|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Številka: 007-202/2017/12 | | | | | | |
| Ljubljana, 23. 10. 2017 | | | | | | |
| EVA 2017-2550-0051 | | | | | | |
| **GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE**  [**Gp.gs@gov.si**](mailto:Gp.gs@gov.si) | | | | | | |
| ZADEVA: **Spremembe in dopolnitve Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada – predlog za obravnavo** | | | | | | | | | | | |
| 1. Predlog sklepov vlade: | | | | | | | | | | | |
| Na podlagi drugega odstavka 5. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. [77/08](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2008-01-3449) in [8/10](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2010-01-0254) – ZSKZ-B) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne ... sprejela naslednji:  **SKLEP:**  Vlada Republike Slovenije je sprejela Spremembe in dopolnitve Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada, ki se objavijo v Uradnem listu Republike Slovenije.  Mag. Lilijana KOZLOVIČ  generalna sekretarka  Prejmejo:   * Stanovanjski sklad RS, javni sklad * Ministrstvo za okolje in prostor * Ministrstvo za finance * Urad vlade za komuniciranje * Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo   Prilogi:   * priloga 1: jedro gradiva * priloga 2: obrazložitev | | | | | | | | | | | |
| **2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:** | | | | | | | | | | | |
| / | | | | | | | | | | | |
| **3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:** | | | | | | | | | | | |
| – Irena Majcen, ministrica  – Lidija Stebernak, državna sekretarka  – Mateja Omejc, generalna sekretarka  – Barbara Radovan, generalna direktorica Direktorata za prostor, graditev in stanovanja  – Vesna Dragan, vodja Sektorja za stanovanja  – Nataša Sax, sekretarka, Sektor za stanovanja | | | | | | | | | | | |
| **3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:** | | | | | | | | | | | |
| / | | | | | | | | | | | |
| **4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:** | | | | | | | | | | | |
| / | | | | | | | | | | | |
| 5. Kratek povzetek gradiva: | | | | | | | | | | | |
| / | | | | | | | | | | | |
| 6. Presoja posledic za: | | | | | | | | | | | |
| a) | javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih | | | | | | | | | DA/**NE** | |
| b) | usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije | | | | | | | | | DA/**NE** | |
| c) | administrativne posledice | | | | | | | | | DA/**NE** | |
| č) | gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij | | | | | | | | | DA/**NE** | |
| d) | okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki | | | | | | | | | DA/**NE** | |
| e) | socialno področje | | | | | | | | | DA/**NE** | |
| f) | dokumente razvojnega načrtovanja:   * nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja * razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna * razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij | | | | | | | | | DA/**NE** | |
| 7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:  (Samo če izberete DA pod točko 6.a.) | | | | | | | | | | | |
| * I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu | | | | | | | | | | | |
|  | | | Tekoče leto (t) | | t + 1 | t + 2 | | | | | t + 3 |
| Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (**–**) prihodkov državnega proračuna | | |  | |  |  | | | | |  |
| Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (**–**) prihodkov občinskih proračunov | | |  | |  |  | | | | |  |
| Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (**–**) odhodkov državnega proračuna | | |  | |  |  | | | | |  |
| Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (**–**) odhodkov občinskih proračunov | | |  | |  |  | | | | |  |
| Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (**–**) obveznosti za druga javnofinančna sredstva | | |  | |  |  | | | | |  |
| II. Finančne posledice za državni proračun | | | | | | | | | | | |
| II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene: | | | | | | | | | | | |
| Ime proračunskega uporabnika | | Šifra in naziv ukrepa, projekta | | Šifra in naziv proračunske postavke | | Znesek za tekoče leto (t) | | | | | Znesek za t + 1 |
|  | |  | |  | |  | | | | |  |
|  | |  | |  | |  | | | | |  |
| SKUPAJ | | | | | |  | | | | |  |
| II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo: | | | | | | | | | | | |
| Ime proračunskega uporabnika | | Šifra in naziv ukrepa, projekta | | Šifra in naziv proračunske postavke | | Znesek za tekoče leto (t) | | | | | Znesek za t + 1 |
|  | |  | |  | |  | | | | |  |
|  | |  | |  | |  | | | | |  |
| SKUPAJ | | | | | |  | | | | |  |
