

LETNO POROČILO

***STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE
NOVA GORICA***

ZA LETO 2014

Nova Gorica: februar, 2015

KAZALO VSEBINE

1. POSLOVNO POROČILO	4
1.1. SPLOŠNI PODATKI.....	4
1.2. PODLAGA ZA DELOVANJE.....	5
1.3. AKTIVNA STANOVAJNSKA POLITIKA	7
1.4. IZBOLJŠANJE STANOVAJNSKEGA STANDARDA NA OBMOČJU MESTNE OBČINE NOVA GORICA	9
1.5. NOVA NAJEMNINSKA POLITIKA	12
1.6. CILJI POSLOVANJA.....	14
2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	17
2.1. REALIZACIJA CILJEV V LETU 2014.....	17
2.1.1. PRIHODKI.....	18
2.1.1.1. Tekoči prihodki.....	19
2.1.1.2. Nedavčni prihodki	19
2.1.1.3. Kapitalski prihodki	21
2.1.1.4. Transfervni prihodki	21
2.1.2. ODHODKI	22
2.1.2.1. Tekoči odhodki	23
2.1.2.2. Tekoči transferi	24
2.1.2.3. Investicijski odhodki.....	24
2.1.2.4. Račun financiranja.....	26
2.1.3. POSLOVNI IZID	26
3. MEHANIZMI SPODBUJANJA REŠEVANJA STANOVAJNSKEGA VPRAŠANJA.....	27
4. PROGRAM PROJEKTOV NSP 2015 - 2025.....	31
4.1. Aktiviranje obstoječega stanovanjskega fonda	31
4.2. Večja varnost najemnih razmerij	31
4.3. Javna služba za najemniško upravljanje	32
4.4. Prenova stanovanjskega fonda	32
4.5. Gradnja novih stanovanj, kjer je potreba po njih večja.....	33
5. RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2014	36
5.1. Uvod.....	36
5.2. Pravne podlage	36
5.3. Računovodske usmeritve	37
6. RAČUNOVODSKI IZKAZI ZA LETO 2014	47
6.1. BILANCA STANJA	47
6.1.1. Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	47
6.1.2. Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve	48
6.1.3. Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve.....	49
6.1.4. Lastni viri in dolgoročne obveznosti	50
6.1.5. Sklad namenskega premoženja in njegovo gibanje v letu 2014.....	51
6.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	52
6.2.1. PRIHODKI	52

6.2.1.1.	Nedavčni prihodki	52
6.2.1.2.	Kapitalski prihodki	53
6.2.1.3.	Transferni prihodki	53
6.2.2.	ODHODKI.....	54
6.2.2.1.	Tekoči odhodki	54
6.2.2.2.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	54
6.2.3.	Izdatki za blago in storitve	55
6.2.2.4.	Plaćila obresti	56
6.2.2.5.	Rezerve	56
6.2.2.6.	Tekoči transferji.....	56
6.2.2.7.	Investicijski odhodki.....	57
6.2.3.	Presežek prihodkov nad odhodki.....	58
6.3.	IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA.....	58
7.	DAVČNA BILANCA ZA LETO 2014	59
7.1.	OBRAČUN DAVKA OD DOHODKA PRAVNIH OSEB	59
7.2.	OBVEZNE PRILOGE	61
8.	OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA ZA LETO 2015	63

1. POSLOVNO POROČILO

1.1. SPLOŠNI PODATKI

Naziv: Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica – javni sklad

Naslov: Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
<http://www.stanovanjskisklad-ng.si>

Id.št.za DDV: SI24822868

Matična številka: 5921279000

Spletni naslov:
ID.ŠT.ZA DDV:
Matična številka:
Transakcijski računi pri Banki Slovenije:

SI56 01284-6520972769

SI56 01284-6959448271

SI56 01284-6000000028

Pravnoorganizacijska oblika: Javni sklad

Standardna klasifikacija dejavnosti: 84.110

Namensko premoženje: 19.008.030,73 €

Direktorica: Nataša Leban, mag.

Nadzorni svet: Kati Mininčič, predsednica

Robert Rustja, član

Lucija Mozetič, članica

Radivoj Erzetič, član

Bojan Adžič, član



1.2. PODLAGA ZA DELOVANJE

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je organiziran kot neprofitna organizacija in vpisan v register neprofitnih stanovanjskih organizacij kot osrednja občinska institucija za financiranje stanovanjske oskrbe, ki skrbi za izvajanje občinskega stanovanjskega programa, skrbi za financiranje izgradnje občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš ter spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš na območju Mestne občine Nova Gorica.

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.), ta odlok in drugi predpisi. Sklad je finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za nedoločen čas. Posluje v svojem imenu in na svoj račun.

Ustanoviteljica sklada je Mestna občina Nova Gorica. Le-ta lahko odpravi vsako razpolagalno dejanje, ki je v nasprotju z namenom, zaradi katerega je bil javni sklad ustanovljen. K skladu lahko pristopijo tudi druge lokalne skupnosti, ki za to izkažejo pravni interes. Medsebojna razmerja se uredijo s posebno pogodbo, ki stopi v veljavo s soglasjem Mestnega sveta Mestne občine Nova Gorica.

Namensko premoženje, ki se prenaša na sklad, predstavljajo stanovanja in stanovanjske hiše v lasti Mestne občine Nova Gorica, ki jih Mestna občina Nova Gorica z odlokom o ustanovitvi prenaša na sklad. Premoženje sklada predstavljajo tudi stanovanja, stanovanjske hiše ter ostalo nepremično premoženje obstoječega Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica. Premoženje sklada predstavljajo tudi vsi prihodki iz razpolaganja z nepremičninami, ki jih je ustanovitelj prenesel na sklad (najemnine, kupnine, vračila danih stanovanjskih posojil in drugo). Vrednost premoženja se v piše v sodni register.

Skladno z 23. členom Zakona o javnih skladih (ZJS-1) je bila sprejeta Strategija delovanja Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za obdobje od 2009 – 2013. Strategija pomeni nemoteno delovanje na področju stanovanjske politike v Mestni občini Nova Gorica.

V Mestni občini Nova Gorica naj bi v ustreznem časovnem okviru z lastnim prizadevanjem in pomočjo skupnosti vsak občan uresničil svojo temeljno pravico do primerrega stanovanja.

Osnovna dejavnost stanovanjskega sklada je gospodarjenje z neprofitnimi stanovanji in stanovanjskimi hišami, gradnja in nakup stanovanj, oddajanje stanovanj v najem in drugo. Predvsem pridobivanje novih stanovanj, bodisi z gradnjo ali nakupom novih je osnovna naloga in cilj javnega sklada s tem pa tudi vplivanje na ponudbo in povpraševanje po stanovanjih v Mestni občini Nova Gorica.

Glavni cilji stanovanjske politike so:

1. izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisne od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;
2. olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;
3. zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami;
4. ustvariti pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi;
5. povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih;
6. spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj;
7. vplivati na uravnoteženje ponudbe in povpraševanja po stanovanjih tako, da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oziroma pridobitev v najem, tam kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih;
8. z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočiti ustanavljanje novih gospodinjstev;
9. z ustrezeno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva;
10. spodbujati stanovanjsko tržišče in njene koristne razvojne učinke.

Sredstva, ki jih občina namenja stanovanjskemu področju nikakor ne pomenijo same porabe, saj je dokazano, da imajo pomembne spodbujevalne učinke na številnih področjih zaposlovanja, zagotavljanja socialne varnosti, povečujejo pa tudi proizvodnjo v nekaterih gospodarskih panogah, zlasti v industriji gradbenih proizvodov in porabo drugih dobrin, povezanih s stanovanjem in gospodinjstvom. Dolgoročno se ta sredstva z aktivno politiko odločanja neprofitnih najemnim tudi povrnejo, saj najemnine predstavljajo edini stabilen vir namenjen gradnji neprofitnih najemnih stanovanj.

1.3. AKTIVNA STANOVANJSKA POLITIKA

Stanovanjska politika deluje v funkciji spodbujanja in podpore gospodarskemu razvoju ter razvoju celotne družbe, v smislu ohranjanja prebivalstva in zagotavljanja kvalitetnega življenjskega okolja za vse prebivalce. K uspešni izvedbi stanovanjskega programa bodo z učinkovito zemljiško politiko ter zagotavljanjem zadostnih količin komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo, zlasti javnih najemnih stanovanj, prispevale lokalne skupnosti. Aktivnost države na področju stanovanjske politike v preteklem obdobju so bile usmerjene predvsem na področje socialnih transferov za zagotavljanje stanovanjske varnosti državljanov, medtem ko sta bila gospodarski in prostorski vpliv stanovanjske politike v celoti zapostavljena.

Stanje današnje stanovanjske oskrbe je naslednje:

- stanovanj primanjkuje na lokacijah, kjer je povpraševanje največje;
- primanjkuje najemnih stanovanj za ranljivejše skupine prebivalstva;
- delež zasebnih stanovanj je precej visok;
- stanovanjski fond se stara – ne ustrezna energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe in povečuje življenjske stroške;
- s strani investorjev ni interesa za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu;
- veljavna zakonodaja ne podpira razvoja najemnega trga (zlasti davčna in stanovanjska zakonodaja);
- mobilnost prebivalstva je nizka, kar onemogoča menjavo stanovanja glede na potrebe v določenem obdobju.

Analiza strukture proizvodne cene stanovanj v večstanovanjskih objektih v Sloveniji, v obdobju od 1993 do 2003, je pokazala, da največji del cene odpade na stroške same gradnje, in sicer v letu 2003 je imela povprečna struktura proizvodne kar 73,5 % stroškov gradnje, vendar so stroški zemljišča zavzemali v povprečju 16,3 % delež, 10,2 % pa so predstavljali drugi stroški projekta¹.

Država mora na področju zemljiške politike in posledično spodbuditve gradnje stanovanj, pripraviti zakonodajni okvir, ki bo povezal strateško in izvedbeno politiko in s tem dosegal učinkovito in hitro izvrševanje javnih koristi na področju urejanja prostora ter spodbujal oblikovanje partnerstev in vlaganj v smislu nizko profitnih stanovanjskih organizacij in zadružništva. Potrebno bo povezati finančne ukrepe, evidence nepremičnin, kazalce prostorskega razvoja in omogočiti učinkovito gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu. Pozornost bo usmerjena v pridobivanje in komunalno opremljanje zemljišč za izvajanje aktivne zemljišče politike, določanje prednostnih razvojnih območij za stanovanjsko oskrbo, zagotovitev hitrega in učinkovitega izvrševanja prostorskih aktov in izboljšanje kvalitete bivanja na degradiranih območjih s celovito prenovo.

Ob tem mora država z učinkovitim oblikovanjem zemljiške politike spodbuditi lokalne skupnosti k aktivnejšemu načrtovanju stanovanjske oskrbe, pospremljene z zagotavljanjem ustrezne infrastrukture in storitev. Z instrumenti zemljiške politike bodo občine od vlagateljev pridobile denar, ki ga bodo morale namensko usmeriti v izvajanje ukrepov za spodbujanje lokalnega razvoja. Takšni ukrepi so zagotavljanje ustrezne infrastrukturne opremljenosti (npr. prometna infrastruktura, oskrba s pitno vodo, odpadne vode, ravnanje z odpadki) in storitev (npr. javni transport, vzgoja in izobraževanje, zdravstvena oskrba)².

¹ Analiza gradbene panoge v Sloveniji in cen gradnje, Cirman, A., Polanec, S.: Univerza v Ljubljani, Ekonombska fakulteta, 2005.

² NSP 2015-2025, Ministrstvo za okolje in prostor: Gradivo za predhodno posvetovanje junij – september 2014, 2014.

1.4. IZBOLJŠANJE STANOVAJNSKEGA STANDARDA NA OBMOČJU MESTNE OBČINE NOVA GORICA

Stanovanjska politika bo v naslednjih desetih letih zasledovala naslednje cilje:

1. Povečanje števila najemnih stanovanj.
2. Zagotovitev zadostnega števila bivalnih enot.
3. Večja varnost najemnikov in najemodajalcev.
4. Ustrezna zasedenost stanovanj.
5. Spodbudna davčna politika.
6. Najemninska politika.
7. Stanovanjski dodatek.
8. Prenova stanovanj.

Sredstva, ki jih občina in država namenjata stanovanjskemu področju, nikakor ne pomenijo samo porabe, saj je dokazano, da imajo pomembne spodbujevalne učinke na številnih področjih zaposlovanja, zagotavljanja socialne varnosti, povečujejo proizvodnjo nekaterih gospodarskih panog, zlasti gradbeno industrijo, in porabo drugih dobrin, povezanih s stanovanjem in gospodinjstvom. Dolgoročno se ta sredstva z aktivno politiko določanja neprofitnih najemnin tudi povrnejo, saj najemnine predstavljajo pomemben vir, namenjen tudi gradnji neprofitnih najemnih stanovanj.

Podatki občin, ki jih z vprašalniki vsako leto zbere Ministrstvo za okolje in prostor, kažejo, da se je število neprofitnih stanovanj po občinah, glede na obdobje pred letom 2000, v veliki meri zmanjšalo, kar potruje predpostavko, da so občine v zadnjih letih stanovanja prodajale in niso zainteresirane za pridobivanje novih neprofitnih stanovanj, čeprav je to njihova dolžnost, ki je opredeljena v zakonodaji. Zaradi zaostrenih finančnih razmer in omejenega zadolževanja in prezadolženosti občin, le-te ne morejo zagotoviti zadostnega obsega stanovanj, zato bo potrebno na stanovanjsko področje privabiti tudi zasebni kapital. Stanovanjski sklad RS je spremenil politiko v smeri pretežno tržnega obračunavanja najemnin za stanovanja in prodaje stanovanjskega fonda mladim družinam pod določenimi ugodnimi pogoji.

Najpomembnejši cilj, ki ga morata zasledovati Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica in Mestna občina je, povečanje števila neprofitnih najemnih stanovanj. Potrebno bo tudi spremeniti kategorizacijo najemnih stanovanj iz zdajšnjih štirih kategorij (neprofitna, službena, tržna in oskrbovana stanovanja) v dve kategoriji glede na lastništvo, in sicer na zasebna in javna, kar se odraža v spremembah stanovanjske zakonodaje.

Na območju Mestne občine Nova Gorica je velik problem v zagotavljanju bivalnih enot, saj le-teh ni, kljub velikemu povpraševanju. Bivalne enote so namenjene za zagotavljanje stanovanjskih potreb najbolj ogroženih oziroma ranljivih skupin prebivalstva. Bivalne enote ne predstavljajo trajno rešitev stanovanjskega problema, namenjene so začasni dodelitvi, da se s tem zavarujejo interesi družine, zlasti otrok. Ker gre pri zagotavljanju bivalnih enot v prvi vrsti za reševanje najtežjih socialnih stisk in torej socialne programe, bi moralo del sredstev za sofinanciranje občinam zagotoviti Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti.

Pomemben in ključen trenutek pri zagotavljanju najemnih stanovanj je, zagotavljanje stanovanj za starejše. Zaradi staranja populacije imamo v Sloveniji velik delež upokojencev, ki bivajo v prevelikih stanovanjih, njihovi dohodki pa so relativno nizki. Bivanjske potrebe teh ljudi so specifične in so povezane z njihovimi socialnim in zdravstvenim stanjem. Glede na demografske tendence bo potrebno v prihodnosti intenzivno zagotavljati stanovanja za starejše t.j. namenska (oskrbovana) stanovanja. Na skladu vodimo evidenco čakajočih na oskrbovana stanovanja, ki izkazuje veliko povpraševanje po teh stanovanjih in posledično dolgo čakalno vrsto (trenutno 40 čakajočih).

Posebno mesto v stanovanjski politiki imajo invalidi, ki so najranljivejša skupina prosilcev. Reševanje te skupine prebivalstva je kompleksnejše in prepleteno področje, ki obsega poleg fizične in finančne dostopnosti stanovanj tudi specifične socialno-varstvene programe. Ukrepi na tem področju se nanašajo na postopno uvedbo nove najemninske politike, novih predpisov, ki bodo uredili zagotavljanje večjega števila invalidskih stanovanj, kar pomeni vsaj 10 % zgrajenega stanovanjskega fonda.

Strateško gledano bi morala Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica in Mestna občina Nova Gorica bolje sodelovati pri projektu zagotavljanja stanovanj za mlade družine. Skrb vzbuja podatek, da anketiranci do 25 leta starosti pogosto navajajo kot želeno lokacijo bivanja Ljubljano ali Evropo. Največja razhajanja so se pokazala med dejanskimi in želenimi ali dosegljivimi cenami stanovanj za anketiranke. Eno od možnih rešitev vidimo v tem, da bi se Stanovanjski sklad lahko tesneje povezal z občinskim oddelkom za infrastrukturo in skupaj z njim določil lokacije za nova stanovanja. S promocijo javno – zasebnega partnerstva (fizične osebe) in ob brezplačnem komunalnem opremljanjem zemljišč s strani občine, bi Stanovanjski sklad hitreje pridobil zadostno število stanovanj po ugodni ceni.

Temeljni cilj v prihodnosti bo pridobivanje oziroma zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj. Stanovanjski sklad bi se moral osredotočiti na mlade, ki še nimajo družine ali so med njenim načrtovanjem. Mladi bi raje imeli lastno stanovanje, vendar se zaradi prevelike finančne obremenitve odločajo za neprofitna najemniška stanovanja ali najemniška stanovanja fizičnih oseb. Izboljšati bi bilo potrebno nabor možnih rešitev za reševanje stanovanjskega problema mladih tako, da se za vsako prodano najemno stanovanje nadomesti z vsaj enim najemnim stanovanjem.

Potreba po neprofitnih stanovanjih se vsako leto povečuje in s tem narašča tudi odgovornost Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za zagotavljanje stanovanj. Finančni položaj sklada je neposredno povezan s finančnim položajem občine in posredno s finančnim položajem države, zato morata ta dva akterja najti nove in bolj ekonomične rešitve pridobivanja stanovanj. Rešitev je tudi v tesnejši povezavi z mestno občino in skladom (pri pridobivanju novih, komunalno opremljenih zemljišč, ki bi morala biti za neprofitna stanovanja brezplačna) v povezavi z zasebnim partnerstvom. V tem primeru bi zaživel gradbeni sektor in stanovanja bi bila cenovno dostopnejša mladim in mladim družinam.

