



STANOVANJSKI SKLAD
Mestne občine Nova Gorica
- javni sklad
Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica

tel: (05) 33 50 191

**LETNO POROČILO
STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE NOVA GORICA
ZA LETO 2017**

VSEBINA

LETNO POROČILO	1
STANOVANJSKEGA SKLADA.....	1
MESTNE OBČINE NOVA GORICA	1
ZA LETO 2017	1
1. UVODNA POJASNILA.....	4
1.1 OSNOVNI PODATKI O SS MONG	4
1.2 PODLAGE ZA DELOVANJE SS MONG	5
1.3 PRIPRAVA LETNEGA POROČILA.....	5
2. INVESTICIJSKA IN TEKOČA VZDRŽEVANJA V LETU 2017	6
2.1 VZDRŽEVANJA STANOVAJ.....	6
.....	7
2.2 CELOVITA ENERGETSKA OBNOVA	7
2.3 NAKUP STANOVAJ	8
2.4. PRODAJA STANOVAJ IN KLETI	8
2.5 GRADNJA STANOVAJ.....	8
2.6 AKTUALNA PROBLEMATIKA	8
3. ZAKLJUČEK	10
1. RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2017	12
1.1. Uvod	12
1.2. Pravne podlage	12
1.3. Računovodske usmeritve	13
2. RAČUNOVODSKI IZKAZI ZA LETO 2017	19
2.1. BILANCA STANJA.....	19
2.1.1. Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju.....	20
2.1.2. Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve.....	21
2.1.3. Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	23
2.1.4. Lastni viri in dolgoročne obveznosti	24
2.1.5. Sklad namenskega premoženja in njegovo gibanje v letu 2017.....	25
2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	26
2.2.1. PRIHODKI.....	26
2.2.1.1. Nedavčni prihodki	26
2.2.1.2. Kapitalski prihodki.....	27
2.2.1.3. Transferni prihodki.....	27
2.2.2. ODHODKI	28
2.2.2.1. Tekoči odhodki.....	28
2.2.2.2. Plače in drugi izdatki zaposlenim.....	28
2.2.2.3. Izdatki za blago in storitve.....	29
2.2.2.4. Plaćila obresti	30
2.2.2.5. Rezerve	30
2.2.2.6. Tekoči transferji	31
2.2.2.7. Investicijski odhodki.....	32
2.2.3. Presežek prihodkov nad odhodki.....	32
2.3. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA.....	33

3.2. OBVEZNE PRILOGE.....	34
----------------------------------	-----------

1. UVODNA POJASNILA

1.1 OSNOVNI PODATKI O SS MONG

Naziv:	STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVA GORICA	
Skrajšan naziv:	SS MONG ¹	
Naslov:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica	
Ustanovitelj:	Mestna občina Nova Gorica	
Spletni naslov:	http://www.stanovanjskisklad-ng.si/	
E naslov sklada	stanovanjski.sklad@nova-gorica.si	
Identifikacijska št. za DDV:	SI 24822868	
Matična številka:	5921279000	
Pravnoorganizacijska oblika:	Javni sklad	
Šifra proračunskega uporabnika:	97241	
TRR računi pri Banki Slovenije:	namenska sredstva:	01284-6520972769
	sredstva za delo:	01284-959448271
	rezervni sklad:	01284-600000028
Namensko premoženje:	18.714.237,51 €	na 31.12.2017
Direktor in odgovorna oseba:	mag. Tomica Dumančić	
Nadzorni svet² SS MONG:		
Lucija Mozetič	predsednica	od 03. 12. 2015
Radivoj Erzetič	podpredsednik	od 25. 02. 2014
Bojan Adžič	član	od 25. 02. 2014
Robert Rustja	član	od 05. 07. 2012
Maja Erjavec	članica	od 03. 12. 2015

Članom NS SS MONG je mandat potekel 31.1.2018!

¹ Na podlagi 57. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00 in 11. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradno glasilo, št. 6/95 in 5/96) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica 26. septembra 2001 sprejel sklep o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradno glasilo: Mestne občine Nova Gorica, občine Šempeter – Vrtojba, št. 21/2001, 4. oktober 2001).

² Nadzorni svet Stanovanjskega sklada ima predsednika in štiri člane, ki jih za dobo štirih let imenuje mestni svet.