| II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna: | | | | | | | | | | | |
| Novi prihodki | | | | Znesek za tekoče leto (t) | | | | Znesek za t + 1 | | | |
|  | | | |  | | | |  | | | |
|  | | | |  | | | |  | | | |
|  | | | |  | | | |  | | | |
| SKUPAJ | | | |  | | | |  | | | |
| **OBRAZLOŽITEV:**   1. **Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu**   V zvezi s predlaganim vladnim gradivom se navedejo predvidene spremembe (povečanje, zmanjšanje):   * prihodkov državnega proračuna in občinskih proračunov, * odhodkov državnega proračuna, ki niso načrtovani na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov, * obveznosti za druga javnofinančna sredstva (drugi viri), ki niso načrtovana na ukrepih oziroma projektih sprejetih proračunov.  1. **Finančne posledice za državni proračun**   Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:  **II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:**  Navedejo se proračunski uporabnik, ki financira projekt oziroma ukrep; projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in proračunske postavke (kot proračunski vir financiranja), na katerih so v celoti ali delno zagotovljene pravice porabe (v tem primeru je nujna povezava s točko II.b). Pri uvrstitvi novega projekta oziroma ukrepa v načrt razvojnih programov se navedejo:   * proračunski uporabnik, ki bo financiral novi projekt oziroma ukrep, * projekt oziroma ukrep, s katerim se bodo dosegli cilji vladnega gradiva, in * proračunske postavke.   Za zagotovitev pravic porabe na proračunskih postavkah, s katerih se bo financiral novi projekt oziroma ukrep, je treba izpolniti tudi točko II.b, saj je za novi projekt oziroma ukrep mogoče zagotoviti pravice porabe le s prerazporeditvijo s proračunskih postavk, s katerih se financirajo že sprejeti oziroma veljavni projekti in ukrepi.  **II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:**  Navedejo se proračunski uporabniki, sprejeti (veljavni) ukrepi oziroma projekti, ki jih proračunski uporabnik izvaja, in proračunske postavke tega proračunskega uporabnika, ki so v dinamiki teh projektov oziroma ukrepov ter s katerih se bodo s prerazporeditvijo zagotovile pravice porabe za dodatne aktivnosti pri obstoječih projektih oziroma ukrepih ali novih projektih oziroma ukrepih, navedenih v točki II.a.  **II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:**  Če se povečani odhodki (pravice porabe) ne bodo zagotovili tako, kot je določeno v točkah II.a in II.b, je povečanje odhodkov in izdatkov proračuna mogoče na podlagi zakona, ki ureja izvrševanje državnega proračuna (npr. priliv namenskih sredstev EU). Ukrepanje ob zmanjšanju prihodkov in prejemkov proračuna je določeno z zakonom, ki ureja javne finance, in zakonom, ki ureja izvrševanje državnega proračuna. | | | | | | | | | | | |
| **7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:**  Gradivo nima finančnih posledic. | | | | | | | | | | | |
| **8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:** | | | | | | | | | | | |
| Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:   * + pristojnosti občin,   + delovanje občin,   + financiranje občin. | | | | | | | | | DA/**NE** | | |
| Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:   * Skupnosti občin Slovenije SOS: DA/**NE** * Združenju občin Slovenije ZOS: DA/**NE** * Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA/**NE**   Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani:   * v celoti, * večinoma, * delno, * niso bili upoštevani.   Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani. | | | | | | | | | | | |
| **9. Predstavitev sodelovanja javnosti:** | | | | | | | | | | | |
| Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja: | | | | | | | | | DA/**NE** | | |
| (Če je odgovor NE, navedite, zakaj ni bilo objavljeno.) | | | | | | | | | | | |
| (Če je odgovor DA, navedite:  Datum objave: ………  V razpravo so bili vključeni:   * nevladne organizacije, * predstavniki zainteresirane javnosti, * predstavniki strokovne javnosti. * .   Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte):  Upoštevani so bili:   * v celoti, * večinoma, * delno, * niso bili upoštevani.   Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:  Poročilo je bilo dano ……………..  Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o …, kar je navedeno v predlogu predpisa.) | | | | | | | | | | | |
| **10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:** | | | | | | | | | DA/**NE** | | |
| **11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:** | | | | | | | | | DA/**NE** | | |
| IRENA MAJCEN  MINISTRICA | | | | | | | | | | | |