Mladim je trenutno stanovanjski trg manj naklonjen. Na eni strani sklad razpolaga s 385 neprofitnimi najemnimi stanovanji, kar je za najmanj 100 stanovanj premalo glede na povpraševanje. V povprečju se na javne razpise za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem

prijavi 150 prosilcev, medtem ko sklad lahko zagotovi na letni ravni do 40 stanovanj (z nakupi, izselitvami obstoječih najemnikov, adaptacijami starih večstanovanjskih hiš in stanovanj). Tako na območju države kot na območju mestne občine pa se poleg povpraševanja po neprofitnih najemnih stanovanjih, pojavlja kot najobičajnejši način pridobitve stanovanja – nakup. Pri tem naletimo na težavo mladih glede financiranja, saj imajo praviloma nižje dohodke, zaposleni so za določen čas, tako da nimajo možnosti najetja stanovanjskega kredita.

Model najema s kasnejšim nakupom – možnost odkupa javnega najemnega stanovanja daje lastniku možnost prodaje javnega najemnega stanovanja najemniku in hkrati prispeva k povečanju javnega najemnega stanovanjskega fonda. Najemniki bi imeli možnost odkupa stanovanja po večletnem bivanju v njem (5 let), po ugodnejši, amortizirani ceni. Seveda bi se moral ob tem javni stanovanjski fond ohranjati tako, da bi se s prodajo enega stanovanja zagotovila nabava vsaj enega novega stanovanja. Poleg tega bi se lahko nadaljevala pozitivna praksa sklada iz leta 2013, ko je omogočil subvencioniranje obrestne mere za stanovanjske kredite kar 25 mladim družinam, da so prišli do lastne nepremičnine in s tem ustvaril možnost ureditve stanovanja glede na individualne potrebe. Za omenjen program je sklad namenil sredstva v višini 250.000 EUR.

1.5. NOVA NAJEMNINSKA POLITIKA

Neprofitna najemna stanovanja, ki jih zagotavljajo občine, so ekonomsko najbolj dostopna stanovanja v državi. Pri tem se oblikuje neprofitna najemnina, ki je trenutno neustrezno oblikovana, kar se izkazuje v tem, da upravljavci stanovanj z le-to ne pokrivajo realnih stroškov poslovanja. V preteklosti so se te najemnine postopoma dvigovale, vendar so glede na tržno vrednost stanovanj, močno podcenjene. Glavna pomankljivost je, da so administrativno določene in ponekod ne upoštevajo lokacije. Pri takšnem oblikovanju najemnin se izčrpava stanovanjski fond. Pridobljena sredstva iz naslova pobranih neprofitnih najemnin ne pokrivajo stroškov vzdrževanja stanovanj in ne ustvarijo rezerv za nakup novih stanovanjskih kapacitet oziroma za pokrivanje stroškov amortizacije. Takšno stanje vodi v

preobremenitve občine oziroma sklada. V preteklosti se je izkazalo, da se je stanovanjska politika, zaradi zmanjševanja proračunskih sredstev, obračala v smer odprodaje najemnih stanovanj in hkrati ni bilo možnosti za večje pridobivanje stanovanjskega fonda. *V NSP 2015 – 2025 je določeno načelo nadomestitve vsakega prodanega javnega najemnega stanovanja z najmanj enim javnim najemnim stanovanjem.*

Poleg neprofitne najemnine je plačilna sposobnost ekonomsko šibkejšega prebivalstva korigirana s subvencioniranjem najemnine. Današnji obračun in dodelitev pravice do subvencije predstavlja prikrito subvencioniranje in dvakratno obremenjuje občinski proračun. Z namenom, da se zagotovi transparentnost sistema subvencioniranja najemnin, mora biti uveljavljena redna praksa preverjanja premoženskega stanja upravičencev do neprofitnega najema enkrat letno oziroma ob spremembji premoženskega stanja. Vse to že poteka med centri za socialno delo in stanovanjskimi skldi po uradni dolžnosti.

Nov način obračunavanja najemnine prinaša stroškovno najemnino, ki lastnikom omogoča vzdrževanje stanovanjskega fonda in s tem zagotavlja tudi kvalitetne življenske pogoje najemnikov. Stroškovna najemnina se bo izračunavala na osnovi posplošene tržne vrednosti stanovanja (posplošene tržne vrednosti po GURS) z uporabo korekcijskih faktorjev.

Prehod na nov način izračunavanja stroškovne najemnine bo potekal vzporedno z uvedbo stanovanjskega dodatka. Stanovanjski dodatek bo namenjen korigiranju plačilne sposobnosti kritja stroškov najema ekonomsko šibkejšega prebivalstva. Skladi smo v pripombah ministrstvu zapisali, da zavračamo uvedbo stanovanjskega dodatka in se zavzemamo za to, da država in občine poskrbijo za nove stanovanjske kapacitete in izgradnjo večjega fonda tovrstnih stanovanj. Ministrstvo za okolje in prostor je postavilo tezo, da neprofitna stanovanja zasedajo tudi najemniki, ki bi si lahko zagotovili lastno stanovanje ali najeli tržno stanovanje brez subvencije, medtem ko veliko prosilcev, ki si ne morejo privoščiti iti neprofitne najemnine, pa plačuje tržno najemnino in zahteva subvencijo.

Stanovanjski dodatek bo vključen v enoten sistem socialnih transferjev, s čimer bo zagotovljena večja transparentnost in pravičnost prejemanja socialnih pomoči za vse prebivalce.

1.6. CILJI POSLOVANJA

Finančni načrt Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za leto 2014 je bil sprejet na 1. redni seji Nadzornega sveta Stanovanjskega Sklada Mestne občine Nova Gorica z dne 25.02.2014. Finančni načrt opredeljuje politiko delovanja sklada za leto 2014 skupaj s poslovnimi cilji v okviru pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj na podlagi lastne gradnje oziroma nakupa novih in starih stanovanj na trgu z namenom povečevati namensko premoženje sklada in zagotoviti stanovanja prosičem iz neprofitne liste A in B.

Stanovanjski sklad mestne občine Nova Gorica si je za naslednjih pet let postavil cilj prenove stanovanjskega fonda, predvsem zaradi starosti nekaterih objektov, njihovega slabega oziroma neustreznega vzdrževanja. V letu 2014 je bila dokončana prenova večstanovanjske stavbe v Čepovanu, Grgarju in Dornberku. Nujna je še adaptacija večstanovanjske stavbe na Streliški 10 ter Erjavčevi 45 v Novi Gorici, pa tudi posamezne stanovanjske enote. Kar 70 % celotnega stanovanjskega fonda je starejšega od 30 let, kar pomeni, da so mnogi elementi stanovanjskih stavb amortizirani in potrebni prenove. Uvedba energetskih izkaznic v letu 2015 pospešuje predvsem energetske prenove stanovanj kot tudi funkcionalne. Stroški izdelave energetskih izkaznic bodo porazdeljeni na posamezne enote in bodo ustvarjeni z izdelavo izkaznice. V primerih kjer se bodo vsi etažni lastniki odločili za pridobitev enotne energetske izkaznice bodo stroški pridobitve le-te manjši (npr. 46 stanovanj na Ulici Šantlovih, Trubarjeva ulica 7A in 7B, Prvačina 98 A in 98 B...). V naslednjem pet letnem obdobju mora prenova postati prednostna oblika zagotavljanja stanovanj, saj ima številne prednosti. Ne le da ne zahteva posegov v prostor, hkrati oživlja degradirana območja in s tem zagotavlja nove stanovanjske površine in kvalitetnejše bivalno okolje. Temeljni cilj prenove pa je doseči energetsko učinkovitost stanovanjskega fonda in s tem varčnejšo rabo energije in zniževanje stroškov, povezanih z uporabo stanovanj.

S celovito prenovo stanovanj se poveča vrednost stanovanj in drugih nepremičnin, ohranja se vitalnost in kvaliteta bivanja ter pospešuje razvoj v okviru mest in s tem nekontrolirano širjenje urbanih območij. S prenovo se tako zagotavljajo ustrezne gospodarske, socialne, stanovanjske, kulturne in druge funkcije stavbnega fonda. K stanovanjski prenovi je potrebno

pristopiti celovito, z oblikovanjem programov prenove, ki bodo upoštevali specifike posameznih naselij in sosesk. Na tem mestu velja omeniti tudi pridobivanje energetskih izkaznic na osnovi sprejetega energetskega zakona, ki so listina s podatki o energijski učinkovitosti zgradbe in s pripomočili za povečanje le-te.

Iz finančnega načrta za leto 2014 izhaja, da so bila proračunska sredstva planirana za dokončanje investicije v Čepovanu ter za izvajanje aktualnih, odprtih programov stanovanjskega sklada v letu 2014:

- Javno povabilo za nakup novih in rabljenih stanovanj in stavbnih zemljišč na območju Mestne občine Nova Gorica za leto 2014;
- Javni razpis za subvencioniranje obrestne mere za najete stanovanjske kredite pri poslovnih bankah, ki pa ni bil realiziran.

Mnenje uprave Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica je, da vsako zmanjšanje proračunskih sredstev vodi v dezinvestiranje in neproduktivnost sklada, posledično pa tudi v zmanjšanje namenskega premoženja sklada in je v nasprotju s poslovno politiko sklada in posledično v nasprotju z Odlokom o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica pa tudi v nasprotju z Zakonom o javnih skladih. Zavedati se moramo, da je vsakoletni strošek amortizacije v višini približno 700.000 EUR, ki zmanjšuje vrednost namenskega premoženja, večji od lastnih sredstev sklada iz naslova plačanih najemnin, ki se gibljejo okoli 650.000 EUR na letni ravnini. V javnih stanovanjskih skladih je izkaz poslovnega izida sestavljen po načelu denarnega toka t.j. plačani prihodki in odhodki. Posledično se amortizacije ne knjiži med odhodke, ampak se jo odpisuje v breme namenskega premoženja. Neskladnost v izkazovanju poslovnega izida je tudi obvezna uporaba računovodskeih standardov, zaradi katerih morajo skladi obračunati amortizacijo v višini 3 % v breme namenskega premoženja, medtem ko je v neprofitni najemnini priznana le 0,97 % stopnja amortizacije za stanovanja starejša od 60 let in 1,67 % za stanovanja mlajša od 60 let. Zaradi nekonsistentnih zakonskih rešitev se izkriviljajo poslovni izidi skladov, dolgoročno pa se močno zmanjšuje vrednost namenskega premoženja.

Terminski plan izvajanja investicij, investicijskega vzdrževanja in tekočega vzdrževanja je prilagojen mesečnemu pridobivanju sredstev iz proračuna in lastnih sredstev. Celotni znesek sredstev na transakcijskih računih na dan 31.12.2013 je znašal približno 39.000 EUR, planirana lastna sredstva v letu 2014 so znašala 630.000 EUR in planirana sredstva iz proračuna so znašala 500.000 EUR, *skupaj 1.169.000 EUR.*

Investicije v letu 2014

- Investicija v Čepovanu je bila dokončno plačana v mesecu januarju 2014. Dokončno poplačilo pogodbene vrednost investicije je znašalo 75.943 EUR.
- Investicija v Prvačini naj bi se pričela že v drugi polovici leta 2013. Kljub pridobljenemu pravnomočnemu gradbenemu dovoljenju, se investicija v letu 2014 še ni pričela, saj je bilo mnjenje krajevne skupnosti Prvačina in komisije za okolje in prostor Mestne občine Nova Gorica za investicijo odklonilno. Na osnovi izvajanja programov smo v letu 2014 porabili 425.000 EUR za nakup novih in rabljenih stanovanj na območju mestne občine. Znesek za poplačilo obveznosti po pogodbi za adaptacijo večstanovanjske hiše v Čepovanu je bil vključen v porabo sredstev v letu 2014 in s tem zmanjšal predvidena sredstva v tekočem letu za 76.000 EUR, kljub temu, da bi moral sklad omenjena sredstva pridobiti v proračunu za leto 2013. Najmanj 400.000 EUR vseh sredstev smo namenili investicijskemu vzdrževanju in temeljiti obnovi starih večstanovanjskih hiš.

Celotni planirani znesek za investicije in izvajanje programov v letu 2014 *je znašal 899.000 EUR.*

Zaradi nemotenega dela stanovanjskega sklada ter zagotavljanja neprofitnih stanovanj v mestni občini, mora občinska uprava zagotavljati zadostna sredstva in s tem povečevati namensko premoženje sklada. *V Načrtu razvojnih programov Mestne občine Nova Gorica za leta od 2014 do 2017 ni načrtovanih proračunskih sredstev, ki bi bila namenjena skladu. Na zaključen javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem za leto 2014, je vlogo podalo 180 prosilcev, kar kaže še vedno na veliko povpraševanje po neprofitnem najemu v Mestni občini Nova Gorica*

2. Poročilo o dosegih ciljih in rezultatih

2.1. REALIZACIJA CILJEV V LETU 2014

Zakon o javnih financah (Ur. list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU, 110/02-ZDT-B, 127/06 ZJP in 14/07-ZSDPO, 109/08, 49/09 in 38/10 - ZUKN) določa, da je Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica ob pripravi občinskega proračuna dolžan pripraviti predlog finančnega načrta. V prvem delu finančnega načrta so prikazani prihodki in drugi prejemki, v drugem delu pa odhodki in drugi izdatki razčlenjeni po ekonomski klasifikaciji. Finančni načrt je pripravljen na podlagi izhodišč, ki jih je posredovalo Ministrstvo za finance kot osnovo za pripravo proračunov lokalnih skupnosti.

Finančni načrt³ Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za leto 2014 je narejen na podlagi metodologije, ki se uporablja za pripravo občinskega proračuna. Vsi prihodki in odhodki so prikazani na podlagi finančnega toka v skladu z Zakonom o računovodstvu (Ur. list RS, št. 23/99 in 30/02-ZJF-C) in temu podrejenimi akti; Odredbi o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov uporabnikov enotnega kontnega načrta (Ur. list RS, št. 86/99 in 101/99), Pravilnikom o enotnem kontnem načrtu za proračun in proračunske uporabnike (Ur. list RS, št. 54/02) ter Pravilnikom o vsebini, členitvi in obliki računovodskeih izkazov ter pojasnilih k izkazom za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. list RS, št. 102/01).

Finančni načrt posrednega proračunskega uporabnika zajema le splošni del v katerem so izkazani prihodki in drugi prejemki in odhodki in drugi izdatki upoštevaje enotni kontni načrt in načelo denarnega toka. V finančnem načrtu se prikaže realizacija prejemkov in izdatkov za preteklo leto, ocena realizacije prejemkov in izdatkov za tekoče leto in načrt prejemkov in izdatkov za prihodnje leto. Predmet sprejemanja je le načrt prejemkov in izdatkov za prihodnje leto.

³ Finančni načrt za leto 2014 je podan v obveznih prilogah.

2.1.1. PRIHODKI

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je v letu 2014 realiziral skupne prihodke v višini 1.537.388 € kar pomeni 102 % realizacijo. Planirani prihodki so bili v celoti realizirani. Plan celotnih prihodkov je bil presežen za 2% zaradi povečanja prihodkov od pobranih najemnin, planirani prihodki iz naslova prodaje stanovanj pa niso bili realizirani. Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je pozval najemnike neprofitnih stanovanj v morebitni nakup le-teh, a se predvsem zaradi finančne krize in posledično še vedno visokih cen stanovanj, najemniki niso odzvali. Tudi v letu 2014 se je sklad soočal s spremenjenimi gospodarskimi razmerami in posledično manjšim številom transakcij na nepremičninskem trgu ter neugodnimi razmerami, ki bi spodbudile novogradnje. Cene stanovanj se že znižujejo, kar smo dokazali pri letošnji nabavi stanovanj, kjer smo dosegli do sedaj najnižjo realno raven cen in sicer 1.038 €/m^2 . Ob predpostavki, da bi v letu 2014 pridobili več namenskih sredstev iz proračuna, bi uspeli realizirati še dodatnih šest nakupov stanovanj po zelo nizki ceni na m^2 .

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je skladno s sklepom Mestnega sveta Mestne občine Nova Gorica št. 351-7/2002 z dne 22.05.2008, ki je podal soglasje za prodajo zemljišč v območju OPPN Rožna Dolina III., omenjena zemljišča prodal podjetju Composita d.o.o.. Na osnovi kupoprodajne pogodbe št. 3520-2/2008 z dne 02.07.2008 je bil Stanovanjskemu skladu Mestne občine Nova Gorica plačan prvi obrok kupnine v višini 55 % celotne pogodbene vrednosti. Preostali del kupnine v višini 878.300 € kar pomeni 45 % pogodbene vrednosti, bi moralo podjetje Composita d.o.o. plačati v roku 10 dni po pridobitvi gradbenega dovoljenja za izgradnjo komunalne opreme na kompleksu OPPN Rožna dolina III. Lastninska pravica na zadevnih nepremičninah bi ob popolnem plačilu kupnine prešla na kupca, to je družbo Composita d.o.o.. Ob tem se je Composita d.o.o. zavezala z Mestno občino Nova Gorica skleniti pogodbo o opremljanju, ki bo definirala vse obveznosti investorjev izgradnje objektov na omenjenem območju. Sklenjena pogodba o opremljanju je seveda pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja. Doslej družba Composita d.o.o. ni izpolnila nobenega izmed navedenih pogojev. Družba Composita d.o.o. se dalj časa ni odzivala na nikakršne pozive k sklenitvi dogovorjenih pogodb, kot ji nalaga kupoprodajna pogodba, zato je

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica zoper družbo Composita d.o.o. vložil tožbo na Okrožno sodišče v Ljubljani.