1.2 PODLAGE ZA DELOVANJE 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.) in drugi predpisi.

Med poglavitne naloge SS MONG, ki izhajajo iz samega Odloka o ustanovitvi sklada sodijo zlasti naslednje naloge:

- *priprava in izvajanje stanovanjskega programa MONG;*
- *kontinuirano zagotavljanje sredstev za izgradnjo ali nakup stanovanj in stanovanjskih hiš;*
- *poslovodenje, vzdrževanje in gospodarjenje s stanovanji in drugimi nepremičninami, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada;*
- *izvajanje vseh postopkov za dodelitve in zamenjave stanovanj;*
- *upravljanje s stvarnim premoženjem, ki ga je na SS MONG prenesla ustanoviteljica;*
- *pridobivanje ugodnih kreditov za investicije na stanovanjskem področju;*
- *poslovanje z nepremičninami;*
- *zagotavljanje kadrovskih in – tudi - tržnih najemnih stanovanj;*
- *transparentno uvajanje javno – zasebnega partnerstva na stanovanjskem področju in*
- *opravljanje drugih z zakonom določenih nalog za izvajanje občinskega stanovanjskega programa.*

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 z 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 realizaciji finančnega načrta in poročilo o doseženih ciljih ter rezultatih v letu 2017 ter ocene gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti in **računovodskega poročila**, ki obsega bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov ter pripadajoče preglede in pojasnila k izkazom.

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.*

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 števki ne ujemajo oz. lahko prihaja do manjših odstopanj.

2. INVESTICIJSKA IN TEKOČA VZDRŽEVANJA V LETU 2017

2.1 VZDRŽEVANJA STANOVAJ

Na področju investicijskega in tekočega vzdrževanja v obstoječe stanovanjske objekte smo v letu 2017 izvedli posege v tiste stanovanjske objekte, ki so najbolj potrebni korenitega posega in obnove. V našem primeru gre za starejše objekte, pri katerih je potreben poseg, da bi bili še naprej uporabni. Z namenom spoštovanja pozitivne zakonodaje smo izpeljali postopke v skladu z zahtevami javnega naročanja in tako zagotovili korektnost izvedbe postopka.

Gre za obnove stanovanj, menjavo oken, menjavo vrat, obnovo kopalnic in drugih manjših – vendar nujnih popravil v stanovanjih.

V spodnji tabeli so prikazane vrste posegov in lokacije, kjer smo le te izvedli:

Obnova stanovanj	Menjava oken	Menjava vrat	Obnova kopalnic	Razna manjša popravila
Erjavčeva 45	Kajuhova 4	Kidričeva 31 c	Ledine 101 b	
Prvačina 98 a	Cankarjeva 15	Kidričeva 34 a	Cankarjeva 56	
Branik 75 a	Cankarjeva 84	Gradnikovih brigad 33		
Cankarjeva 29	Vojkova 8	Gradnikove brigade 29		
	XXX. divizije 15 c	Gradnikove brigade 17		
	Čepovan 159 a	Cankarjeva 36		
	Cankarjeva 36	Čepovan 159 a		
		Kajuhova 4		
		Cankarjeva 13		
		Gregorčičeva 13 b		
13.770,72 €	13.130,63 €	6.060,00 €	4.896,10 €	39.158,38

Za vse naštete poseg v obnove stanovanj smo porabili 75.119,73 €.

2.2 CELOVITA ENERGETSKA OBNOVA

V sklopu projekta CTN - energetske sanacije večstanovanjskih stavb v lasti JSS - smo zaradi omejitev, ki jih je postavila država (gre le za objekte, ki se nahajajo v mestnih središčih in so v vsaj 75 % lasti sklada!) uvrstili zgolj večstanovanjsko zgradbo na naslovu Streliška pot 14 v Novi Gorici. V stavbi je 11 stanovanj od katerih je 10 stanovanj v lasti SS MONG. Zaradi nenehnih »birokratskih« težav glede priprave projekta se je celotna zadeva prenesla na leto 2018. Po pripravljeni dokumentaciji (DIIP) bi za izvedbo celovite energetske obnove

potrebovali 378.100,00 € , država bi nam za to namenila zgolj 60.000,00 €. Zato skušamo (v sodelovanju z GOLEA!) od EKO sklada pridobiti dodatna sredstva (največ do 25 % celotnih stroškov obnove). Upamo, da nas bo ustanoviteljica MONG finančno podprla in da bomo uspešno izpeljali celovito energetsko obnovo stanovanjske stavbe na Streliški 14 v letu 2018!

2.3 NAKUP STANOVANJ

V letu 2017 smo uspeli kupiti eno – eno in pol sobno - stanovanje ($48,28 \text{ m}^2$) na naslovu Cankarjeva ulica 13 v Novi Gorici in za njega plačali 60.000,00 € ali 1.242,75 €/m². Naj ob tem navedemo, da smo se večkrat udeležili javnih dražb; nikoli nismo bili uspešni ravno zaradi izrazito visokih cen za m², kar pa za naše zmožnosti ni bilo sprejemljivo. Žal je realnost takšna, da tisti, ki so kupili stanovanja (Jazbinškov zakon!) za manj kot 10.000,00 DEM zdaj zahtevajo 100.000,00 €! Naši prihodki nam takšnega nakupovanja ne omogočajo.

