fizične osebe | 23.117 | 24.941 |
| Skupaj kratkoročne terjatve iz financiranja | 23.167 | 25.043 |

POJASNILO ŠT. 10: KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV

| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|---------------------|---------------------|
| Fizične osebe: skladova stanovanja | 5.179 | 7.710 |
| Terjatve do upravnikov stanovanj – najemnikov neprofitna najemna stanovanja | 1.771.262 | 1.592.359 |
| Terjatve do upravnikov stan. – stanov. v uporabi | 6.254 | 8.752 |
| Kupci za tržno prodajo stanovanj | 10.000 | 44.615 |
| Dvomljive in sporne terjatve | 1.377.160 | 1.342.978 |
| Terjatve do najemnikov – tržna najemna stanovanja | 570.352 | 403.253 |
| Ostalo | 27.500 | 32.664 |
| Prenos dolgoročnih terjatev na kratkoročen del | 51.155 | 0 |
| Skupaj kratkoročne terjatve | 3.818.862 | 3.432.331 |

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 2023 je Sklad odpisal terjatve iz naslova neplačanih najemnin za neprofitna in stroškovna najemna stanovanja v višini 6.860 EUR zaradi osebnih stečajev in neizterljivosti. Iz naslova tržne prodaje stanovanj so bile terjatve odpisane v višini 30.415 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: NEPLAČANI ODHODKI

| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Tekoči odhodki in transferi | 1.820.202 | 1.571.067 |
| Investicijski odhodki in transferi | 3.399.992 | 3.244.724 |
| Skupaj neplačani odhodki | 5.220.194 | 4.815.791 |

Neplačani odhodki se nanašajo na aktivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2023. V primerjavi s stanjem 31. 12. 2022 so se povečali neplačani odhodki, zaradi investicij v gradnjo najemnih stanovanj, ker so investicije v fazi zaključevanja ali gradnje. Povečali so se tudi tekoči odhodki, zaradi povečanega števila najemnih stanovanj in njihovega vzdrževanja.

POJASNILO ŠT. 12: AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|---------------------|---------------------|
| Realne obresti iz posojil danih NSO | 623 | 516 |
| Časovne razmejitve stanovanja v uporabi (MJU,MNZ,MORS) in JNS | 31.916 | 0 |
| Skupaj aktivne časovne razmejitve | 32.539 | 516 |

Med aktivnimi časovnimi razmejitvami Sklad izkazuje realne obresti iz posojil neprofitnim stanovanjskim organizacijam. Med aktivnimi časovnimi razmejitvami se vodijo stanovanja pridobljena v okviru Javne najemne službe in stanovanj v brezplačni uporabi, ki jih je Sklad prejel s strani ministrstev (MJU, MNZ, MORS). Leta 2023 je bilo prenešenih 21 stanovanj iz brezplačne uporabe s strani ministrstev (MJU,MNZ,MORS) v last Sklada.

V letu 2022 je začela veljati Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj. V letu 2023 Sklad izkazuje stroške iz naslova najema stanovanj in storitve in izplačilo najemnin lastnikom stanovanj v času nezasedenosti stanovanj s strani najemjemalca.

POJASNILO ŠT. 13: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE

| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|---------------------|---------------------|
| Prejete varščine za najem stanovanj | 601.782 | 349.685 |
| Skupaj kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine | 601.782 | 349.685 |

Predujmi in varščine so bili na dan 31. 12. 2023 višji v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2022 zaradi večjega števila najemnih stanovanj in odprtega razpisa za oddajo stanovanj na prehodu koledarskega leta.

POJASNILO ŠT. 14: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Obveznosti do zaposlenih | 239.614 | 192.101 |
| Skupaj kratkoročne obveznosti do zaposlenih | 239.614 | 192.101 |

Na dan 31. 12. 2023 Sklad izkazuje obveznosti do zaposlenih iz naslova obračunanih plač in drugih izdatkov zaposlenim za december 2023.