Pravdni postopek je na Okrožnem sodišču v Ljubljani tekel 20 mesecev in se je končal s sodbo opr. št. Pg 3969/2011 dne 17.05.2013, ki je postala pravnomočna z dne 05.07.2013. Z zadevno sodbo je bilo v celoti ugodeno našemu zahtevku, tako da je družba Composita d.o.o. Stanovanjskemu skladu po zadevni sodbi dolžna plačati preostali pogodbeni znesek 878.248,60 € skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi, ki tečejo od 16.08.2011 do plačila ter stroške postopka v višini 16.429,80 €.

Dne 02.09.2013 je bil pri pristojnem sodišču v Ljubljani vložen predlog za izvršbo zaradi izterjave dolga po zadevni sodbi s predlagano izvršbo na denarna sredstva družbe Composita d.o.o. in nepremičnine v lasti družbe. S sklepom opr. št. In 352/2013 z dne 25.11.2013 je Okrožno sodišče v Ljubljani v celoti ugodilo našemu predlogu in dovolilo predlagano izvršbo. V konkretnem primeru je sedaj problem, ker je družba Composita d.o.o. že dalj časa blokirana na zadevnih nepremičninah pa so predhodno že vknjižene hipoteke drugih upnikov. V letu 2014 je bila opravljena cenitev treh nepremičnin v lasti podjetja Composita d.o.o., za namen prodaje na javni dražbi.

Dne 1.10.2013 je upnica Probanka d.d. pri okrajinem sodišču v Novi Gorici, pričela z izvršbo na nepremičninah, ki so predmet izvršljivega notarskega zapisa, sklenjenega pri notarki Katjuši Gorjan iz Nove Gorice z dne 19.08.2008 pod opr. št. SV 374/2008, zaradi poplačila dolgovanega zneska s strani podjetja Composita d.o.o.. Nepremičnine so na podlagi informacij, ki smo jih pridobili s strani okrajnega sodišča, predmet prodaje na javni dražbi.

2.1.1.1. **Tekoči prihodki**

Tekoči prihodki Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za leto 2014 so realizirani v višini 668.388 € in pomenijo 106 % realizacijo.

2.1.1.2. **Nedavčni prihodki**

Nedavčni prihodki zajemajo prihodke od obresti na računih pri UJP v višini 84 €. Med nedavčne prihodke štejemo tudi prihodke od premoženja, t.j. prihodke od najemnin za

neprofitna stanovanja v višini 658.505 € in so za približno 5% višji od planiranih. V letu 2014 so se zaostala plačila iz naslova nepobranih najemnin povečala za 5 %. V letu 2014 smo na osnovi veljavne dokumentacije odpisali terjatve do nepobranih najemnin v višini 11.338,49 € (Zapisnik o odpisu neizterljivih terjatev iz naslova neplačane najemnine št. 450-10/2014 z dne 12.01.2015). Terjatve so dokazano neizterljive in bi v bilanci stanja pomenile nerealni prikaz višine vseh terjatev. Zaradi odpisa je stanje višine terjatev do nepobranih najemnin nekoliko nižji kot v letu 2013 in znaša 108.179 EUR. V Mestni občini Nova Gorica v preteklem letu ni bilo nobene deložacije iz občinskih neprofitnih stanovanj. Letno je napovedanih med deset in 15 deložacij, vendar se z dolžniki poskušamo dogovoriti za poplačilo dolga in deložacije največkrat niso potrebne. V zadnjih petih letih smo imeli skupno le tri deložacije. Nekateri najemniki pa se iz stanovanj izselijo sami, saj jim je plačevanje neprofitnih najemnin v veliko breme in zato poskušajo najti druge ustrezne rešitve. V vseh neprofitnih najemnih stanovanjih tretjina najemnikov najemnine poravnava z zamudo do 90 dni. Povečujejo se tudi neplačila obratovalnih stroškov zaradi katerih ima sklad kot subsidiarno odgovoren, dodatne stroške, ki znašajo v povprečju 1 % vseh prihodkov od najemnin na letni ravni. Še večji zneski se skrivajo v številnih odprtih izvršilnih postopkih zoper najemnike in posledično zoper lastnike neprofitnih stanovanj. Lastniki tovrstnih stanovanj prevzemamo bremena brezposelnosti in revščino s prikritimi subvencijami. Številne deložacije so skrajni ukrepi, ki hkrati povzročajo nove stanovanjske stiske. Prosilcev za bivalne enote je v zadnjih letih vse več.

Prihodki od prodaje blaga in storitev so v letu 2014 znašali 4.871 € in predstavljajo prihodke od odškodnin od zavarovanja in so bili izplačani od zavarovalnice. Drugi nedavčni prihodki v višini 4.928 € so prihodki, ki so nastali v poslovнем letu tudi iz naslova plačanih računov za izdajo ZK dovolil. Stroški postopka izdaje ZK dovolila po sklepu Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica št. 700-1/2011 z dne 06.05.2011, znašajo 166,67 € brez DDV. Le-ti so znašali 1.771 €. Preostali nedavčni prihodki v višini 3.157 € so prihodki, ki so jih najemniki morali plačati skladu na osnovi subsidiarne odgovornosti do neplačanih računov dobaviteljev. Trenutno znašajo odprte terjatve do najemnikov na podlagi subsidiarne odgovornosti še 3.107 €, kar skupno pomeni 0,5 % vseh prihodkov od pobranih najemnin.

2.1.1.3. Kapitalski prihodki

Kapitalski prihodki sklada v letu 2014 niso bili realizirani. Povpraševanje po nakupih stanovanj je med najemniki močno izraženo, a se nakupi ne realizirajo zaradi nezmožnosti najetja stanovanjskih kreditov oziroma nezadostne finančne likvidnosti najemnikov.

2.1.1.4. Transferni prihodki

Transferni prihodki sklada v letu 2014 so realizirani v višini 105 %. Transferni prihodki znašajo 869.000 € in predstavljajo transferne prihodke iz občinskega proračuna za investicije in povečanje namenskega premoženja v višini 500.000 €, 204.000 € za subvencioniranje tržnih in neprofitnih najemnin, ki so se v letu 2014 povečala so za približno 20 %, kar pomeni povečanje sredstev predvsem zaradi slabšega socialnega statusa najemnikov in povečanja subvencij za znižanje tržnih najemnin. Za delovanje sklada je bilo v letu 2014 realiziranih 165.000 € prihodkov kar je skladno s planiranimi.

Transferni prihodki sklada zajemajo namenska stanovanjska sredstva iz občinskega proračuna. Na tem mestu velja omeniti, da bo potrebno sprejeti novo Strategijo delovanja Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica oziroma stanovanjski program iz katerega bo razvidna nova finančna struktura financiranja sklada s strani Mestne občine Nova Gorica in na osnovi katere se pripravljajo finančni načrti sklada. Temelj za sprejem strategije in akcijskega načrta dela na področju uresničevanja stanovanjske politike v Mestni občini Nova Gorica pa je vsekakor sprejetje Nacionalnega stanovanjskega programa za obdobje od 2015 – 2025, ki ga Ministrstvo za infrastrukturo in prostor (MZIP) pripravlja v okviru nove finančne perspektive. NSP je bil dne 25.02.2015 dan v javno obravnavo, ki bo trajala do 25.03.2015.

Namenska sredstva iz proračuna so realizirana v višini 500.000 €. Sredstva so bila porabljena za nakup novih in starih stanovanj na trgu ter dokončanje adaptacije večstanovanjske stavbe v Čepovanu.

2.1.2. ODHODKI

Pri obravnavi odhodkov velja omeniti 24. člen Stanovanjskega zakona ki pravi, da če najemna pogodba ne določa drugače, je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe najemnik, dolžnik vseh ostalih terjatev pa etažni lastnik. Ne glede na navedeno zakonsko določbo, pa odgovarja lastnik stanovanja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Lastniki neprofitnih najemnin stanovanj se soočajo z vedno večjimi neporavnanimi obveznostmi najemnikov, ki vodijo v subsidiarno odgovornost lastnika stanovanja in posledično povečanja stroškov iz naslova plačil dobaviteljem, v primeru ko najemnik tega ne stori.

Subsidiarna odgovornost lastnika za plačilo obratovalnih stroškov najemnega stanovanja ima tudi po oceni pritožbenega sodišča pravno naravo subsidiarnega poroštva, kar pomeni, da za aktiviranje subsidiarnega poroštva druge toženke zadostuje že, če se najemnik na pisno zahtevo tožeče stranke v razumnem roku ne odzove na plačilo. Upravniki stanovanj nam na tej osnovi mesečno pošiljajo v vednost spiske neporavnanih obveznosti iz naslova neplačane elektrike, vode in komunalnih storitev ter storitev upravljanja, ki jih morajo mesečno poravnati. Skladi morajo s tem v vezi planirati dodatne stroške za plačevanje najemnikovih obveznosti, saj poteka izterjava le-teh preko vloženih elektronskih izvršb, ki pomenijo direktne bremenitve računov v roku treh mesecev od pravnomočnosti izvršbe. V prihodnosti bomo imeli skladi veliko obremenitev na tej osnovi in posledično manj sredstev za tekoče poslovanje.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je v letu 2014 realiziral skupne odhodke v višini 1.387.027 € kar pomeni 92 % realizacijo.

Stanovanjski sklad Mestne občine je imel v letu 2014 aktiven en razpis in sicer:

- **Javno povabilo za nakup novih in rabljenih stanovanj in stavbnih zemljišč na območju Mestne občine Nova Gorica**

Glavni namen omenjenega javnega povabila je spodbuditi občanke in občane, da ponudijo lastniška stanovanja, primerna za oddajo v neprofitni najem, skladu in s tem posledično vplivajo na ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin. Poleg tega

sklad po ugodnih cenah pridobi primerna stanovanja in povečuje namensko premoženje. Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica je na 2. redni seji z dne 20.03.2014 podal soglasje za objavo javnega povabila k oddaji ponudbe za prodajo stanovanj na območju Mestne občine Nova Gorica, ki je bil objavljen dne 01.04.2014.

Javnega razpisa za subvencioniranje obrestne mere za najete stanovanjske kredite pri poslovnih bankah kljub planu nismo realizirali zaradi nezadostnih finančnih sredstev.

2.1.2.1. Tekoči odhodki

Tekoči odhodki predstavljajo odhodke za plače in druge izdatke zaposlenim, izdatke za blago in storitve, plačila domačih obresti in sredstva izločena v rezerve. Tekoči odhodki so bili realizirani v višini 467.429 €, kar pomeni 88 % realizacijo. Za plače in druge izdatke je sklad v letu 2014 namenil 113.677 €, kar je približno 87 % planiranega. Prispevki za socialno varnost zaposlenih so znašali 16.854 € in so realizirani v višini 84 %. Na skladu je trenutno 5 zaposlenih. Računovodska in finančna funkcija je organizirana pri zunanjem računovodskem servisu.

Izdatki za blago in storitve so znašali 261.675 €, kar pomeni 83 % realizacijo. Najpomembnejša kategorija odhodkov približno 50 % vseh izdatkov. Pri ostalih kategorijah odhodkov (izdatki za energijo, vodo, komunalne storitve, komunikacijo, izdatke za službena potovanja) ugotavljamo bistvena odstopanj od načrtovanih zaradi plačevanja stroškov na podlagi subsidiarne odgovornosti.

Za namene izplačila obresti za najete kredite pri republiškemu stanovanjskemu skladu ter pri poslovni banki je sklad namenil sredstva v višini 22.615 €. Sredstva za plačilo domačih obresti so dosegla 75 % realizacijo.

Med druge rezerve spadajo sredstva vplačil v rezervni sklad v višini 52.608 € in predstavljajo sredstva za celovite obnove na stanovanjskih objektih za stanovanja starejša od 10 let in so višja od planiranih za 46 % zaradi prekategorizacije starejših stanovanj v višjo stopnjo mesečnih vplačil v rezervni sklad.

2.1.2.2. Tekoči transferi

Drugi transferi posameznikom so bili realizirani v višini 66.475 €, kar pomeni 83 % realizacijo in predstavljajo plačila subvencij najemnikov za neprofitna stanovanja in tržna stanovanja na podlagi izdane odločbe Centra za socialno delo Nova Gorica. Za odobritev subvencije za tržno stanovanje je potrebno, da se bodoči prosilci za neprofitno stanovanje prijavijo na javni razpis. Od leta 2011 naprej so zaradi novele Stanovanjskega zakona upravičeni do subvencije tudi najemniki tržnih stanovanj. V letu 2014 so bili transferni prihodki zelo visoki saj je bilo vloženih in odobrenih veliko vlog za subvencioniranje tržnih najemnin. Upravičenci za pridobitev subvencije k plačilu tržne najemnine so prosilci, ki so se prijavili na zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja in so se tudi uvrstili med upravičence do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. Če je bil javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v najem nazadnje objavljen pred več kakor letom dni, lahko prosilci vložijo vlogo za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem neposredno na občinski organ, ki preveri, če prosilec izpolnjuje pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja. V letu 2015 predvidevamo še povečano povpraševanje za subvencioniranje tržne najemnine, zaradi primanjkljaja na področju neprofitnih najemnih stanovanj v občini.

2.1.2.3. Investicijski odhodki

V okviru investicijskih odhodkov sklad pridobiva neprofitna najemna stanovanja ter vrši nakupe opreme in drugih osnovnih sredstev. Za te namene je v letu 2014 namenil 853.123 €, kar je za 5 % manj od planiranih sredstev.

Sklad je v letu 2012 pridobil gradbeno dovoljenje za adaptacijo večstanovanjske stavbe v Čepovanu (6 stanovanj) in ker smo uspeli pridobiti tudi gradbeno dovoljenje za pričetek gradnje stanovanj v Prvačini (6 stanovanj), smo se odločili, da preostala namenska sredstva namenimo uresničevanju omenjenih investicij. Žal se načrti v celoti niso uresničili, predvsem za gradnjo stanovanj v Prvačini. Finančna struktura adaptacije večstanovanjske zgradbe v Čepovanu je bila zaključena v januarju 2014.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je za nakupe stanovanj in prostorov namenil sredstva v višini 425.721 €, kar pomeni 88 % vseh planiranih. Pri tem nam je izpadel prihodek v višini 75.943 € zaradi poravnave pogodbenih obveznosti za Čepovan, ki bi morala biti izvršena v letu 2013.

V tem povabilu je bila določena primerna cena za nakup stanovanj za m^2 uporabne popravljene neto površine

- do 1.300,00 € brez DDV za novo zgrajena stanovanja.
- do 1.100,00 € za rabljena stanovanja.

V letu 2014 pa smo na skladu realizirali nakupe šestih stanovanj na območju Nove Gorice v skupni vrednosti 425.721 EUR, kar pomeni, da smo dosegli najnižjo možno ceno 1.038,70 EUR/ m^2 . Poleg že omenjene realizacije v letu 2014, smo razpolagali še s šestimi ustreznimi ponudbami, ki pa jih nismo realizirali, zaradi omejitve proračunskih sredstev.

Naslov stanovanja	Poštna številka stanovanja	m^2	eur/ m^2	skupaj
Cesta IX. Korpusa 54A	5250 Solkan	51,20	1.000,00	51.200,00 €
Cankarjeva 13	5000 Nova Gorica	48,30	1.000,00	48.300,00 €
Gregorčičeva 13A	5000 Nova Gorica	66,40	1.100,00	73.040,00 €
Gradnikove brigade 51	5000 Nova Gorica	86,30	984,94	85.000,32 €
Ulica XXX. divizije 15C	5000 Nova Gorica	73,00	1.100,00	80.300,00 €
Prvomajska ulica 23	5000 Nova Gorica	59,90	1.200,00	71.880,00 €
		12,50		8.000,00 €
		12,26		8.000,00 €
		409,86	Skupaj	425.720,32 €

Slika 1: Ponazoritev nakupa stanovanj SS MONG v letu 2014 (vir: SS MONG)

Stroški nakupa opreme so bili realizirani skoraj v višini 3.104 € od planiranih 2.000 € in predstavljajo nakup računalniške opreme in programov.

Stroški novogradenj, rekonstrukcij in adaptacij v višini 205.002 € so stroški, ki so nastali zaradi celovitih prenov večstanovanjskih stavb ter stanovanjskih enot, in sicer: v Domberku

(večstanovanjska stavba s 4 stanovanji) v Braniku 75A (večstanovanjska stavba s 4 stanovanji) ter obnova večstanovanjske stavbe v Grgarju (2 stanovanji). Poleg omenjenih zgradb je sklad večino sredstev namenil obnovi posameznih stanovanj, kar pomeni zamenjavi stavbnega pohištva, prenovi instalacij, fasad, itd. Prenove so nujno potrebne zaradi zniževanja stroškov rednega vzdrževanja. Stanovanjski fond v lasti Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica zajema kar 70 % stanovanj, ki so starejša od 30 in slabo tretjino stanovanj, ki so stara med 30 in 60 let (večstanovanjska stavba na Streliški 10 s pet stanovanji pa nad 90 let) in so nujno potrebna investicijske obnove:

Odhodki za investicijsko vzdrževanje v višini 219.296 € pomenijo celovito obnovo stanovanj, ki so bila takšne narave, da so povečevala namensko premoženje sklada in so bili realizirani v višini 110 %.

Za študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije v letu 2014 ni bilo namenjenih sredstev.

2.1.2.4. Račun financiranja

Odplačilo dolga domačim kreditodajalcem pomeni odplačila najetih kreditov pri Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije ter sredstva za odplačevanje reprogramiranja kredita pri poslovni banki v višini 97.680 €, kar pomeni 108 % realizacijo.

2.1.3. POSLOVNI IZID

S finančnim načrtom v letu 2014 smo uresničili približno 102 % vseh prihodkov in 92 % odhodkov. Realizacija finančnega načrta je bila odvisna od načrtovanih transfernih prihodkov iz proračuna in prihodkov od premoženja, kar pomeni prihodkov od vseh pobranih najemnin. Doseganje višjih prihodkov iz premoženja od planiranih t.j. od plačanih najemnin za stanovanja v višini 5 % je odraz intenzivnega dela na izterjavi neplačanih najemnin, povečane discipline plačevanja najemnin pri najemnikih ter pomoči neprofitnih organizacij in društev (Redči križ, Karitas, Društvo KID in Zveze prijateljev mladine Nova Gorica) pri financiraju

najemnin za socialno šibke družine, predvsem za tiste, za katere je bila že razpisana deložacija.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je v letu 2014 realiziral prihodke v višini 1.537.388 € in odhodke v višini 1.387.027 €. Ob upoštevanju celotnega poslovanja, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računom financiranja je sklad v letu 2014 povečal stanje na računih za 52.681 € kar pomeni povečanje likvidnostnih sredstev. Presežek prihodkov nad odhodki pa je bil realiziran v višini 150.361,03 €.