2.4. PRODAJA STANOVANJ IN KLETI

Na naslovih Vojkova cesta 101 do 107 je imel SS MONG 21 stanovanj od tega je kar 18 takšnih, ki merijo več kot 110 m^2 , kar glede na normative (14. člen pravilnika)³ odgovarja (8) osem članski družini! Takšnih družin pa ni več! Po sklepu NS SS MONG smo v letu 2017 - na javnih dražbah - prodali dve takšni stanovanji: stanovanje na naslovu Vojkova cesta 107 b za 124.000,00 € in stanovanje na naslovu Vojkova cesta 101 a za 124.750,00 €.

Na naslovu IX. korpus 98 in 100 v Solkanu je v lasti SS MONG sedem kleti, ki so velike od $4,92 \text{ m}^2$ do $15,22 \text{ m}^2$. Po sklepu NS SS MONG tudi te kleti prodajamo; v letu 2017 smo prodali najmanjšo in sicer za 1549,80 €.

2.5 GRADNJA STANOVANJ

V poslovnem načrtu za leto 2017 smo zapisali, da bomo v Prvačini začeli graditi 8 stanovanj za mlade družine, ki so se po zaključenem študiju vrnile v Novo Gorico in potrebujejo stanovanja. Tudi tukaj se je zaradi najrazličnejših problemov (soglasja...) začetek gradnje prenesel v leto 2018. Za izgradnjo teh stanovanj smo že vložili vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja in pričakujemo, da ne bo še kakršnihkoli dodatnih težav. Sredstva za gradnjo 8 stanovanj za mlade pa SS MONG že ima – lastni prihodki in prihodki od prodaj že omenjenih stanovanj!

2.6 AKTUALNA PROBLEMATIKA

Na zadnjem razpisu za dodeljevanje stanovanj v neprofitni najem (2016) se je prijavilo 155 prosilcev. Iz spodnje tabele so razvidni podatki o prijavah:

³ Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj

	Lista A	Lista B
1 člansko gospodinjstvo	45	3
2 člansko gospodinjstvo	27	5
3 člansko gospodinjstvo	48	-
4 člansko gospodinjstvo	22	2
5 člansko gospodinjstvo	2	-
skupaj	145	10

Do konca leta 2017 smo uspeli dodeliti stanovanja 22 prosilcem ali 14 % od vseh prijavljenih na razpisu 2016. To pomeni, da so potrebe po stanovanjih izrazito visoke in SS MONG nima možnosti ustreznno pomagati vsem zainteresiranim prosilcem za stanovanje.

Naj ob tem omenimo še problematiko t.i. subvencij, do katerih 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 za subvencije namenjeno 243.915,01 € in sicer za:

SUBVENCIJE	ZNESEK
Neprofitni najemi	141.187,55 €
Tržni najemni	86.645,76 €
Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS)	16.081,70 €
skupaj	243.915,01 €

Poseben problem predstavlja plačilna nedisciplina nekaterih najemnikov. V letu 2017 je bilo - zaradi izrazitega nespoštovanja določil pogodb o najemu stanovanj (neplačevanje najemnin in obratovalnih stroškov... kljub večkratnim opozorilom - opominom!) vloženih:

- 14 tožbenih odpovedi najemne pogodbe in izselitev iz stanovanja,
- 4 izvršbe na podlagi pravnomočnih in izvršljivih sodb in
- 43 pisnih opozoril najemnikom, ki kršijo določila najemnih pogodb

Zaradi neizterljivih najemnin najemnikom neprofitnih stanovanj (osebni stečaji...) smo morali odpisati terjatve v znesku 9.165,70 €, kar je potrdil NS SS MONG na zadnji, 24. korespondenčni seji, ki je bila 23.1.2018. Naj ob tem poudarimo, da je t.i. osebnih stečajev vedno več in da se tega inštrumenta poslužuje vedno več ljudi.

3. ZAKLJUČEK

Za nami je leto, ko smo se ukvarjali s problematiko pridobivanja možnosti gradnje stanovanj tako za mlade, kot tudi za starejše, saj smo dali pobudo vsem šestim županom Goriških občin, da pozabijo na t.i. občinske meje in skušajo – skupaj z državo – razrešiti problem propadajočega objekta v Vrtojbi. Gre za 120 postelj za potrebe Doma upokojencev in 60 varovanih stanovanj. Žal, pozitivnih reakcij ni in objekt bo še naprej propadal, čeprav bi nam in Domu upokojencev Nova Gorica še kako dobrodošel, saj prosilci za ležišča in varovana stanovanja prihajajo iz vseh Goriških občin.

Kljub vsemu bomo vztrajali in skušali vplivati, da se nekaj premakne!

