



REPUBLIKA SLOVENIJA

RAČUNSKO SODIŠČE

Prežihova 4, 1000 LJUBLJANA

Na podlagi 4. odstavka 24. člena Zakona o Računskem sodišču (v nadaljevanju ZRacS) in v skladu s 27. in 28. členom Poslovnika Računskega sodišča Republike Slovenije (v nadaljevanju Poslovník RS) drugostopenjski senat (v nadaljevanju Senat II) v sestavi

dr. Vojko A. Antončič, predsednik
dr. Janez Gabrijelčič, poročevalec
dr. Etelka Korpič Horvat, članica
mag. Ana Praprotnik, članica in
Zdenka Vidovič, članica

izdaja naslednje

POROČILO
o reviziji računovodskih izkazov in poslovanja
Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leto 1997

Številka: 1209-14/98- 21

Ljubljana, 29.11.1999

I. U V O D

V program dela računskega sodišča za leto 1998 je bila uvrščena redna revizija računovodskih izkazov za leto 1997 na Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, Poljanska cesta 31, Ljubljana (v nadaljevanju Sklad). Član računskega sodišča Martin Jakše (v nadaljevanju pristojni član) je v skladu s Poslovníkom RS izdal sklep o izvedbi nadzora, št. 1209-14/98-1, z dne 15.7.1998.

Revizija računovodskih izkazov je temeljila na 1. in 4. odstavku 21. člena ter 2. odstavku 25. člena ZRacS. Računovodske izkaze Sklada za leto 1997 je revidirala revizijska družba. Revizijsko poročilo revizijske družbe je sestavni del listinske dokumentacije revizije.

Revizijo sta opravila revizorja Božidar Colarič in Tomaž Vesel na podlagi pooblastila, št. 1209-14/98-2, z dne 15.7.1998, na sedežu Sklada in Računskega sodišča Republike Slovenije.

Zoper predhodno poročilo št. 1209-14/98-6, z dne 24.11.1998, ki ga je izdal pristojni član, je Sklad v zakonitem roku vložil pripombe, ki jih je obravnaval prvostopenjski senat (v nadaljevanju Senat I) v naslednji sestavi:

- Nadja Žnidarčič-Ferrari, predsednica,
- mag. Nataša Knaubert-Šorli, pooblaščená revizorka, poročevalka in
- Silva Jamnik, pooblaščená revizorka, članica.

Senat I je izdal poročilo, št. 1209-14/98-13, z dne 13.5.1999.

Zoper poročilo Senata I je Sklad v zakonitem roku vložil ugovor (dopis z dne 30.6.1999). Senat II je proučil navedbo iz ugovora in nanjo odgovarja.

V tem poročilu Senat II:

- dokončno ugotavlja, kaj razkriva revizija in
- izreka mnenje.

Cilji revizije

Cilji revizije so bili:

- pregledati uresničevanje priporočil računskega sodišča iz preteklih revizij,
- preveriti računovodske izkaze za leto 1997 v smislu resničnosti in verodostojnosti,
- pregledati poslovanje Sklada za leto 1997 v delu, ki se nanaša na določanje plač.

Podatki o nadzorovani osebi

Sklad je ustanovila Republika Slovenija s Stanovanjskim zakonom (v nadaljevanju SZ) za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oz. spodbujanja stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš. V drugem odstavku 79. člena SZ je določeno, da je Sklad javno pravna oseba s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi, določenimi s tem zakonom. Sklad posluje v svojem imenu in za svoj račun.

Z 89. členom SZ je določeno, da Sklad pokriva stroške poslovanja s prihodki od svojih finančnih naložb ter z drugimi prihodki.

Organa Sklada sta upravni odbor in nadzorni odbor.

Vlada Republike Slovenije daje soglasje k naložbeni politiki Sklada, k finančnem načrtu ter k zaključnemu računu in poročilu o poslovanju Sklada.

V letu 1997 je Sklad zastopal in vodil direktor Edvard Oven.

II. U G O T O V I T V E

1. Uresničevanje priporočil računskega sodišča iz preteklih revizij

Računsko sodišče je v preteklih revizijah priporočilo Skladu čimprejšnjo odprodajo kapitalskega deleža v podjetju Iskratel, d.o.o., Kranj, znesek denarnih sredstev od odprodane kapitalske naložbe pa naj bi Sklad namenil za dolgoročna stanovanjska posojila.

Priporočilo je sklad realiziral v juliju 1998.

Računsko sodišče je s prejšnjimi poročili priporočilo, da upravni odbor Sklada v sodelovanju z Ministrstvom za okolje in prostor, jasno opredeli sistemsko rabo sredstev depozitov črnograditeljev kot kratkoročne obveznosti Sklada glede na zakonsko opredelitev namena in rabe sredstev depozitov črnograditeljev.