3. MEHANIZMI SPODBUJANJA REŠEVANJA STANOVANJSKEGA Vprašanja

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica mora na osnovi sprejetih dokumentov, ki se nanašajo na delovanje sklada v smislu uresničevanja ciljev stanovanjske politike v mestni občini, zasledovati cilje, ki se nanašajo na optimalno reševanje aktualnih stanovanjskih vprašanj. Strategija delovanja Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za obdobje 2009 – 2013 je bila zelo dober dokument, ki je zajemal vse ključne točke delovanja sklada na področju stanovanjske politike. Spomniti moramo, da smo že šesto leto brez Nacionalnega stanovanjskega programa, da je Stanovanjski zakon izredno neskladen z dejanskim stanjem in da se je omenjena strategija zaključila konec leta 2013. Torej je v naši državi že kar nekaj let pravna praznina na področju izvajanja stanovanjske politike v duhu 78. člena Ustave RS, ki pravi, da država ustvarja možnosti, da si državljeni lahko pridobijo primerno stanovanje. Eden izmed ciljev, ki je naveden v osnutku NSP za obdobje od 2015 – 2025, pravi, da lahko davčna politika s številnimi ukrepi vpliva na stanovanjsko politiko in stanovanjski trg. Z dävčno politiko lahko spodbujamo oddajanje stanovanj v najem, zamjenjave stanovanj in spodbujamo vlaganja v stanovanjsko gradnjo. Sredstva iz pobranih davkov bi se morala vsaj delno vrniti na stanovanjsko področje.

Eden večjih družbenih problemov je klasifikacija ljudi glede na lastništvo nepremičnine. Zaradi zmanjševanja razlik pri stanovanjski problematiki bi morala vlada in državne institucije delovati v dobro družbe in družine, da bi omejili naraščajoče težave bivanjskih razmer.

Glavni dejavniki, ki vplivajo na rešitev bivanjskega problema so:

- finančna politika
- najemniška politika
- davčna politika in
- inšpekcijski nadzor.

Finančna politika bi morala zagotavljati svež kapital za najemnike, kupce stanovanj in vlagatelje v izgradnjo ali obnovo stanovanjskih objektov. Dodeljena sredstva so plod finančne politike državnih in lokalnih institucij, ki skrbijo da je financiranje najugodnejše ob najnižjih stroških. S 1. junijem 2013 na osnovi Zakona o uravnoteženju javnih financ država ukinja subvencije za mlade družine in sklepanje pogodb za nacionalno stanovanjsko varčevanje. Poleg subvencij za neprofitne najemnike so možnosti za rešitev stanovanjskega vprašanja še stanovanjski dodatek in stanovanjski kredit (<http://www.mzip.gov.si>,2013).

Najemniška politika naj bi zajemala najem z odkupom pri katerem se postavi na prvo mesto finančne zmožnosti ter želje kupca. Poišče se ustrezno finančno konstrukcijo, s katero se ugodneje reši želje kupca. To pomeni, da najemnik stanovanja z najemnino že odkupuje izbrano stanovanje.

Glavni cilj NSP 2015 – 2025 je povečanje števila najemniških stanovanj. Država naj bi s sredstvi zagotovljala gradnjo najemniških stanovanj in s tem neprednostno obravnavala reševanje stanovanjskih problemov z nakupom stanovanja ali gradnjo hiše. Podatki še vedno kažejo razmerje med najemniškimi 92 : 8 % v korist lastniških, medtem ko je v drugih evropskih državah razmerje ravno obratno. Potrebno bi bilo obnoviti obstoječi najemniški fond, izboljšati njegovo energetsko stanje, bivalno okolje in kakovost bivanja.

Naslednji korak je vzpostavitev trga zasebnih stanovanj. Po nekaterih podatkih se v Sloveniji nelegalno oddaja več kot polovica stanovanj. Taka stanovanja so obravnavana kot prazna. Letni prihranki zaradi neplačevanja dajatev so visoki, stanovanja pa konkurenčnejša od legalnih najemov. Nepremičninski trg zato potrebuje: ustrezni nadzor nad nepremičninami, prenovljeno davčno in finančno politiko za najemnike in najemodajalce ter ustrezen ukrepanje zoper kršitelje.

Davčna politika bi morala iti v smeri obdavčevanja (pre)velikih stanovanj. Država bi s tem ukrepom vplivala na mišljenje ljudi o velikosti bivalnih površin. Stanovanja bi tako izbirali glede na ustreznost lokacije, velikost in osebne potrebe. Uvedba davka na nepremičnine bi pospešila prodajo praznih stanovanj. Davek na oddajo stanovanj naj se izračuna na osnovi povprečne stopnje. Za izračun povprečne stopnje se upošteva 20 % dohodka preteklih let, po tako izračunani povprečni stopnji pa se na letni ravni dohodnina odmeri od celotne neto letne davčne osnove zavezanca.

Cedularna obdavčitev najemnin že velja za dohodke, ki posamezniku prinesejo dividende in kapitalski dobiček. Obdavčitev je začela veljati tudi pri dohodkih iz oddajanja premoženja v najem po stopnji 25 %.

Inšpekcijski nadzor v prvi vrsti opravljajo stanovanjski inšpektorji in sicer nad uresničevanjem javnega interesa na stanovanjskem področju po Stanovanjskem zakonu in predpisih, izdanih na njegovi podlagi. Vodijo postopke inšpekcijskega nadzora, v upravnem postopku izdajajo odločbe in sklepe, izvajajo preventivne ukrepe za zagotavljanje zakonitega ravnanja inšpekcijskih zavezancev, izrekajo sankcije in opozorila kršiteljem ter sodelujejo z drugimi državnimi organi in organi lokalnih skupnosti. O tem, koliko je še neprijavljenih prihodkov, na FURS-u nimajo urejenih analiz. Na podlagi pridobljenih podatkov o nepremičninah so na FURS-u prišli do zaključka, da ta znesek znaša več deset milijonov evrov.

Poleg že omenjenih politik in nadzora pa lahko tudi *lokalna skupnost* s sprejemanjem raznih odlokov uporabnikom pomaga pri reševanju stanovanjskega problema. OPN obravnavata rešitve načrtovanih objektov in površin ter priključitev na javno infrastrukturo. Določa prostor na katerem se lahko izvaja stanovanjska gradnja. Določitev stanovanjskih sosesk bi

zelo priporoča k pridobivanju stanovanj bodisi za mlade družine bodisi k urejanju sosesk za starejše občane.

Neprofitne stanovanjske organizacije imajo pomembno vlogo pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Partnerstvo med njimi in zasebnimi organizacijami zagotavlja finančna sredstva, izkušnje pri gradnji, lažjo pridobitev zemljišč in razvoj projekta za pridobitev večjega števila razpoložljivih stanovanj. Javni in zasebni sektor stopata v partnerstvo zaradi specifičnih razlogov. Zaradi omejenih finančnih možnosti neprofitnih organizacij, bi bilo potrebno na stanovanjsko področje pritegniti zasebni kapital, ki bi preko javno-zasebnega partnerstva zagotavljal cenovno dostopna, predvsem najemna stanovanja. Zasebnim vlagateljem je potrebno zagotoviti spodbude, kot so; stvarni vložki, oprostitve dajatev, financiranje komunalne opreme in davčne olajšave. Javno-zasebno partnerstvo je mogoče le ob predpostavki, da je lastnikom stanovanj zagotovljena najemnina, ki bo pokrila stroške v celoti in omogočila vsaj minimalni donos. Za uspešno delovanje javno-zasebnega partnerstva bo poleg vzpostavitev trga stavbnih zemljišč, potrebno poenostaviti in zlasti skrajšati postopke pridobivanja gradbenih dovoljenj, vendar pa brez posegov v predpise ni mogoče pričakovati poenostavitev in s tem skrajšanja postopkov.

Na trenutno aktualni prednostni listi za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem iz leta 2013 se na listi A nahaja še vedno 93 prosilcev, na listi B pa še 3. Potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih pa se iz dneva v dan večajo, kar izkazuje javni razpis za dodelitev neprofitnih najemih stanovanj v najem iz oktobra 2014. Predvideno bosta novi prednostni listi A in B postali pravnomočni konec meseca marca 2015 in bosta zajemali okoli 180 prosilcev. Brez ustrezne pomoči in sodelovanja SS RS ter zasebnih vlagateljev, lokalna skupnost vsem tem prosilcem ni v stanju rešiti njihovega stanovanjskega vprašanja.

Stanovanjski sklad mora še vedno izvajati vse tri programe, in sicer: graditi stanovanja, saj le tako dosega najnižjo lastno ceno stanovanj na enoto, vendar pa se je potrebno zaradi obstoječe finančne in gospodarske krize prilagoditi smernicam trga; nakupovati nova in stara stanovanja, saj sklad dosega najnižje možne cene na m^2 stanovanjske površine, kar kažejo pretekli nakupi stanovanj ter morebiti pričeti z vstopom v javno – zasebno partnerstvo pod

pogoji, ki so določeni na nacionalni ravni in trenutno predvidevajo pri nakupu stanovanj ceno v višini 1.020 €/m² oziroma pri novogradnji ceno do največ 880 €/m², za rekonstrukcije stanovanj do največ 750 €/m².

4. PROGRAM PROJEKTOV NSP 2015 - 2025

4.1. Aktiviranje obstoječega stanovanjskega fonda

Nujno je potrebno aktivirati obstoječi fond nenaseljenih stanovanj in s tem prispevati k takojšnjem povečanju obsega uporabnih stanovanj. Nujni ukrepi se odrazijo v prenovi stanovanjske zakonodaje, z vzpostavitvijo javne službe za najemniško upravljanje se spodbudi zasebne lastnike nenaseljenih stanovanj, da le-ti dolgoročno oddajo stanovanja po ugodni ceni, z izvajanjem ciljnih davčnih ukrepov se spodbuja lastnike nenaseljenih stanovanj, da leta oddajo v najem. Po podatkih registrskega popisa prebivalstva v letu 2011 je v Sloveniji približno 20% stanovanjskega fonda nenaseljenega. Po opravljeni analizi ponudbe na stanovanjskem trgu v občini smo ugotovili, da je stanje nezasedenih stanovanj v Mestni občini Nova Gorica naslednje: po podatkih iz evidenc podjetij Komunala d.d. ter Vodovodi in kanalizacija d.d. je v občini od 6% do 9% vseh stanovanj nezasedenih, kar pomeni da je od vseh stanovanj na območju mestne občine okoli 1.000 praznih stanovanj.

4.2. Večja varnost najemnih razmerij

Skoraj četrtina vseh stanovanj se oddaja brez prijave najemne pogodbe. To pomeni velik izpad davčnega priliva, hkrati pa poslabšuje položaj najemnikov. Področje najemnih razmerij izkazuje slabo stanje. Ureditev pravnega varstva najemnikov in lastnikov stanovanj se sicer kaže kot ustrezna, kljub temu pa je potrebno izvesti nekatere prenove sistema. Potrebno je zagotoviti ustreznješo zakonodajo, izvedbo sodnih postopkov, inšpekcijski nadzor ter uvesti dopolnilne mehanizme. Sodni postopki v primeru reševanja najemnih razmerij sicer potekajo v okviru prednostne obravnave, vendar problem predstavljajo izvršbe. Problematika deložacij je še bolj izražena, saj traja v razdobju od dveh do treh let, pri čemer se dolg najemnika povečuje. Problemi so vse več izraženi tudi v osebnih stečajih najemnikov. Sodne postopke bi

bilo potrebno skrajšati, sicer se bo neprofitni fond prodal in skladi se bodo preusmerili v tržno obliko najema. Ustvariti je potrebno mehanizme za hitro reševanje sporov najemnih razmerij. Velik korak naprej je bil narejen z evidenco trga nepremičnin, saj bodo na tej osnovi izvedeni ukrepi na področju davčne politike, ki bodo stimulirali lastnike stanovanj z oddajo. Poleg davčne spodbude za oddajo stanovanj, bodo uvedene sankcije za lastnike nezasedenih stanovanj, ki le-teh ne oddajo v najem ali stanovanja oddajajo nelegalno. Uvedeni bodo intenzivni inšpekcijski nadzori, ki bodo povezale stanovanjski in davčni inšpekcijski nadzor.

4.3. Javna služba za najemniško upravljanje

Javna služba za najemniško upravljanje naj bi delovala po principu posrednika, upravitelja in vzdrževalca stanovanjskega fonda najemnih stanovanj. Vzpostavljena bo v okviru pravno formalne ureditve Stanovanjskega sklada RS. Namen je opravljanje funkcije vmesnega akterja med najemnikom in najemodajalcem. Postavlja se dvom, da se služba načrtuje v prid najemodajalcev in ne najemnikov. Zasebni lastniki bodo lahko svoja stanovanja predali v upravljanje javni službi za najemniško upravljanje in bi ga za določen čas in po določeni ceni upravljala javna služba. Taka služba bi lahko bila neprimerna, saj je najemniško posredovanje kot ekonomska aktivnost, ki jo opravljajo drugi subjekti na trgu, boljše organizirano kot bi bila javna služba. Bolje bi bilo zasledovati cilj, da bi bila javna služba podana kot vzajemna zavarovalnica, ki bi zavarovala riziko ob najemu. Taka agencija bi zavarovala lastnika stanovanja pred subsidiarno odgovornostjo. Ker bi bila javna služba organizirana pod okriljem Stanovanjskega sklada RS, bi za najem stanovanja lahko kandidirali tudi prebivalci, ki še ne bivajo v občini, kjer je stanovanje locirano. S tem bo omogočeno približevanje prebivalstva delovnim mestom, zmanjšano pa bo tudi obremenjevanje okolja zaradi dnèvnih migracij. Zaradi večje dostopnosti do stanovanja bodo stanovanjski problemi predvsem mladih družin lažje rešljivi.

4.4. Prenova stanovanjskega fonda

Ukrepi za pospešeno prenovo stanovanjskega fonda bodo zasledovali zagotavljanje sistemskega financiranja energetske prenove, kar bo zmanjšvalo toplotne izgube in učinkovito uporabo energije v stanovanjskih stavbah. Zakonodajna ureditev bo omogočila učinkovito in varno financiranje prenove večstanovanjskih stavb, uvajanje modela

energetskega pogodbeništva bo olajšalo energetsko prenovo večstanovanjskih stavb, postopna vpeljava različnih mehanizmov financiranja iz obstoječih mednarodnih finančnih virov bodo prispevala k spodbujanju projektov urbane prenove, zlasti celovite prenove sosesk, funkcionalna preureditev obstoječih enostanovanjskih hiš v stanovanjski objekt z več samostojnimi stanovanjskimi enotami, bo prispevala k večji kakovosti bivanja in ohranjanje prebivalstva na podeželju. Seveda je za takšne spremembe potrebna sprememba gradbene zakonodaje in poenostavitev etažne lastnine. Opis ukrepov je preveč stihijiški in nedodelan.

4.5. Gradnja novih stanovanj, kjer je potreba po njih večja

Poudarek pri gradnji novih stanovanj je dan povečevanju javnega najemnega stanovanjskega fonda. Prioritetni ukrepi na področju novogradnje so sledeči: z nacionalnimi usmeritvami in finančnimi spodbudami za gradnjo najemnih stanovanj na prednostnih razvojnih območjih namenjenih stanovanjski oskrbi, se zagotovi večja dostopnost do stanovanj tam, kjer so potrebe večje, oblikovanje javno –zasebnih partnerstev prispeva k hitrejši izvedbi projektov za gradnjo javnih najemnih stanovanj, z vzpostavitvijo pravno formalnih pogojev na nacionalni ravni se zagotovi aktivno izvajanje zemljiške politike na lokalni ravni.

NSP predvideva alternativne oblike bivanja – stanovanjske kooperative. Stanovanjske kooperative predstavljajo možnosti gradnje cenovno dostopnih najemnih stanovanj, ki hkrati ustrezajo željam uporabnikov glede na lokacijo, opremo, prostornost, kvadraturo. Stanovanjske kooperative so v razvitih industrijskih državah ene izmed glavnih ponudnic najemnih stanovanj po ugodnejši najemni ceni. Delujejo na podlagi vlaganja sredstev po principu zadružništva. Zemljišče za gradnjo stanovanj pod ugodnejšimi pogoji (kot dolgoročni najem) pridobi na podlagi dogovora z lokalno skupnostjo. Od priprave projekta za gradnjo do upravljanja s stavbo izvaja naloge kooperativa sama. Stanovalci so zadružniki in imajo možnost soodločanja pri upravljanju s stavbo. V prihodnje bo potrebno aktivnosti usmeriti k preučevanju dodatnih možnosti za izvajanje alternativnih oblik bivanja, saj bodo s tem povečane možnosti izbire pri reševanju stanovanjskega problema posameznika. V slovenskem prostoru bo potrebno najprej spremeniti zakonodajo tako, da bo kooperative uvrstila med neprofitne organizacije. Glavno vlogo pri širjenju alternativnih oblik bivanja predstavljajo različne neprofitne stanovanjske in nevladne organizacije.

Določiti bo potrebo tudi izvajalsko strukturo za doseganje dolgoročnih ciljev na stanovanjskem področju. Glavno telo za stanovanjsko politiko bo predstavljal Svet za stanovanjsko politiko, vzpostavljen pri vladi RS. Vanj pa se bodo morali aktivno vključevati vsi relevantni resorji, kakor tudi predstavniki laične javnosti in strokovne javnosti.