V Novi Gorici, 16. februar 2018



Direktor SS MONG

mag. Tomica Dumancić

**RAČUNOVODSKO POROČILO
STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE
OBČINE NOVA GORICA
ZA LETO 2017**

Nova Gorica, februar 2018

1. RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2017

1.1. Uvod

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica, javni sklad je v letu 2017 posloval na podlagi Odloka o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 21/02, Uradni list RS, št. 114/05, 78/09, 80/2011 in 29/2016)

Računovodsko poročilo je sestavljeni v skladu s Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10 – popr., 104/10, 104/11 in 86/16). Pri vodenju poslovnih knjig se uporablja načelo denarnega toka in predpisi navedeni v nadaljevanju.

1.2. Pravne podlage

Pri poslovanju in sestavljanju računovodskih izkazov so upoštevani naslednji zakonski predpisi:

- Zakon o računovodstvu (Ur. l. RS 23/99, 30/02-ZJF-C in 114/06 - ZUE),
- Zakon o javnih financah (Ur. l. RS, št. 11/11, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZfisP in 96/15 – ZIPRS1617),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10 – popr., 104/10, 104/11 in 86/16),
- Navodilo o predložitvi letnih poročil pravnih oseb javnega prava (Ur. l. RS, št. 109/10 in 86/16),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS, št. 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15 in 84/16),
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Ur. l. RS, št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06 – ZUE, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12, 100/15 in 75/17),
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/2013 in 100/15),
- Zakon o javnih skladih (Ur. l. RS, št. 77/08 in 8/10).

1.3. Računovodske usmeritve

Pri izdelavi računovodskih izkazov predstavljamo pomembnejše računovodske usmeritve:

Prihodki in odhodki

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

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

Načelo denarnega teka

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

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

Pogoj za priznavanje prihodkov in odhodkov glede prejema ali izplačila denarja je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, poravnane drugače; prihodek ali odhodek se prizna tudi v primeru poravnave terjatev oziroma obveznosti s pobotom. Za znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodki oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu denarja.

Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva

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

Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, zgradbe in oprema.

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

Za nove nabave po 1.1.2007 so zemljišča in zgradbe ločljiva sredstva ter se obravnavajo vsako posebej, tudi če so pridobljeni skupaj, razen vrednosti pridobitve solastniškega deleža na pripadajočem zemljišču, kjer stoji zgradba, katere del je poslovni prostor (etažna lastnina).

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

Opredmetena osnovna sredstva postanejo predmet amortiziranja prvi dan v naslednjem mesecu po tistem, ko je amortizirano sredstvo razpoložljivo za uporabo, torej usposobljeno za opravljanje dejavnosti.

Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po proporcionalni metodi z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj.

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

Sklad izkazuje med svojimi opredmetenimi osnovnimi sredstvi stanovanja, ki se oddajajo v najem. Stanovanja evidentiramo kot opredmetena osnovna sredstva in ne kot naložbene nepremičnine, saj so to sredstva sklada, ki se uporablja za dajanje v najem in se bodo po pričakovanjih uporabljala v več kot enem obračunskem obdobju.

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

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

V zvezi s prevrednotenjem osnovnih sredstev je v pravilniku o razčlenjevanju prihodkov in odhodkov določeno, da se lahko prevrednotijo na podlagi cenitve, ki jo opravi pooblaščeni ocenjevalec vrednosti.

Dolgoročne finančne naložbe

To so naložbe v delnice in druge naložbe na rok, daljši od enega leta. Stanovanjski sklad nima dolgoročnih finančnih naložb.

Dolgoročno dani depoziti in posojila

Dolgoročno dani depoziti in dolgoročna posojila, dana na podlagi posojilnih pogodb. Dolgoročne finančne naložbe se v začetku izkazujejo po nabavni vrednosti, ki ji ustreza naložena denarna ali drugačna sredstva. Dolgoročna finančne naložbe v obliki dolgoročno danih posojil se povečujejo za pripisano revalorizacijo, zmanjšujejo pa se za unovčene zneske.

Revalorizacija dolgoročno danih posojil je predmet dogovora pogodbenih strank. Sklad izkaže za znesek terjatve za dano posojilo splošni sklad za finančne naložbe. Za znesek revalorizacije izkaže povečanje dolgoročno danega posojila in hkrati povečanja splošnega sklada za finančne naložbe. Znesek obračunanih realnih obresti knjiži v breme kratkoročne terjatve iz financiranja in v dobro neplačanih prihodkov. Za odplačila revalorizacije glavnice se zmanjša splošni sklad za finančne naložbe.

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

Stanovanjski sklad nima dolgoročno danih posojil

Dolgoročne terjatve iz poslovanja

Dolgoročne terjatve iz poslovanja so terjatve, ki zapadejo v plačilo v roku, daljšem od enega leta. Terjatve se izkazujejo v vrednosti, ki izhajajo iz lastnine. Za znesek izkazane terjatve se poveča splošni sklad oziroma dolgoročni razmejeni prihodki. Za znesek odplačila pa se splošni sklad oziroma dolgoročni razmejeni prihodki zmanjšajo. Sklad ne oblikuje popravkov dolgoročnih terjatev iz poslovanja.