V dopisu števil. 402-00-9/98-0104/02/01, z dne 20.3.1998, se je Ministrstvo za okolje in prostor pisno opredelilo do rabe sredstev depozitov črnograditeljev, ki se pri Skladu vodijo na posebni podpartiji in se ne obrestujejo, se pa revalorizirajo. Z Zakonom o urejanju naselij in drugih posegov v prostor je s 13. členom prehodnih določb določeno, da bi morali črnograditelji, ki so v skladu z 11. členom vložili zahtevo za odlog prisilne izvršbe in vplačali predpisani depozit, do 10.4.1995 pridobiti vsa predpisana soglasja. Izvrševanje omenjene določbe o datumu oz. roku je začasno zadržalo Ustavno sodišče Republike Slovenije s sklepom št. U-I-254/94-43, z dne 7.6.1995. Določilo 13. člena je v spremembah zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor črtano, tako da sedaj ni več roka, do katerega bi morali črnograditelji, ki so "prijavili" takšen poseg, pridobiti predpisana dovoljenja in po njihovi pridobitvi vložiti zahtevo za vračilo preostanka depozita, na način kot to določa 15. člen zakona.

Ministrstvo meni, da zaradi opisanega ni mogoča dolgoročnejša oz. jasnejša opredelitev rabe preostalega dela sredstev, zbranih z vplačili depozitov in se ta sredstva v izkazu stanja Sklada še nadalje izkazujejo kot kratkoročna obveznost do sredstev depozitov črnograditeljev.

Sklad je realiziral vsa priporočila računskega sodišča iz preteklih revizij.

2. Računovodski izkazi Sklada za leto 1997

2.1. Splošno

Upravni odbor Sklada je sprejel zaključni račun v okviru obravnave letnega poročila za leto 1997, na svoji 17. seji dne 10.2.1998. Nadzorni odbor Sklada je obravnaval in sprejel zaključni račun dne 11.2.1998.

Pri izdelavi izkaza stanja na dan 31.12.1997, izkaza uspeha v obdobju 1.1.-31.12.1997 ter izkaza finančnih tokov za leto 1997 so bila uporabljena naslednja izhodišča in računovodska načela:

- Sklad je izdelal računovodske izkaze na podlagi določil Zakona o računovodstvu;
- Po stanju 31.12.1997 ima Sklad v registru zavezancev iz 130. člena SZ 180.960 pogodb;
- Sklad je v letu 1997 sredstva, obveznosti, kapital in rezerve periodično revaloriziral z uporabo uradnega indeksa rasti drobnoprodajnih cen. Del prihodkov od financiranja je bil usmerjen v revalorizacijsko rezervo;
- Izkaz uspeha je v letu 1997 sestavljen na podlagi fakturirane realizacije. Obresti se obračunavajo in plačujejo v skladu s predpisi ali po dogovoru. Obresti se pripisujejo glavnemu dolgu, če je to predvideno s pogodbo. Revalorizacija je tako pri prihodkih kot odhodkih neposredno vključena v izkaz uspeha. Prejeta plačila za kupnine, ki so jih plačali državljani Republike Hrvaške ter so v lasti slovenskih podjetij in se nahajajo na Hrvaškem, so evidentirana po načelu plačane realizacije;
- Kapitalske naložbe so na dan bilanciranja izkazane po revalorizirani nabavni vrednosti;
- Posojila so v izkazu stanja prikazana v vrednosti neodplačane glavnice in kapitaliziranih obresti, zmanjšana na izvršene popravke dvomljivih in spornih terjatev. Popravek vrednosti terjatev se je opravljal v breme izkaza uspeha za terjatve, katerih plačilo zamuja;
- Sklad je vrednostne papirje iz klientskega depoja vrednotil po slovenskih računovodskih standardih.

Sklad je izkaz stanja na dan 31.12.1997, izkaz uspeha v obdobju 1.1.-31.12.1997 in izkaz finančnih tokov za leto 1997 pripravil v skladu z veljavno zakonodajo.

2.2. Izkaz stanja na dan 31.12.1997

Sklad je po revizijskem poročilu revizijske družbe izkazoval na dan 31.12.1997 sredstva v skupni višini 29.110.196 tisoč SIT, kar je 19 % več kot pred letom dni.

Preglednica 1: Sredstva in viri

v 000 SIT

Sredstva in njihovi viri	31.12.1997	31.12.1996	Indeks 97/96
Denarna sredstva	22.261	25.034	89
Vrednostni papirji	142.576	610.947	23
Plasmaji bankam	1.285.586	1.055.632	122
Kratkoročna posojila	4.622.381	3.505.013	132
AČR in druga aktiva	219.680	210.277	104
Dolgoročna posojila	19.861.433	16.152.570	123
Naložbe v kapital strank	310.653	264.419	117
Opredmetena osnovna sredstva	2.645.626	2.632.012	101
SKUPAJ SREDSTVA	29.110.196	24.455.904	119
Dolgoročne obveznosti	578.216	588.557	98
Kratkoročni depoziti	1.467.344	1.505.011	97
PČR in druga pasiva	341.940	552.187	62
SKUPAJ OBVEZNOSTI	2.387.500	2.645.755	90
Kapital	26.388.235	21.427.153	123
Rezerve	334.461	382.996	87
SKUPAJ KAPITAL	26.722.696	21.810.149	123
SKUPAJ OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	29.110.196	24.455.904	119

Pomembnejše postavke iz bilance stanja na dan 31.12.1997 so obravnavane v nadaljevanju poročila.