POJASNILO ŠT. 15: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Dobavitelji v državi | 3.884.184 | 3.200.501 |
| Skupaj kratkoročne obveznosti do dobaviteljev | 3.884.184 | 3.200.501 |

Na dan 31. 12. 2023 Sklad izkazuje 3.884.184 EUR neporavnanih obveznosti do dobaviteljev.

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

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

POJASNILO ŠT. 16: DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA

| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|---------------------|---------------------|
| Kupnine za stanovanja tujih pravnih oseb | 855.391 | 855.391 |
| Ostalo vključno z varščinam najemnikov SZ Gorenjske | 19.812 | 19.112 |
| Obveznost za davek na dodano vrednost | 648.053 | 1.148.164 |
| Skupaj druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja | 1.523.256 | 2.022.667 |

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

POJASNILO ŠT. 17: NEPLAČANI PRIHODKI

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kupnine po 130. členu stanovanjskega zakona | 8.722 | 11.253 |
| Neprofitne najemnine | 1.764.725 | 1.592.344 |
| Tržne najemnine | 572.734 | 403.253 |
| Najemnine za stanovanja v brezplačni uporabi | 9.726 | 8.918 |
| Najemnine za stanovanja Javna najemna služba | 702 | 0 |
| Odstopljene terjatve Krekove zavarovalnice do posojilojemalcev | 51.155 | 53.178 |
| Tržna prodaja stanovanj | | |
| Dvomljive in sporne terjatve | 1.894.734 | 1.893.005 |
| Ostalo | 19.443 | 18.432 |
| Realne obresti: | | |
| - obračunane posameznikom, zasebnikom | 24.305 | 26.128 |
| - obračunane neprofitnim stanovanjskim organizacijam | 673 | 618 |
| - obresti od denarnih vlog v zakladnici in podračuna | 724.691 | 213.566 |
| Skupaj neplačani prihodki | 5.071.610 | 4.220.695 |

Neplačani prihodki se nanašajo na pasivne postavke bilance stanja, ki niso bile plačane do 31. 12. 2023.

POJASNILO ŠT. 18: PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kratkoročno odloženi prihodki stanovanj v brezplačni uporabi (MNZ, MORS, MJU, JNS) | 0 | 124.261 |
| Skupaj pasivne časovne razmejitve | 0 | 124.261 |

Kratkoročno odložene prihodke predstavljajo najemnine prevzetih stanovanj v brezplačni uporabi, ki jih je Sklad prejel v uporabo s strani Ministrstev (MJU, MNZ, MORS). Leta 2023 je bilo prenešenih 21 stanovanj v last Sklada.

POJASNILO ŠT. 19: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kratkoročne obveznosti do proračuna – NSVS | 0 | 9.220 |
| Obveznost do proračunskih uporabnikov | 34.261 | 7.089 |
| Skupaj kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN | 34.261 | 16.309 |

Obveznosti se nanašajo na neplačane postavke na dan 31. 12.2023, ki so izkazane do proračunskih uporabnikov.

POJASNILO ŠT. 20: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV

| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|------------------|--------------|
| Prenos dolgoročno najetih posojil pri tuji banki na kratkoročni del | 4.381.579 | 0 |
| Skupaj druge kratkoročne obveznosti do financerjev | 4.381.579 | 0 |

Kratkoročne obveznosti do financerjev predstavlja odplačilo dolgov, ki zapadejo v letu 2024 za najeta posojila pri banki CEB. V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi so se dolgoročne obveznosti, ki bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazale kot kratkoročne obveznosti.

POJASNILO ŠT. 21: KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|----------------|----------------|
| Obresti iz dolgoročnih kreditov pri tujih bankah | 375.530 | 175.532 |
| Obresti iz naslova računov | 10 | 10 |
| Skupaj obveznosti iz financiranja | 375.540 | 175.542 |

Kratkoročne obveznosti iz financiranja se nanašajo na najeto posojilo pri banki CEB in predstavljajo natečene obresti do 31. 12. 2023.