Stanovanjski sklad nima dolgoročnih terjatev iz poslovanja

Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah

Denarna sredstva vsebujejo gotovino v blagajnah, na računu, ki ga vodi uprava za javna plačila in visoko likvidne naložbe z majhnim rizikom pretvorbe v gotovino z rokom zapadlosti do največ dvanajstih mesecev. Stanovanjski sklad ne posluje z gotovino.

Kratkoročne finančne naložbe

Med kratkoročnimi finančnimi naložbami so lahko evidentirana kratkoročno dana posojila in naložbe v kratkoročne vrednostne papirje. V začetku se izkazujejo v nabavni vrednosti, ki ji ustreza naložena denarna ali druga sredstva.

Stanovanjski sklad nima kratkoročnih finančnih naložb.

Kratkoročne terjatve iz financiranja

Kratkoročne terjatve iz financiranja so terjatve za obresti ter druge kratkoročne terjatve iz financiranja.

Kratkoročne terjatve do kupcev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačani. Za znesek kratkoročnih terjatev do kupcev se izkažejo neplačani prihodki.

Druge kratkoročne terjatve

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

Neplačani odhodki

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

Aktivne časovne razmejitve

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

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine

Prejeti predujmi so dobljeni predujmi, ki jih plačajo kupci za prihodnjo dobavo in še niso poračunani z vrednostmi dobavljenih stvari ali opravljenih storitev. Za zneske izkazanih obveznosti za predujme obremeniti sklad tudi aktivne časovne razmejitve in prizna ustrezni konto izkaza uspeha.

Varščine se izkazujejo na kontih stanja, ne pa tudi na kontih prihodkov.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev

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

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Med druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja se uvrščajo kratkoročne obveznosti iz poslovanja do državnih in drugih institucij, kratkoročne obveznosti na podlagi izdanih čekov, menic in drugih plačilnih inštrumentov, obveznosti za davek na dodano vrednost in druge kratkoročne obveznosti (obveznosti za čista izplačila po pogodbah o delu in avtorskih pogodbah, obveznosti na podlagi odtegljajev od plač in podobno).

Kratkoročne obveznosti iz financiranja

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

Neplačani prihodki

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

Pasivne časovne razmejitve

Sklad oblikuje na kontih pasivnih časovnih razmejitev zneske prehodno nezaračunanih odhodkov za dane predujme.

Sklad namenskega premoženja in rezervni sklad

Sklad namenskega premoženja sestavljajo namensko oblikovani deli tega sklada, in sicer sklad za neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva, sklad za finančne naložbe in drugo.

Rezervni sklad pa je oblikovan na osnovi zakona o stanovanjskih skladih. Predstavlja rezervo za vzdrževanje in popravila nepremičnin.

- Sklad za neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva, ki je enak neodpisani vrednosti teh sredstev, se povečuje ob nabavah ozziroma pridobitvah teh sredstev.
- Sklad za drugo - je popravek seštevka zneskov drugih delov sklada. To pomeni, da je lahko znesek splošnega sklada za drugo izkazan kot kreditni ali debetni saldo. Razlika iz izkaza uspeha se prenese v dobro ali v breme sklada namenskega premoženja v javnih skladih.

Dolgoročne finančne obveznosti in druge dolgoročne obveznosti

Dolgoročne finančne obveznosti predstavljajo dolgoročna posojila prejeta od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in poslovne banke Sparkasse d.d..

Druge dolgoročne obveznosti pa predstavljajo lastno udeležbo in varščino najemnikov vključno z obrestmi.

Prihodki

Nedavčni prihodki

Med nedavčne prihodke so uvrščeni prihodki od premoženja, tisti del prihodkov, ki je ustvarjen s prodajo blaga in storitev na trgu ter drugi nedavčni prihodki.

Kapitalski prihodki

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

Transferni prihodki

V transfernih prihodkih so prikazana prejeta sredstva iz občinskih proračunov za delo ter subvencije najemnin.

Odhodki

Tekoči odhodki

Tekoči odhodki izkazujejo plačila stroškov dela, izdatki za blago in storitve, plačila obresti in rezerve.

Tekoči transferi

Tekoči transferi izkazujejo izplačila subvencij posameznikom in gospodinjstvom.

Investicijski odhodki

Med investicijske odhodke se štejejo plačila, namenjena pridobitvi ali nakupu opredmetenih in neopredmetenih sredstev. Sem sodijo nakupi zgradb in prostorov, novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije, investicijsko vzdrževanje in obnova, nakup opreme, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring.