2.2.1. Vrednostni papirji in plasmaji bankam

Sklad ima z Modro borzno hišo, d.d., Ljubljana, sklenjeno pogodbo o upravljanju finančnega premoženja.

Preglednica 2: Vrsta vrednostnega papirja

v 000 SIT

Vrsta vrednostnega papirja	31.12.1997	31.12.1996
Obveznice RS-1	10.458	87.427
Obveznice RS-09	55.987	133.102
Obveznice RS-8	1.314	9.142
Blagajniški zapisi BS	-	26.070
Delnice Banke Celje	60.034	66.727
Blagajniški zapisi KB Triglav	93.343	93.343
Ostale obveznice	14.783	50.430
Sredstva v upravljanju	-	185.544
Obveznice SOS	-	52.505
Popravek vrednosti KB Triglav	(93.343)	(93.343)
SKUPAJ	142.576	610.947

Celotni portfelj je razdeljen na klientski in upravljalški depo. Struktura klientskega depoja je podrejena Zakonu o strukturi nekaterih institucionalnih investitorjev. Vrednostni papirji v upravljanju se vrednotijo po zadnji veljavni tržni ceni, vrednostni papirji iz klientskega depoja pa so vrednoteni po slovenskih računovodskih standardih.

Preglednica 3: Spremembe v stanju plasmajev bankam v letu 1997

v 000 SIT

Stanje 1.1.1997	1.055.632
Povečanja	
• novi plasmaji	9.634.658
• pripisi obresti	62.012
• prenosi	525
Zmanjšanja	
• odplačila	(9.467.241)
Stanje 31.12. 1997	1.285.586

Od skupnega stanja plasmajev na dan 31.12.1997 v višini 1.285.586 tisoč SIT predstavlja 65.418 tisoč SIT znesek za posojila iz naslova razpisov posojil Sklada pri Banki Koper d.d., Koper, znesek 1.220.168 tisoč SIT pa sredstva črnograditeljev pri posameznih slovenskih bankah.

2.2.2. Posojila in popravek vrednosti

Preglednica 4: Vrsta posojil

v 000 SIT

Vrsta posojilojemalca	Leto 1997		Leto 1996	
	Kratkoročna	Dolgoročna	Kratkoročna	Dolgoročna
Prebivalstvo	3.962.398	15.650.796	2.990.586	12.438.707
Podjetja	20.000	-	20.849	-
Drugo (NSO)	661.452	4.292.272	515.588	3.754.334
S k u p a j	4.643.850	19.943.068	3.527.023	16.193.041
Popravek vrednosti	(21.469)	(81.635)	(22.010)	(40.471)
Neto posojila	4.622.381	19.861.433	3.505.013	16.152.570

NSO-neprofitne stanovanjske organizacije

Med kratkoročnimi posojili prebivalstvu je izkazan znesek 1.131.868 tisoč SIT dolgoročnih posojil, ki zapadejo v letu 1997. Sredstva, ki jih je Sklad v letu 1997 prejel kot dokapitalizacijo s strani Republike Slovenije v višini 1.000.000 tisoč SIT, so bila v celoti uporabljena za posojila z ugodno obrestno mero. Med stanjem posojil, danim gospodarskim pravnim subjektom, ima Sklad izkazane terjatve danih posojil iz preteklih let, ki se po posojilnih pogodbah vnovčujejo.

2.2.3. Naložbe v kapital strank

Preglednica 5: Kapitalske naložbe Sklada

v 000 SIT

	31.12.1997	31.12.1996
Ostale kapitalske naložbe		
• Iskratel, d.o.o., Kranj	244.133	203.615
• Gradbeni center Slovenije, Ljubljana	53.522	48.923
• Modra borzna hiša, d.d., Ljubljana	10.704	9.784
Kapitalska naložba v povezano osebo		
• Perspektiva, d.d., Ljubljana	2.294	2.097
S k u p a j	310.653	264.419

Upravni odbor Sklada je sklenil, da družba Perspektiva, d.o.o., Ljubljana, katere edini ustanovitelj je bil Sklad, s 1.1.1998 preneha poslovati po skrajšanem postopku. Od 1.1.1998 se dejavnost ukinjene družbe opravlja v okviru Sklada in vsa sredstva so v celoti prenesena na ustanovitelja.

Kapitalske naložbe Sklada so bile v letu 1997 revalorizirane z uporabo indeksa rasti drobnoprodajnih cen .