POJASNILO ŠT. 22: SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA

| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Sklad namenskega premoženja | | |
| - sklad namenskega premoženja | 311.427.171 | 285.927.171 |
| - sklad za neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva | 329.906.684 | 318.922.715 |
| - sklad za finančne naložbe in kredite | -134.069.424 | -129.125.536 |
| - sklad za druge namene | 882.040 | 882.040 |
| - rezultat finančnih tokov | -62.576.616 | -65.982.256 |
| - sklad namenskega premoženja - črnograditelji | 3.481.889 | 3.481.889 |
| | 449.051.744 | 414.106.023 |

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. Stanje sklada namenskega premoženja je registrirano v višini stanja na dan 31. 12. 2022 in izvedene denarne dokapitalizacije v letu 2023 in znaša 439.606.023 EUR. Spremembe v višini sklada namenskega premoženja bodo predmet registracije po potrditvi letnega poročila s strani ustanovitelja. Sklad namenskega premoženja z upoštevanjem stvarne dokapitalizacije in gibanj ter sprememb leta 2023 znaša 449.051.744 EUR.

V letu 2023 je bila dokapitalizacija Sklada v denarnem vložku v višini 25.500.000 eur in v višini 2.752.800 EUR iz naslova stvarne dokapitalizacije s prenosom stanovanj iz brezplačne uporabe s strani ministrstev (MJU, MNZ, MORS) v last Sklada.

POJASNILO ŠT. 22: GIBANJE SKLADOV

| Gibanje skladov | Sklad namenskega premoženja | SNP v nepremičninskih skladih | SNP za finančne naložbe in kredite | SNP za zaloge in drugo | SNP za rezultat | SNP za črnograditelje | SKUPAJ |
|---|------------------------------------|--------------------------------------|---|-------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|
| Stanje 1. januarja 2023 | 285.927.171 | 318.922.715 | -129.125.536 | 882.040 | -65.982.256 | 3.481.889 | 414.106.023 |
| Povečanje osnovnih sredstev | 0 | 23.792.377 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23.792.377 |
| Zmanjšanje osnovnih sredstev | 0 | -12.808.408 | 0 | 0 | 0 | 0 | -12.808.408 |
| Povečanje dolgoročnih kreditov | 0 | 0 | 3.888.109 | 0 | 0 | 0 | 3.888.109 |
| Odplačilo najetega kredita pri tuji banki | 0 | 0 | 3.881.579 | 0 | 0 | 0 | 3.881.579 |
| Zmanjšanje dolgoročnih kreditov | 0 | 0 | -3.564.307 | 0 | 0 | 0 | -3.564.307 |
| Koriščenje najetega kredita pri tuji banki | 0 | 0 | -10.000.000 | 0 | 0 | 0 | -10.000.000 |
| Dolgoročno zadolževanje | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dolgoročno zadolževanje- odplačilo glavnice | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Povečanje finančnih naložb | 0 | 0 | 850.731 | 0 | 0 | 0 | 850.731 |
| Zmanjšanje finančnih naložb | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Povečanje zalog in drugih dolg. obveznosti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zmanjšanje zalog in drugih dolg. obveznosti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dokapitalizacija povečanje | 25.500.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25.500.000 |
| Presežek prihodkov nad odhodki 2023 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.405.640 | 0 | 3.405.640 |
| Stanje 31. decembra 2023 | 311.427.171 | 329.906.684 | -134.069.424 | 882.040 | -62.576.616 | 3.481.889 | 449.051.744 |

POJASNILO ŠT. 23: REZERVNI SKLAD

| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|---------------------|---------------------|
| Rezervni sklad za kreditna tveganja | 1.408.012 | 1.138.948 |
| Rezervni sklad za stanovanja | 620.581 | 537.056 |
| Rezervni sklad za stanovanja v brezplačni uporabi (MJU, MNZ, MORS) | 47.460 | 46.855 |
| | 2.076.053 | 1.722.859 |