RAČUNOVODSKO POROČILO

STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVA GORICA

ZA LETO 2014

Nova Gorica: februar, 2015

5. RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2014

5.1. Uvod

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica, javni sklad je v letu 2014 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 in 80/2011)

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

Računovodsko poročilo Stanovanjskega sklada Nova Gorica obsega:

- Bilanca stanja s prilogami
 1. Stanje in gibanje neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev
- Izkaze:
 1. Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov
 2. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb
 3. Izkaz računa financiranja
- Pojasnilo k računovodskim izkazom

5.2. Pravne podlage

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

- Zakon o računovodstvu (Ur. l. RS 23/99 in 30/2002-ZJF-C),
- Zakon o javnih financah (Ur. list RS, št. 11/2011, Ur. list RS, št. 14/2013),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun in proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS. 115/2002, 21/2003, 134/2003, 126/2004, 120/2007, 124/2008, 58/2010 (pop. 60/10), 104/2010 in 104/2011),
- Navodilo o predložitvi letnih poročil pravnih oseb javnega prava (Ur. list RS, št. 109/10),

- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS. 115/2002, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/2010, popr. 60/10, 104/10 in 104/11)
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS. 54/2002, 117/2002, 58/2003, 134/2003, 34/2004, 75/2004, 117/2004, 141/2004, 117/2005, 138/2006, 120/2007, 124/2008, 112/2009, 58/2010, 104/2010 in 104/2011)
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega Prava (Ur. l. RS. 123/2003, 34/2004, 13/2005, 138/2006, 120/2007, 112/2009, 58/2010 in 97/2012)
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. RS. 45/2005, 120/2007, 48/2009, 112/2009, 58/2010 in 108/2013)
- Zakon o javnih skladih (Ur. l. RS. 22/2000, 126/2007, 77/2008 in 11/2011)

5.3. 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 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 razvijanj, 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 obračunu ne presega 500 EUR, se lahko izkazuje skupinsko kot drobni inventar. Stvari drobnega inventarja, katerih posamične nabavne vrednosti ne presegajo 500 EUR, se lahko razporедijo 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. Sestavljajo jo njegova nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo, zlasti stroški dovoza in namestitve. Med nevračljive nakupne dajatve se 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. S pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. 120/2007) je prišlo do sprememb nekaterih stopenj. S pravilnikom o dopolnitvi in spremembah pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur.l. RS 48/2009) se je za leto 2009 spremenila letna stopnja odpisa za računalnike. V letu 2009 je znašala letna stopnja odpisa za računalnike 25% in je veljala za vse računalnike, tako za tiste, ki so bili nabavljeni v letu 2009, kot tiste, ki so bili nabavljeni pred 1.1.2009.

	2009	2010	2011-14
Gradbeni objekti	3	3	3
Stanovanja	3	3	3
Računalniška oprema	25	50	50
Druga oprema	20	20	20
Neopredmetena sredstva	10	50	50

Znesek obračunane amortizacije zmanjšuje splošni 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 uporabljajo za dajanje v poslovni 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 dežnice in druge naložbe na rok, daljši od enega leta. Stanovanjski sklad nima dolgoročnih finančnih naložb.

Dolgoročno dani depoziti in posojila

Dolgoročno dani depoziti in posojila do 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 ustrezajo 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. Terjatve, za katere ni realno pričakovati poplačila, se na podlagi zapisnika inventurne komisije in sklepa direktorja sklada ob sprejemu zaključnega računa, izbrišejo iz evidenc.

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 že nastali v obračunanem 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 nezaračunanih prihodkov za prejete predujme. Znesek prehodno nezaračunanih prihodkov za prejete predujme se zaprejo ob nastanku terjatve do kupca.

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine

Prejeti predujmi so dobljeni predujmi, ki jih plačajo kupci za prihodnjo dobavo in še niso poračunali 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 njih 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 instrumentov, 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 že nastali v obračunanem 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, zato se povečuje ob nabavah oziroma 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 obresti, prihodki od premoženja, tisti del prihodkov, ki je ustvarjen s prodajo blaga in storitev na trgu ter drugi nedavčni prihodki (odškodnine).

Kapitalski prihodki

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

Transferni prihodki

V transfernih prihodkih so prikazana sredstva prejeta iz občinskih proračunov za delo, vzdrževanje in investicije.

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.

6. RAČUNOVODSKI IZKAZI ZA LETO 2014

6.1. BILANCA STANJA

6.1.1. Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

		Leto	2014	2013
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)	001	22.733.204	22.690.316
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	7.091	7.091
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	6.648	6.057
02	NEPREMIČNINE	004	35.735.311	34.983.792
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	13.011.747	12.303.357
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	35.096	31.992
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	25.899	23.145

Med neopredmetena sredstva spadajo računalniški programi. V letu 2014 ni bilo nabav.

Nepremičnine predstavljajo zemljišča, stanovanja in večstanovanjske hiše. Knjigovodsko stanje je usklajeno. Oprema in druga opredmetena sredstva pa so na osnovi zapisnika o popisu in inventuri usklajena in odpisana.

Pojasnilo dolgoročnih sredstev

Začetno stanje	22.690.316,30 €
Nabave v letu 2014	853.122,85 €
Izločitev solastniškega deleža stanovanja na Rutarjevi na osnovi pogodbe 360-03-3/2002 in prodajne pogodbe 24.04.2013.	
Izločitev sobice na Kidričevi ulici na osnovi pogodbe št. 465-63/2005 z dne 26.05.2005 in izpisa iz zemljiške knjige z dne 26.05.2014.	-79.579,57 €
Pripis Banjšice 8 (cenitveno poročilo)	30.300,00 €
Amortizacija	760.955,97 €
<u>Končno stanje na dan 31.12.2014</u>	<u>22.733.203,61 €</u>

6.1.2. Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

		Leto	2014	2013
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)	012	1.180.611	1.216.651
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	126.819	38.889
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	1.003.181	1.001.934
13	DANI PREDUJMI IN VARŠCINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	10	3
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0	0
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	3.023	12.024
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	45.441	161.664
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	2.137	2.137

Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah je razdeljeno na tri račune s katerimi stanovanjski sklad posluje in na račun za kratkoročne depozite. Stanje na dan 31.12.2014 je:

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| • Računu za namenska sredstva | 106.131,52 € |
| • Računu za sredstva za delo | 6.911,91 € |
| • Računu za rezervni sklad | 13.775,88 € |
| • Računu za depozit na odpoklic | 0,00 € |

Kratkoročne terjatve do kupcev predstavljajo terjatve do:

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| • Najemnikov v višini | 108.178,80 € |
| • Razno | 116,16 € |
| • Composita d.o.o. v višini | 878.248,60 € |
| • Kupca stanovanja v višini | 15.000,00 € |
| • Terjatve za subvencije MONG | 1.637,04 € |

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. Terjatev do Composita d.o.o. pa je v izvršbi.

Kratkoročne terjatve iz financiranja so terjatve za obresti na računih 10,46 €

Druge kratkoročne terjatve predstavljajo:

- | | |
|---|------------|
| • Terjatve do ZZZS iz naslova bolniške in nege v višini | 2.233,33 € |
| • Terjatve do države za vstopni DDV | 9,26 € |
| • Ostale terjatve | 780,00 € |

Neplačani odhodki predstavljajo:

- | | |
|---|-------------|
| • Odhodke za tekoče poslovanje v višini | 45.054,15 € |
| • Tekoče transferje v višini | 144,84 € |
| • Investicijske odhodke v višini | 242,10 € |

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

6.1.3. Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

		Leto	2014	2013
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	1.051.664	1163.742
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠCINE	035	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	8.642	8.610
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	36.307	150.125
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	2.510	2.214
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	0	0
25	KRATKOROČNO OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	1.021	381
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	1.003.184	1.002.412
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih predstavljajo obveznost za:

- | | |
|---|------------|
| • Čiste plače in nadomestila v višini | 5.450,92 € |
| • Prispevke iz plač v višini | 1.815,01 € |
| • Dohodnino v višini | 610,23 € |
| • Regresirano prehrano in prevoz v višini | 765,57 € |

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.

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja zajemajo:

• Prispevke na osebne dohodke v višini	1.322,28 €
• Obveznost za plačilo DDV v višini	850,70 €
• Odtegljaj od plače	304,05 €
• Povračilo stroškov	32,65 €

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN predstavljajo obveznost za provizijo v višini 0,00 €.

Neplačani odhodki se razlikujejo od kratkoročnih obveznosti za 119,72 € ki so vključeni v obračun DDV.

Neplačani prihodki pa se razlikujejo od kratkoročnih terjatev do kupcev v višini 7,15 € za odveden DDV.

6.1.4. Lastni viri in dolgoročne obveznosti

		Leto	2014	2013
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)	044	22.862.151	22.743.225
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	8055	- 3.879
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
94	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	21.647.919	21.453.466
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNih OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNih OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	1.028.118	1.125.551
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	178 059	168.087
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).

Gibanje rezervnega sklada:

Začetno stanje	<u>- 3.878,59 €</u>
Vplačila v letu 2014	54.481,89 €
Črpanje za vzdrževanje stanovanj	46.427,42 €
Končno stanje	<u>8.054,47 €</u>

6.1.5. Sklad namenskega premoženja in njegovo gibanje v letu 2014

Začetno stanje v Bilanci stanja za leto 2014	<u>21.453.466,29 €</u>
Nabave v letu 2014	853.122,85 €
Izločitev stanovanja na Rutarjevi ulici na osnovi pog. 360-03-3/2002 iz dne 04.03.02 in prodajne pogodbe 24.04.2013	- 79.579,57 €
Izločitev sobice na Kidričevi ulici na osnovi pog. št. 465-63/2005	
Pripis Banjšice 8 (cenitveno poročilo)	30.300,00 €
Amortizacija	760.955,97 €
Presežek prihodkov nad odhodki	- 150.361,03 €
Vračilo akontacij za leto 2014	1.204,57 €
Končno stanje na dan 31.12.2014	<u>21.647.919,20 €</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.

- Pog. 54090017168 iz dne 08.12.2010 stanje na dan 31.12.14 553.321,58 €

Stanovanjski sklad RS

- Pogodba PP013-99 z dne 21.09.1999 stanje na dan 31.12.2014 37.480,23 €
- Pogodba 23062-46/0 z dne 03.07.2006 stanje na dan 31.12.2014 224.879,13 €
- Pogodba PP XXV-13-99 z dne 26.01.2007 stanje na dan 31.12.2014 141.728,77 €
- Pogodba PP 101/96 z dne 26.01.2007 stanje na dan 31.12.2014 70.708,00 €

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

- Lastna udeležba za oskrbovana stanovanja v višini 10.318,79 €
 - Lastna udeležba za ostala stanovanja v višini 144.207,47 €
 - Varščine v višini 18.231,30 €
 - Obresti za varščine in lastno udeležbo 5.301,33 €

6.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

6.2.1. PRIHODKI

6.2.1.1. Nedavčni prihodki

		Leto	2014	2013
71	NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)	140	668.388	635.887
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	658.589	632.879
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	84	1.668
7103	Prihodki od premoženja	144	658.505	631.211
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (146+147)	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	4.928	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152)	150	4.871	3.008
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	4.871	3.008

Prihodki od obresti so sestavljeni iz:

- Obresti na zakladniških podračunih v višini 83,81 €

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

Prihodki od prodaje blaga in storitev zajemajo obračunana in plačana knjižna dovolila.

Drugi nedavčni prihodki pa zajemajo:

- Prihodke od odškodnin, zavarovalnin in drugo 4.870,74 €

6.2.1.2. Kapitalski prihodki

		Leto	2014	2013
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)	153	0	36.632
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	0	36.632
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	0	36.632
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0

V letu 2014 ni bilo kapitalskih prihodkov.

6.2.1.3. Transferni prihodki

		Leto	2014	2013
74	TRANSFERNI PRIHODKI (177+183)	176	869.000	544.181
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	869.000	544.181
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	869.000	544.181
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 500.000,00 €
- Sredstev za delovanje sklada v višini 165.000,00 €
- Sredstev za subvencije v višini 204.000,00 €

6.2.2. ODHODKI

6.2.2.1. Tekoči odhodki

		Leto	2014	2013
40	TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260)	222	467.429	421.119

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

6.2.2.2. Plače in drugi izdatki zaposlenim

		Leto	2014	2013
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	113.677	88.969
4000	Plače in dodatki	224	101.607	80.121
4001	Regres za letni dopust	225	2.505	1.799
4002	Povračila in nadomestila	226	9.276	6.813
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	0	236
4004	Sredstva za nadurno delo	228	0	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	289	0
401	PRISEPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	16.854	14.052
4010	Pnspevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	8.992	7.112
4011	Prispevki za zdravstveno zavarovanje	233	7.204	5.697
4012	Prispevki za zaposlovanje	234	61	48
4013	Prispevki za starševsko varstvo	235	102	81
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	495	1.114

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

- Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji Ur. list RS, št. 18/91-I, 51/92-2360, 13/93-590, 34/93-1437, 3/98, 39/99 (pop. 40/99), 99/01, 73/03, 115/05, 65/07, 57/08-2429, 67/08, 1/09, 2/10, 52/10, 2/11, 3/12, 40/12, 1/13, 3/13, 46/13, 67/13 in 107/13.
- Zakona o javnih uslužbencih (Ur. list RS, št. 74/09 in 40/12)
- Zakona o sistemu plač v javnem sektorju (ZSPJS) (Ur. list RS, št. 108/09, 8/10-265, 13/10, 16/10-698, 50/10-2676, 59/10, 85/10, 94/10-4935, 107/10 in 35/11-1743, 110/11, 27/12, 40/12, 104/12, 20/13 in 46/13).

6.2.3. Izdatki za blago in storitve

		Leto	2014	2013
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247)	237	261.675	270.807
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	52.048	46.797
4021	Posebni material in storitve	239	0	116
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacija	240	13.207	12.826
4023	Prevozni stroški in storitve	241	486	0
4024	Izdalci za službena potovanja	242	0	0
4025	Tekoče vzdrževanje	243	124.458	135.193
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	3.049	2.107
4027	Kazni in odškodnine	245	1.502	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	66.925	73.768

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

Med posebni material in storitve je vključen drobni inventar.

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. Zaradi vse večje plačilne nediscipline so se stroški na tej postavki v zadnjih dveh letih povečali zaradi sodnih postopkov.

6.2.2.4. Plačila obresti

		Leto	2014	2013
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253)	248	22.615	23.182
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 domačim kreditodajalcem	252	22.615	23.182

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

6.2.2.5. Rezerve

		Leto	2014	2013
409	REZERVE (261+262+263+264+265)	260	52.608	24.109
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	52.608	24.109
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.

6.2.2.6. Tekoči transferji

		Leto	2014	2013
41	TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)	266	66.475	322.714
410	SUBVENCIJE (268+269+270)	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 (272+273+274+275+276+277+278+279+ 280)	271	66.475	322.714
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	66.475	322.714

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

6.2.2.7. Investicijski odhodki

		Leto	2014	2013
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (296)	295	853.123	1.022.620
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906)	296	853.123	1.022.620
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	425.721	525.603
4201	Nakup prevoznih sredstev	298		0
4202	Nakup opreme	299	3.104	1.938
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	205.002	285.836
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	219.296	193.027
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	0	16.216
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0

V letu 2014 je sklad nakupil šest stanovanj v višini 425.720,32 €. Investicijsko vzdrževanje je potekalo v stanovanjih, ki so starejša in neustrezno vzdrževana. Stroški novogradnj, rekonstrukcije in adaptacije zajemajo adaptacijo hiše v Čepovanu, Braniku, Dornberku in v Grgarju. Iz sredstev unovčene garancije za napake na objektih na Ulici Šantlovih 2, 4 in 6 v Novi Gorici je sklad v letu 2014 saniral nastale napake v stanovanjih. Garancija je bila unovčena v letu 2012 v višini 257.163,93 €.

6.2.3. Presežek prihodkov nad odhodki

		Leto	2014	2013
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)	927	150.361	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)	928	0	549.753
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	5	4,33
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Presežek prihodkov v višini 150.361,03 € je stanovanjski sklad razporedil na sklad namenskega premoženja v javnih skladih.

6.3. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

		Leto	2014	2013
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (365+371)	364	97.681	88.644
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	97.681	88.644
5500	Odpalačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odpalačila kreditov poslovnim bankam	367	0	0
5502	Odpalačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0
5503	Odpalačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	97.681	88.644
5504	Odpalačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (372+373+374+375+376)	371	0	0
5510	Odpalačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odpalačila dolga tujim vladam	373	0	0
5512	Odpalačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	0	0
5513	Odpalačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odpalačila 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	97.681	88.644
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	379	52.680	0
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	380	0	638.397

Stanovanjski sklad je v letu 2014 povrnil dolgoročne kredite v višini 97.680,53 €.

7. DAVČNA BILANCA ZA LETO 2014

Poslovna in davčna bilanca sta v medsebojni odvisnosti. Pri tem je poslovna bilanca podlaga za davčno bilanco, davčna bilanca pa je zaključek poslovne bilance. Davčni izkaz poslovnega izida sestavljamo skladno z davčnimi predpisi in je namenjen davčnim organom. Temeljna naloge davčnega izkaza je, da v njem na podlagi davčne zakonodaje ugotovimo poslovni izid, ki je osnova za obdavčitev dobička.

7.1. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKA PRAVNIH OSEB

Podjetja morajo vsako leto pripraviti obračun davka od dohodka pravnih oseb in ga do 31. marca za minulo leto oddati davčnemu uradu, kjer so vpisana v davčni register. V Sloveniji velja za vse davčne zavezance za plačilo davka od dohodka pravnih oseb le ena davčna stopnja, ki znaša 17 % in ni odvisna od višine obdavčljivega dohodka. Pri samem ugotavljanju davčne osnove zakon omejuje nekatere dohodke ter vpliva na višino prihodkov. Poleg tega je pravnim osebam na voljo vrsta raznih olajšav, s katerimi lahko zmanjšujejo davčno osnovo.

Pomemben je tudi način plačevanja davka od dohodka pravnih oseb. V Sloveniji se plačuje v obliki mesečnih in trimesečnih akontacij za tekoče leto, njihova višina pa je odvisna od davčne osnove po zadnjem obračunu davka. Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica bo morebitno celotno obveznost in akontacije iz naslova davka od dohodka pravnih oseb plačal v enkratnem znesku.