2. RAČUNOVODSKI IZKAZI ZA LETO 2017

2.1. BILANCA STANJA

2.1.1. Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Leto 2017 2016

A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU		V	001	18.684.203	19.699.682
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002		8.634	8.634
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003		7.662	7.280
02	NEPREMIČNINE	004	34.222.275	34.420.590	
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	15.547.434	14.731.338	
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006		45.453	41.359
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	37.063		32.283

Med neopredmetena sredstva spadajo računalniški programi. V letu 2017 ni bilo nabav teh sredstev.

Nepremičnine predstavljajo zemljišča, stanovanja in večstanovanjske hiše. Knjigovodsko stanje je usklajeno in odpisano. V letu 2017 sta bili prodani dve stanovanji na Vojkovi 107b in Vojkovi 101a ter pomožni prostor v večstanovanjski stavbi v Solkanu. V letu 2017 smo kupili eno stanovanje na Cankarjevi ulici v Novi Gorici. Na podlagi cenitvenega poročila smo v poslovne knjige vnesli eno stanovanje, ki je bilo v naši lasti. Oprema in druga opredmetena sredstva pa so na osnovi zapisnika o popisu in inventuri usklajena.

Pojasnilo dolgoročnih sredstev

Začetno stanje	19.699.682,28 €
Povečanje v letu 2017 za nabave in okrepitve dolgoročnih sredstev	276.047,98 €
Amortizacija in prodaja dolgoročnih sredstev	1.291.527,90 €
<u>Končno stanje na dan 31.12.2017</u>	<u>18.684.202,36 €</u>

2.1.2. Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

Leto 2017 2016

	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	012	1.917.370	1.569.555
1 0	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0
1 1	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	886.390	406.136
1 2	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	962.359	1.085.448
1 3	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
1 4	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	28.482	14.092
1 5	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0
1 6	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0	0
1 7	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	542	190
1 8	NEPLAČANI ODHODKI	021	37.460	61.552
1 9	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	2.137	2.137

Dobroimetje pri banki in drugih finančnih ustanovah je razdeljeno na tri račune s katerimi stanovanjski sklad posluje. Stanje na dan 31.12.2017 je:

- Računu za namenska sredstva 867.690,62 €
- Računu za sredstva za delo 701,71 €
- Računu za rezervni sklad 17.997,57 €

Kratkoročne terjatve do kupcev predstavljajo terjatve do:

• Najemnikov v višini	84.109,75 €
• Composita d.o.o. v višini	878.248,60 €
• Terjatve do EKN	28.482,47 €
• Druge kratkoročne terjatve	542,11 €

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 izvršilen postopek. Po izčrpanju vseh pravnih možnosti je neplačana terjatev predmet odpisa. V letu 2017 smo odpisali neizterljive terjatve na podlagi pravnomočnih sklepov o končanju postopkov osebnega stečaja z odpustom obveznosti posameznih dolžnikov v skupni višini 9.165,70 EUR. Terjatev do Composita d.o.o. pa je v izvršbi.

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

Druge kratkoročne terjatve predstavljajo:

• terjatve do ZZZS iz naslova refundacij nege	542,11 €
---	----------

Neplačani odhodki predstavljajo:

• Odhodke za tekoče poslovanje v višini	33.119,97 €
• Tekoče transferje v višini	712,57 €
• Investicijske odhodke v višini	3.627,63 €

Aktivne časovne razmejitve predstavljajo obveznost za lastno udeležbo 2.137,04 €.

2.1.3. Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Leto 2017 2016

	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	034	1.033.206	1.166.044
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠCINE	035	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	11.576	11.340
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	26.647	49.139
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	3.072	5.138
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	258	77
25	KRATKOROČNO OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	0	0
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	991.653	1.100.350
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih predstavljajo obveznost za:

- Čiste plače in nadomestila v višini 7.019,03 €
- Prispevke iz plač v višini 2.563,18 €
- Dohodnino v višini 1.093,62 €
- Regresirano prehrano in prevoz ter kilometrično v višini 812,00 €
- Pokojninsko zavarovanje po zakonu 88,02 €

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev se nanašajo na neplačane račune za storitve, tekoče in investicijsko vzdrževanje, upravljanje, pisarniški material ter drugi izdatki za blago in storitve v skupni višini 26.647,37 €.

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja zajemajo:

- Prispevke na osebne dohodke v višini 1.872,25 €
- Obveznost za plačilo DDV v višini 277,00 €
- Odtegljaj od plače 922,28 €

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN predstavljajo:

- Obveznost do MJU za uporabo spletnega digitalnega potrdila 56,22 €

- Obveznost do UJP za bančne storitve 16,44 €
- Obveznost do uporabnika proračuna občine 185,43 €

2.1.4. Lastni viri in dolgoročne obveznosti

			Leto	2017	2016
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	044	19.568.367	20.103.193	
90	SPOŠNI SKLAD	045	0	0	
91	REZERVNI SKLAD	046	6.244	32.039	
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	
94	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	18.714.238	19.120.681	
941 0	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0	
941 1	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0	
941 2	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0	
941 3	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0	
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	714.021	817.677	
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	133.864	132.796	
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	0	0	
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0	
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0	

Rezervni sklad je oblikovan na osnovi 119. člena Stvarnopravnega zakonika in na osnovi 41. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1).