Rezervni sklad predstavljajo oblikovane rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih in oblikovana sredstva rezervnega sklada za stanovanja. Leta 2023 se je znesek oblikovanih rezervacij za kreditna tveganja povečal zaradi poslabšanja bonitet pri nekaterih posojilojemalcih. 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. 24: DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Obveznosti iz najetih posojil pri tuji banki | 79.539.474 | 73.421.053 |
| Prenos dolgoročno najetih posojil pri tuji banki na kratkoročni del | -4.381.579 | 0 |
| | 75.157.895 | 73.421.053 |

V letu 2023 je Sklad koristil dodaten obrok posojila, tako da so se obveznosti iz najetih posojil do CEB banke povečale na 75.157.895 evrov. Znesek upošteva odplačila glavnin posojil v letu 2023.

V skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi so dolgoročne obveznosti, ki bodo zapadle v plačilo v letu dni po dnevu bilance stanja, izkazane kot kratkoročne obveznosti.

POJASNILO ŠT. 25: DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--|---------------------|---------------------|
| Dolgoročne obveznosti – vplačila lastne udeležbe | 144.873 | 144.873 |
| Dolgoročne obveznosti – obresti od vplačil lastne udeležbe | 17.565 | 14.589 |
| Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine neprofitni najem | 235.021 | 217.174 |
| Dolgoročne obveznosti – vplačila varščine tržni najem | 4.495.145 | 3.765.915 |
| Skupaj dolgoročne obveznosti iz poslovanja | 4.892.604 | 4.142.551 |

Pomembnejša sprememba dolgoročnih obveznosti na stanje 31. 12. 2023 v primerjavi s predhodnim obdobjem je povečanje vplačil varščin za tržni najem (stanovanja, pridobljena z nakupi in gradnjo v Ljubljani – Dolgi most, v Mariboru- Pod Pekarsko Gorco, Šmarje pri Jelšah, Sveta Ana).

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Sklad za leto 2023 izkazuje presežek odhodkov nad prihodki, in sicer v višini 2.553.518 EUR.

POJASNILO ŠT. 26: NEDAVČNI PRIHODKI

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja: | | |
| Prihodki od obresti | | |
| - iz danih posojil posameznikom, zasebnikom | 109.154 | 40.627 |
| - od poslovnih bank, proračun | 1.558.990 | 25.321 |
| - iz danih posojil pravnim osebam (podjetja, javni skladi in občine) | 1.283.880 | 86.836 |
| Prihodki od premoženja | | |
| Prihodki od najemnin za stanovanja | 17.254.509 | 12.982.564 |
| Prihodki od najemnin za poslovne prostore, garaže, samski dom in drugo | 93.292 | 30.158 |
| Prihodki od prodaje blaga in storitev | | |
| Prihodki od blaga in storitev | 154.670 | 130.771 |
| Drugi nedavčni prihodki | | |
| Druge denarne kazni odprava napak | | |
| Drugi nedavčni prihodki | 0 | 35.400 |
| Odškodnine iz naslova Krekove zavarovalnice | 2.324 | 1.085 |
| Ostalo | | |
| Skupaj nedavčni prihodki | 20.456.819 | 13.332.762 |

Največjo postavko predstavljajo prihodki od najemnin, ki so bili leta 2023 realizirani v višini 17.254.509 EUR. Višji prihodki v primerjavi s preteklim letom so zaradi večjega števila najemnih stanovanj in povečanja najemnin.

POJASNILO ŠT 27: KAPITALSKI PRIHODKI

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|----------------|
| Prihodki od prodaje zgradb in prostorov | 920.437 | 227.258 |
| Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč | 158.507 | 171.964 |
| Prihodki od prodaje opreme | 0 | 410 |
| Skupaj kapitalski prihodki | 1.078.944 | 399.632 |

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.

POJASNILO ŠT. 28: TRANSFERNI PRIHODKI

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|----------------|
| Prejeta sredstva iz državnega proračuna | 34.307 | 321.703 |
| Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna EU | 14.147.796 | 0 |
| Transforni prihodki | 14.182.103 | 321.703 |

Transferne prihodke iz sredstev iz državnega proračuna predstavljajo nakazila na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj in pripadajočih aneksov ter na podlagi izdanih zahtevkov s strani Sklada v skupni višini 34.307 EUR.