2.2.4. Opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva

Preglednica 6: Vrsta osnovnih sredstev

v 000 SIT

Vrsta osnovnih sredstev	Nabavna vrednost		Popravek vrednosti		Sedanja vrednost	
	Stanje		Stanje		Stanje	
	1.1.97	31.12.97	1.1.97	31.12.97	1.1.97	31.12.97
Zemljišča, grad. objekti	1.015.783	1.140.364	30.018	127.222	985.765	1.013.142
Stanovanja	1.515.057	1.587.561	35.291	60.805	1.479.766	1.526.756
Oprema	183.106	205.394	69.007	100.863	114.099	104.531
Osnovna sredstva v pripravi	52.347	1.197	-	-	52.347	1.197
Materialne pravice	627	670	592	670	35	-
S k u p a j	2.766.920	2.935.186	134.908	289.560	2.632.012	2.645.626

Sklad je po izdelanih cenitvah nepremičnin objekta v Portorožu, poslovnih prostorov v Kopru in poslovnega inventarja objekta na Poljanski cesti v Ljubljani z dne 30.12.1997, uskladil knjigovodske vrednosti s tržnimi. Korekcija je opravljena na nižjo, tržno ceno. Razlika glede na izkazano knjigovodsko vrednost opredmetenih osnovnih sredstev je bremenila sredstva rezerv in ne tekočih odhodkov.

2.2.5. Dolgoročne obveznosti

Preglednica 7: Gibanja dolgoročnih obveznosti v letu 1997

v 000 SIT

Dolgoročne obveznosti	1997	1996
Stanje 1. januar	588.557	596.915
Povečanja:		
• obresti 3. kup. - (1. kup.)	18.251	18.915
• obresti 4. kup. - (2. kup.)	18.469	18.590
• revalorizacija	22.573	21.909
• prenos tekoče zapadlosti l. 1996	29.446	26.796
Zmanjšanja:		
• vnovčevanje 3.kup. - (1.kup)	(32.814)	(32.509)
• vnovčevanje 4.kup. - (2. kup.)	(33.926)	(32.613)
Prenos tekoče zapadlosti l. 1997	(32.340)	(29.446)
Stanje 31. decembra	578.216	588.557

Na podlagi javne ponudbe je Sklad dne 1.1.1995 izdal obveznice prve emisije v nominalni vrednosti 7.985.700 DEM (652.032.405 SIT). Obveznice so bile uvrščene v kotacijo B na Ljubljanski Borzi.

2.2.6. Kapital in rezerve

Preglednica 8: Prikaz kapitala Sklada

v 000 SIT

Oblika vira	1997	1996
Kapital	26.388.235	21.427.153
Rezerve	334.461	382.996
Skupaj	26.722.696	21.810.149

Rezerve Sklada so se v letu 1997 povečale iz revalorizacijskih rezerv v višini 36.002 tisoč SIT, kar ustreza strukturi rezerv v celotnem kapitalu Sklada, in zmanjšale za znesek 84.537 tisoč SIT, kot posledica cenitve premoženja.

Preglednica 9: Gibanje kapitala v letu 1997

v 000 SIT

Oblika	Osnovni kapital	Dobiček preteklih let in poslovnega leta	Revalorizacija	SKUPAJ
Stanje 1.1.1997	3.788.683	12.009.457	5.629.013	21.427.153
Povečanje				
• dokapitaliz.	1.000.000	-	-	1.000.000
• revalorizac.			2.313.253	2.313.253
• dobiček 1997	-	1.647.829	-	1.647.829
Stanje 31.12.1997	4.788.683	13.657.286	7.942.266	26.388.235

V letu 1997 je Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, izvršila tretjo dokapitalizacijo Sklada v višini 1.000.000 tisoč SIT. Sredstva so bila v celoti namenjena ugodnim stanovanjskim posojilom.

2.3. Izkaz uspeha za leto 1997

Preglednica 10: Izkaz uspeha za obdobje od 1.1. do 31.12.1997

v 000 SIT

Izkaz uspeha	Leto 1997	Leto 1996	Primerjava 1997/96
Neto prihodki od obresti	2.478.552	1.875.247	132
Drugi in izredni prihodki	156.692	252.973	62
Prihodki od pridobljenih stan.	12.303	57.110	22
Kupnine po 13. členu SZ	1.593.670	1.658.886	96
SKUPAJ PRIHODKI	4.241.217	3.844.216	110
Popravek vred. dvomlj. terjatev	(45.225)	372.055	12
Drugi odhodki	(481.520)	(607.915)	79
DOBIČEK	3.714.472	3.608.356	103
Usmerjanje prih. od finan. v reval. rezervo	(2.066.643)	(1.496.475)	138
DELITEV v KAPITAL	1.647.829	2.111.881	78

Stroški delovanja Sklada so izkazani med drugimi odhodki v izkazu uspeha. Natančnejši prikaz odhodkov je razviden iz preglednice 11.

