

STANOVANJSKI SKLAD

Mestne občine Nova Gorica – javni sklad
Trg Edvarda Kardelja 1
SI – 5000 Nova Gorica

Tel: +386 5 3350 191
E – pošta: info@ssmong.si
Spletna stran: www.ssmong.si

Letno poročilo Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za leto 2020



Kazalo vsebine

1.	POSLOVNO POROČILO	1
1.1.	UVODNA POJASNILA	1
1.1.1.	Osnovni podatki	1
1.1.2.	Delovanje in organizacija SS MONG	2
1.1.3.	Priprava letnega poročila	2
1.1.4.	Ključni dogodki v letu 2020	3
1.2.	POROČILO O DOSEGANJU CILJEV	4
1.2.1	Investicijsko vzdrževalne aktivnosti v letu 2020	4
1.2.2	Nakup in odprodaja stanovanj oziroma nepremičnin	5
1.2.3	Gradnja stanovanj	5
1.2.4	Oskrbovana stanovanja	7
1.2.5	Ostali dogodki in aktivnosti v letu 2020	8
1.3.	POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	10
1.4.	ZAKLJUČEK	12
2	RAČUNOVODSKO POROČILO 2020	13
2.1.	BILANCA STANJA	13
2.1.1.	<i>Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju</i>	13
2.1.2.	<i>Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve</i>	14
2.1.3.	<i>Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve</i>	15
2.1.4.	<i>Lastni viri in dolgoročne obveznosti</i>	16
2.1.5.	<i>Sklad namenskega premoženja in njegovo gibanje v letu 2020</i>	16
2.2.	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	17
2.2.1.	<i>Prihodki</i>	17
2.2.2.	<i>Odhodki</i>	19
3	PRILOGE	24
3.1.	POROČILO ODVETNIKA O STANJU TOŽENIH OBVEZNOSTI	24



1. POSLOVNO POROČILO

1.1. UVODNA POJASNILA

1.1.1. Osnovni podatki

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju SS MONG) je osrednja neprofitna lokalna institucija, ki je zadolžena za izvajanje oziroma uresničevanje stanovanjske politike v Mestni občini Nova Gorica, s temeljno zadolžitvijo izvajati lokalni stanovanjski program ter vse upravne naloge in postopke, na stanovanjskem področju iz pristojnosti Mestne občine Nova Gorica.

Popolni naziv sklada: Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica javni sklad

Kratki naziv sklada: SS MONG

Sedež sklada: Trg Edvarda Kardelja 1, SI-5000 Nova Gorica

Telefon: +386 5 3350 191

E-pošta: info@ssmong.si

Spletna stran: <http://www.ssmong.si/>

ID za DDV: SI 24822868

Matična številka: 5921279000

TRR pri Banki Slovenije: namenska sredstva: 01284 - 6520972769,
sredstva za delo: 01284 - 6959448271,
rezervni sklad: 01284 - 6000000028

Namensko premoženje: 18.377.395,86 € na dan: 31.12.2020

Direktor: Matjaž Kompara

Predsednica NS: Erika Lojk

Namestnik predsednice NS: Dušan Bizjak

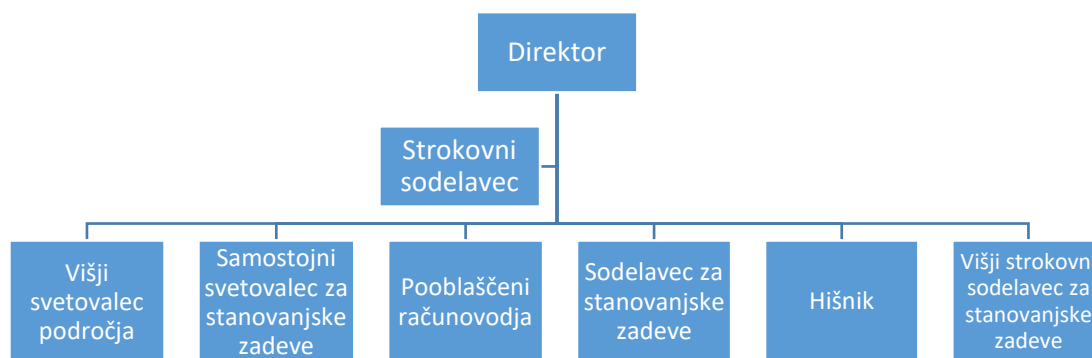
Člani: Aleš Velikonja
Marko Mikulin
Matjaž Beltram



1.1.2. Delovanje in organizacija SS MONG

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica (SS MONG) je bil ustanovljen septembra 2001, kot neprofitna organizacija in je vpisan v register neprofitnih stanovanjskih organizacij kot osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike na lokalni ravni. SS MONG skrbi za izvajanje lokalnega oziroma občinskega stanovanjskega programa; od financiranja izgradnje stanovanj in stanovanjskih hiš, do spodbujanja prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš na območju MONG. Sklad je pravna oseba javnega prava, s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi, ki jih določajo Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08), Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in 57/08), Statut Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 6/02 in nasl.), Odlok o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 21/01 in Uradni list RS, št. 114/05 in nadaljnji) in drugi predpisi.

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Stanovanjskega sklada MONG določa 8 delovnih mest. Na dan 31.12.2020 je bilo na Stanovanjskem skladu MONG na delovnih mestih zaposlenih 8 javnih uslužbencev in sicer 7 za nedoločen čas iz plačne skupine I in plačne skupine J ter 1 delovno mesto za določen čas iz plačne skupine B, ki se financirajo iz proračuna Mestne občine Nova Gorica.



Z dnem 31.12.2020 se je sodelavec, ki je bil na delovnem mestu »Sodelavec za stanovanjske zadeve« upokojil. Z namenom prenosa znanj in kvalitetne primopredaje del se je z mesecem oktobrom zaposlil novi sodelavec na delovnem mestu »Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve«, kar je bilo skladno tudi s Poslovno finančnim načrtom za leto 2020-2021«. Z upokojitvijo zaposlenega na delovnem mestu »Sodelavec za stanovanjske zadeve« SSMONG nima namena v letu 2021 zaposlovati novega sodelavca na to delovno mesto.

1.1.3. Priprava letnega poročila

SS MONG je oseba javnega prava, ki vodi vse poslovne knjige kot drugi posredni proračunski uporabniki, v skladu z Zakonom o računovodstvu, ZJF in drugimi računovodskimi predpisi, ki jih izda minister, pristojen za finance, ter z veljavnimi računovodskimi standardi.

Letno poročilo je sestavljeno iz poslovnega poročila, ki vsebuje poročilo o doseženih ciljih ter rezultatih v letu 2020 ter ocene gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti in računovodskega poročila, ki obsega bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov ter pripadajoče preglede in pojasnila k izkazu.

Inventurni elaborat in zapisnik inventurne komisije sta sestavni del računovodskega poročila. Pri sestavi računovodskih izkazov je upoštevano načelo denarnega toka. Vsi prejemki in izdatki izhajajo iz javne službe stanovanjskega sklada. Vrednosti v poročilu so izkazane v evrih brez decimalk, zato obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oz. lahko prihaja do manjših odstopanj.



Letno poročilo je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov in navodil:

- Zakona o javnih financah;
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna;
- Zakona o računovodstvu;
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava;
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava ter
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava;
- Pravilnik o računovodstvu SSMONG.

1.1.4. Ključni dogodki v letu 2020

Januar 2020	Objavljena lista upravičenih prosilcev neprofitnih stanovanj glede na javni razpis iz junija 2019
Marec 2020	Razglasitev epidemije nalezljive bolezni COVID-19 na območju celotne države
April 2020	Priprava in uveljavitev Pravilnika o izvajanju postopkov oddaje »evidenčnih naročil« na SS MONG vključno z ustrezno informacijsko podporo
Maj 2020	Preklic epidemije nalezljive bolezni COVID-19 na območju celotne države ob tem da določeni ukrepi za preprečevanje širitve bolezni ostanejo še vedno v veljavi
Junij 2020	Sprejet pravilnik o zamenjavah neprofitnih stanovanj SSMONG
Junij 2020	Izdelava in potrditev Stanovanjskega programa SS MONG za leto 2020-23
Junij 2020	Pridobitev 100% lastništva stanovanjskega bloka na lokaciji Streliška 10 in zaradi dotrajanosti stavbe začasna preselitev 8 družin v druge stanovanjske enote
Julij 2020	Zaključek novogradnje in prevzem 8 stanovanj v Prvačini
Avgust 2020	Sprejet Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o oddajanju oskrbovanih stanovanj v najem
September 2020	Priprava in uveljavitev Pravilnika o dodeljevanju najemnih stanovanj v najem mladim
September 2020	Objava javnega razpisa za dodelitev novih 8 stanovanj v Prvačini za mlade prosilce od 18. do 29. leta.
September 2020	Potrditev Letnega poročila za leto 2019 in Finančnega načrta za leto 2020-2021 s strani MS MONG
Oktober 2020	Sprejet Pravilnik o računovodstvu SSMONG
Oktober 2020	Nastop novega sodelavca na delovnem mestu Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve
Oktober 2020	Začetek energetske sanacije objekta na lokaciji Ozeljan 2
Oktober 2020	Ponovna razglasitev epidemije nalezljive bolezni COVID-19 na območju celotne države
November 2020	Vpeljava in zagon novih informacijskih sistemov z vzpostavitvijo lastne domene ssmong.si.
November 2020	Vzpostavitev nove kotlovnice in zagon centralnega ogrevalnega sistema na lokaciji Streliška 14
December 2020	Izdelana projektna naloga za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na lokaciji Korn



1.2. POROČILO O DOSEGANJU CILJEV

1.2.1 Investicijsko vzdrževalne aktivnosti v letu 2020

Stanovanjski sklad je imel konec leta 2020 v lasti 383 stanovanjskih enot – 10 več kot konec leta 2019. Povprečna starost teh stanovanj, glede na leto izgradnje, je 41 let. Najstarejša zgradba, v kateri imamo stanovanja je bila zgrajena 1880, najmlajša leta 2020. Stanje posameznih stanovanj je dokaj različno in je v veliki meri odvisno od same zgradbe, v kateri se stanovanje nahaja.