Pravna podlaga za določitev davka od dohodka pravnih oseb je Zakon o davku od dohodka pravnih oseb (ZDDPO-2) (Uradni list RS, št. 117/06, 90/07, 56/05, 76/08, 92/08, 5/09, 96/09, 43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12 in 81/13).

Davčni obračun zavezanca je sestavljen za obdobje od 01.01.2014 do 31.12.2014.

Davčni obračun zavezanca iz 9. člena ZDDPO-2: DA

Redni davčni obračun (358. Člen ZDavP-2): DA

Za koledarsko leto: DA

1. PRIHODKI, ugotovljeni po računovodskih predpisih, od tega	<u>1.537.388,17</u>
2. Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov	1.527.589,25
2.1 Izvzem prihodkov od nepridobitne dejavnosti	1.527.589,25
4. Davčno priznani prihodki	<u>9.798,92</u>
5. ODHODKI, ugotovljeni po računovodskih predpisih	<u>1.387.027,14</u>
6. Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov	1.378.191,78
6.1 Izvzem odhodkov od nepridobitne dejavnosti	1.378.191,78
8. Davčno priznani odhodki	<u>8.835,36</u>
13. Davčna osnova	<u>963,56</u>
15.3 Pokrivanje izgube	481,78
15.8 Olajšava za investiranje po 55a. členu ZDDPO-2	481,78
16. Osnova za davek	0
17. Davek	0
24. Preveč plačane akontacije	0
25. Osnova za določitev akontacij davka	0

Presežek prihodkov je bil v celoti razporejen na sklad namenskega premoženja. Zaradi pokrivanja davčne izgube in olajšav pa po davčni bilanci ni obveznosti za davek in plačilo akontacij za leto 2015.

7.2. OBVEZNE PRILOGE

Seznam prilog:

- Bilanca stanja na dan 31.12.2014,
- Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov od 01.01.2014 – 31.12.2014,
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2014 – 31.12.2014,
- Izkaz računa financiranja od 01.01.2014 – 31.12.2014,
- 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 01.01.2014 – 31.12.2014,
- Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ,
- Realizacija finančnega načrta za leto 2014 in finančni načrt za leto 2015 - 2016.

***REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA
STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE
NOVA GORICA***

ZA LETO 2014 in

FINANČNI NAČRT ZA LETO 2015

8. OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA ZA LETO 2015

Zakon o javnih financah (Ur. list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU, 110/02-ZDT-B, 127/06 ZJZP in 14/07-ZSDPO, 109/08, 49/09, 38/10 - ZUKN in 11/11) določa, da je SS MONG kot posredni proračunski uporabnik, ob pripravi občinskega proračuna dolžan pripraviti predlog finančnega načrta. V prvem delu finančnega načrta so prikazani prihodki in drugi prejemki, v drugem delu pa odhodki in drugi izdatki razčlenjeni po ekonomski klasifikaciji. Finančni načrt je pripravljen na podlagi izhodišč, ki jih je posredovalo Ministrstvo za finance kot osnovo za pripravo proračunov lokalnih skupnosti.

Finančni načrt SS MONG je narejen na podlagi predpisanih smernic (proračunski priročnik), ki se uporablja za pripravo občinskega proračuna. Vsi prihodki in odhodki so prikazani na podlagi finančnega toka v skladu z Zakonom o računovodstvu (Ur. list RS, št. 23/99 in 30/02-ZJF-C) in temu podrejenimi akti; Odredbi o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov uporabnikov enotnega kontnega načrta (Ur. list RS, št. 86/99 in 101/99), Pravilnikom o enotnem kontnem načrtu za proračun in proračunske uporabnike (Ur. list RS, št. 54/02) ter Pravilnikom o vsebini, členitvi in obliki računovodskeih izkazov ter pojasnilih k izkazom za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. list RS, št. 102/01).

Osnovna dejavnost stanovanjskega sklada je gospodarjenje z neprofitnimi stanovanji in stanovanjskimi hišami, gradnja in nakup stanovanj, oddajanje stanovanj v najem in drugo. Predvsem pridobivanje novih stanovanj, bodisi z gradnjo ali nakupom novih je osnovna naloga in cilj javnega sklada s tem pa tudi vplivanje na ponudbo in povpraševanje po stanovanjih v Mestni občini Nova Gorica.

Glavni cilji stanovanjske politike so:

11. izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisne od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;
12. olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;

13. zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami;
14. ustvariti pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi;
15. povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih;
16. spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj;
17. vplivati na uravnoteženje ponudbe in povpraševanja po stanovanjih tako, da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oziroma pridobitev v najem, tam kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih;
18. z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočiti ustanavljanje novih gospodinjstev;
19. z ustreznim stanovanjskim oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva;
20. spodbujati stanovanjsko tržišče in njene koristne razvojne učinke.

Sredstva, ki jih občina namenja stanovanjskemu področju nikakor ne pomenijo same porabe, saj je dokazano, da imajo pomembne spodbujevalne učinke na številnih področjih zaposlovanja, zagotavljanja socialne varnosti, povečujejo pa tudi proizvodnjo v nekaterih gospodarskih panogah, zlasti v industriji gradbenih proizvodov in porabo drugih dobrin, povezanih s stanovanjem in gospodinjstvom. Dolgoročno se ta sredstva z aktivno politiko odločanja neprofitnih najemnim tudi povrnejo, saj najemnine predstavljajo edini stabilen vir namenjen gradnji neprofitnih najemnih stanovanj.

Finančni načrt za leto 2015 je bil skladno s sprejetim proračunom Mestne občine Nova Gorica, ki je bil sprejet na 4. redni seji Mestnega sveta z dne 05.02.2015, spremenjen. Skladno s sprejeteto odločitvijo Mestnega sveta Mestne občine Nova Gorica, da se Stanovanjskemu skladu Mestne občine Nova Gorica v letu 2015 ne zagotovi namenskih sredstev, sklad ne more planirati nikakršnih programov, kot jih je izvajal v preteklih letih. Ponavlja se zgodba o dezinvestiranju sklada iz preteklih let ter s tem v zvezi tudi zmanjšanju stanovanj ravno tistim občanom oziroma družinam, ki si zaradi gmotnega položaja ne morejo rešiti stanovanjskega vprašanja. Sprememba finančnega načrta za leto 2015, kot je predlagana zaradi zmanjšanja

proračunskih sredstev, ne vsebuje nobenih investicij sklada. Vedno je bilo izraženo jasno stališče uprave in nadzornega sveta, da je za dosego čim nižje cene potrebna gradnja lastnih stanovanj. Kljub temu, da je bil sklad v letu 2014 uspešen, predvsem pri nakupih stanovanj na območju Mestne občine Nova Gorica, je nerazumljivo dejstvo, da v letu 2015 ne bodo izvedeni nobeni zastavljeni projekti.

1. Prihodki

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica planira v letu 2015 realizirati skupne prihodke v višini **1.006.100 €**.

Pretežni del prihodkov predstavljajo **lastna sredstva** iz naslova pobranih najemnin in **transferni prihodki**.

1.1. Tekoči prihodki

Tekoči prihodki Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za leto 2015 so planirani v višini **661.100 €**.

1.1.1. Nedavčni prihodki

Nedavčni prihodki zajemajo prihodke od obresti na računih pri UJP v višini 100 €. Med nedavčne prihodke štejemo tudi prihodke od premoženja, t.j. prihodke od najemnin za neprofitna stanovanja v višini 650.000 €. V letu 2014 se kažejo nekoliko povečani dotoki sredstev iz naslova pobranih zaostalih najemnin, ki so bile iztožene in plačane preko porokov oziroma na osnovi vloženih elektronskih izvršb, zato so prihodki za leto 2015 planirani v nekoliko povečanem obsegu. Drugi prihodki od premoženja v višini 1.000 € so prihodki iz naslova plačanih odškodnin zavarovalnic za nastalo škodo na stanovanjih.

Prihodki od prodaje blaga in storitev v višini 5.000 € so planirani zaradi opravljanja storitev izdajanja ZK dovolil, za tista stanovanja na območju Mestne občine Nova Gorica, ki v

zemljiški knjigi še nimajo urejenega lastniškega statusa in so evidentirana kot družbena lastnina. Za izdajo ZK dovolila, sklad na osnovi sklepa nadzornega sveta zaračuna storitev v višini 200 € z DDV.

Drugi nedavčni prihodki so planirani v višini 5.000 € in se nanašajo na različne poslovne dogodke.

1.2. Kapitalski prihodki

Kapitalskih prihodkov v letu 2015 ne planiramo.

1.3. Transferni prihodki

Transferni prihodki sklada v letu 2015 so planirani v višini 345.000 €.

Transferni prihodki sklada ne zajemajo **namenskih sredstev za izvajanje stanovanjske politike** iz občinskega proračuna, saj so bili le-ti iz proračuna črtani.

Stanovanjski sklad Mestne občine v letu 2015 *ne bo izvajal nikakršnih*, v preteklih obdobjih že dobro izvedenih programov:

- **Javnega povabila za nakup novih in rabljenih stanovanj na območju Mestne občine Nova Gorica.** Glavni namen omenjenega javnega povabila je spodbuditi občanke in občane, da ponudijo lastniška stanovanja, primerna za oddajo v neprofitni najem, skladu in s tem posledično vplivajo na ponudbo in povpraševanje na trgu nepremičnin. Poleg tega sklad po ugodnih cenah pridobi primerna stanovanja in povečuje namensko premoženje. V letu 2014 je sklad na osnovi izpeljanega javnega povabila uspel doseči najnižjo povprečno nakupno ceno stanovanja na m² v višini 1.038 €/m².
- **Javnega razpisa za subvencioniranje obrestne mere za najete stanovanjske kredite pri poslovnih bankah** je razpis za vse kreditojemalce, ki si z gradnjo ali nakupom ali prenovo stanovanja, stanovanjske hiše rešujejo prvo stanovanjsko vprašanje, da prenavljajo stanovanje ali stanovanjsko hišo, ki je starejša od 15 let ali

da jim je zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali socialnih razmer dosedanje stanovanje postalo neprimerno. Stanovanjski sklad omogoča najem stanovanskega kredita po ugodni obrestni meri Euribor + 0%. V letu 2013 smo uspeli zagotoviti stanovanske kredite 25 mladim družinam in pri tem subvencionirali za približno 250.000 € obrestnih mer namenskih kreditov.

Načrtujemo tudi 145.000 € transfernih prihodkov iz naslova sredstev za delo.

Sklad načrtuje nakazilo **subvencij** za subvencioniranje neprofitnih in tržnih najemnin najemnikov, ki so na osnovi izdanih odločb do le-teh upravičeni v višini 200.000 €. Sredstva se pridobivajo iz proračuna Mestne občine Nova Gorica. V zadnjem letu beležimo vedno večji **porast upravičencev** do subvencionirane najemnine tako neprofitne kot tržne. Na letošnji javni razpis za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem, se bo po izdanih vlogah prijavilo okoli 180 prosilcev, pri katerih je zaslediti povpraševanje tudi po najemanju tržnih stanovanj. Na tej osnovi pričakujemo porast pozitivnih odločb Centra za socialno delo za pridobitev pravice do tržne subvencije.

Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev ZUPJS (Uradni list RS, št. 62/2010 s spremembami) določa, da je subvencija tržne najemnine dodeljena najemnikom tržnih stanovanj, ki izpolnjujejo dohodkovni cenzus za pridobitev neprofitnega najemniškega stanovanja in so se prijavili na javni razpis za dodelitev neprofitnega stanovanja v občini stalnega bivališča, razen, če razpisa v občini ni bilo že več kot eno leto.

2. Odhodki

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica planira v letu 2015 skupne odhodke v višini 1.006.100 €.

2.1. Tekoči odhodki

Tekoči odhodki so planirani v višini 501.100 € in predstavljajo odhodke za plače in druge izdatke zaposlenim v višini 124.000 € ter prispevke delodajalcev za socialno varnost v višini 20.000 €. Sredstva za delo Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica so usklajena s številom zaposlenih, ki izhaja iz veljavne sistemizacije delovnih mest na skladu. Stanovanjski sklad ima sklenjen pogodbeni odnos za vodenje računovodstva in financ z zunanjim računovodskim servisom, ki je financiran iz sredstev za delovanje sklada. Skupaj je sistemiziranih 6 delovnih mest.

Med tekoče odhodke spadajo tudi odhodki v zvezi z izdatki za blago in storitve. Le-ti so planirani v višini 282.100 €. Precejšnji del odhodkov predstavlja planirani odhodek za tekoče vzdrževanje stanovanj. Sklad bo tudi v letu 2015 nadaljeval z izvajanjem tekočih vzdrževanj stanovanj iz stanovanjskega fonda.

Plačila obresti za najete kredite pri republiškemu stanovanjskemu skladu so planirana v višini 10.000 €, za najeti kredit pri poslovni banki pa 15.000 €. Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je likvidnostno posojilo pri poslovni banki leta 2010 reprogramiral v dolgoročno posojilo za obdobje 15 let z možnostjo predčasnega poplačila. Posojilo je najeto po obrestni meri EURIBOR + 3%. Med druge rezerve spadajo sredstva vplačil v rezervni sklad v višini 50.000 € in predstavljajo sredstva za celovite obnove na stanovanjskih objektih za stanovanja starejša od 10 let.

2.2. Tekoči transferi

Tekoči transferi so planirani v višini 70.000 €. Subvencije v višini 70.000 € predstavljajo plačila subvencij posameznikom, ki so upravičeni do le-te po izdanih odločbah. Od leta 2011 naprej so zaradi novele Stanovanjskega zakona upravičeni do subvencije tudi najemniki tržnih stanovanj.

2.3. Investicijski odhodki

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica planira v letu 2015 investicijske odhodke v višini **435.000 €**.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica planira sredstva za izvajanje adaptacij in rekonstrukcij večstanovanjskih stavb v višini 200.000 €. Planirani odhodki zajemajo bodoče adaptacije večstanovanjskih stavb v lasti sklada in sicer: adaptaciji hiš v Ozeljanu in Oseku ter za morebitna večja investicijska vlaganja v celovito obnovo starejših objektov in stanovanj na Erjavčevi ulici in Strelški ulici v Novi Gorici. Zaradi nezadostnih finančnih sredstev novogradenj v letu 2015 ne planiramo. Že pridobljeno gradbeno dovoljenje za novogradnjo dveh nizkoenergijskih hiš v Prvačini bomo podaljšali.

Stroški nakupa opreme so planirani v višini 5.000 € in predstavljajo nakup računalniške in pisarniške opreme. V letu 2015 bomo nakupili tri računalnike skupaj s programsko opremo, saj so dosedanji že močno dotrajani.

Stroški projektiranja, nadzora in investicijskega inženiringa so planirani v višini 10.000 € in jih planiramo za izdelavo zazidalnih načrtov skladno s sprejemanjem OPPN-jev, kjer bo mogoča gradnja neprofitnih najemnih stanovanj.

Odhodki za investicijsko vzdrževanje v višini 200.000 € zajemajo večja investicijska vzdrževanja starih stanovanj, ki jih je potrebno skladno z zakonodajo sanirati (zajema zamenjavo stavbnega pohištva zaradi energetske varčnosti objektov). Obstajača gospodarska kriza in energetski zakon sta prispevala k identifikaciji napak in pomanjkljivosti v stanovanjih, kar vodi k priložnosti, da se vzpostavijo nova izhodišča, razmerja in odnosi na trgu. Spodbuditi želimo tudi trajnostno gradnjo ob predpostavki, da ljudje v današnjih časih preživijo kar 90 % svojega časa v zaprtih prostorih. Trajnostni razvoj pomeni nižje obratovalne stroške, višje najemnine, povečano zasedenost in višjo vrednost premoženja. Nakup stavbnih zemljišč v letu 2015 ni predviden.

2.4. Račun financiranja

Odplačilo dolga domaćim kreditodajalcem pomeni odplačila najetih kreditov pri Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije ter sredstva za odplačevanje kredita pri poslovni banki, skupaj sredstva v višini 90.000 €. Ob morebitnem pridobljenem soglasju za zadolževanje, s strani Mestne občine Nova Gorica v letu 2015, bi lahko pričeli z novogradnjo dveh večstanovanjskih hiš v Prvacini. Stanovanjski sklad je trenutno zadolžen v višini 5 % celotnega premoženja, kar pomeni da ima možnost zadolžitve še v višini 5 % t.j. 1 mio €.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica ima zelo omejene možnosti za financiranje neprofitne stanovanjske gradnje, ki pa je na število prosilcev na neprofitni listi nujno potrebna. V ta namen je 158. člen Stanovanjskega zakona določil, da je občina dolžna stanovanjska sredstva za gradnjo neprofitnih stanovanj kot namenska sredstva zagotoviti v svojem proračunu.

Temeljni cilj v prihodnosti bo pridobivanje oziroma zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj. Stanovanjski sklad bi se moral osredotočiti na mlade, ki še nimajo družine ali so med njenim načrtovanjem. Mladi bi raje imeli lastno stanovanje, vendar se zaradi prevelike finančne obremenitve odločajo za neprofitna najemniška stanovanja ali najemniška stanovanja fizičnih oseb.

Potreba po neprofitnih stanovanjih se vsako leto povečuje in s tem narašča tudi odgovornost Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za zagotavljanje stanovanj. Finančni položaj sklada je neposredno povezan s finančnim položajem občine in posredno s finančnim položajem države, zato morata ta dva akterja najti nove in bolj ekonomične rešitve pridobivanja stanovanj. Rešitev je tudi v tesnejši povezavi z mestno občino in skladom (pri pridobivanju novih, komunalno opremljenih zemljišč, ki bi morala biti za neprofitna stanovanja brezplačna) v povezavi z zasebnim partnerstvom. V tem primeru bi zaživel gradbeni sektor in stanovanja bi bila cenovno dostopnejša mladim in mladim družinam.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica ima zelo omejene možnosti za financiranje neprofitne stanovanjske gradnje, ki pa je na število prosilcev na neprofitni listi nujno potrebna. V ta namen je 158. člen Stanovanjskega zakona določil, da je občina dolžna stanovanjska sredstva za gradnjo neprofitnih stanovanj kot namenska sredstva zagotoviti v svojem proračunu.