Preglednica 11: Prikaz odhodkov

v 000 SIT

Odhodki	Leto 1997	Leto 1996	Primerjava 97/96
Plače	50.387	44.775	113
Amor. in reval. amor.	65.189	62.247	105
Materialni stroški	15.302	23.103	66
Svetovalne, računov. in administ. storitve	176.514	216.812	81
Ostale nematerialne storitve	38.773	50.835	76
Odhodki za nadomestila	26.392	43.860	60
Davki in prispevki iz prihodka	37.070	29.597	125
Reprezentanca	2.524	3.779	67
Drugi odhodki	3.329	1.835	181
Izredni odhodki	16.956	39.384	43
Odhodki iz naslova trgovanja z vrednost. papirji			
• odprodaja upravlj. in del klientskega depoja	33.528	-	-
• ostalo	15.556	91.688	17
S k u p a j	481.520	607.915	79

Sklad je v letu 1997 znižal stroške delovanja za 21 % glede na leto 1996. Nepravilnosti niso bile ugotovljene.

2.4. Izkaz finančnih tokov od 1.1. do 31.12.1997

V izkazu finančnih tokov so bili za leto 1997 prikazani pritoki in odtoki v višini 2.382.824 tisoč SIT.

Preglednica 12: Izkaz finančnih tokov od 1.1. do 31.12.1997

v 000 SIT

Oblike pritokov in odtokov	Leto 1997	Leto 1996
----------------------------	-----------	-----------

Začetno stanje denarja v blagajni in na žiro računu	27.387	46.392
PRITOKI KAPITALSKIH SREDSTEV- skupaj	2.862.393	3.900.029
Vpisan kapital	1.000.000	1.500.000
Revalorizacijski popravek kapitala	214.564	288.148
Čisti dobiček iz tekočega leta	1.647.829	2.111.881
PRITOKI DRUGIH SREDSTEV	(506.956)	(1.946.690)
Dolgoročne obveznosti	(65.665)	(60.887)
Kratkoročni depoziti	(179.138)	(355.107)
Druge obveznosti	(262.153)	(1.530.696)
SKUPAJ PRITOKI SREDSTEV	2.382.824	1.999.731
UPORABA KAPITALSKIH SREDSTEV	(212.416)	(117.423)
Naložbe v kapital neodvisnih podjetij	21.379	(5.352)
Opredmetena osnovna sredstva	(233.795)	(112.071)
UPORABA DRUGIH SREDSTEV	2.572.979	2.092.120
Plasmaji bankam	130.725	(1.453.696)
Posojila strankam, ki niso banke	2.978.417	3.932.959
Vrednostni papirji	(525.800)	(191.191)
Druge sredstva	(10.363)	(195.952)
KONČNO STANJE DENARJA V BLAGAJNI IN NA ŽIRO RAČUNU	22.261	25.034
SKUPAJ ODTOKI SREDSTEV	2.382.824	1.999.731

Največji prtok sredstev v letu 1996 predstavlja dokapitalizacija iz proračuna in čisti dobiček tekočega leta. Pridobljena sredstva je Sklad porabil za črpanje posojil po objavljenih razpisih. Izkaz finančnih tokov je izdelan na podlagi revaloriziranih začetnih stanj z uporabo indeksa rasti cen na drobno v letu 1997.

Končno stanje denarnih sredstev je izkazano v izkazu stanja med gibljivimi sredstvi v znesku 22.261 tisoč SIT.

3. Obračunavanje in izplačevanje plač

V reviziji so bile pregledane izplačilne listine, pogodbe o zaposlitvi in določila Pravilnika Sklada o notranji organizaciji in delu, sistematizaciji in vrednotenju delovnih mest v službah Sklada (v nadaljevanju notranji pravilnik).

Pri presoji pravilnosti je kot izhodišče služil Sklep Vlade Republike Slovenije št. 113-02/93-7/23-8, z dne 4.8.1994 (v nadaljevanju sklep vlade). Z navedenim sklepom vlade so se določila sredstva za plače poslovnih delavcev, vodilnih delavcev in ostalih zaposlenih v skladih, ki so v lasti Republike Slovenije, v obsegu in po merilih Zakona o razmerjih plač v javnih zavodih, državnih organih in v organih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju ZRPJZ) in predpisane metodologije za ugotavljanje obsega javnih sredstev, do katerih so upravičene omenjene agencije in skladi.

Z revizijo pravilnosti obračuna in izplačila plač se je preverjala tako plača direktorja Sklada kot plače ostalih zaposlenih na Skladu. Ugotovljeno je bilo, da je direktor Sklada v letu 1997 prejemal mesečno plačo v skladu s sklepi vlade. Nepravilnosti pri izplačilu plače direktorja niso bile ugotovljene.

Ostali zaposleni so sicer prejemali osnovne plače v skladu s sklepom vlade, vendar so pri obračunu delovne uspešnosti ravnali po določbah notranjega pravilnika in navodil direktorja z dne 13.10.1994, s katerim je določil osnove za izplačilo delovne uspešnosti.

Osnove za določanje delovne uspešnosti po navodilih direktorja so bile:

- količina opravljenega dela v ocenjevalnem obdobju,
- gospodarnost dela,
- inventivnost in inovativnost.

Ugotovljeno je bilo, da so zaposleni prejeli dodatek za uspešnost od 20 % do največ 40 % osnovne plače.

Na podlagi določil 86. člena SZ se je vsem delavcem izplačeval dodatek iz naslova nezdržljivosti v višini 15 %.