V letu 2020 so se izvedli posegi v tiste stanovanjske enote, ki so bile najbolj potrebne korenite obnove ter bile na razpolago za izvajanje del v mesecih, ko ni bila razglašena epidemija, to je od junija do septembra. V obdobju razglašene epidemije smo izvajali investicijsko vzdrževalna dela zgolj v tistih stanovanjskih enotah, ki so se izpraznile zaradi odselitve najemnika (prekinitev najemne pogodbe, preselitev, smrt, ..). Za vse posege v povezavi s tekočim in investicijskim vzdrževanjem smo v letu 2020 porabili 87.754 €. Od tega so bili stroški po posameznih vsebinah naslednji:

- celovita obnova stanovanj: 17.385 €
- obnova kopalnic: 8.693 €
- zamenjava oken: 9.835 €
- zamenjava notranjih in zunanjih vrat: 8.475 €
- investicijsko vzdrževalna dela na energetskih sistemih: 43.365 €;

Poleg navedenih vzdrževalnih del smo v letu 2020 izvedli tudi vzdrževalne posege na skupnih delih stavb. Preko upraviteljev stavb smo iz rezervnega sklada porabili še 75.241 €.

Med pomembnejšimi investicijsko vzdrževalnimi deli, ki smo jih pričeli izvajati v letu 2020' je celovita energetska sanacija objekta na lokaciji Ozeljan 2. V sklopu sanacije smo sprejeli odločitev, da izvedemo tudi postavitev skupne čistilne naprave. V mesecu oktobru leta 2020 je bil izbran izvajalec investicijskih del, ki je še isti mesec pričel z izvajanjem sanacijskih del. Načrtuje se, da bo celoten projekt energetske sanacije in postavitve čistilne naprave zaključen spomladi leta 2021. Ocena vrednosti energetske sanacije znaša 160.000€, postavitev čistilne naprave 8.000 €.

Leto 2020 je bila z vidika klimatskih razmer po podatkih meteorološke službe agencije za okolje (Arso) nadpovprečno toplo, povprečno namočeno in nadpovprečno osončeno. Z vidika padavin je bilo za leto 2020 značilno, da so se pojavljala ekstremna odstopanja po posameznih mesecih glede na mesečna povprečja v preteklih letih. Od januarja do maja so bili meseci na državni ravni bolj suhi od povprečja, potem pa, razen novembra, bolj namočeni. Najbolj suh je bil januar, na ravni države je padlo le 27 odstotkov povprečne količine padavin. Najbolj namočen je bil december, ko je padlo kar 177 odstotkov povprečne količine padavin. Področje MONG je bilo po količini padavin v letu 2020 med najbolj deževnimi območji v Sloveniji. Predvsem v drugi polovici jeseni smo imeli visoke temperature z obilico padavin. V takšnih klimatskih razmerah se naši objekti soočajo z velikim problemom pravilnega ogrevanja in prezračevanja posameznih stanovanjskih enot. Neosveščenost velikega števila uporabnikov, da je potrebno kljub neobičajno visokim temperaturam okolice, v stanovanjih v času kurilne sezone vzdrževati ustrezne temperature in vlago ter nepravilna uporaba prezračevalnih sistemov so pokazali, da imamo v naših stanovanjih visoko relativno zračno vlago in s tem posledično pojav zdravju škodljivih plesni. V določenih primerih, kljub relativno novim stavbam, so zadeve tako problematične, da je plesen prodrla že globo v omet in na njem pustila tudi mehanske poškodbe. Z vidika zdravja stanovalcev bodo v bodoče sanacije takšnih objektov nujne, poleg tega pa bo potrebno poostri pogoje uporabe stanovanj. Glede na globalno spreminjanje ozračja ter pričakovane višje temperature v zimskem času, bo potrebno v bodoče podati veliko pozornost ogrevalnim sistemom in pravilni uporabi prezračevalnih sistemov. Tudi v letu 2020 je SS MONG nadaljeval z osveščanjem najemnikov glede pravilnega načina ogrevanja in prezračevanja stanovanj v času kurilne sezone. Pri vsem navedenem je zaskrbljujoče dejstvo, da ima veliko naših stanovalcev individualne sisteme ogrevanja, ki jih kot SS MONG ne moremo imeti pod nadzorom. Samo na področju mesta Nova Gorica (pošta 5000) kjer imamo 280 stanovanj, imamo še vedno 86 stanovanjskih enot, ki niso priključene na zemeljski plin ali toplovod ter se najemniki ogrevajo z individualnimi rešitvami.



Velik problem predstavlja tudi vzdrževanje dimniških naprav. Po informacijah, ki smo jih dobili v novembru 2020 s strani Inšpektorata RS za okolje in prostor, veliko naših najemnikov ni opravilo obveznega letnega pregleda dimniških naprav. Le z interventno akcijo sodelavcev SS MONG in inšpekcijske službe smo dosegli, da se je v mesecu decembru izvedlo zakonsko obvezen pregled dimniških naprav ter pravočasno opravilo sanacije tistih dimnikov in kurilnih naprav, ki niso delovale skladno s predpisi in zakonodajo. Nepravilno delovanje kurilne naprave ali dimnika ima lahko smrtne posledice za uporabnike stanovanjskih prostorov.

1.2.2 Nakup in odprodaja stanovanj oziroma nepremičnin

1.2.2.1 Nakup stanovanj in ostalih nepremičnin

Po finančnem načrtu za leto 2020 je imel SSMONG namen kupiti dve stanovanjski enoti. Kljub nenehnemu spremljanju trga nepremičnin na območju MONG, SSMONG v letu 2020 ni izvedel planiranega nakupa stanovanjskih enot. Vzroki za to so naslednji:

- Obdobje razglazene epidemije nalezljive bolezni COVID 19. V času razglazene epidemije je bilo delo nepremičninskih posrednikov, vezano na ogled stanovanj, prepovedano.
- V času, ko epidemija ni bila razglazena so si sodelavci ogledali 20 stanovanj, ki so jih razni nepremičninski posredniki prodajali preko portala nepremicnine.net. V posameznih primerih stanovanja niso bila primerna za naše potrebe za večino primerov pa je veljalo, da so se prodajne cene gibale preko 1.900 € po kvadratnem metru.
- SSMONG je kot kupec nezanimiv. Ob izvedbi nakupa nepremičnine je SSMONG zavezan postopkom, ki prodajalce zavračajo od sodelovanja s SSMONG.

V letu 2020 je SSMONG izvedel nakup parcele št. 1310, k. o. Nova Gorica na lokaciji ob Kornu.

1.2.2.2 Odprodaja stanovanj in ostalih nepremičnin

V letu 2020 nismo izvedli odprodaje nepremičnin. Izvedli smo zgolj zamenjavo stanovanja na lokaciji Trubarjeva 18 Nova Gorica (34,06 m²) za stanovanje na lokaciji Streliška 10 (30m²), pri čemer je lastnik stanovanja, s katerim smo zamenjavo naredili, doplačal razliko, ki je izhajala iz vrednosti stanovanj. Za obe stanovanji je bila narejena ocena vrednosti s strani pooblaščenih cenilcev. Z navedeno zamenjavo je SSMONG postal lastnik celotnega objekta (vseh stanovanj) na lokaciji Streliška 10. V planu smo imeli tudi odprodajo enostanovanjske hiše na lokaciji Banjšice 8 in stanovanja na Gradišču nad Prvačino. Zaradi omejitev poslovanja, ki so izhajale iz razglazene epidemije nalezljive bolezni COVID-19, do prodaje navedenih nepremičnin v letu 2020 ni prišlo.

1.2.2.3 Pridobitev nepremičnin s strani ustanovitelja

Z namenom izgradnje oskrbovanih stanovanj je MONG 12.03.2020, izvedla prenos parcel ob Kornu št. 1306, 1307 ter 1311/2 vse k.o. 2304 - Nova Gorica na Stanovanjski sklad MONG, s čimer bi le ta postal lastnik celotnega območja. S samim prenosom je ustanovitelj povečal namensko premoženje Stanovanjskega sklada, kar je skladno z odlokom o ustanovitvi sklada.

1.2.3 Gradnja stanovanj

Na področju gradnje novih stanovanj smo v letu 2020 izvajali naslednje aktivnosti:

1. Med ključnimi projekti, ki jih je SSMONG izvajal v letu 2020 na področju novogradnje stanovanj je bil Projekt Prvačina. Z vsebino, kot jo poznamo danes, se je pričel v letu 2016, s potrditvijo Finančnega načrta za leto 2017. Predmet investicije je bila večstanovanjska stavba osmih vrstnih hiš v posamezni velikosti cca 80 m², s pripadajočo shrambo in teraso, na parceli št. 1173/1 v Prvačini. Z samo izgradnjo se je pričelo v mesecu septembru leta 2019 in zaključilo s primopredajo osmih stanovanjskih enot s strani izvajalca dne 31.07.2020. Izvajalec je naknadno, skladno s pogodbenimi naročili, izstavil še



ustrezne bančne garancije za kvalitetno opravljena dela. V mesecu avgustu smo za celotno stavbo z okolico izdelali še etažni elaborat in izvedli vpis v zemljiško knjigo. V mesecu septembru je bila stavba dokončno pripravljena za vselitev.

Faza izgradnje je bil zaključena skladno s pogodbo in pripadajočimi aneksi. Vrednost pogodbenih del je znašala 865.932,17€ (brez DDV). Naknadno so bili podpisani še trije aneksi:

- Aneks št.1; prijava podizvajalcev
- Aneks št.2; spremembe projektnih rešitev zaradi zagotavljanja doseganja kriterijev EKO sklada z namenom pridobitve nepovratnih sredstev za naložbe v gradnjo »skoraj nič energetskih stavb«. Sredstva po tem aneksu so bila zagotovljena v finančnem načrtu za leto 2020 in so znašala dodatnih 20.650,90 € (brez DDV).
- Aneks. št 3; podaljšanje roka izvedbe zaradi razglasitve epidemije nalezljive bolezni COVID 19 za 31 dni.



Konec leta 2020 je bila s strani EKO sklada za navedeno investicijo odobrena finančna spodbuda v višini 75.854,06 € nepovratnih sredstev.

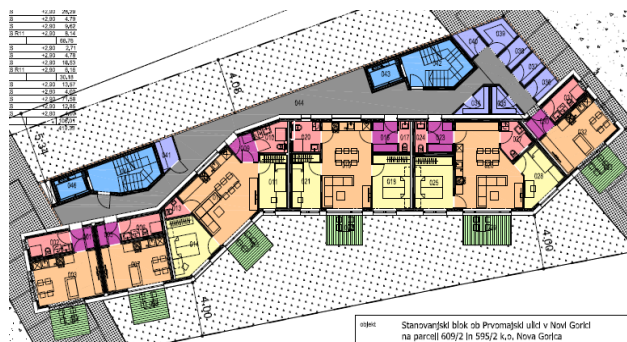
2. V letu 2020 so ponovno stekli pogovori o gradnji 22 stanovanj v Grgarju. Projekt bi se izvajal na osnovi soinvestitorstva pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj z nakupom od drugega investitorja, skladno s »Programom sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020«, ki je bil objavljen s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. V projektu bi sodelovali SS MONG, Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) in investitor gradnje podjetje KOMING gradnje d.o.o.. Glavni pogoj za prijavo na razpisan program je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje s strani investitorja gradnje do konca leta 2020, dokler je bil program odprt. Ker investitor gradbenega dovoljenja ni pridobil, se SSMONG ni mogel prijaviti na razpisani program. Glede na to, da se v letu 2021 pričakuje objavo novega programa s strani SSRS, se bodo v prvi polovici leta 2021 nadaljevali pogovori s SSRS in potencialnim investitorjem o prijavi navedene investicije na nov program.

3. Streliška 10; V letu 2020 smo nadaljevali s projektom porušitve obstoječe stanovanjske stavbe in izgradnje novega stanovanjskega bloka z 11 stanovanji na lokaciji Streliška 10 v Novi Gorici. Z zamenjavo stanovanj (Poglavje 1.3.2) smo postali lastniki celotne stanovanjske stavbe. S tem je bil izpolnjen pogoj, da nadaljujemo z izgradnjo novega stanovanjskega bloka. V drugi polovici leta 2020 smo naredili geodetski posnetek terena z geomehanskim poročilom ter pričeli s pripravo projektne dokumentacije za rušitev obstoječega objekta in izgradnjo novega (DGD in PZI).



4. Skladno s »Stanovanjskim programom SS MONG 2020 – 2023« smo izvajali aktivnosti na implementaciji modernih konceptov reševanja stanovanjskih in bivanjskih izzivov, ki jih že vrsto let predstavljajo združni modeli, kjer se pozitivni učinki skupnostnega pristopa kažejo v širši lokalni skupnosti (najemniške zadrage). V takih procesih so aktivno udeležena socialna podjetja, nevladne organizacije in posamezniki, kakor tudi lokalne skupnosti in stanovanjski skladi, ki zagotavljajo materialno podlago za uresničevanje javnega interesa na področju oskrbe s stanovanji.

Stanovanjski sklad je v ta namen preučil možnost izgradnje stanovanjskega kompleksa na Prvomajski ulici v Novi Gorici. V primeru potrditve možnih gradbenih posegov v prostor, bi Stanovanjski sklad lahko pilotno ponudil zemljišče na parceli št. 609/2 k.o. Nova Gorica, v velikosti cca 1.479 m². Po trenutnih ocenah je možno na navedeni lokaciji postaviti stanovanjski kompleks s štirimi etažami, v sklopu katerih bo lahko 23 stanovanj v velikosti od 32m² do 65m². Za navedeno investicijo se je v letu 2020 naredilo idejno zasnovo za pridobitev projektnih in drugih pogojev ter šlo v pridobitev mnenj mnenjedajalcev v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja. Žal s strani Oddelka za okolje in prostor MONG ni bilo izdano pozitivno soglasje glede skladnosti s trenutnimi prostorskimi akti za navedeno območje.



1.2.4 Oskrbovana stanovanja

Konec leta 2020 je bilo prijavljenih 137 prosilcev za pridobitev oskrbovanih stanovanj v najem. SS MONG ima v lasti devet oskrbovanih stanovanj, pri čemer je na razpolago še dodatnih 19 oskrbovanih stanovanj, ki so v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja.

V letu 2020 smo nadaljevali pogovore z Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja o skupni gradnji oskrbovanih stanovanj na lokaciji ob Kornu poleg dijaškega doma. Z namenom izgradnje oskrbovanih stanovanj je MONG 12.03.2020, izvedla prenos parcel ob Kornu št. 1306, 1307 ter 1311/2 vse k.o. 2304 - Nova Gorica na Stanovanjski sklad MONG.



Celotno navedeno območje sestavljajo parcele št. 1306, 1307 in 1311/2 1303, 1310, 1311/3 vse k.o. 2304 - Nova Gorica, ki so v lasti SS MONG in parcela 1304 v lasti nepoznane fizične osebe. Skupna površina vseh navedenih parcel je 10.137 m². Vse navedene parcele predstavljajo zaključeno celoto, ki se skladno s prostorskimi akti lahko ureja zgolj skozi javni arhitekturni natečaj. Površina petih parcel, ki so danes v lasti SSMONG znaša 9589 m².

V letu 2020 smo izvajali aktivnosti povezane z iskanjem lastnika parcele 1304. Po dostopnih podatkih naj bi lastnica živela v Argentini na dotičnem naslovu. Iz Argentine smo dobili informacijo, da iskana oseba na nam znanem naslovu ne živi. Na osnovi dodatnih informacij o sami parceli, ki smo jih pridobili s strani Pokrajinskega arhiva v Novi Gorici in Geodetske uprave smo lahko predpostavili, da lastnica parcele ali njeni pravni nasledniki ne obstajajo, zato smo celoten postopek urejanja lastništva parcele prenesli na MONG.



V drugi polovici leta 2020 smo za izgradnjo oskrbovanih stanovanj na navedeni lokaciji izdelali projektno nalogo. Le ta vsebuje programe treh investorjev: SSMONG, NS PIZ in MONG. z grobo oceno investicije. Sama investicija bi obsegala izgradnjo cca. 50 oskrbovanih stanovanj z večnamenskimi prostori v skupni površini cca 5.000m² in zunanjo ureditev površine cca 3.500m². Groba ocena vrednosti investicije znaša 6.000.000€.

V letu 2020 smo načrtovali tudi pripravo določene projektne dokumentacije za projekt Korn (IZP in DGD). Do tega ni prišlo, ker smo pri temeljitem pregledu vsebine javnega natečaja s strani MONG iz leta 2008 ugotovili, da SSMONG ne more uporabiti že narejene arhitekturne rešitve ter ponovno izvesti javni natečaj zgolj za pripravo projektne dokumentacije (IZP, DGD in PZI).

1.2.5 Ostali dogodki in aktivnosti v letu 2020

1.2.5.1 Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem v okviru Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem iz leta 2019

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica javni sklad je dne 01.06.2019 objavil Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, in sicer za oddajo v najem vseh izpraznjenih in novo pridobljenih najemnih stanovanj. Vlogo na razpis, je do vključno 01.07.2019, ko se je razpis zaključil, oddalo 155 prosilcev. Po pregledu vlog je po pogojih iz javnega razpisa 127 prosilcev izpolnjevalo pogoje za uvrstitev na prednostno listo upravičencev za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

Pravnomočna prednostna lista upravičencev je bila javno objavljena 07.04.2020. Struktura upravičencev za dodelitev neprofitnega stanovanja glede na število družinskih članov je:

- 1 družina s 6-člani,
- 3 družine s 5-člani,
- 21 družin s 4-člani,
- 32 družin s 3-člani,
- 28 upravičencev kot gospodinjstvo z 2-člani in
- 42 upravičencev kot gospodinjstvo z 1-članom.

V obdobju od objave prednostne liste do 09.12.2020, je bilo stanovanje dodeljeno 25 upravičencem.

1.2.5.2 Javni razpis za dodelitev najemnih stanovanj v najem mladim, in sicer za oddajo 8 stanovanj na naslovu Prvačina 21B v Prvačini

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica javni sklad je dne 28.09.2020 objavil Javni razpis za dodelitev najemnih stanovanj v najem mladim, in sicer za oddajo 8 stanovanj na naslovu Prvačina 21B v Prvačini. Na javni razpis je do 19.10.2020, ko se je razpis zaključil, prispelo 8 vlog. Za oddajo vloge, se je sicer zanimalo še nekaj oseb, ki pa je zaradi neizpolnjevanja pogojev-predvsem zaradi stalnega bivanja v drugih goriških občinah, niso oddali. Pet prosilcev, ki so oddali vlogo, ni izpolnjevalo razpisnih pogojev. Od treh prosilcev, ki so izpolnjevali razpisne pogoje, se je na poziv za sklenitev pogodbe za dodeljeno stanovanje, odzval le eden.

Stanovanjski sklad je sedem nezasedenih stanovanj na naslovu Prvačina 21B v Prvačini, dodelil upravičencem za dodelitev neprofitnega stanovanja po javnem razpisu v letu 2019.

1.2.5.3 Sodne zadeve v letu 2020

V nadaljevanju so navedeni dogodki v letu 2020, ki bodo imeli vpliv na poslovni rezultat sklada v letih, ki sledijo.

Sklad kot tožena stranka nastopa v enem sodnem postopku, zoper kupce stanovanj zaradi odprave stvarnih napak in napak v solidnosti gradnje. Potencialne obveznosti iz navedene tožbe znašajo približno 55.000,00 €.



Sklad kot tožeča stranka vodi postopke sodnih izterjav in pravnih postopkov zaradi:

- izterjave neplačanih najemnin za stanovanja v najemu;
- tožbe na odpoved najemnih razmerij;
- tožbe zaradi plačila odškodnine.

1.2.5.4 Zapadle terjatve

Poseben problem predstavlja plačilna nedisciplina nekaterih najemnikov. Sklad je v letu 2020 sprotno opominjal najemnike zaradi neporavnanih obveznosti. Posledično smo zaradi kršitev pogodbenih določil vložili:

- 3 tožbe za odpoved najemnega razmerja;
- 1 izvršbo za izselitev iz stanovanja;
- 39 opominov zaradi kršitev pogodbenih določil;
- 19 izvršb na podlagi verodostojne listine.

Zaradi neplačila obveznosti je bila v letu 2020 izvedena ena prisilna deložacija.

1.2.5.5 Sprememba zakonodaje

V letu 2020 ni prišlo do sprejetja obljubljenega novega Stanovanjskega zakona (SZ-2). Ključni vzrok za to je odstop vlade v mesecu januarju 2020. Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju MOP) je z nastopom nove vlade sporočilo, da bo v prvi fazi v letu 2020 pripravilo predlog nujnih sprememb obstoječega zakona SZ-1, sprejetje novega zakona pa se pričakuje v naslednjih letih. MOP je 21.07.2020 v javno obravnavo posredovalo predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E). Glavne spremembe in dopolnitve predloga zakona so:

- uskladitev neprofitne najemnine – uskladitev vrednosti točke z zdajšnje vrednosti 2,63 evra na novo vrednost 3,50 evra: Predlog zakona predvideva triletni postopen dvig višine vrednosti točke za določitev vrednosti stanovanja, na podlagi katere se izračuna neprofitna najemнина, in sicer z zdajšnje vrednosti 2,63 evra na novo vrednost 3,50 evra.
- prilagoditev sistema subvencioniranja najemnine za zaščito socialno ranljivih ob uskladitvi neprofitne najemnine;
- izvajanje javnega najema stanovanj: Predlog zakona predvideva, da se bodo vzpostavili pogoji za začetek javnega najema stanovanj. Stanovanjski sklad Republike Slovenije bo imel vlogo posrednika med lastnikom in najemnikom stanovanj, obenem bo stanovanja tudi vzdrževal. Lastniki stanovanj ne bodo prevzeli nobenih tveganj, povezanih z oddajo stanovanj, dolgoročno bodo prejeli redne dohodke, vendar bodo ti manjši, kot če bi stanovanja oddajali sami na trgu.
- večje zadolževanje stanovanjskih skladov: Republiški in občinski stanovanjski skladi se bodo lahko zadolžili v vrednosti do 50 odstotkov namenskega premoženja, doslej je bil ta delež desetodstoten. Zadolžili se bodo lahko za začetno pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj. Dodatno zadolževanje skladov bo postopno in bo odvisno od pripravljenosti projektov za stanovanjsko gradnjo.
- obvezni ločeni fiduciarni računi za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe posebej;
- zmanjšanje deleža potrebnih soglasij etažnih lastnikov za izboljšave in za gradbena dela, za katera je potrebno gradbeno dovoljenje: Novela zakona zmanjšuje deleže soglasij za posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja – zanje bo potrebno soglasje več kakor treh četrtin etažnih lastnikov glede na solastniške deleže. Gre za vsa gradbena dela na skupnih delih večstanovanjske stavbe, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje. Zaradi zmanjšanja tega deleža se uvaža pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika, ki bo lahko sprejeti sklep izpodbijal v nepravdnem postopku na sodišču.

SSMONG je kot član Upravnega odbora Združenja stanovanjskih skladov (UO ZSS) sodeloval pri obravnavi predlaganih sprememb. Združenje je Ministrstvu za okolje in prostor že pred pripravo predloga obljubilo, da mu bo po svojih močeh pomagalo, da bi do sprejetja zakonskih sprememb prišlo čim prej, saj se predvsem z



uskladitvijo višine točke za določitev neprofitne najemnine izjemno mudi. UO ZSS je sprejel stališče, da se predlagane spremembe podpira, pri čemer pričakuje takojšen pričetek priprave celovite reforme Stanovanjskega zakona, v okviru katere bodo urejena še vsa ostala odprta vprašanja.

1.2.5.6 Subvencioniranje najemnine

SUBVENCIJE	ZNESEK
Neprofitni najemi	141.588,95 €
Tržni najemi	95.128,04 €
Stanovanjski sklad Republike Slovenije	18.117,31 €
Skupaj	254.834,3 €

Do subvencioniranja najemnine so upravičeni posamezniki in družine zaradi slabega materialnega položaja (brezposelnost, nizki dohodki itd.). Vse prošnje za subvencije obravnava CSD Nova Gorica in jih dostavlja nam, ki smo zadolženi za izplačila subvencij zasebnikom, ki oddajajo stanovanja v najem, sredstva za poravnavanje oziroma izplačila subvencij pa zagotavlja MONG. V celoti gledano je bilo v letu 2020 za subvencije namenjeno 254.834,30 €.

1.3. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

1. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		Sprejeti finančni načrt 2020	Realiziran finančni načrt 2020	Indeks
NAZIV	€	€	%	
I. SKUPAJ PRIHODKI	1.466.050	1.152.685	79	
TEKOČI PRIHODKI	706.000	677.240	96	
<i>Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja</i>	695.000	664.884	96	
<i>Drugi nedavčni prihodki</i>	11.000	12.356	112	
KAPITALSKI PRIHODKI	160.000	2.214	1	
<i>Prihodki od prodaje osnovnih sredstev</i>	160.000	2.214	1	
TRANSFERNI PRIHODKI	650.050	473.231	73	
<i>Prejeta sredstva iz državnega proračuna</i>	0	2.005		
<i>Prejeta sredstva iz občinskih proračunov - sredstva za delovanje sklada</i>	215.000	214.195	100	
<i>Prejeta sredstva iz občinskih proračunov - subvencioniranje stanarin po stanovanjskem zakonu</i>	235.050	254.834	108	
<i>Prejeta sredstva iz občinskih proračunov - povečanje namenskega premoženja sklada</i>	200.000	2.196	1	
II. SKUPAJ ODHODKI	2.138.244	1.527.094	71	
TEKOČI ODHODKI	512.594	472.345	92	
<i>Plače in drugi izdatki zaposlenim</i>	180.509	182.106	101	
<i>Prispevki delodajalcev za socialno varnost</i>	29.385	29.447	100	
<i>Izdatki za blago in storitve</i>	229.400	186.179	81	
<i>Plačila domačih obresti</i>	13.300	9.729	73	
<i>Rezerve</i>	60.000	64.884	108	
TEKOČI TRANSFERJI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	88.000	112.811	128	
INVESTICIJSKI ODHODKI	1.537.650	941.938	61	
<i>nakup zgradb in prostorov</i>	200.000	0	0	
<i>nakup prevoznih sredstev</i>	12.790	12.790	100	
<i>nakup opreme</i>	0	93		
<i>novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije</i>	1.189.860	789.833	66	
<i>investicijsko vzdrževanje in obnove</i>	100.000	87.754	88	
<i>nakup zemljišč</i>	15.000	15.006	100	
<i>nakup nematerialnega premoženja</i>	0	1.702		
<i>projektne dokumentacija, nadzor, investicijski inženiring</i>	20.000	34.760	174	
III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ) PRIHODKOV NAD ODHODKI	-672.194	-374.409	56	



Prihodki

Celotni prihodki so bili v letu 2020 za 21% nižji glede na Finančni načrt za leto 2020. Največja odstopanja so bila pri kapitalskih prihodkih, najmanjša pri tekočih prihodkih.

Tekoče prihodke predstavljajo prihodki od najemnin stanovanj in garažnih mest. Ti so bili v letu 2020 za 4% manjši od načrtovanih. Odstopanje je posledica večjega števila praznih stanovanj, do katerih je prišlo zaradi izpraznitve Streliške 10 (8 stanovanj) in stanovanja na Gradišču nad Prvačino.

Kapitalski prihodki so ostali skoraj v celoti nerealizirani. Do izpada je prišlo zaradi neprodanih dveh planiranih stanovanjskih enot (Banjšice 8 in Gradišče nad Prvačino). Postopek prodaje se ni niti pričel, ker je bilo v času razglasene epidemije prepovedano organiziranje javnih dražb.

Transferni prihodki so bili glede na finančni načrt realizirani zgolj v višini 473.231 €, kar predstavlja 73% glede na plan. V finančnem načrtu je bilo predvidenih skupaj 200.000€ za projekt Grgar in projekt Korn. Do realizacije projekta Grgar ni prišlo, ker investitor izgradnje 26 stanovanj ni pridobil gradbenega dovoljenja do konca leta 2020. Na projektu Korn je prišlo v letu 2020 do priprave projektne naloge. Kakršni koli nadaljnji koraki s pripravo projektne dokumentacije so se zaustavili zaradi korelacije med javnim arhitekturnim natečajem in postopki, vezanimi na Zakon o javnem naročanju. Pri pripravi finančnega načrta se je za pripravo dokumentacije (IZP, DGD in PZI) projekt Korn izhajalo iz že izvedenega arhitekturnega natečaja, ki ga je občina pred leti sicer za drug namen, izvedla na lokaciji ob Kornu. V septembru 2020 se je tudi s strani pravne službe občine potrdilo, da SSMONG ne more za nadaljevanje projekta uporabiti arhitekturne rešitve iz javnega arhitekturnega natečaja ter mora ponovno izvesti javni arhitekturni natečaj za izvedbo projekta oskrbovanih stanovanj na navedeni lokaciji. Na projektu Korn se je v letu 2020 izdelalo projektno nalogo, katere vsebino so pripravili SSMONG, MONG in NS PIZ.

Odhodki

Odhodki so v letu 2020 znašali 1.527.094€ ter so bili glede na Finančni načrt nižji za 29%.

Tekoče odhodke smo znižali za 8%. Zmanjšali smo izdatke za blago in storitve (pisarniški material in storitve, odvetniške storitve, stroški telefona in storitve, sodni postopki, sejnine, bančni stroški, sredstva za delo, storitve povezane z vzdrževalnimi deli, ...) Presegli smo zgolj stroške povezane s komunalnimi storitvami, energenti in vodo. Ti so višji za 42 % (plan 13.000, realizirano 18.500), predvsem na račun praznih nezasedenih stanovanj (Erjavčeva 39, Streliška 10, Prvačina 21b, Banjšice 8, Gradišče nad Prvačino). Manjši so tudi stroški na račun odplačila obresti kreditov.

Tekoči transferji posameznikom in gospodinjstvom so bili v letu 2020 za 28% višji nad planiranimi in so posledica večjega števila upravičencev do subvencioniranja tržne najemnine. Na dane odhodke SS MONG nima neposrednega vpliva in zavisi od odobrenih vlog s strani Centra za socialno delo.

Investicijski odhodki so nižji za 39%. V Finančnem načrtu za leto 2020 smo predvideli nakup dveh stanovanjskih enot v skupnem znesku 200.000€. Do realizacije tega ni prišlo predvsem zaradi ukrepov, povezanih s preprečevanjem širjenja epidemije Covid – 19 in neposrednega vpliva teh ukrepov na trg nepremičnin. Drugo največje odstopanje pri investicijskih odhodkih je pri postavitvi »novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije« kot posledica dogodkov na projektu Grgar in Korn (skupaj 200.000€) ter zamika začetka energetske sanacije objekta na naslovu Ozeljan 2. Do presežanja investicijskih odhodkov nad planiranimi je prišlo na postavkah »nakup nematerialnega premoženja« (licence za dokumentarni informacijski sistem ODOS Office, Adobe Acrobat in SAOP – potni nalogi) in »projektne dokumentacije nadzor investicijski inženiring« kot posledica legalizacije objektov Erjavčeva 39 in Banjšice 8 ter izdelave idejnega projekta s pridobitvijo soglasij za Projekt Prvomajska ter geomehanska analiza tal za Streliško 10.



Presežek odhodkov nad prihodki (primanjkljaj)

Finančni načrt za leto 2020 smo načrtovali s presežkom odhodkov nad prihodki v višini 672.194.

Realizirali smo ga v višini 374.409 € s presežkom odhodkov nad prihodki. Največja odstopanja so bila v odhodkih pri realizaciji investicijskih projektov in neizvedenem načrtovanem nakupu dveh stanovanj.

1.4. ZAKLJUČEK

Delovanje SSMONG v je bilo v letu 2020 zaznamovano z epidemijo nalezljive bolezni COVID-19. Razglasitev epidemije in ukrepov povezanih z njo je neposredno preprečila izvajanje določenih aktivnosti stanovanjskega sklada, pri čemer ni potrebno omenjati še vseh ostalih posrednih učinkov. Kljub izrednim okoliščinam lahko med najpomembnejše mejnike v delovanju SSMONG v letu 2020 štejemo pripravo in potrditev programa delovanja sklada za nadaljnje štiriletno obdobje. Sam program je tudi nakazal strateške usmeritve delovanja SSMONG ter navedel ključne projekte na področju reševanja stanovanjske problematike v MONG.

V pripravo programa so bili vključeni najširši deležniki, ki lahko vplivajo na oblikovanje stanovanjske politike na področju MONG. Program je bil v mesecu juniju soglasno sprejet in potrjen na Mestnem svetu MONG. Ne glede na zaostreno finančno situacijo, ki se je pojavila v našem prostoru kot posledica epidemije nalezljive bolezni COVID-19, smo sodelavci SSMONG trdno prepričani, da lahko večino projektov iz programa še vedno realiziramo. Ključno pri tem bo to, da bomo imeli s strani ustanovitelja še vedno maksimalno podporo pri realizaciji posameznih projektov.



2. RAČUNOVODSKO POROČILO 2020

Računovodska izkaza drugih uporabnikov enotnega kontnega načrta, kamor spada tudi SS MONG, sta skladno z 20. členom Zakona o računovodstvu:

- Bilanca stanja in
- Izkaz prihodkov in odhodkov.

Obliko in vsebino Bilance stanja ter Izkaza prihodkov in odhodkov določa Pravilnik o sestavljanju letnih poročil. Ta določa tudi obvezni prilogi k bilanci stanja, to sta:

- Stanje in gibanje neopredmetenih osnovnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev ter
- Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil.

Sestavna dela Izkaza prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov sta skladno z drugim odstavkom 9. člena Pravilnika o sestavljanju letnih poročil:

- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter
- Izkaz računa financiranja.

2.1. BILANCA STANJA

Bilanca stanja prikazuje resnično in pošteno stanje sredstev in obveznosti do njihovih virov ob koncu obračunskega obdobja. V bilanci so prikazane vrednosti v EUR brez centov.

2.1.1. Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

			2020	2019	indeks
A	DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	001	18.117.394	17.637.892	103
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	7.492	8.634	87
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	5.607	8.299	68
02	NEPREMIČNINE	004	36.244.168	34.827.075	104
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	18.140.961	17.207.352	105
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	54.377	62.381	87
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	42.075	44.547	94

Med neopredmetena sredstva spadajo računalniški programi. V letu 2020 smo nabavili nov informacijski program za upravno poslovanje, program za potne naloge ter licence za računalniški program v skupni vrednosti 1.912 EUR, iz uporabe smo izločili dotrajane in neuporabne licence in računalniške programe v vrednosti 3.054 EUR.

Nepremičnine predstavljajo zemljišča, stanovanja in večstanovanjske hiše. Knjigovodsko stanje je usklajeno in odpisano. V letu 2020 je bil z neposredno kupoprodajno pogodbo prodan en pomožni prostor v večstanovanjski stavbi na naslovu Cesta IX. Korpusa 98 v Solkanu. Na podlagi menjalne pogodbe smo zamenjali stanovanje na naslovu Streliška 10 s stanovanjem na Trubarjevi 18 v Novi Gorici katerega kupec kupnino plačuje v mesečnih obrokih. V juliju smo dokončali gradnjo 8 vrstnih hiš v Prvačini. V novembru smo pričeli z energetsko sanacijo večstanovanjskega objekta na naslovu Ozeljan 2.



Oprema in druga opredmetena sredstva so na osnovi zapisnika o popisu in inventuri usklajena. V letu 2020 ni bilo novih nabav opreme, iz uporabe smo izločili dotrajano in neuporabno opremo ter jo odpeljali na uničenje.

2.1.2. *Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve*

			2020	2019	indeks
B	KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	012	1.899.587	2.353.828	81
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	0
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	397.497	121.200	328
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	997.856	961.682	104
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	49.546	33.406	148
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	350.000	1.150.000	30
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0	7	0
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	0	0	0
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	104.688	87.533	120
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0	0

Dobroimetje pri banki in drugih finančnih ustanovah, tj. pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila, je razdeljeno na tri podračune s katerimi SSMONG posluje. Stanje na dan 31.12.2020 je:

- Račun za namenska sredstva	366.779,89 €
- Račun za sredstva za delo	711,30 €
- Račun za rezervni sklad	30.005,74 €

Likvidnostni presežki denarnih sredstev v višini 350.000,00 € so naloženi v obliki kratkoročnih depozitov pri komercialnih bankah v Republiki Sloveniji.

Kratkoročne terjatve do kupcev predstavljajo terjatve do:

- Najemnikov v višini	72.736,58 €
- Composita d.o.o. v višini	878.248,60 €
- Terjatve do uporabnikov EKN	49.546,29 €
- Druge kratkoročne terjatve	46.870,96 €

Zapadle neplačane terjatve so predmet izterjave. Dolžnikom se najprej pošlje opomin, nato pa so predmet izvršilnega postopka. Razlogi za ne izterjavo so težak socialni položaj pri fizičnih osebah, ki onemogoča izvršilni postopek, ter stečajni postopki nad dolžniki. Po izčrpanju vseh pravnih možnosti je neplačana terjatev predmet odpisa. V letu 2020 ni bilo odpisa terjatev. V skladu z začetim stečajnim postopkom nad pravno osebo Composita d.o.o., je bila celotna terjatev s kapitaliziranimi zamudnimi obrestmi prijavljena v stečajni postopek, katero je stečajni upravitelj v celoti priznal. Stečajni postopek še ni končan.

Kratkoročne terjatve do EKN predstavljajo kratkoročne terjatve do MONG za plačilo sredstev za delovanje sklada, ki še niso zapadle v plačilo.

Druge kratkoročne terjatve izhajajo iz naslova sodnega postopka zaradi plačila odškodnine in obročnega plačila kupnine za prodano stanovanje.



Med neplačanimi odhodki se izkazujejo odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju in sicer:

- Odhodki za tekoče poslovanje v višini	39.552,88 €
- Tekoči transferji v višini	0,00 €
- Investicijski odhodki v višini	65.135,48 €

2.1.3. *Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve*

			2020	2019	indeks
D	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	034	1.153.473	1.083.034	107
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	22.490	13.593	165
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	72.969	65.932	111
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	9.868	7.093	139
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	261	341	77
25	KRATKOROČNO OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	0	0	0
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	1.047.885	996.075	105
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0	0

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih predstavljajo obveznost za izplačilo plač za mesec december:

- Čiste plače in nadomestila v višini	10.521,46 €
- Prispevke iz plač v višini	3.992,49 €
- Dohodnino v višini	1.867,94 €
- Regresirano prehrano in prevoz ter kilometrino v višini	886,28 €
- Odpravnino ob upokojitvi	4.961,88 €
- Pokojninsko zavarovanje po zakonu	259,64 €

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev se nanašajo na neplačane račune za storitve, tekoče in investicijsko vzdrževanje, začasna situacija za energetska sanacijo, upravljanje, pisarniški material ter drugi izdatki za blago in storitve v skupni višini 72.969,11 €.

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja zajemajo:

- Prispevke na osebne dohodke v višini	2.914,33 €
- Obveznost za plačilo DDV v višini	6.169,00 €
- Odtegljaj od plače	784,83 €

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN predstavljajo:

- Obveznost do MJU za izdajo spletnega digitalnega potrdila	32,00 €
- Obveznost do UJP za bančne storitve	25,30 €
- Obveznost do uporabnika proračuna občine	203,40 €



Neplačani prihodki so izkazani v višini 1.047.884,66 €. To so prihodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju in sicer:

- Prihodki za tekoče poslovanje v višini	119.161,83 €
- Tekoči transferji v višini	879.176,54 €
- Kapitalski prihodki v višini	65.135,48 €

2.1.4. Lastni viri in dolgoročne obveznosti

			2020	2019	indeks
E	LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	044	18.863.508	19.908.686	95
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	16.625	26.982	62
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	18.377.396	18.272.304	101
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	393.213	502.045	78
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	76.274	107.355	71
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	0	0	0
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0	0

Rezervni sklad izkazuje denarna sredstva in je oblikovan na osnovi 119. člena Stvarnopravnega zakonika in na osnovi 41. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1). Rezervni sklad je na dan 31.12.2020 znašal 16.625,49 €. Sredstva, rezervirana v okviru rezervnega sklada za stanovanja, se namenijo za vzdrževanje večstanovanjskih objektov.

2.1.5. Sklad namenskega premoženja in njegovo gibanje v letu 2020

<u>Začetno stanje na dan 1.1.2020</u>	18.272.304,30 €
- MONG prenos zemljišča	515.970,00 €
- MONG nakazila v 2020	2.196,00 €
- Nakup zemljišča	15.006,00 €
- Nakup, gradnje in adaptacije osnovnih sredstev	887.120,61 €
- Nakup opreme	1.911,74 €
- Prodaje osnovnih sredstev	-1.515,85 €
- Amortizacija	-941.187,52 €
- Presežek odhodkov nad prihodki	-374.409,42 €
<u>Končno stanje na dan 31.12.2020</u>	18.377.395,86 €



Dolgoročne finančne obveznosti izkazujejo stanje neodplačanega dela prejetih dolgoročnih posojil od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in poslovne banke Sparkasse d.d., za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj, na osnovi posojilnih pogodb:

Banka Sparkasse d.d.

- Pogodba 54090017168 z dne 08.12.2010 stanje na dan 31.12.2020 273.245,84 €

Stanovanjski sklad RS

- Pogodba PP013-99 z dne 21.09.1999 stanje na dan 31.12.2020 16.432,44 €
- Pogodba 23062-46/0 z dne 03.07.2006 stanje na dan 31.12.2020 27.150,35 €
- Pogodba PP XXV-13-99 z dne 26.01.2007 stanje na dan 31.12.2020 60.387,93 €
- Pogodba PP 101/96 z dne 26.01.2007 stanje na dan 31.12.2020 15.996,15 €

Druge dolgoročne obveznosti na dan 31.12.2020 v višini 76.274,28 € predstavljajo prejeto lastno udeležbo in varščino posameznih najemnikov skladno s Stanovanjskim zakonom.

2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

2.2.1. Prihodki

V letu 2020 je SSMONG ustvaril skupaj 1.152.685,28 € prihodkov, kar predstavlja 79% realizacijo planiranih prihodkov in so za 3% nižji kot preteklo leto. V okviru navedenih prihodkov so zajeti vsi prihodki iz naslova nedavnih prihodkov, kapitalskih prihodkov in transfernih prihodkov.

Nedavčni prihodki

	2019 realizacija	2020 plan	2020 realizacija	2020 % realiz.
71 NEDAVČNI PRIHODKI	699.547	706.000	677.240	96
710 UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	685.954	695.000	664.884	96
7100 Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	0	0	0	
7102 Prihodki od obresti	35	0	35	
7103 Prihodki od premoženja	685.919	695.000	664.849	96
711 UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	0	0	0	
7110 Sodne takse	0	0	0	
7111 Upravne takse in pristojbine	0	0	0	
712 GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	0	0	0	
713 PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	0	0	0	
714 DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	13.593	11.000	12.356	112
7140 Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0	0	
7141 Drugi nedavčni prihodki	13.593	11.000	12.356	112

Nedavčni prihodki, ki so bili realizirani v višini 677.240,57 €, kar predstavlja 96% realizacijo planiranih prihodkov in so nižji za 3% glede na preteklo leto.



Prihodki od obresti za vezane depozite pri slovenskih komercialnih bankah so bili v letu 35,29 €.

Prihodki od premoženja so bili v letu 2020 v višini 664.849,44 €, kar predstavlja 96% realizacijo planiranih prihodkov in so za 3% nižji kot preteklo leto in vključujejo prihodke od najemnin za neprofitna, tržna, oskrbovana in kadrovska stanovanja (Izpraznitev Streliške 10 in stanovanja v Gradišča nad Prvačino – 11 praznih stanovanj) ter od parkirnih mest.

Drugi nedavčni prihodki v višini 12.355,84 €, kar predstavlja 112% realizacijo teh prihodkov, so 9% nižji kot preteklo leto in zajemajo prihodke iz naslova odškodninskih zahtevkov s strani zavarovalnic, prihodke iz obračuna zamudnih obresti, prihodki iz naslova povračil sodnih stroškov, prihodki iz porazdeljenih skupnih stroškov (voda, elektrika,...) v večstanovanjskih stavbah, kjer ni upravnika ter drugi nepredvideni prihodki.

Kapitalski prihodki

	2019 realizacija	2020 plan	2020 realizacija	2020 % realiz.
72 KAPITALSKI PRIHODKI	149.519	110.000	2.214	2
720 PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	149.519	110.000	2.214	2
7200 Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	149.519	110.000	2.214	2
7201 Prihodki od prodaje prevoznih sredstev				

SSMONG je v letu 2020 realiziral 2.241,22 € kapitalskih prihodkov, kar predstavlja 2% realizacijo teh prihodkov in so za 98% nižji kot preteklo leto. Zaradi omejitev pri poslovanju z nepremičninami v času epidemije nalezljive bolezni Covid-19, nismo uspeli prodati nepremičnin na lokaciji Banjšice 8 in stanovanja v Gradišče nad Prvačino.

Transforni prihodki

	2019 realizacija	2020 plan	2020 realizacija	2020 % realiz.
74 TRANSFERNI PRIHODKI	421.724	650.050	473.231	73
740 TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	421.724	650.050	473.231	73
7400 Prejeta sredstva iz državnega proračuna			2.005	
7401 Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	421.724	650.050	471.226	73
7402 Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja				
7403 Prejeta sredstva iz javnih skladov				
7404 Prejeta sredstva iz javnih agencij				

Transforni prihodki predstavljajo prejeta sredstva iz državnega in občinskega proračuna Mestne občine Nova Gorica in so bili v letu 2020 realizirani v višini 473.230,49 € ter predstavljajo 73% realizacijo planiranih prihodkov ter so za 13% višji kot preteklo leto. Glede na plan so manjša zaradi časovne zamika začetka projekta Korn (100.000€) in projekt Grgar (100.000 €).

Prejeta sredstva iz občinskega proračuna so sestavljena iz:

- Sredstev za delovanje sklada v višini 214.195,42 €
- Sredstev za subvencije najemnin v višini 254.834,30 €
- Sredstev za povečanje namenskega premoženja v višini 2.196,00 €



Prejeta sredstva iz državnega proračuna v višini 2.004,77 eur iz naslova dodatka za nevarnost in posebne obremenitve za delo zaposlenih v tveganih razmerah.

2.2.2. Odhodki

V letu 2020 je SSMONG ustvaril skupaj 1.527.094,70 € odhodkov, kar predstavlja 72% realizacijo planiranih odhodkov in so za 29% višji kot preteklo leto. V okviru navedenih odhodkov so zajeti vsi odhodki iz naslova tekočih odhodkov, tekočih transferov in investicijskih odhodkov.

Tekoči odhodki

	2019 realizacija	2020 plan	2020 realizacija	2020 % realiz.
40 TEKOČI ODHODKI	510.148	512.594	472.345	93

SSMONG je v letu 2020 izkazal 472.346,49 € tekočih odhodkov, kar predstavlja 93% planiranih tekočih odhodkov in so za 7% nižji kot preteklo leto. Med tekočimi odhodki so zajeti: plače in drugi izdatki zaposlenim, izdatki za blago in storitve, plačila domačih obresti in rezerve.

Plače in drugi izdatki zaposlenim

	2019 realizacija	2020 plan	2020 realizacija	2020 % realiz.
400 PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	172.298	180.509	182.106	101
4000 Plače in dodatki	154.819	165.000	164.998	100
4001 Regres za letni dopust	6.132	6.900	6.809	99
4002 Povračila in nadomestila	8.719	8.320	10.010	120
4003 Sredstva za delovno uspešnost	0	0	0	0
4004 Sredstva za nadurno delo	0	0	0	0
4005 Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0	0	0
4009 Drugi izdatki zaposlenim	2.628	289	289	100
401 PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	27.661	29.385	29.447	100
4010 Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	13.709	14.200	14.603	103
4011 Prispevek za zdravstveno zavarovanje	10.982	11.720	11.698	100
4012 Prispevek za zaposlovanje	178	190	179	94
4013 Prispevek za starševsko varstvo	155	190	165	87
4015 Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	2.637	3.085	2.802	91



Izdatki za blago in storitve

		2019 realizacija	2020 plan	2020 realizacija	2020 % realiz.
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	228.675	229.400	186.179	81
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	17.543	12.000	12.911	108
4021	Posebni material in storitve	7.883	6.000	9.310	155
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	16.610	13.000	18.514	142
4023	Prevozni stroški in storitve	2.029	2.200	3.266	148
4024	Izdatki za službena potovanja	2.466	2.200	160	7
4025	Tekoče vzdrževanje	106.633	110.000	97.513	89
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	5.877	4.000	4.317	108
4027	Kazni in odškodnine	0	0	0	0
4028	Davek na izplačane plače	0	0	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	70.634	80.000	40.188	50

Med pisarniški material in storitve so zajeti osnovni pisarniški material, literatura in strokovna literatura, stroški oglaševanja in stroški objav oglasov, računalniške storitve, izdatki za reprezentanco,...

Med posebni material in storitve so vključene geodetske storitve, parcelacije, cinitve, energetske izkaznice,...

V postavki energija, voda komunalne storitve in komunikacije so poleg stroškov telefona in poštne zajeti tudi stroški električne energije, vode, odvoza smeti, porabe kuriv, ... za prazna stanovanja v lasti SSMONG.

Izdatki za službena potovanja zajemajo stroške dnevnic za službena izobraževanja in potovanja zaposlenih.

Tekoče vzdrževanje predstavlja najboljše izdatke v okviru izdatkov za blago in storitve. Ta postavka zajema vse tekoče in intervencijske stroške v zvezi s popravilom in vzdrževanjem stanovanj in stanovanjskih objektov z okolico, stroške zavarovalnih premij za objekte, stroške upravljanja in druge izdatke. Tekoče vzdrževanje zajema tekoča dela v zvezi z zamenjavo in popravili dotrajanih sanitarnih elementov, popravilo internih instalacij centralnega ogrevanja, odpravo napak na elektroinstalacijah ter popravila na stavbnem pohištvi.

Odhodki za najemnine in zakupnine zajemajo stroške najemnin za stanovanje v upravljanju.

Med druge operativne odhodke pa sodijo stroški sodnih postopkov, sejnine, delo študentov, sodni stroški, stroški notarjev in odvetnikov, članarine in bančne provizije ter drugi nepredvideni stroški.

Plačila domačih obresti

		2019 realizacija	2020 plan	2020 realizacija	2020 % realiz.
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	11.456	13.300	9.729	74
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije				
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam				
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam				
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	11.456	13.300	9.729	74



Plačila obresti se nanašajo na dolgoročne kredite, prejete od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in poslovne banke Sparkasse d.d.

Rezerve

	2019 realizacija	2020 plan	2020 realizacija	2020 % realiz.
409 REZERVE	70.058	60.000	64.884	109
4090 Splošna proračunska rezervacija				
4091 Proračunska rezerva				
4092 Druge rezerve	70.058	60.000	64.884	109
4093 Sredstva za posebne namene				
4098 Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih				

Rezerve se oblikujejo na osnovi veljavne zakonodaje, za potrebe obnove in za vzdrževanje stanovanj v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika.

Tekoči transferi

	2019 realizacija	2020 plan	2020 realizacija	2020 % realiz.
41 TEKOCI TRANSFERI	82.097	75.000	112.811	151
410 SUBVENCIJE				
4100 Subvencije javnim podjetjem				
4101 Subvencije finančnim institucijam				
4102 Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom				
411 TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	82.097	75.000	112.811	151
4110 Transferi nezaposlenim				
4111 Družinski prejemki in starševska nadomestila				
4112 Transferi za zagotavljanje socialne varnosti				
4113 Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja				
4114 Pokojnine				
4115 Nadomestila plač				
4116 Boleznine				
4117 Štipendije				
4119 Drugi transferi posameznikom	82.097	75.000	112.811	151

Drugi transferji posameznikom zajemajo subvencioniranje najemnin posameznikom in gospodinjstvom, kar pomeni subvencioniranje tržnih najemnin. Na to postavko SSMONG nima neposrednega vpliva.



Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili realizirani v skupni višini 941.937,63 €, kar predstavlja 61% realizacijo planiranih investicijskih odhodkov in so za 58% višji kot preteklo leto. Navedeni odhodki vključujejo odhodke za dokončanje gradnje 8 vrstnih hiš v Prvačini, odhodke za rekonstrukcije in adaptacije (začetek del za energetska sanacijo večstanovanjske stavbe v Ozeljanu 2), nakup zemljišča ob Kornu, stroške iz naslova investicijskega vzdrževanja in adaptacij dotrajanih stanovanj, odhodke za študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije ter nakup tovornega vozila.

Izdatki za investicijsko vzdrževanje in obnove so potekali v stanovanjih, ki so starejša in neustrezno vzdrževana ter potrebna obnove, za zamenjavo dotrajanih oken, vrat, adaptacijo kopalnic, sanacijo strehe, obnovo fasade ter za druga investicijsko vzdrževalna dela, ki so nujno potrebna za ohranitev in povečanje vrednosti starejših stanovanj in objektov.

Za študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije je SSMONG v letu namenil 34.653,87 €. Sredstva so se porabila za pripravo projektne dokumentacije in za nadzore pri novogradnjah in adaptacijah.

	2019 realizacija	2020 plan	2020 realizacija	2020 % realiz.
42 INVESTICIJSKI ODHODKI	597.143	1.537.650	941.938	61
420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	597.143	1.537.650	941.938	61
4200 Nakup zgradb in prostorov	296.000	200.000	0	0
4201 Nakup prevoznih sredstev	0	12.790	12.790	100
4202 Nakup opreme	3.173	0	93	0
4203 Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0	0
4204 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	190.235	1.189.860	789.833	66
4205 Investicijsko vzdrževanje in obnove	81.023	100.000	87.754	88
4206 Nakup zemljišč in naravnih bogastev	0	15.000	15.006	100
4207 Nakup nematerialnega premoženja	0	0	1.702	0
4208 Študije o izvedljivosti projektov, projektne dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	26.712	20.000	34.760	174
4209 Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	0	0	0	0

Presežek prihodkov nad odhodki

	2019 realizacija	2020 plan	2020 realizacija	2020 % realiz.
III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	81.401	0	0	0
III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	0	672.194	374.409	56
Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	7	7	7	
Število mesecev poslovanja	12	12	12	

Presežek odhodkov nad prihodki v višini 374.409,42 € je SSMONG prenesel v breme sklada namenskega premoženja v javnih skladih v bilanci stanja za leto 2020.



Izkaz računa financiranja

		2019 realizacija	2020 plan	2020 realizacija	2020 % realiz.
50	VII. ZADOLŽEVANJE	0	168.364	0	0
500	Domače zadolževanje		168.364	0	
501	Zadolževanje v tujini				
55	VIII. ODPLAČILO DOLGA	105.000	105.000	108.766	
550	Odplačila domačega dolga	105.000	105.000	108.766	104
551	Odplačila dolga v tujini				
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE		63.364		
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	106.899	105.000	108.766	104
	(364-351)				
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	0	0	0	
	(927+348+377)-(928+349+378)				
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	25.497		483.175	
	(928+349+378)-(927+348+377)				

V letu 2020 je SSMONG povrnil dolgoročne kredite v višini 108.766 €.

Izračun presežka po Zakonu o fiskalnem pravilu

Fiskalno pravilo je proračunsko pravilo, s katerim se zagotavlja srednjeročna uravnoteženost prihodkov in izdatkov proračunov države brez dolgoročnega zadolževanja, z namenom doseganja vzdržnosti javnih financ. Zakon o fiskalnem pravilu določa, da morajo vse institucionalne enote sektorja države, kamor spadajo tudi javni skladi, izračunati presežek po fiskalnem pravilu.

Presežek po fiskalnem pravilu se za javne sklade izračuna tako, da se presežek prihodkov nad odhodki po denarnem toku zmanjša za neplačane obveznosti, razen za neplačane obveznosti iz naslova odplačila glavnice dolga ter za neporabljene donacije in za neporabljena namenska sredstva. V kolikor pa javni sklad ugotovi presežek odhodkov nad prihodki, mu presežka po fiskalnem pravilu ni treba izračunavati.

V letu 2020 SSMONG po denarnem toku izkazuje presežek odhodkov nad prihodki v višini 374.409,42 €, kar pomeni, da mu za leto 2020 ni potrebno izračunati presežka po fiskalnem pravilu.

V Novi Gorici, 24.02.2021

Pripravila:
Maja Šinigoj, pooblaščen računovodja



Direktor SS MONG:
Matjaž Kompara



2 PRILOGE

3.1. POROČILO ODVETNIKA O STANJU TOŽENIH OBVEZNOSTI

STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVA GORICA – javni sklad
Trg Edvarda Kardelja 1

5000 NOVA GORICA

ZADEVA: Poročilo odvetnika o stanju toženih obveznosti

Spoštovani,

na Vaše zaprosilo z dne 29.1.2021, Vam posredujemo sledeče poročilo o sodnem sporu, v katerem zastopamo Stanovanjski sklad Nova Gorica kot toženo stranko:

Opr. št.:

Tožeča stranka:

Tožena stranka: **1. STANOVANJSKI SKLAD NOVA GORICA**

Zaradi: zaradi odprave stvarnih napak in napak v solidnosti gradnje (pcto 55.000,00 EUR)
Sodišče: Okrožno sodišče v Novi Gorici

Stanje zadeve: Tožniki so dne 5.3.2013 zoper Stanovanjski sklad Nova Gorica ter družbo STAN-ING d.o.o. vložili tožbo zaradi odprave stvarnih napak in napak v solidnosti gradnje (pcto 55.000,00 EUR), in sicer zaradi napak na fasadi ter napak na ločni strehi večstanovanjskega objekta na naslovu Vojkova 105a in 105b, po pridruženih zadevi tožnik pod opr. št. I P zaradi odprave stvarnih napak na terasah večstanovanjskega objekta (pcto 30.602,44 EUR). S sodbo z dne 15.12.2015 je sodišče oba zahtevka v celoti zavrnilo. Zoper sodbo, v delu ki se nanaša na odpravo stvarnih napak in napak v solidnosti gradnje na fasadi ter na ločni strehi, so tožniki vložili

pritožbo, sodba je v pridruženi zadevi postala pravnomočna. Višje sodišče v Kopru je s sodbo in sklepom z dne 22.11.2016 pritožbi delno (za nekatere tožnike) ugodilo ter zadevo vrnilo v ponovno sojenje. V ponovljenem postopku so tožniki tožbo spremenili tako, da so zahtevali odpravo napak tudi na terasah objekta. Ker je bila družba STAN-ing d.o.o izbrisana iz sodnega registra, je sodišče postopek nadaljevalo zoper družbenika navedene družbe. Po ponovno izvedenem postopku je sodišče prve stopnje dne 4.12.2019 izdalo sodbo, s katero je delno zavrnilo zahtevek – točka I. izreka (v delu, ki se nanaša na odpravo napak na terasah objekta in ločni strehi) ter v točki II. izreka odločilo, da sta toženi stranki (Stanovanjski sklad Nova Gorica ter), dolžna v roku 60 dni odpraviti napake tako, da izdelata fasado (skladno z gradbenimi predpisi in pravili stroke) na način, da ne bo ogrožena solidnost zgradbe in bo zagotovljena osnovna funkcija fasade – varovanje pred vremenskimi vplivi, varovanje konstrukcijskih delov gradbe in zaščita pred izgubo toplote – torej normalno bivanje oz. normalna uporaba stanovanj. Posledično je sodišče odločilo, da vsaka stranka postopka nosi svoje stroške (točka IV.) Dne 22.1.2020 je sklad zoper II. in IV. točko izreka sodbe z dne 4.12.2019 vložil pritožbo. Zoper navedeni točki izreka sodbe je pritožbo vložil tudi drugotoženec. Zoper točko I. izreka sodbe z dne 4.12.2019 so dne 23.1.2020 vložili pritožbo tudi tožniki, na katero je bil dne 1.4.2020 vložen odgovor. Do sestave tega poročila še nismo prejeli odločbe Višjega sodišča v Kopru glede vloženih pritožb.

S spoštovanjem,

Koper, 2. 2. 2021

Odvetniška pisarna Prodan Jurič, d.o.o.