Prilogi:

* JEDRO gradiva 1: Predlog Sprememb in dopolnitev Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada
* Jedro gradiva 2: Obrazložitev

Priloga 1

**JEDRO GRADIVA 1:**

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE**

**Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada**

1. **člen**

V Aktu o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11) se 8. člen spremeni tako, da se glasi:

»8. člen

Sklad v interesu države deluje na področju celotne države ter v skladu s svojo poslovno politiko financira in izvaja nacionalni stanovanjski program, spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb ter v ta namen pridobiva in upravlja dolgoročne kapitalske naložbe.«.

1. **člen**

12. člen se spremeni tako, da se glasi:

»12. člen

1. Sklad izkazuje namensko premoženje v skladu namenskega premoženja.
2. Namensko premoženje se vpiše v sodni register.
3. Vrednost namenskega premoženja sklada na dan 1. septembra 2017 znaša 399.090.842,00 eurov in je vpisana v sodni register.
4. Sklad namenskega premoženja sestavljajo:

* sklad namenskega premoženja za neopredmetena dolgoročna sredstva in opredmetena osnovna sredstva,
* sklad namenskega premoženja za dolgoročne finančne naložbe in dolgoročne kredite ter dolgoročne terjatve,
* sklad namenskega premoženja za dolgoročne zaloge in druge namene.«.

1. **člen**

Za 13. členom se dodata novo poglavje in nov 13.a člen, ki se glasita:

»2. Rezervni sklad

13.a člen

Sklad ima glede na vrste premoženja oblikovan rezervni sklad, ki ga sestavljajo:

* rezervni sklad za kreditna tveganja,
* rezervni sklad za stanovanja,
* rezervni sklad za stanovanja v brezplačni uporabi,
* rezervni sklad za nemoteno poslovanje in prihodnji razvoj sklada.«.

1. **člen**

Te spremembe in dopolnitve začnejo veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.

Ljubljana, …

EVA 2017-2550-0051

Vlada Republike Slovenije

dr. Miroslav Cerar

predsednik

Priloga 2

**JEDRO GRADIVA 2:**

**O B R A Z L O Ž I T E V**

**k dopolnitvi Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada**

Osnutek revizijskega poročila Računskega sodišča RS o Predlogu zaključnega računa proračuna Republike Slovenije za leto 2016 se v delu, ki se nanaša na splošni del zaključnega računa in pravilnosti izvršitve proračuna s strani Vlade Republike Slovenije, nanaša tudi na vsebine v zvezi s Stanovanjskim skladom RS. V osnutku revizijskega poročila je namreč predviden popravljalni ukrep, ki naj bi ga izvedla Vlada RS (in v roku 90 po prejemu končnega revizijskega poročila predložila Računskemu sodišču RS odzivno poročilo, v katerem mora izkazati, da je bil popravljalni ukrep izveden), in sicer mora v Aktu o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/2011) določiti vrste namenskega premoženja.

Pri pripravi sprememb in dopolnitev se je upoštevalo tudi napotilo, ki ga je s sklepom št. 47602-10/2017/4 z dne 8. 6. 2017 podala Vlada RS, ko je Stanovanjskemu skladu RS naložila, da v sodelovanju s Slovenskim državnim holdingom, d. d., in RTH, Rudnik Trbovlje-Hrastnik, d. o. o., začne postopek za odplačni prenos poslovnega deleža RTH, Rudnik Trbovlje-Hrastnik, d. o. o., v družbi Spekter, d. o. o., na Stanovanjski sklad RS. S sklepom je bilo Stanovanjskemu skladu RS naloženo, da prouči morebitne potrebne spremembe Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada ter Poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada RS za leti 2017 in 2018, da se izvede pravni posel nakupa.