Konec leta 2023 je Sklad prejel sredstva NOO v višini 14.147.796 EUR, za sofinanciranje projekta lastne gradnje Maribor Pod Pekrsko gorco faza 1 in pet projektov iz naslova nakupa javnih najemnih stanovanj na lokacijah Sv. Ana in Spodnje Preloge ter nakupa oskrbovanih stanovanj v Šmarju pri Jelšah, Slovenj Gradcu in Rogaški Slatini. Iz naslova NOO bo Sklad prejel sredstva še za tri projekte lastne gradnje in sicer Maribor Pod Pekrsko gorco faza 2, ki se je zaključil v letu 2023, Podbreznik Novo mesto in Koper Dolinska ter dveh projektov za nakup javnih najemnih stanovanj na lokaciji Vrata Javornika, Ravne na Koroškem in nakupa oskrbovanih stanovanj Radlje ob Dravi.

POJASNILO ŠT. 29: PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE

| | 2023 | 2022 |
|---|----------|---------------|
| Prejeta sredstva od drugih evropskih institucij | 0 | 13.453 |
| Skupaj prejeta sredstva iz EU | 0 | 13.453 |

POJASNILO ŠT. 30: TEKOČI ODHODKI

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Plače in drugi izdatki zaposlenim | 1.946.063 | 1.713.491 |
| Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje | 304.168 | 268.992 |
| Izdatki za blago in storitve: | | |
| - pisarniški in splošni material in storitve | 2.844.360 | 2.537.765 |
| - tekoče vzdrževanje | 6.159.613 | 3.659.918 |
| - stanovanja za prodajo | 3.678 | 129.530 |
| - energija in komunalne storitve | 170.084 | 124.964 |
| - najemnine | 10.468 | 9.466 |
| - kazni in odškodnine | 2.196.333 | 1.290.560 |
| - ostalo | 668.204 | 530.686 |
| Plačila domačih obresti - lastna udeležba | | 1.723 |
| Plačilo tujih obresti – finančnim institucijam | 1.045.683 | 287.250 |
| Skupaj tekoči odhodki brez rezervnega sklada in rezervacij | 15.348.654 | 10.554.345 |
| Rezervni sklad za stanovanja | 392.824 | 388.770 |
| Rezervacije za kreditna tveganja | 269.064 | 0 |
| Skupaj tekoči odhodki z rezervami in rezervacijami | 16.010.542 | 10.943.115 |

V letu 2023 so tekoči odhodki znašali 16.010.542 EUR in so višji v primerjavi z letom 2022. Razlika je v višjih izdatkih za tekoče vzdrževanje, stroških energije in komunalnih storitev ter pretežni del iz naslova kazni in odškodnin, ki so posledica realizacije sodb iz naslova solidnosti in odprave napak na lokaciji Podbreznik, Dragomelj in Poljansko nabrežje – Mesarska, v Ljubljani.

POJASNILO ŠT. 31: INVESTICIJSKI ODHODKI

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Nakup opreme | 703.211 | 180.838 |
| Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije, nakupi | 19.331.208 | 21.736.503 |
| Nakup stanovanj | 2.226.423 | 2.897.569 |
| Skupaj nakup in gradnja osnovnih sredstev | 22.260.842 | 24.814.910 |

Za namene zagotavljanja najemnih stanovanj z lastno gradnjo je Sklad leta 2023 realiziral odhodke v višini 19.331.208 EUR. Odhodki so bili realizirani pri razvoju projektov izgradnje najemnih stanovanj ter za nakupe na trgu in v programu soinvestiranja. Skupaj z odhodki za nakup računalniške, programske in druge opreme in lastne gradnje ter nakup javno najemnih stanovanj so investicijski odhodki znašali 22.260.842 EUR.