Pri obravnavi sklepov vlade in metodologije za ugotavljanje obsega javnih sredstev, do katerih so upravičene agencije in skladi, ki so v lasti Republike Slovenije, je Upravni odbor Sklada na seji dne 23. in 29.9.1994 sprejel naslednje sklepe:

1. Sklepi vlade z dne 4.8.1994 in metodologija za ugotavljanje obsega javnih sredstev, do katerih so upravičene agencije in skladi, ki so v lasti Republike Slovenije, niso pravna podlaga za določanje plač zaposlenih v Skladu;
2. Sklepe in metodologijo vlade se sprejme kot priporočilo in možen okvir za spremembe in dopolnitev akta o plačah zaposlenih, ker je bil že 30.7.1994 sprejet sklep, da se pripravi novo vrednotenje vseh delovnih mest v Skladu, ki bo povečalo razmerje plač med zaposlenimi;
3. Sprejme se nov pravilnik o notranji organizaciji in delu, sistemizaciji in vrednotenju delovnih mest v službah Sklada, ki ob upoštevanju posebnosti delovnega področja smiselno uporablja določbe ZRPJZ, Pravilnika o napredovanju zaposlenih, Uredbe o količnikih za določitev osnovne plače funkcionarjev, ki jih imenuje vlada in drugih zaposlenih kot tudi Kolektivno pogodbo za negospodarske dejavnosti.

Sklad je o realizaciji sklepov vlade in sprejetimi sklepi Upravnega odbora dne 3.10.1994 obvestil Vlado Republike Slovenije. Odgovora vlade na posredovana gradiva Sklad ni prejel.

Sklad na področju dodatka za delovno uspešnost ni uskladal določil notranjega pravilnika s sklepi vlade v obsegu in po merilih ZRPJZ. ZRPJZ določa, da lahko skupen obseg sredstev za plačilo delovne uspešnosti znaša 3 % sredstev za plače, v katere se ne všttevajo sredstva za plačilo uspešnosti direktorja, pri tem pa ta del plače za posameznega zaposlenega lahko znaša največ 20 % osnovne plače. Nadalje je bilo ugotovljeno, da Sklad ni pridobil soglasja ustanovitelja za izplačilo povečanja obsega sredstev za delovno uspešnost.

Zaposleni so v letu 1997 iz naslova delovne uspešnosti prejeli skupaj 7.926.832 SIT, kar predstavlja 31 % vsote osnovne plače.

Po merilih, ki so določeni v sklepu vlade, znaša dovoljeni znesek v višini 3 % sredstev za osnovne plače, brez plače direktorja, 771.934,70 SIT. Sklad pa je v letu 1997 iz naslova delovne uspešnosti izplačal 7.154.897,30 SIT več sredstev, kot določa sklep vlade.

Sklad je v postopku nadzora trdil, da sklep Vlade Republike Slovenije ni pravna podlaga za izplačevanje plač v Skladu, saj ni pravno formalno v lasti Republike Slovenije, temveč je bil

ustanovljen na podlagi SZ. Prav tako je Sklad pojasnil, da je realiziral sklep Vlade RS z dne 4.8.1994 in da je pisno poročal o sprejetih sklepih upravnega odbora. Od Vlade RS ni prejel nobenega nasprotnega sklepa ali predloga in je zato izplačeval plače skladno s sprejetim pravilnikom o notranji organizaciji in delu, sistematizaciji in vrednotenju delovnih mest v službah Sklada.

Senat II ugotavlja, da Vlada RS, kot ustanovitelj, lahko vpliva na določanje plač in drugih prejemkov zaposlenim preko uprave in nadzornega odbora, kar je vlada tudi izvajala s sklepi, s katerimi je uravnavala plače agencijam in skladom.

Vlada je s sklepom št.113-02/93-7/23-8 z dne 4.8.1994 določila, da se agencijam in skladom sredstva za plače poslovnih delavcev, vodilnih delavcev ter ostalih zaposlenih zagotavljajo v proračunu Republike Slovenije oz. iz drugih javnih sredstev v obsegu in po merilih ZRPJZ. Dne 30.9.1994 pa je s sklepom št.113-02/93-7/23-4 posebej zadolžila predsednike in člane upravnih odborov agencij in skladov, da zagotovijo takojšnjo prilagoditev in izplačevanje plač zaposlenim po omenjenem sklepu z dne 4.8.1994. Dolžnost nadzornega odbora, da upošteva sklepe vlade izhaja tudi iz zadnje alineje 25. člena statuta Sklada, ki določa, da opravlja zadeve v skladu s sklepi vlade. Organi upravljanja Sklada so zato bili dolžni uveljaviti sklep vlade št.113-02/93-7/23-8 z dne 4.8.1994 pri obračunavanju in izplačevanju plač zaposlenim v obsegu in po merilih ZRPJZ.

Po merilih, ki so določeni v sklepu vlade, bi Sklad lahko izplačal za delovno uspešnost največ 771.934,70 SIT. Sklad pa je izplačal 7.926.832 SIT sredstev za osnovne plače, kar je za 7.154.897,30 SIT več, kot bi jih lahko izplačal, če bi upošteval sklep vlade.

Vlada naj preko svojih predstavnikov v organih upravljanja poskrbi za odpravo razkritih nepravilnosti.

4. Izvajanje odredbe o strukturi naložb institucionalnih investitorjev

Sklad je v letu 1997, skladno s priporočili računskega sodišča, uvedel tekočo knjigovodsko evidenco finančnih naložb glede na njihov vir. Glede na to, da sredstva črnograditeljev niso lastna sredstva Sklada, je Sklad zagotovil evidenco v glavni knjigi, ki zagotavlja izkazovanje podatkov o strukturi naložb v skladu z Zakonom o strukturi nekaterih naložb javnih zavodov, skladov in zavarovalnih organizacij o deležu finančnih naložb v obliki vrednostnih papirjev, ki jih je izdala ali zanje jamči Republika Slovenija. Sklad je imel v letu 1997 mesečno izkazana stanja obveznosti do depozitov črnograditeljev.

Pregledano je bilo izvajanje zakona in izkazovanje kratkoročnih terjatev ob upoštevanju zadolžitve rednega računa Sklada do računa sredstev črnograditeljev in ni bilo ugotovljenih nepravilnosti.

5. Odobravanje in črpanje stanovanjski posojil

Upravni odbor Sklada razpisuje pogoje za odobritev posojil in opravlja izbiro posojilojemalcev. Za porabo sredstev Sklad pogodbeno pooblašča Splošno banko Koper, d.d., da preverja namensko porabo posojil, glede na izdan sklep o odobritvi posojila in predloženo dokumentacijo (predračuni, računi, kupne pogodbe) za koriščenje posojila.

Sklad nima pisnih navodil za izvedbo postopkov pri izvajanju namenske rabe črpanih sredstev po posojilnih pogodbah. Nadzorni odbor Sklada je s sklepi z dne 7.1.1993 zavezal vodstvo Sklada, da pripravi pisna navodila, z navedbo postopkov pri nadzoru namembnosti porabe črpanih stanovanjskih posojil. Sklad v letu 1997 ni izvajal nadzora nad porabo posojil.

6. Ocena poslovanja Sklada v letu 1997

Vlada Republike Slovenije je dne 31.7.1997 izdala soglasje k finančnem načrtu in naložbeni politiki Sklada za leto 1997.

Sklad je v letu 1997 nadaljeval z obsežnim izvajanjem svoje osnovne dejavnosti, to je: dajanje stanovanjskih posojil z ugodno obrestno mero fizičnim osebam in neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

V prvi polovici leta 1997 je Sklad nadaljeval z izpolnjevanjem svojih obveznosti črpanja posojil po XVIII. razpisu, po katerem je 1951 posojilojemalcem odobril preko 3,6 milijarde tolarjev posojil. Dne 2.7.1997 je objavil XIX. razpis z razpisano vsoto 1 milijardo tolarjev. Razpis je bil namenjen družinam z najmanj tremi otroki za nakupe stanovanj, novogradenj in adaptacij. Posojila so bila odobrena 480 družinam v znesku 1.387 milijarde tolarjev. Dne 15.7.1997 je Sklad objavil XX. razpis namenjen mladim družinam z največ dvema otrokoma, za namen nakupa stanovanj in obnove stanovanj. Posojila so bila odobrena 1152 prosilcem v znesku skoraj 3 milijarde tolarjev. Sklad je uresničil finančni načrt v okviru planiranih elementov poslovanja.

V letu 1997 je Sklad zmanjšal stroške svojega delovanja, ki so bili glede na leto 1996 planirani z indeksom 94, dejansko pa so bili doseženi le 91 % glede na načrtovane, kar je 86 % nominalno realiziranih stroškov iz leta 1996. Sklad je v letu 1997 dosegel dobiček v višini 1.647,8 mio SIT, ki je bil za 23% višji od planiranega.

Upravni odbor Sklada je na seji dne 23.12.1996, ob določanju višine sredstev XVIII. razpisa, sprejel sklep, da se razpisana vsota poveča iz 2.000.000.000 SIT na 3.243.577.481 SIT. Upravni odbor Sklada je upošteval dejstva, da so samo prosilci, ki so izpolnjevali vse razpisane pogoje skupaj zaprosili za skoraj 7,2 milijarde tolarjev. Upravni odbor je zaradi povečanja razpisane vsote sprejel sklep, da se za hitrejšo odobritev posojil namenijo vsa prosta denarna sredstva in sredstva naložena v vrednostne papirje, ne glede na vir sredstev, vendar tako, da na koncu leta ne bo zadolženosti iz sredstev črnograditeljev.

Načrtovana dinamika dodeljevanja posojil je bila :

- nakupi od januarja do 31.5.1997, za kar so bili načrtovani odpoklici depozitov v bankah in odprodaja vrednostnih papirjev iz vseh depojev Sklada;
- gradnje in rekonstrukcije od julija do dodelitve vsem upravičencem, za kar so bili načrtovani tekoči prilivi sredstev Sklada.