Finančni načrt za leto 2015 zajema tudi informativni tabelarični prikaz projekcije finančnega načrta za leto 2016.

KONTO	Real. 31.12.2014	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016	indeks RFN14/ FN14
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV					
SKUPAJ PRIHODKI (70+71+72+73+74)					
		1537388	11512000	1106100	10168
	TEKOČI PRIHODKI (70+71)	668.388	632.000	661.100	661.100
70	DAVČNI PRIHODKI (700)	0	0	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI (710+713+714)	668.388	632.000	661.100	661.100
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN PRIHODKI OD PREMOŽENJA	658.589	632.000	651.100	651.100
7102	Prihodki od obresti	84	1.000	100	100
7103	Prihodki od premoženja	658.505	630.000	650.000	650.000
7104	Druži prihodki od premoženja	0	1.000	1.000	1.000
713	PRIHODKI OD BLAGA IN STORITEV	4.871	0	5.000	5.000
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	4.871	0	5.000	5.000
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	4.928	5.000	5.000	5.000
7141	Druži nedavčni prihodki	4.928	5.000	5.000	5.000
72	KAPITALSKI PRIHODKI (720+722)	0	50.000	0	0
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	0	50.000	0	0
73	PREJETE DONACIJE (730+731)	0	0	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	0	0	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	0	0	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI	869.000	830.000	345.000	345.000
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	869.000	830.000	345.000	345.000
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	0	0	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	869.000	830.000	345.000	345.000

KONTO		Real.	Plan	Plan	Plan	INDEX
		31.12.2014	2014	2015	2016	RFN14/ FN14
II. SKUPAJ ODHODKI (40+41+42+43)	1.388.027	1.512.000	1.006.100	1.006.100	91.73	
40 TEKOČI ODHODKI (400+401+402+403+409)	467.429	533.000	501.100	501.100	97.70	
400 PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	113.677	130.000	124.000	124.000	95.44	
401 PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	14.854	20.000	20.000	20.000	95.27	
402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	261.675	317.000	282.100	282.100	82.55	
4020 Pisarniški in splošni material in storitve	52.048	40.000	50.000	50.000	130.12	
4021 Posebni material in storitve	0	500	500	500	500	
4022 Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	13.207	10.000	15.000	15.000	135.07	
4023 Prevozni stroški in storitve	0	0	0	0	0	
4024 Izdatki za službena potovanja	486	0	600	600	600	
4025 Tekoče vzdrževanje	124.458	150.000	135.000	135.000	92.97	
4026 Poslovne najemnine in zakupnine	3.049	1.500	4.000	4.000	203.27	
4027 Kazni in odškodnine	1.502	0	2.000	2.000	2.000	
4029 Drugi operativni odhodki	66.925	115.000	75.000	75.000	66.20	
403 PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	22.615	30.000	25.000	25.000	75.38	
409 REZERVE	52.608	36.000	50.000	50.000	149.13	
41 TEKOČI TRANSFERI (410+411)	66.475	80.000	70.000	70.000	85.09	
410 SUBVENCIJE	0	0	0	0	0	
4100 Subvencije posameznikom	0	0	0	0	0	
411 TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	66.475	80.000	70.000	70.000	83.09	
4110 Transferi nezaposlenim	0	0	0	0	0	
4111 Družinski prejemki in starševska nadomestila	0	0	0	0	0	
4112 Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	0	0	0	0	0	
4115 Nadomestila plač	0	0	0	0	0	
4117 Štipendije	0	0	0	0	0	
4119 Drugi transferi posameznikom	66.475	80.000	70.000	70.000	83.09	

KONTO	42	INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	853.123	899.000	435.000	435.000	81.90
	420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	853.123	899.000	435.000	435.000	94.90
	4200	Nakup zgradb in prostorov	425.721	482.000	0	0	88.62
	4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	0	0
	4202	Nakup opreme	3.104	2.000	5.000	5.000	155.20
	4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0	0	0
	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	205.002	200.000	200.000	200.000	102.50
	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	219.296	200.000	220.000	220.000	109.05
	4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	0	0	0	0	0
	4207	Nakup nematerinalnega prenoženja	0	0	0	0	0
	4208	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija	0	15.000	10.000	10.000	0
		Real.	Plan	Plan	Plan	Plan	INDEX
		31.12.2014	2014	2015	2016	RFN14/ FN14	
	43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (430)	0	0	0	0	0
	430	INVESTICIJSKI TRANSFERI	0	0	0	0	0
	4310	Investicijski transferi neprofitnim organizacijam in ustanovam	0	0	0	0	0
	4311	Investicijski transfer javnim podjetjem in dru. v lasti občine	0	0	0	0	0
	4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	0	0	0	0	0
	4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	0	0	0	0	0
	4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih storitev, ki niso posr. pror.up.	0	0	0	0	0
	4320	Inv.invest. drugim rav. države, drugim lok.sk. in ožjim delom lok.sk.	0	0	0	0	0
	4321	Investicijski transferi javnim skladom	0	0	0	0	0
	4323	Investicijski transferi javnim zavodom	0	0	0	0	0
		III. PRORACUNSKI PREGLED PRIMANJE (730)	150.361	0	0	0	0
		B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
	75	IV. PREJETA VRACILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELCEV (750+751)	0	0	0	0	0
	750	PREJETA VRACILA DANIH POSOJIL	0	0	0	0	0
	7500	Prijetela vraciila danih posojil od posameznikov	0	0	0	0	0

		C. RAČUN FINANCIRANJA	
50	VII.	ZADOLŽEVANJE (500)	0
500		DOMAČE ZADOLŽEVANJE	0
5001		Najeli krediti pri poslovnih bankah	0
5002		Najeli krediti pri drugih finančnih institucijah	0
5003		Najeli krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	0
5004		Sredstva, pridobljena iz izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	0
55	VIII.	ODPЛАЧILA DOLGA (550)	97.680
550		ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	97.680
5501		Odplačila kreditov poslovnim bankam	0
5502		Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	0
5503		Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	97.680
5504		Odplačila glavnice vrednostnih papirjev	0
X.		POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SRDSTEV NA RAČUNIH (I. IV. VIII. IX. VIL.)	52.681
X.		NETO FINANCIRANJE (VI.+VII.-VIII.-IX.) = III. ***	-150.361
XI.		STANJE SRDSTEV NA RAČUNIH NA DAN 31.12. PRETEKLEGA LETA	38.889
			126.819

** Povečanje (zmanjšanje) sredstev na računih prikaže dejanski proračunski presežek (primanjkljaj) z upoštevanjem računa finančnih terjatev in naložb in računa financiranja. S stanjem sredstev na računih iz preteklih let se proračunski presežek povečuje (primanjkljaj znižuje).

*** Skupni znesek neto financiranja je enak znesku proračunskega presežka oziroma proračunskega primanjkljaja (z обратним predznakom).

MD5: 288f968fa9e684c18669ca638fb533f9

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD NOVA GORICA
SEDEŽ UPORABNIKA: Trg Edvarda Kardelja 001, 5000 Nova GoricaŠIFRA UPORABNIKA: * 97276
MATIČNA ŠTEVILKA: 5921279000**BILANCA STANJA**
na dan 31.12.2014

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (001 = 002 - 003 + 004 - 005 + 006 - 007 + 008 + 009 + 010 + 011)	001	22.733.204	22.690.316
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	7.091	7.091
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	6.648	6.057
02	NEPREMIČNINE	004	35.735.311	34.983.792
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	13.011.747	12.303.357
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	35.096	31.992
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	25.899	23.145
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	0
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	0	0
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (012 = 013 + 014 + 015 + 016 + 017 + 018 + 019 + 020 + 021 + 022)	012	1.180.611	1.216.651
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	126.819	38.889
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	1.003.181	1.001.934
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	10	3
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0	0
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	3.023	12.024
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	45.441	161.664
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	2.137	2.137
	C) ZALOGE (023 = 024 + 025 + 026 + 027 + 028 + 029 + 030 + 031)	023	0	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0

31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0
	I. AKTIVA SKUPAJ (032 = 001 + 012 + 023)	032	23.913.815	23.906.967
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	0	0
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (034 = 035 + 036 + 037 + 038 + 039 + 040 + 041 + 042 + 043)	034	1.051.664	1.163.742
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠCINE	035	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	8.642	8.610
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	36.307	150.125
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	2.510	2.214
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	0	0
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	1.021	381
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	1.003.184	1.002.412
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (044 = 045 + 046 + 047 + 048 + 049 + 050 + 051 + 052 - 053 + 054 + 055 + 056 + 057 + 058 - 059)	044	22.862.151	22.743.225
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	-3.879
91	REZERVNI SKLAD	046	8.055	0
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	21.647.919	21.453.466
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNHIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNHIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	1.028.118	1.125.551
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	178.059	168.087

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
	I. PASIVA SKUPAJ (060 = 034 + 044)	060	23.913.815	23.906.967
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	0	0

Kraj in datum:
Nova Gorica, 09.02.2015

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Nataša Leban



Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o räčunu/odstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1 pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 288f968fa9e684c18669ca638fbc33f9

datum in ura: 26.02.2015 09:56
uporabnik: skladmong
telefon: 05/3351666
IO: 179208186173166256202193181204192178

MD5: 814d30efda3a8f1fa73547e1037fa36d

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD NOVA GORICA
SEDEŽ UPORABNIKA: Trg Edvarda Kardelja 001, 5000 Nova GoricaŠIFRA UPORABNIKA: 97276
MATIČNA ŠTEVILKA: 5921279000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – DRUGIH UPORABNIKOV

Od 01.01.2014 do 31.12.2014

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (101 = 102 + 153 + 166 + 176 + 192)	101	1.537.388	1.216.700
	TEKOČI PRIHODKI (102 = 103 + 140)	102	668.388	635.887
70	DAVCNI PRIHODKI (103 = 104 + 108 + 113 + 116 + 121 + 131 + 139)	103	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (104 = 105 + 106 + 107)	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (108 = 109 + 110 + 111 + 112)	108	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (113 = 114 + 115)	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (116 = 117 + 118 + 119 + 120)	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na premičnine	118	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (121 = 122 + 123 + 124 + 125 + 126 + 127 + 128 + 129 + 130)	121	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0

7042	Trošarine (akcize)	124	0	0
7043	Dobiček fiskalnih monopolov	125	0	0
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (131 = 132 + 133 + 134 + 135 + 136 + 137 + 138)	131	0	0
7050	Carine	132	0	0
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI	139	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI (140 = 141 + 145 + 148 + 149 + 150)	140	668.388	635.887
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (141 = 142 + 143 + 144)	141	658.589	632.879
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	84	1.668
7103	Prihodki od premoženja	144	658.505	631.211
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (145 = 146 + 147)	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	4.928	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (150 = 151 + 152)	150	4.871	3.008
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	4.871	3.008
72	KAPITALSKI PRIHODKI (153 = 154 + 159 + 162)	153	0	36.632
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (154 = 155 + 156 + 157 + 158)	154	0	36.632
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	0	36.632

7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (159 = 160 + 161)	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (162 = 163 + 164 + 165)	162	0	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0
73	PREJETE DONACIJE (166 = 167 + 170 + 175)	166	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (167 = 168 + 169)	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (170 = 171 + 172 + 173 + 174)	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (176 = 177 + 183)	176	869.000	544.181
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (177 = 178 + 179 + 180 + 181 + 182)	177	869.000	544.181
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	869.000	544.181
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
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (183 = 184 + 185 + 186 + 187 + 188 + 189 + 190 + 191)	183	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	185	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0
	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije			

7413	iz kohezijskega sklada	187	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	191	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (192 = 193 + 198 + 204 + 209 + 210 + 215 + 218 + 219 + 220)	192	0	0
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (193 = 194 + 195 + 196 + 197)	193	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0
7803	Popristopna pomoč	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (198 = 199 + 200 + 201 + 202 + 203)	198	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV (204 = 205 + 206 + 207 + 208)	204	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	208	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU (210 = 211 + 212 + 213 + 214)	210	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (215 = 216+217)	215	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev	216	0	0

	denarnega toka			
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	219	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI (221 = 222 + 266 + 295 + 907 + 921)	221	1.387.027	1.766.453
40	TEKOČI ODHODKI (222 = 223 + 231 + 237 + 248 + 254 + 260 + 932)	222	467.429	421.119
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (223 = 224 + 225 + 226 + 227 + 228 + 229 + 230)	223	113.677	88.969
4000	Plače in dodatki	224	101.607	80.121
4001	Regres za letni dopust	225	2.505	1.799
4002	Povračila in nadomestila	226	9.276	6.813
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	0	236
4004	Sredstva za nadomu delo	228	0	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	289	0
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (231 = 232 + 233 + 234 + 235 + 236)	231	16.854	14.052
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	8.992	7.112
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	7.204	5.697
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	61	48
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	102	81
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	495	1.114
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (237 = 238 + 239 + 240 + 241 + 242 + 243 + 244 + 245 + 246 + 247)	237	261.675	270.807
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	52.048	46.797
4021	Posebni material in storitve	239	0	116
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	13.207	12.826
4023	Prevozni stroški in storitve	241	486	0
4024	Izdatki za službena potovanja	242	0	0
4025	Tekoče vzdrževanje	243	124.458	135.193
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	3.049	2.107
4027	Kazni in odškodnine	245	1.502	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	66.925	73.768

403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (248 = 249 + 250 + 251 + 252 + 253 + 931)	248	22.615	23.182
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 domačim kreditodajalcem	252	22.615	23.182
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	253	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (254 = 255 + 256 + 257 + 258 + 259)	254	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	257	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	258	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0	0
405	Prenos proračnu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	932	0	0
409	REZERVE (260 = 261 + 262 + 263 + 264 + 265)	260	52.608	24.109
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	52.608	24.109
4093	Sredstva za posebne namene	264	0	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI (266 = 267 + 271 + 281 + 282 + 290)	266	66.475	322.714
410	SUBVENCIJE (267 = 268 + 269 + 270)	267	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0
4102	Subvencije privavnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (271 = 272 + 273 + 274 + 275 + 276 + 277 + 278 + 279 + 280)	271	66.475	322.714
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	66.475	322.714
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (282 = 283 + 284 + 285 + 286 + 287 + 288 + 289)	282	0	0
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	0	0
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (290 = 291 + 292 + 293 + 294)	290	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (295 = 296)	295	853.123	1.022.620
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (296 = 297 + 298 + 299 + 900 + 901 + 902 + 903 + 904 + 905 + 906)	296	853.123	1.022.620
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	425.720	525.603
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0
4202	Nakup opreme	299	3.104	1.938
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	135.630	285.836
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	288.669	193.027
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogatstev	903	0	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	0	16.216
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (907 = 908 + 916)	907	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (908 = 909 + 910 + 911 + 912 + 913 + 914 + 915)	908	0	0

4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (916 = 917 + 918 + 919 + 920)	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transfen javnim zavodom	920	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (921 = 922 + 923 + 924 + 925 + 926)	921	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND v korist Kraljevin Nizozemske in Švedske	926	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (927 = 101 - 221)	927	150.361	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (928 = 221 - 101)	928	0	549.753
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	5	5
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum:
Nova Gorica, 09.02.2015

Oseba, odgovorna za sestavljanie bilance:

Odgovoma oseba:

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o racunalovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2 pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 814d30efda3a8f1fa73547e1037fa36d
datum in ura: 26.02.2015 09:57
uporabnik: skladmong
telefon: 05/3351666
IO: 17920816173166256202193181204192178

MD5: eef918148b365c3f6c72595c8b7140a1

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD NOVA GORICA
SEDEŽ UPORABNIKA: Trg Edvarda Kardelja 001, 5000 Nova GoricaŠIFRA UPORABNIKA: * 97276
MATIČNA ŠTEVILKA: 5921279000

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Od 01.01.2014 do 31.12.2014

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (301=302+313+319+320)	301	0	0
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (302=303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	0	0
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	0	0
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0	0
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (313=314+315+316+317+318)	313	0	0
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	0	0
753	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL SUBJEKTOM, VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	320	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (321 = 322 + 333 + 340 + 344 + 347)	321	0	0
440	DANA POSOJILA (322 = 323 + 324 + 325 + 326 + 327 + 328 + 329 + 330 + 331 + 332)	322	0	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	0
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0	0

4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0	0
4405	Dana posojila občinam	328	0	0
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	331	0	0
4409	Plačila zapadnih poroštev	332	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (333 = 334 + 335 + 336 + 337 + 338 + 339)	333	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	337	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (340 = 341 + 342 + 343)	340	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnин	341	0	0
4421	Sredstva kupnин, razporejena v javne sklade in agencije	342	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnин	343	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (344 = 345 + 346)	344	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0	0
444	DANA POSOJILA SUBJEKTOM VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	347	0	0
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMENJAVA KAPITALSKIH DELEŽEV (348 = 301 - 321)	348	0	0
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMENJAVA KAPITALSKIH DELEŽEV (349 = 321 - 301)	349	0	0

Kraj in datum:
Nova Gorica, 09.02.2015

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Nataša Lebar

A. M. L.
Nataša Lebar d.o.o.

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2/A pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.



* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: eef918148b365c3f6c72596c8b7140a1
datum in ura: 26.02.2015 09:58
uporabnik: skladmong
telefon: 05/3351666
IO: 179208186173166256202193181204192178

MD5: ebfc006000ffec017bd09453019893c

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD NOVA GORICA
SEDEŽ UPORABNIKA: Trg Edvarda Kardelja 001, 5000 Nova GoricaŠIFRA UPORABNIKA: * 97276
MATIČNA ŠTEVILKA: 5921279000

IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Od 01.01.2014 do 31.12.2014

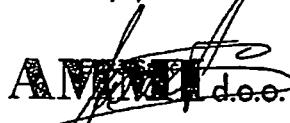
v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (351 = 352+358)	351	0	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (352=353+354+355+356+357)	352	0	0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (358=359+360+361+362+363)	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (364=365+371)	364	97.681	88.644
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (365=366+367+368+369+370)	365	97.681	88.644
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	97.681	88.644
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (371=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 (377=351-364)	377	0	0
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (378=364-351)	378	97.681	88.644
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (379=(927+348+377)-(928+349+378))	379	52.680	0
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (380=(928+349+378)-(927+348+377))	380	0	638.397

Kraj in datum:
Nova Gorica, 09.02.2015

Oseba, odgovoma za
sestavljanje bilance:


Andrej Lebar, d.o.o.