POJASNILO ŠT. 32: VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV/DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV

| | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|---------------------|---------------------|
| Prejeta vračila danih posojil: | 3.516.306 | 4.601.375 |
| - Od posameznikov, zasebnikov | 610.771 | 841.768 |
| - Od javnih skladov NSO in občin | 1.841.932 | 2.500.406 |
| - Od privatnih podjetij | 1.063.603 | 1.259.201 |
| Kupnine iz naslova privatizacije podjetij: | 2.513 | 21.375 |
| - Zavezanci | 2.513 | 490 |
| - Skladova stanovanja – obroki | 0 | 19.899 |
| - Ostalo | 0 | 986 |
| Skupaj | 3.518.819 | 4.622.750 |

V letu 2023 je Sklad prejel za 3.516.3069 EUR vračil danih posojil ter 2.513 EUR kupnin iz naslova privatizacije stanovanj in prevzetih terjatev do kupcev stanovanj.

POJASNILO ŠT. 33: IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|-------------------|
| Presežek odhodkov nad prihodki | -2.553.518 | -21.690.475 |
| Prejeta minus dana posojila | -159.263 | -4.281.350 |
| Zadolževanje | 10.000.000 | 25.000.000 |
| Odplačila dolga | -3.881.579 | -1.578.947 |
| Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih | 3.405.640 | -2.550.772 |

V okviru računa financiranja Sklad izkazuje zadolževanje in odplačevanje najetih posojil. Leta 2023 se je Sklad zadolžil za dodatnih 10.000.000 EUR. Skupno je bilo realizirano povečanje sredstev na računih v višini 3.405.640 EUR.

3.5.6 Dogodki po bilanci stanja

Pomembnejših dogodkov po bilanci stanja ni bilo.

3.5.7 Sodni postopki

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

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

Sklad kot tožena stranka nastopa v sporih po naslednjih osnovah:

- tožbeni zahtevki za uskladitev pogodbenih razmerij s kupci stanovanj,
- tožbeni zahtevki za uskladitev pogodbenih razmerij in zaradi unovčitve bančnih garancij z 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. 2023 znaša 547.290.122 EUR, pri čemer je vrednost sklada namenskega premoženja v višini 449.051.744 EUR.

Sklad je imel na dan 31. 12. 2023 kratkoročno plasirana naslednja sredstva:

- 215.358 EUR kot depozit pri poslovni banki,
- 816.085 EUR na vpoglednih računih,
- 88.134.320 EUR kot kratkoročni depoziti pri zakladnici MF.

Sklad je izkazoval na dan 31. 12. 2023 skupaj 89.165.763 EUR prostega namenskega premoženja, od tega ga je bil 0,92 odstotkov na vpoglednih računih, 0,24 odstotkov kot depozit pri poslovni banki in 98,84 odstotkov v kratkoročnih depozitih pri upravljavcu sredstev enotnega zakladniškega računa. Zakon o javnih skladih (ZJS-1) namreč v 27. členu opredeljuje, da lahko Sklad likvidnostne presežke oziroma prosta denarna sredstva nalaga zgolj pri upravljavcu sredstev enotnega zakladniškega računa.

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

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

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

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

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

Aktivnosti povezane z najemom in koriščenjem posojil pri Razvojni banki Sveta Evrope (CEB) so opisane v poslovnem delu poročila. Leta 2023 je Sklad koristil drugi obrok drugega posojila v višini 10.000.000 EUR. Skupna koriščenja po obeh posojilnih pogodbah so znašala 85.000.000 EUR. V letu 2023 je Sklad odplačal 3.881.579 EUR glavnice. Z upoštevanjem vseh dosedanjih odplačil glavnice v višini 5.460.526 EUR skupna vsota zadolženosti Sklada na 31. 12. 2023 znaša 79.539.474 EUR, kar predstavlja 17,71 odstotka vrednosti namenskega premoženja sklada na stanje 31. 12. 2023.