Ob proučitvi ureditve je bilo ugotovljeno:

* da na področju opredelitve vrst namenskega premoženja pri javnih skladih ni enotnega načina urejanja/določanja ter da ne obstajajo mnenja in usmeritve Računskega sodišča RS ali pristojnih ministrstev glede vsebin v zvezi s to problematiko v povezavi z Zakonom o javnih skladih (v nadaljnjem besedilu: ZJS-1);
* da so dolgoročne finančne naložbe med drugim tudi dolgoročne kapitalske naložbe v državi, ki jih Stanovanjski sklad RS že dolgo vodi v bilanci stanja (Stanovanjsko podjetje, d. o. o.). Predmetna naložba je opredeljena pod K64.990 Druge nerazvrščene dejavnosti finančnih storitev, kajti veljavna SKD drugih možnosti ne opredeljuje. Ob izvedenih revizijah je bilo predmetno vodenje te kapitalske naložbe potrjeno kot ustrezno;
* da Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljnjem besedilu: ReNSP15–25), sprejeta konec leta 2015, opredeljuje naloge Stanovanjskega sklada RS za predmetno obdobje ter da so v Poslovni politiki Stanovanjskega sklada RS za obdobje 2017–2020, h kateri je 22. 9. 2016 pozitiven sklep sprejela tudi Vlada RS, za predmetno obdobje opredeljene aktivnosti SSRS za prihodnje obdobje v skladu z ReNSP15–25. V prilogi št. 2, poglavje 7.2, je namreč navedeno, kakšne naložbe načrtuje javni sklad v skladu s 23. členom ZJS-1;
* da je v Poslovnem in finančnem načrtu Stanovanjskega sklada RS za leti 2017 in 2018, h kateremu je 20. 12. 2016 pozitiven sklep sprejela tudi Vlada RS, povečanje kapitalskih naložb glede na 7.2 poglavje Poslovne politike opredeljeno v podpoglavju 4.7.3 Druge finančne naložbe.

Pri pripravi sprememb in dopolnitev akta so bili tako upoštevani ugotovljeno dejansko in pravno stanje ter tudi posebna ureditev in delovanje Stanovanjskega sklada RS.

V skladu z nalogami, v ReNSP15–25 dodeljenimi Stanovanjskemu skladu RS, in Poslovno politiko Stanovanjskega sklada RS za obdobje 2017–2020 se spremeni 8. člen akta, kjer se navede, da sklad v interesu države deluje na področju celotne države ter v skladu s svojo poslovno politiko financira in izvaja nacionalni stanovanjski program, spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb. S preknjižbami virov sredstev v sklad namenskega premoženja kot vrsta sredstev nastopajo tudi finančne naložbe, ki so dopustne in v skladu z določbami ZJS-1 (32. člen).

V 12. členu se določi vrednost namenskega premoženja sklada na dan 1. septembra 2017, ki takrat znaša 399.090.842 EUR, ter je vpisana v sodni register. Na podlagi prejetih priporočil Ministrstva za finance v zvezi z izvedeno revizijo Računskega sodišča je Stanovanjski sklad RS v okviru izkazovanja lastnih virov in dolgoročnih obveznosti izvedel preknjižbe virov v skupini kontov 90, in sicer je lastne vire sredstev, izkazane v splošnem skladu, preknjižil na namensko premoženje. Namensko premoženje se je z 260.541.901 EUR (stanje na dan 2. 1. 2016) povišalo na 399.090.842 EUR. Na podlagi potrjenega letnega poročila Stanovanjskega sklada RS za leto 2016 in sklepa Vlade RS se je namensko premoženje že evidentiralo v sodnem registru (sklep Srg 2017/31845 z dne 25. 8. 2017). Z navedeno registracijo so bila izpolnjena priporočila Ministrstva za finance in posledično usklajena stanja namenskega premoženja Republike Slovenije kot naložba v Stanovanjskem skladu RS. S preknjižbo lastnih virov sredstev v sklad namenskega premoženja so se vrste premoženja spremenile. Stanje namenskega premoženja v višini 260.541.901 EUR je rezultat ustanovitvenega akta, izvedenih dokapitalizacij in prenesenega rezultata:

(v EUR)

|  |  |
| --- | --- |
| ustanovitveni akt po ZJS | 180.959.118,95 |
| dokapitalizacija: Posočje, sklep vlade z 20. 3. 2000 | 2.921.048,24 |
| dokapitalizacija: popotresna obnova stanovanjskih objektov Posočje, sklep vlade s 1. 2. 2001 | 1.251.877,82 |
| sklep vlade z 19. 2. 2002, pozitivni rezultat upravljanja NP v letu 2001 | 9.228.546,99 |
| sklep vlade s 26. 5. 2005, pozitivni rezultat poslovanja | 21.533.391,75 |
| sklep vlade, nakazilo 27. 10. 2006 | 12.518.778,17 |
| sklep vlade z 11. 10. 2007 | 6.000.000,00 |
| sklep vlade s 16. 10. 2007 | 6.518.778,00 |
| stvarna dokapitalizacija s stanovanji, 21. 6. 2007 | 787.600,75 |
| sklep vlade s 14. 10. 2008 | 5.000.000,00 |
| pogodba o brezplačnem prenosu, junij 2012 | 13.822.760,00 |

S preknjižbo lastnih virov sredstev so se vrste premoženja tako razširile na neopredmetena dolgoročna sredstva in opredmetena osnovna sredstva, na dolgoročne finančne naložbe in dolgoročne kredite ter dolgoročne terjatve, dolgoročne zaloge in druge namene. Vrste premoženja so določene z ustreznim izrazjem Zakona o računovodstvu in Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava. V skladu z določbami 7. člena ZJS-1 lahko namensko premoženje poleg denarja sestavljajo finančni instrumenti, premoženjski predmeti in pravice, katerih gospodarska vrednost je ugotovljiva. S predlagano spremembo akta o ustanovitvi tako v celoti opredelimo vrste namenskega premoženja. Ob ozkoglednosti določb šeste alineje drugega odstavka 5. člena ZJS-1 je vrednost namenskega premoženja, ki ga ustanovitelj zagotavlja za delovanje javnega sklada, ob ustanovitvi 180.959.119 EUR, pri čemer tedanji akt o ustanovitvi ni določal vrste sredstev. Vrednost je bila določena na podlagi zakonske določbe ZJS, brez dodatnih opredelitev.

Vnese se tudi novi, 13.a člen, ki se nanaša na oblikovanje rezervnega sklada. Sklad ima glede na vrste premoženja oblikovan rezervni sklad, ki ga sestavljajo:

* rezervni sklad za kreditna tveganja;
* rezervni sklad za stanovanja;
* rezervni sklad za stanovanja v brezplačni uporabi;
* rezervni sklad za nemoteno poslovanje in prihodnji razvoj sklada.

V okviru oblikovanega rezervnega sklada sklad izkazuje rezervni sklad za kreditna tveganja (v skladu z določbami 36. člena ZJS-1) kot možne obveznosti iz naslova podeljenih finančnih spodbud kot rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj. Rezervacije so oblikovane na podlagi internih predpisov, ki smiselno uporabljajo predpise Banke Slovenije in veljajo za banke.

Sredstva rezervnega sklada so tudi sredstva oblikovanih rezervnih skladov stanovanj in večstanovanjskih objektov v lasti Stanovanjskega sklada RS in za stanovanja v brezplačni uporabi Stanovanjskega sklada RS, za katera je treba zbirati sredstva na podlagi določb Stvarnopravnega zakonika in Stanovanjskega zakona (SZ-1).

V okviru rezervnega sklada se hkrati oblikujejo sredstva za nemoteno poslovanje in prihodnji razvoj sklada. Sredstva bodo oblikovana iz rezultata poslovanja v letu 2017 za pokrivanje večjih investicijskih odhodkov v letih 2018 in nadalje, vse v skladu s sprejetimi in potrjenimi usmeritvami iz ReNSP15–25, poslovne politike SSRS za leta 2017–2020 in poslovno-finančnega načrta SSRS za leti 2017–2018. Oblikovanje je v skladu z določbami 40. člena ZJS-1.

Rezervni sklad je torej po določbah ZJS-1 drugo premoženje v lasti sklada, ki se ne vpiše v sodni register. Sredstva rezervnega sklada so namenjena za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj, obnovo stanovanj in večstanovanjskih stavb ter za zagotavljanje nemotenosti poslovanja in razvoja sklada pri zagotavljanju najemnih stanovanj, dajanju dolgoročnih posojil, pridobivanju dolgoročnih zalog in terjatev ter dolgoročnih finančnih naložb in pri razporejanju presežka prihodkov nad odhodki.