Pri realizaciji sklepa Upravnega odbora se je Sklad srečeval s negativnimi borznimi gibanji in izdanimi sklepi o črpanju posojil, ki so predstavljali obveznost Sklada iz naslova sklenjenih pogodb. Črpanja odobrenih posojil preteklih razpisov so pokazala, da so začetna zaostajanja črpanja posojil po izdanih sklepih običajna v začetnem obdobju, saj potrebujejo prosilci čas za zbiranje dokumentacije, kasneje pa s pospešenim črpanjem dosežejo načrtovano porabo.

Z odprodajo vrednostnih papirjev je Sklad v paketu prodajal tudi vrednostne papirje, ki tudi na daljši rok niso šli v prodajo.

Sklad je z edinim ponudnikom za paket vrednostnih papirjev sklenil dne 1.4.1997 pogodbo o nakupu vrednostnih papirjev v višini 216.900.880,70 SIT. Plačilo kupnine je bilo izvedeno 16.4.1997 kot priliv na žiro račun. S prodajo je Sklad, glede na vrednost v poslovnih knjigah, izkazal izgubo v višini 34.546.288 SIT.

III. M N E N J E

Revizija računovodskih izkazov in poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za leto 1997, ki je obsegala revidiranje bilance stanja z dne 31.12.1997 in z njo povezanega izkaza uspeha za obdobje od 1.1. do 31.12.1997 ter izkaza finančnih tokov za to obdobje, je bila opravljena na podlagi 1. in 4. odstavka 21. člena ZracS. Za navedene računovodske izkaze je odgovoren direktor Sklada. odgovornost računskega sodišča je, da izrazi mnenje o njih.

1. O računovodskih izkazih Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, ki jih sestavljajo bilanca stanja na dan 31.12.1997, izkaz uspeha in izkaz finančnih tokov za obdobje od 1.1. do 31.12.1997, izreka Senat II **pozitivno mnenje**.
2. Na podlagi ugotovitev iz preskušanja pravilnosti in primernosti porabe sredstev pri poslovanju Stanovanjskega sklada Republike Slovenije v letu 1997 v delu, ki se nanaša na pravilnost določanja plač, izreka Senat II **mnenje s pridržkom**.

Obrazložitev:

Sklad pri plačah ni spoštoval načela gospodarnosti, saj je zaposlenim izplačeval bistveno višje plače, kot so smele znašati po ZRPJZ v preostalem javnem sektorju. Predstavniki Vlade RS v upravnem in nadzornem odboru bi morali upoštevati sklep vlade št. 113-02/93-7/23-4 z dne 30.9.1994 in zagotoviti uskladitev plač zaposlenih v Skladu s sklepom št. 113-02/93-7/23-8 z dne 4.8.1994.

Zaposleni v Skladu so prejeli bistveno več sredstev za delovno uspešnost, kot je za ostale zaposlene v javnem sektorju določila vlada oz. ZRPJZ. Za leto 1997 je bilo v Skladu za delovno uspešnost izplačano 7.926.832 SIT, kar je za 7.154.897 SIT več kot bi Sklad izplačal, če bi upošteval merila, ki jih je vlada določila za večino zaposlenih v javnem sektorju. Znesek prevelike porabe sredstev za plače predstavlja 14,2 % izplačanih sredstev za plače oz. 1,5 % vseh odhodkov Sklada.

Na podlagi 4. odstavka 24. člena ZRacS je to poročilo dokončno.

dr. Vojko A. Antončič
predsednik Senata II

Vročiti:

- Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
Poljanska cesta 31, Ljubljana
- Arhiv, tu

IV. D O D A T E K

V tem poročilu so upoštevani naslednji predpisi:

- Zakon o Računskem sodišču (ZRacS), Uradni list, št.48/94,
- Poslovník Računskega sodišča RS, Uradni list, št.20/95,
- Stanovanjski zakon (SZ), Uradni list, št.18/91, 19/91, 9/94, 21/94, 22/94,23/96 in 24/96,
- Zakon o strukturi nekaterih naložb določenih javnih zavodov, skladov in zavarovalnih organizacij (ZSNN), Uradni list, št.71/93, 7/96),
- Zakon o razmerjih plač v zavodih, državnih organih in v organih lokalnih skupnosti (ZRPJZ), Uradni list št.13/95, 18/94 in 36/96),
- Zakon o Vladi (ZV), Uradni list št.4/93, 23/96 in 47/97,
- Zakon o računovodstvu (ZR), Uradni list SFRJ, št.12/89, 35/89, 3/90, 42/90 in 61/90 ter Uradni list RS, št.42/90,

in

- Revizijsko poročilo za leto 1997, Coopers & Lybrand, Ljubljana,14.5.1998,
- Poročilo o poslovanju in rezultatih dela Stanovanjskega sklada z zaključnim računom za leto 1997, februar 1998,
- Finančni načrt in naložbena politika Stanovanjskega sklada za leto 1997, Ljubljana, februar 1997.