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

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

Tabela 33: Obvladovanje tveganj

| BONITETNI RAZRED | REZERVACIJE NSO/DSO/OBČINE | REZERVACIJE FIZIČNE OSEBE | SKUPAJ |
|------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|
| A | 294.130 € | 19.857 € | 313.987 € |
| B | 344.100 € | 0 € | 344.100 € |
| C | 670.980 € | 78.945 € | 749.925 € |
| D | 0 € | 0 € | 0 € |
| SKUPAJ | 1.309.210 € | 98.802 € | 1.408.012 € |

Na stanje 31. 12. 2022 je imel Sklad oblikovanih za 1.138.948 EUR rezervacij. Na stanje 31. 12. 2023 se je kreditna izpostavljenost povečala zaradi danih posojil in poslabšanja bonitetnih ocen nekaterih posojilojemalcev. Potrebne rezervacije so oblikovane v višini 1.408.012 EUR. Razlika 269.064 EUR predstavlja odhodek v letu 2023, ki je izkazan v izkazu prihodkov in odhodkov preko konta rezervacij za kreditna tveganja.

3.5.11 Izvenbilančne evidence

Sklad ima v izvenbilančni evidenci izkazane prejete bančne garancije v višini 12.877.008 EUR ter prejete menice v višini 9.449.884 EUR. Sklad ima na stanje 31. 12. 2023 izdano garancijo za odpravo napak v garancijski dobi za znesek 76.189 EUR.

4 PRILOGA

4.1.1 Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ za leto 2023



Agencija Republike
Slovenije za javnopravne
evidenice 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:

- Skladnost poslovanja;
- Upravljanje s človeškimi viri.

* 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 2023 ni bilo prejetih ugotovitev ali priporočil Računskega sodišča RS. Prav tako ni bilo v teku revizij, v katerih bi bil udeležen Stanovanjski sklad RS.

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 zunanega izvajalca notranjega revidiranja: UM 9 - Notranja revizija in svetovanje Mateja Kupšek s.p.

Navedite matično številko zunanega 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 zunanega izvajalca notranjega revidiranja je: 22.09.2023

- d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2023 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

1. Na podlagi priporočil notranje revizije v letu 2023 je Sklad izvedel posodobitve na področju skladnosti poslovanja in upravljanja s človeškimi viri, na področju skladnosti poslovanja bosta dve priporočili izvedeni v letu 2024.
2. Sprotno sprejemanje stališč o posameznih perečih vprašanih (izhodiščne GOI vrednosti za gradnjo javnih najemnih stanovanj, stanje gradbeništva v 2023, preveritve dvig cen - podražitve, spremenjene okoliščine zaradi višje sile).
3. Izvedena je bila posodobitev Enotne informacijske varnostne politike in njenega povzetka (november 2023) in obveščeni izvajalci, posodobitve internih predpisov vezanih na informacijsko varnost in poslovanje, zagotovljeno izpolnjevanje obveznosti za povezane subjekte po 18.a členu Zakona o informacijski varnosti in Uredbi o varnostni dokumentaciji in minimalnih varnostnih ukrepih povezanih subjektov.

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 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 (22 investicij po celi Sloveniji, cca 3019 stanovanjskih enot, investicijske vrednosti cca 530 mio EUR) v razvoju, izvedbi in zaključevanju, sodelovanje pri reklamacijah na zaključenih projektih; kadrovska podhranjenost, večje obremenitve in odgovornosti zaposlenih; za tovrstne investicije potrebne notranje projektne ekipe, katere ne moremo zagotoviti, tudi z vidika informacijskega pristopa projektom BIM (Building Information System) potreben kompetenten kader.
3. Tveganja iz naslova nepredvidenih ukrepov in aktivnosti s strani ustanovitelja in pristojnih ministrstev na podlagi zakonodaje in sklepov / napotil ustvarjajo poslovna in strokovna tveganja ter ovirajo izvajanje rednih dejavnosti SSRS.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

Mag. Črtomir Remec, direktor

Datum podpisa predstojnika:

12.02.2024