2.1.5. Sklad namenskega premoženja in njegovo gibanje v letu 2017

Začetno stanje v Bilanci stanja za leto 2017	<u>19.120.680,68 €</u>
Povečanje v letu 2017 za investicijska vlaganja in nabave osnovnih sredstev	149.135,37 €
prodaje osnovnih sredstev v letu 2017	216.730,28 €
Amortizacija	947.885,01 €
Presežek prihodkov nad odhodki	609.036,75 €
Končno stanje na dan 31.12.2017	<u>18.714.237,51 €</u>

Dolgoročne finančne obveznosti predstavljajo dolgoročna posojila prejeta od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in poslovne banke Sparkasse d.d., na osnovi posojilnih pogodb:

Banka Sparkasse d.d.

- Pogodba 54090017168 iz dne 08.12.2010 stanje na dan 31.12.2017 418.015,22 €

Stanovanjski sklad RS

- Pogodba PP013-99 z dne 21.09.1999 stanje na dan 31.12.2017 27.049,27 €
- Pogodba 23062-46/0 z dne 03.07.2006 stanje na dan 31.12.2017 124.891,55 €
- Pogodba PP XXV-13-99 z dne 26.01.2007 stanje na dan 31.12.2017 100.646,55 €
- Pogodba PP 101/96 z dne 26.01.2007 stanje na dan 31.12.2017 43.418,08 €

Druge dolgoročne obveznosti pa predstavljajo lastno udeležbo in varščino najemnikov vključno z obrestmi.

2.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

2.2.1. PRIHODKI

2.2.1.1. Nedavčni prihodki

		Leto	2017	2016
71	NEDAVČNI PRIHODKI	140	649.239	708.491
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	141	683.017	703.339
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	0	277
7103	Prihodki od premoženja	144	683.017	703.339
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	145	0	0
7110	Sodne takse	146	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	0	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	150	11.222	5.152
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	11.222	5.152

Prihodki od premoženja vključujejo plačane najemnine za profitna, oskrbovana in neprofitna stanovanja.

Drugi nedavčni prihodki pa zajemajo:

- Prihodke od odškodnin, zavarovalnin in drugo 11.222 €

2.2.1.2. Kapitalski prihodki

		Leto	2017	2016
72	KAPITALSKI PRIHODKI	153	238.440	38.910
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	154	238.440	38.910
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	238.440	38.910
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0

Kapitalski prihodki prestavljajo prodajo osnovnih sredstev, stanovanj.

2.2.1.3. Transferni prihodki

		Leto	2017	2016
74	TRANSFERNI PRIHODKI	176	421.847	408.382
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	177	421.847	408.382
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	421.847	408.382
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0

Prejeta sredstva iz občinskega proračuna so sestavljena iz:

- Namenskih sredstev v višini 0,00 €
- Sredstev za delovanje sklada v višini 177.931,64 €
- Sredstev za subvencije v višini 243.915,01 €

2.2.2. ODHODKI

2.2.2.1. Tekoči odhodki

		Leto	2017	2016
40	TEKOČI ODHODKI	222	463.590	532.287

Med tekočimi odhodki so zajeta izplačila plač, drugi izdatki zaposlenim, izdatki za blago in storitve, plačila obresti in rezerve.

2.2.2.2. Plače in drugi izdatki zaposlenim

		Leto	2017	2016
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	223	152.016	136.258
4000	Plače in dodatki	224	137.516	122.853
4001	Regres za letni dopust	225	5.344	4.487
4002	Povračila in nadomestila	226	8.578	8.629
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	0	0
4004	Sredstva za nadurno delo	228	0	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	578	289
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	231	23.182	19.836
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	12.175	10.535
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	9.753	8.710
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	142	128
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	137	123
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	975	340

Plače in drugi izdatki zaposlenih so obračunani in izplačani na osnovi:

- Kolektivna pogodba za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/91-I, 53/92, 13/93 – ZNOIP, 34/93, 12/94, 18/94 – ZRPJZ, 27/94, 59/94,

80/94, 64/95, 19/97, 37/97, 87/97 – ZPSDP, 3/98, 3/98, 39/99 – ZMPUPR, 39/99, 40/99 – popr., 99/01, 73/03, 77/04, 115/05, 43/06 – ZKolP, 71/06, 138/06, 65/07, 67/07, 57/08 – KPJS, 67/08, 1/09, 2/10, 52/10, 2/11, 3/12, 40/12, 1/13, 46/13, 95/14, 91/15 in 88/16),