Odgovorna oseba:

Nataša Lebar



Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 2/B pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezan podatek za vse tiste, ki so navedeni v pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: ebfcbb006000ffec017bd09453019893c

datum in ura: 26.02.2015 09:59
uporabnik: skladmong
telefon: 05/3351666
IO: 179208186173166256202193181204192178

MD5: 4d78c699a0167bc0cfce8a5c5a715c0e

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD NOVA GORICA
SEDEŽ UPORABNIKA: Trg Edvarda Kardelja 001, 5000 Nova GoricaŠIFRA UPORABNIKA: * 97276
MATIČNA ŠTEVILKA: 5921279000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV REŽIJSKIH OBRATOV

za obdobje od 01.01.2014 do 31.12.2014

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) PRIHODKI OD POSLOVANJA (600 = 601 + 602 - 603 + 604)	600	0	0
760	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV	601	0	0
	POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	602	0	0
	ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	603	0	0
761	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN MATERIALA	604	0	0
762	B) FINANČNI PRIHODKI	605	0	0
763	C) DRUGI PRIHODKI	606	0	0
	Č) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI (607 = 608 + 609)	607	0	0
del 764	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	608	0	0
del 764	DRUGI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	609	0	0
	D) CELOTNI PRIHODKI (610 = 600 + 605 + 606 + 607)	610	0	0
	E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV (611 = 612 + 613 + 614)	611	0	0
del 466	NABAVNA VREDNOST PRODANEGA MATERIALA IN BLAGA	612	0	0
460	STROŠKI MATERIALA	613	0	0
461	STROŠKI STORITEV	614	0	0
	F) STROŠKI DELA (615 = 616 + 617 + 618)	615	0	0
del 464	PLAČE IN NADOMESTILA PLAČ	616	0	0
del 464	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST DELODAJALCEV	617	0	0
del 464	DRUGI STROŠKI DELA	618	0	0
462	G) AMORTIZACIJA	619	0	0
463	H) REZERVACIJE	620	0	0
del 465	I) DAVEK OD DOBIČKA	621	0	0
del 465	J) OSTALI DRUGI STROŠKI	622	0	0
467	K) FINANČNI ODHODKI	623	0	0

468	L) DRUGI ODHODKI	624	0	0
	M) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI (625 = 626 + 627)	625	0	0
del 469	ODHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	626	0	0
del 469	OSTALI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	627	0	0
	N) CELOTNI ODHODKI (628 = 611 + 615 + 619 + 620 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625)	628	0	0
	O) PRESEŽEK PRIHODKOV (629 = 610 - 628)	629	0	0
	P) PRESEŽEK ODHODKOV (630 = 628 - 610)	630	0	0

Kraj in datum:
Nova Gorica, 09.02.2015

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Eduard Špacel
ADM d.o.o.

Odgovorna oseba:

Nataša Lebars



Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računalodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 4d78c699a0167bc0cfce8a5c5a715c0e

datum in ura: 26.02.2015 09:59

uporabnik: skladmogn

telefon: 05/3351666

IO: 179208186173166256202193181204192178

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD NOVA GORICA
SEDEŽ UPORABNIKA: Trg Edvarda Kardelja 001, 5000 Nova Gorica

MD5: 6d750c9602c9319f6382eb65c423ac20

ŠIFRA UPORABNIKA: * 97276
MATIČNA ŠTEVILKA: 5921279000

STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH SREDSTEV

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek Povečanje nabavne vrednosti (11.)	ZNESEK - Zmanjšanje popravka nabavne vrednosti	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Neodpisana vrednost Amortizacija	ZNESEK - Pravrednotenje zaradi okrepitve	v EUR (brez centov)	ŠIFRA UPORABNIKA: * 97276 MATIČNA ŠTEVILKA: 5921279000	Preverjanje zaradi oslabitve	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6+7+8-9)	11	12
1. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju ($700 = 701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 707$)		34.983.792	12.303.357	850.019	0	98.500	49.220	757.610	22.723.564	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	2.511.101	0	0	0	0	0	0	2.511.101	0	0
E. Zgradbe	705	32.472.691	12.303.357	850.019	0	98.500	49.220	757.610	20.212.463	0	0
F. Oprema	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti ($708 = 709 + 710 + 711 + 712 + 713 + 714 + 715$)	708	25.669	15.788	3.104	0	0	0	0	3.345	9.640	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	7.091	6.057	0	0	0	0	0	591	443	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

E. Zgradbe	713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	714	18.578	9.731	3.104	0	0	2.754	9.197	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem načemu (716 = 717 + 718 + 719 + 720 + 721 + 722 + 723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum:
Nova Gorica, 09.02.2015

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Nataša Leban
Nataša Leban
d.o.o.



Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1/A pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge oskrbe javnega prava.

* Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse liste, ki so navedeni v pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (štiri mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 6d750c9602e939f6382ab65c423ac20

datum in ura: 26.02.2015 09:59
uporabnik: skladmogn
telefon: 05/3351666
ID: 179208186773166256202193181204192178

IME UPORABNIKA: STANOVANJSKI SKLAD NOVA GORICA
 SEDEŽ UPORABNIKA: Trg Edvarda Kardelja 001, 5000 Nova Gorica

MD5: 9e16dab9e0850c9604c56bb412dd256b5

ŠIFRA UPORABNIKA: * 97276
 MATIČNA ŠTEVILKA: 5921279000

STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH FINANČNIH NALOŽB IN POSOJIL

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka in AOP za AOP	Znesek naložb in posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in posojil (1.1.)	Znesek zmanjšanja naložb in posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in posojil (1.1.)	Znesek zmanjšanja naložb in posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in posojil (1.1.)	Znesek zmanjšanja naložb in posojil (1.1.)	v EUR (brez centov)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)
I. Dolgoročne finančne naložbe (800 = 801 + 806 + 813 + 814)		800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Naložbe v delnicce (801=802+803+804+805)	801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v delnicce v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnicce v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnicce v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže (806= 807+808+809+810+811+812)	806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

C. Naložbe v plemenite kovline, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (814 = 815 + 816 + 817 + 818)	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II Dolgoročno dana posojila in depoziti (819 = 820 + 829 + 832 + 835)	819	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno dana posojila (820 = 821 + 823 + 824 + 825 + 826 + 827 + 828)	820	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročna dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (829 = 830 + 831)	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domalčih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti (832 = 833 + 834)	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0

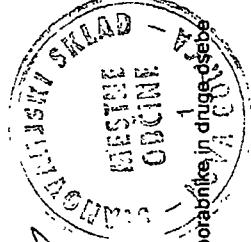
2 Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Skupaj (836 = 800 + 819)	836	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum.
Nova Gorica, 09.02.2015

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:


Nataša Leštan
d.o.o.

Odgovorna oseba:



- Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1/B pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge obsebe javnega prava.
- Podatek šifra uporabnika je obvezen podatek za vse tiste, ki so navedeni v pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (širi mestna šifra proračunskega uporabnika + kontrolna številka)

MD5: 9e16da09c0850c9604c56bb412d256b5

datum in ura: 26.02.2015 10:01
uporabnik: skladmogn
telefon: 0513351666
lo: 1792081861773166256202193181204192178

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC
STANOVANJSKI SKLAD NOVA GORICA
Trg Edvarda Kardelja 001
5000 Nova Gorica

Šifra: 97276
Matična številka: 5921279000

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol ter notranjega reviziranja v skladu s 100. členom Zakona o javnih financah z namenom, da obvladujem tveganja in zagotavljam doseganje ciljev poslovanja in uresničevanje proračuna.

Sistem notranjega nadzora javnih finanč je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila o dosegjanju ciljev: tveganja, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo dosegzeni, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredelitejo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in pomaga, da se tveganja obvladuje uspešno, učinkovito in gospodarno.

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvažanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih finanč v / na STANOVANJSKI SKLAD NOVA GORICA.

Ocene podajam na podlagi:

- * ocene notranje revizijske službe za področja:
.....
.....
.....
* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:
Na osnovi samoocenite direktorice Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica.
.....
* ugotovitev (Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcijske, Urada RS za nadzor proračuna, nadzornih organov EU...) za področja:
.....

V / Na STANOVANJSKI SKLAD NOVA GORICA je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):
a) na celotnem poslovanju,
b) na pretežnem delu poslovanja,
c) na posameznih področjih poslovanja,
d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi
2. upravljanje s tveganji:
2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):
a) na celotnem poslovanju,
b) na pretežnem delu poslovanja,
c) na posameznih področjih poslovanja,
d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi
- 2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):
a) na celotnem poslovanju,
b) na pretežnem delu poslovanja,
c) na posameznih področjih poslovanja,
d) še niso opredeljena, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
e) še niso opredeljena, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi
3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontrolliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):
a) na celotnem poslovanju,
b) na pretežnem delu poslovanja,
c) na posameznih področjih poslovanja,
d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi
4. ustrezni sistem informiranja in komuniciranja
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):
a) na celotnem poslovanju,
b) na pretežnem delu poslovanja,
c) na posameznih področjih poslovanja,
d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi
5. ustrezni sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):
a) na celotnem poslovanju,
b) na pretežnem delu poslovanja,
c) na posameznih področjih poslovanja,
d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,

e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi.



6. notranje revidiranje zagotavljam v skladu s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih finanč (predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) z lastno notranjerevizijsko službo,
- b) s skupno notranjerevizijsko službo,
- c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,
- d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.



Notranjega revidiranja nisem zagotovil ker:

Notranje revidiranje v letu 2014 ni bilo opravljeno. Notranja revizijska služba je organizirana na Mestni občini Nova Gorica, ki je ustanoviteljica sklada. Letno poročlo za leto 2014 bo revidirano pri zunanjji revizijski službi skladno s 44. členom Zakona o javnih skladih.

V letu 2014 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navедite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

Sklad nima organizirane notranje revizijske službe. V letu 2014 ni bilo izvedenih izboljšav na področju notranjega nadzora.

Kljub izvedenim izboljšavam ugotavljam, da obstajajo naslednja pomembna tveganja, ki jih še ne obvladujem v zadostni meri (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembnejša tveganja in predvidene ukrepe za njihovo obvladovanje).

V letu 2014 ni bilo izvedenega notranjega revidiranja. Sklad je pravna oseba s 5 zaposlenimi in zunano računovodsko službo. Notranje kontrole se vodijo med zaposlenimi in na določenih delovnih mestih.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:
Nataša Leban, mag.

Datum podpisa predstojnika:
26.02.2015

Datum oddaje:



POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE NOVA GORICA
Trg Edvarda Kardelja 1

5000 NOVA GORICA

Poročilo o računovodskeih izkazih

Revidirali smo priložene računovodske izkaze Stanovanjskega sklada mestne občine Nova Gorica, ki vključujejo bilenco stanja na dan 31. decembra 2014, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa financiranja in izkaz računa finančnih terjatev in naložb za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskeih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Odgovornost poslovodstva za računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskeih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu (ZOR) ter v poglavjih, kjer se ZOR sklicuje na Slovenske računovodske standarde pa tudi v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo poslovodstva potrebno, da omogoči pripravo računovodskeih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskeih izkazih na podlagi naše revizije. Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodske izkazi ne vsebujejo pomembno napačne navedbe.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritijih v računovodskeih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj napačne navedbe v računovodskeih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanjem in poštenim predstavljanjem računovodskeih izkazov družbe, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja družbe. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskeih usmeritev in utemeljenosti računovodskeih ocen poslovodstva kot tudi ovrednotenje celotne predstavitev računovodskeih izkazov.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Mnenje

Po našem mnenju so računovodske izkazi našteti v prvem odstavku resničen in pošten prikaz finančnega stanja Stanovanjskega sklada mestne občine Nova Gorica na dan 31. decembra 2014, prihodkov in odhodkov, računa financiranja ter računa terjatev in naložb za tedaj končano leto v skladu Z zakonom o računovodstvu (ZOR) ter v poglavjih, kjer se ZOR sklicuje na Slovenske računovodske standarde pa tudi v skladu s Slovenskimi računovodskimi standardi.

Poudarjanje zadeve

Sklicujemo se na pojasnila v letnem poročilu na strani 18 v poglavju 2.1.1. Prihodki. Stanovanjski sklad mestne občine Nova Gorica je v sodnem sporu z družbo Composita d.o.o. glede poplačila pogodbene obveznosti s strani Composite d.o.o. Hkrati pa so v isti zadevi zastavljene nepremičnine v lasti Sklada v korist Probanke d.d., ki je začela z izvršbo. Sodni postopki so v teku in izida ni mogoče napovedati, obstaja pa tveganje, da bodo nepremičnine, ki so predmet izvršbe na podlagi izvršljivega notarskega zapisa, odtuječe.



Poročilo o zahtevah druge zakonodaje

Odstavek o drugi zadevi

Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi

Ljubljana, 31. marec 2015

BDO Revizija d.o.o.
Cesta v Mestni log 1, Ljubljana



Mag. Nadja Knez
Pooblaščena revizorka
Direktorica

DODATEK K REVIDIRANEMU LETNEMU POROČILU

Stanovanjski sklad mestne občine Nova Gorica je v skladu z 44. členom Zakona o javnih skladih (v nadaljevanu ZSJ-1) zavezан reviziji letnega poročila. Poročilo o reviziji letnega poročila smo izdali 31.3.2015. Zakon nalaga revizorju, da poleg mnenja o letnem poročilu v skladu z Zakonom o revidiranju poda tudi posebno mnenje o:

- skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom tega zakona,
- skladnosti prevzetih obveznosti z 29. in 37. členom tega zakona,
- oblikovanju rezervacij skladno s 36. členom tega zakona,
- izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj.

Poročilo o skladnosti naložb prostega namenskega premoženja v skladu s 26. in 28. členom ZSJ-1

Sklad namenskega premoženja Stanovanjskega sklada mestne občine Nova Gorica znaša na dan 31.12.2014 21.647.919€, rezervni sklad pa 8.055€.

Sklad namenskega premoženja sestavlja namensko oblikovani deli tega sklada in sicer so to sklad za neopredmetena sredstva in opredmetena sredstva ter sklad za finančne naložbe in drugo. Rezervni sklad je oblikovan na osnovi Zakona o stanovanjskih skladih in predstavlja rezervo za vzdrževanja in popravila nepremičnin. Sklad za neopredmetena in opredmetena sredstva je enak neodpisani vrednosti teh sredstev in se povečuje ob nabavah sredstev ter zmanjšuje zaradi amortizacije.

Sklad ni podeljeval kreditov v obravnavanem obdobju.

Stanovanjski sklad mestne občine Nova Gorica
Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica

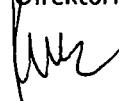
**REVIZORJEVO MNENJE O SKLADNOSTI NALOŽB PROSTEGA NAMNSKEGA PREMOŽENJA TER
PODELJEVANJU KREDITOV**

Revidirali smo stanje naložb prostega namenskega premoženja za poslovno leto, ki se je končalo 31.12.2014 ter podeljevanje kreditov. Za ustreznost izkazovanja stanja naložb prostega namenskega premoženja in podeljevanje kreditov je odgovora uprava Stanovanjskega sklada mestne občine Nova Gorica. Naša odgovornost je, da izrazimo mnenje o tem.

Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja ter na podlagi določil 44. člena Zakona o javnih skladih. Pri revidiranju smo uporabili postopke, za katere smo ocenili, da so potrebni za oblikovanje našega mnenja.

Po našem mnenju ima Stanovanjski sklad mestne občine Nova Gorica na dan 31.12. 2014 prosto namensko premoženje naloženo v skladu s 26. členom ZSJ-1. Sklad neposredno ne podeljuje kreditov in posluje v skladu z ZSJ-1, zato dajemo pozitivno mnenje o skladnosti z 28. členom ZSJ-1.

Mag. Nadja Knez
Pooblaščena revizorka
Direktorica



Ljubljana, 2. april 2015



Poročilo o skladnosti prevzetih obveznosti z 29., 36. in 37. členom ZSJ-1

Stanovanjski sklad mestne občine Nova Gorica ima na dan 31.12.2014 naslednje najete kredite:

V €			
kreditodajalec	Številka pogodbe	Datum sklenitve pogodbe	Znesek na dan 31.12.2014
Stanovanjski sklad RS	23062-46/05	3.7.2006	224.879
	XXXV-13/99	21.9.1999	179.209
	101/96	19.1.1996	70.708
Banka Sparkasse	17168	10.12.2010	553.322

Najeti krediti predstavljajo manj kot trikratnik kapitala, ki znaša na dan 31.12.2014 21.647.919€.

Sklad ni odobrava posojil, zato tudi ne oblikuje rezervacij za kreditna tveganja.



Stanovanjski sklad mestne občine Nova Gorica
Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica

REVIZORJEVO MNENJE O SKLADNOSTI OBVEZNOSTI Z 29., 36. IN 37. ČLENOM ZSJ-1

Revidirali smo obveznosti za poslovno leto, ki se je končalo 31.12.2014. Za ustreznost izkazovanja poroštev, obveznosti ter rezervacij za kreditna tveganja ter skladnosti z zakonom o javnih skladih je odgovorna je odgovora uprava Stanovanjskega sklada mestne občine Nova Gorica. Naša odgovornost je, da izrazimo mnenje o tem.

Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja ter na podlagi določil 44. člena Zakona o javnih skladih. Pri revidiranju smo uporabili postopke, za katere smo ocenili, da so potrebni za oblikovanje našega mnenja.

Stanovanjski sklad mestne občine Nova Gorica v letu 2014 ni dajal poroštev, je najemal kredite v okviru Zakonskih določil, zato podajamo pozitivno mnenje o skladnosti obveznosti s 29., 36. in 37. členom ZSJ-1.

Mag. Nadja Knez
Pooblaščena revizorka
Direktorica

Ljubljana, 2. April 2015