- Kolektivna pogodba za dejavnost okolja in prostora (Uradni list RS št. 60/08, 83/10, 89/10, 106/15, 46/17),
- Zakon o sistemu plač v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 108/09 – uradno prečiščeno besedilo, 13/10, 59/10, 85/10, 107/10, 35/11 – ORZSPJS49a, 27/12 – odl. US, 40/12 – ZUJF, 46/13, 25/14 – ZFU, 50/14, 95/14 – ZUPPJS15, 82/15, 23/17 – ZDOdv in 67/17)

2.2.2.3. Izdatki za blago in storitve

		Leto	2017	2016
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	237	211.623	352.089
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	23.309	33.550
4021	Posebni material in storitve	239	4.975	1.444
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	12.854	11.416
4023	Prevozni stroški in storitve	241	1.607	420
4024	Izdatki za službena potovanja	242	3.728	2.140
4025	Tekoče vzdrževanje	243	127.136	253.007
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	3.102	4.466
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	34.912	45.646

Med pisarniški material in storitve so zajeti pisarniški material, literatura in strokovna literatura, stroški oglaševanja, računalniške in revizijske storitve.

Med posebni material in storitve je vključena službena obleka za hišnika, zdravniški pregledi zaposlenih in geodetske storitve, parcelacije in cenitve.

V postavki energija, voda komunalne storitve in komunikacije so zajeti stroški električne energije, vode, telefona in poštnine.

Tekoče vzdrževanje zajema stroške vzdrževanja nepremičnin, stroške upravljanja in stroške pobiranja najemnin.

Med druge operativne odhodke pa sodijo stroški seminarjev, sejnine, delo študentov, sodni stroški, stroški notarjev in odvetnikov, članarine in bančne provizije.

2.2.2.4. Plačila obresti

		Leto	2017	2016
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253)	248	14.621	15.902
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	0	0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domaćim kreditodajalcem	252	14.621	15.902

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

2.2.2.5. Rezerve

		Leto	2017	2016
409	REZERVE	260	62.148	39.691
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	62.148	39.691
4093	Sredstva za posebne namene	264	0	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0

Rezerve se oblikujejo na osnovi veljavne zakonodaje za vzdrževanje stanovanj.

2.2.2.6. Tekoči transferji

		Leto	2017	2016
41	TEKOČI TRANSFERI	266	102.352	95.685
410	SUBVENCIJE	267	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	271	102.352	95.685
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0
4114	Pokojnine	276	0	0
4115	Nadomestila plač	277	0	0
4116	Boleznine	278	0	0
4117	Štipendije	279	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	280	102.352	95.685

Drugi transferji posameznikom zajemajo subvencioniranje najemnin posameznikom in gospodinjstvom, kar pomeni subvencioniranje neprofitnih in tržnih najemnin.

2.2.2.7. Investicijski odhodki

			Leto	2017	2016
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	295		179.547	345.823
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	296		179.547	345.823
4200	Nakup zgradb in prostorov	297		63.808	213.750
4201	Nakup prevoznih sredstev	298			0
4202	Nakup opreme	299		286	7.190
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900		0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901		0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902		100.810	117.843
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903		0	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904		0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905		14.643	7.040
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906		0	0

Investicijsko vzdrževanje je potekalo v stanovanjih, ki so starejša in neustrezno vzdrževana ter potrebna obnova.

2.2.3. Presežek prihodkov nad odhodki

			Leto	2017	2016
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)	927		609.037	181.988
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)	928		0	0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929		7	6
	Število mesecev poslovanja	930		12	12

Presežek prihodkov v višini 609.037 € je stanovanjski sklad razporedil na sklad namenskega premoženja v javnih skladih.

2.3. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

			Leto	2017	2016
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	364		103.656	102.469
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365		103.656	102.469
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366		0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367		0	0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368		0	0
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369		103.656	102.469
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370		0	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (372+373+374+375+376)	371		0	0
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372		0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373		0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374		0	0
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375		0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376		0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (351-364)	377		0	0
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	378		103.656	102.469
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	379		505.381	79.519
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	380		0	0

Stanovanjski sklad je v letu 2017 povrnil dolgoročne kredite v višini 103.656,11 €.

3.2. OBVEZNE PRILOGE

Seznam prilog:

- Bilanca stanja na dan 31.12.2017,
- Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov od 01.01.2017 – 31.12.2017,
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2017 – 31.12.2017,
- Izkaz računa financiranja od 01.01.2017 – 31.12.2017,
- Stanje in gibanje opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih osnovnih sredstev,
- Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil,
- Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov za obdobje od 01.01.2017–31.12.2017,
- Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ,