



Finančni načrt Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za leto 2022

Februar – Marec 2022
(sprejeto na NS, 21.3.2022)



Kazalo

1	UVODNA POJASNILA	3
1.1	Splošno	3
1.2	Pomembne okoliščine za pripravo načrta	3
2	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2022 S POJASNILI	5
2.1	Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja	5
2.2	Prihodki	5
2.3	Nedavčni prihodki	5
2.4	Kapitalski prihodki	6
2.5	Transforni prihodki	6
2.6	Odhodki	6
2.7	Tekoči odhodki	6
2.8	Tekoči transferi	7
2.9	Investicijski odhodki	7
3	PROGRAM DELA V LETU 2022	8
3.1	Poslanstvo in vizija SS MONG	8
3.2	Opis organiziranosti – organizacijska shema SS MONG	9
3.3	Opis dejavnosti SS MONG	9
3.4	Opis okolja, v katerem SS MONG deluje	10
3.5	Nakup stanovanj, objektov in novogradnje v letu 2022	13
3.5.1	Nakup stanovanj v letu 2022	13
3.5.2	Nakup objektov v letu 2022	14
3.5.3	Novogradnje v letu 2022	15
3.6	Investicijsko vzdrževanje v letu 2022	15
3.7	Razvojni cilji v letu 2022	16
3.8	Ostale aktivnosti povezane s premoženjem Sklada	16
4	KADROVSKI NAČRT za leto 2022	17
5	ZAKLJUČEK	18



1 UVODNA POJASNILA

1.1 Splošno

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je organiziran kot neprofitna organizacija in vpisan v register neprofitnih stanovanjskih organizacij kot osrednja občinska inštitucija za izvajanje stanovanjske politike v Mestni občini Nova Gorica. Sklad izvaja stanovanjski program Mestne občine Nova Gorica ter upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti Mestne občine Nova Gorica.

Na področju stanovanjske oskrbe skrbi za financiranje izgradnje neprofitnih občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš ter s posojili z ugodno obrestno mero spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo, nakup in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš na območju Mestne občine Nova Gorica. Sklad skrbi tudi, da z ustreznostanovanjsko oskrbo prispeva k varstvu družin, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva ter spodbuja stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica gospodari, upravlja in razpolaga s stanovanji in stanovanjskimi hišami ter drugim stanovanjskim premoženjem, ki ga je ustanovitelj prenesel kot namensko premoženje na stanovanjski sklad z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju.

Pri uresničevanju svojega poslanstva mora Stanovanjski sklad delovati v skladu z določili pozitivne zakonodaje: Zakon o javnih skladih, Stanovanjski zakon, Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, Zakon o javnem naročanju, Zakon o splošnem upravnem postopku, Zakon o varstvu osebnih podatkov itn., v skladu z odloki ustanovitelja MONG: Odlok o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, v skladu s Spremembami in dopolnitvami odloka o ustanovitvi Stanovanjskega sklada MONG itn. ter v skladu s svojimi lastnimi internimi akti in materialnimi možnostmi.

1.2 Pomembne okoliščine za pripravo načrta

Poslovni in finančni načrt javnega Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju: SS MONG) predstavlja vsebinsko oziroma programsko podlago za izvajanje temeljnih nalog sklada, ki so določene že v samem Odloku o ustanovitvi sklada¹.

Pri pripravi poslovnega in finančnega načrta za leto 2022 izhajamo iz realnih možnosti SS MONG in njegove ustanoviteljice MONG.

Projekti za katere se načrtuje poraba sredstev v letu 2022, so delno vključeni v Stanovanjski program SS MONG 2020 – 2023, ki je bil sprejet na seji Mestnega sveta 24.6.2020. Stanovanjski program je bil pripravljen na podlagi določil Stanovanjskega zakona - SZ-1 in njegovih podzakonskih aktov ter ob upoštevanju načel in usmeritev iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–20252 (v nadaljevanju ReNSP15–25). Morebitne spremembe, do katerih je prišlo od sprejetja do priprave predloga načrta, so upoštevane.

Projekcija prihodkov in odhodkov je utemeljena na osnovi rezultatov za leto 2021 in poslovnih dogodkov ter okoliščin v prvih mesecih leta 2022.

¹ Na podlagi 57. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in nadaljnji) ter 11. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/2012 in št. 18/2017) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica 26. septembra 2001 sprejel Odlok o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave št. 21/2001 in Uradni list RS, št. 114/2005 in nadaljnji).



Maja 2021 sprejeta **novela Stanovanjskega zakona – SZ-1E** (Uradni list RS št. 90/21) je prinesla nekaj pomembnih sprememb na stanovanjskem področju in imajo vpliv tudi na pripravo tega finančnega načrta.

– **Višja vrednost točke** 3,50 evra za določanje neprofitne najemnine, kar je za 33 % več kot doslej, zato je določen postopen dvig v treh letih oz. do 1. 4. 2023;

– Obvezna uporaba **lokacijskega faktorja** pri izračunu vrednosti stanovanja za določitev neprofitne najemnine od 1. 11. 2021 naprej. Lokacijski faktor v razponu od 1,00 do 1,30 je vezan na vrednostno raven posamezne zemljiške parcele, na kateri stoji stavba s stanovanjem, po modelu množičnega vrednotenja, določenega z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20) z datumom modela vrednotenja 1. 1. 2020;

– Sočasno z dvigom neprofitnih najemnin se spreminjajo tudi **subvencije najemnin**;

– **Zadolževanje** občinskih stanovanjskih skladov se je spremenilo z 10 % izkazanega namenskega premoženja na 40 % le tega. Stanovanjskim skladom so tako omogočene večje finančne možnosti za pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj, saj lahko sedaj skupna zadolžitev znaša **do 50% izkazanega namenskega premoženja** (10 % zadolževanje določa Zakon o javnih skladih. Novosti, ki jih določa novela SZ-1E in se uveljavljajo v letu 2021 in 2022 so upoštevane pri pripravi tega finančnega načrta.

Finančni načrt oziroma njegov predlog temelji na Zakonu o javnih financah in podzakonskih aktih, sprejetih na njegovi podlagi. Pri pripravi je upoštevano Navodilo za pripravo finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnih in občinskih proračunov (v nadaljevanju: Navodilo).

Del finančnega načrta je tudi **Kadrovski načrt** za leto 2022.

Finančni načrt, skladno z Navodilom, vsebuje samo splošni del, v katerem so prihodki, prejemki, odhodki in izdatki prikazani po načelu denarnega toka. Prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki posrednega uporabnika so prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega oprava.



2 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2022 S POJASNILI

2.1 Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja

NAZIV KONTA	realizacija 2020	Rebalans FN 2021	FN 2022	Indeks
	1	2	3	4=3/2
BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
skupaj prihodki	1.152.685	1.877.000	1.873.000	100
skupaj odhodki	1.527.095	2.163.965	3.258.130	151
presežek prihodkov nad odhodki	-374.410	-286.965	-1.385.130	483
RAČUN FINANCIRANJA				
zadolževanje	0	0	500.000	100
odplačilo dolga	108.766	105.000	25.000	24
neto zadolževanje	-108.766	-105.000	475.000	-452
povečanje (zmanjšanje) sredstev na računih	-483.176	-391.965	-910.130	232

V bilanci prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki znašajo 1.873.000 EUR, odhodki pa 3.258.130 EUR. Načrtovani presežek odhodkov nad prihodki v višini 1.385.130 EUR izhaja iz realizacije vseh načrtovanih investicijskih projektov. Primanjkljaj prihodkov se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2022. Načrtovani projekti se bodo financirali delno iz lastnih sredstev SSMONG, delno pa iz proračuna MONG in s pomočjo kredita najetega pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije oz. pri izbrani slovenski komercialni banki.

2.2 Prihodki

NAZIV KONTA	realizacija 2020	Rebalans FN 2021	FN 2022	Indeks
	1	2	3	4=3/2
prihodki od najemnin	664.884	695.000	835.000	120
drugi nedavčni prihodki	12.356	11.000	19.500	177
prihodki od prodaje osnovnih sredstev	2.214	110.000	5.500	5
transforni prihodki	473.231	1.061.000	1.013.000	95
Skupaj prihodki	1.152.685	1.877.000	1.873.000	100

2.3 Nedavčni prihodki

SS MONG planira prihodke od najemnin za 835.000 EUR, kar je 20% več kot predhodno leto. Na povečanje prihodkov najbolj vpliva sprememba točke vrednosti stanovanja iz 2,92 evrov na 3,21 evrov, ki bo uveljavljena od aprila 2022 dalje, ter uveljavitev lokacijskega faktorja pri izračunu najemnine. Ocenjujemo, da bo število upravičencev do subvencije v letu 2022 na nivoju predhodnega leta, ocenili smo le povečanje subvencij zaradi povišanja najemnin.



Drugi nedavčni prihodki so predvsem prihodki iz naslova sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnav, zavarovalnih premij in drugi nepredvideni prihodki, skupaj načrtovani v višini 19.500 EUR.

2.4 Kapitalski prihodki

Prihodki od prodaje osnovnih sredstev so načrtovani v višini 5.500 EUR in sicer iz naslova prodaje kleti na naslovu »IX. Korpusa 98«.

2.5 Transforni prihodki

V letu 2022 SSMONG načrtuje 1.061.000 EUR transfnih prihodkov iz proračuna Mestne občine Nova Gorica:

- Sredstva v višini 100.000 EUR za izvedbo javnega razpisa za subvencioniranje obrestne mere za najete stanovanjske kredite občanov, s ciljem reševanja njihove stanovanjske problematike;
- Sredstva v višini 230.000 EUR za delovanje SSMONG, to so sredstva za plače zaposlenih v skladu s sprejetim kadrovskim načrtom in dejansko zasedenostjo delovnih mest ter materialne stroške zaposlenih in druge stroške, ki so nujni za delovanje Sklada;
- Sredstva za subvencije neprofitnih stanarin po stanovanjskem zakonu v višini 192.000 EUR. O upravičenosti do subvencij neprofitnih in tržnih najemnin po Stanovanjskem zakonu odloča pristojni Center za socialno delo;
- Sredstva v višini 395.000 EUR za povečanje namenskega premoženja SSMONG. V večini predstavljajo to sredstva za obnovo stanovanj v večstanovanjski stavbi na naslovu Erjavčeva 39 v Novi Gorici, začetka gradnje oskrbovanih stanovanj ob Kornu, pridobivanju stanovanj na trgu ali preko razpisov Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

2.6 Odhodki

NAZIV KONTA	realizacija 2020	Rebalans FN 2021	FN 2022	Indeks
	1	2	3	4=3/2
tekoči odhodki	472.346	503.025	501.000	100
tekoči transferi	112.811	175.000	196.000	112
investicijski odhodki	941.938	1.485.940	2.561.130	172
skupaj odhodki	1.527.095	2.163.965	3.258.130	151

2.7 Tekoči odhodki

V letu 2022 SSMONG načrtuje 501.000 EUR tekočih odhodkov. Zmanjšanje tekočih odhodkov je na podlagi nižjih realiziranih tekočih odhodkov v preteklem letu.

Tekoči odhodki so odhodki, ki so posledica tekočega poslovanja sklada. Sestavljeni so predvsem iz sredstev za plače zaposlenih, prispevkov delodajalcev za socialno varnost in izdatkov za blago in storitve (pisarniški material, energija, voda, komunalne storitve in komunikacije, izdatki za službena potovanja, tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov, odvetniške storitve, parcelacije, cenitve,...) in drugi nepredvideni tekoči odhodki.



2.8 Tekoči transferi

V letu 2022 SSMONG planira 196.000EUR tekočih transferov in sicer 96.000 EUR subvencij tržnih najemnin po SZ-1 ter 100.000 EUR subvencij obrestne mere za najete stanovanjske kredite občanov.

2.9 Investicijski odhodki

SSMONG načrtuje v letu 2022 investicijske odhodke v višini 2.561.130 EUR. Pri tem se načrtuje, da bodo finančna sredstva zagotovljena iz lastnih virov, najetega dolgoročnega kredita pri SSRS ali komercialnih bankah ter iz virov proračuna MONG.

Projekti v letu 2022:

- Investicijska vzdrževanja v stanovanjih predvsem zamenjava stavbnega pohištva, obnova kopalnic ter druga popravila stanovanj v višini 100.000 EUR;
- Začetek rekonstrukcije večstanovanjske stavbe na naslovu Streliška 10; to je dokončna izdelava PZI in začetek gradnje, v skupnem znesku 500.000 EUR (v 2022);
- javni razpis za izdelavo / za projektiranje DGD dokumentacije za oskrbovana stanovanja ob Kornu v višini 200.000;
- Nakup že zgrajenih stanovanj v mestnem jedru Nove Gorice ter rentni nakup v višini 500.000 EUR;
- Obnova neprofitnih stanovanj v večstanovanjski stavbi na naslovu Erjavčeva 39 v Novi Gorici v višini 395.000 EUR;
- Nakup novih stanovanj na Bidovčevi 1 v Novi Gorici v višini 716.130,00 EUR in
- Sanacija Vojkova 105 po pravnomočni sodbi 150.000 EUR.



3 PROGRAM DELA V LETU 2022

Tudi v letu 2022 se bodo aktivnosti SS MONG izvajale in nadaljevale skladno z aktivnostmi Nacionalnega stanovanjskega programa 2015 – 2025 in Stanovanjskega programa SS MONG za leto 2020-23, ki zajema naslednje konkretne ukrepe za doseganje temeljnih strateških ciljev:

- Povečanje obsega najemnih neprofitnih stanovanj;
- Povečanje obsega bivalnih enot;
- Povečanje obsega namenskih stanovanj;
- Pridobivanje zemljišč in ostalega namenskega premoženja;
- Pomoč pri oskrbi meščanov z lastnimi stanovanji;
- Gospodarjenje s stanovanjskimi enotami in izvajanje energetske sanacije;
- Informiranje in izobraževanje najemnikov o pravilnem gospodarjenju z najetim stanovanjem;
- Preverjanje najemnikov;
- Vzpostavitev plačilne discipline;
- Usklajevanje najemnin s stroški;
- Pridobivanje nepovratnih spodbud;
- Optimizacija in izboljšanje poslovanja.

3.1 Poslanstvo in vizija SS MONG

POSLANSTVO organizacije izhaja vedno iz zaupanja njegovih udeležencev, da bo organizacija zadovoljila njihove interesne potrebe. Predstavlja najbolj osnoven razlog za življenje organizacije. Je vodilo in inspiracija obstoja organizacije. Jasno in premišljeno poslanstvo daje zaposlenim občutek skupnega namena, smeri in priložnosti.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je neprofitna lokalna institucija, ki pripravlja in izvaja stanovanjski program MONG ter načrtuje, organizira, izvaja in nadzira vse upravne naloge oziroma postopke na stanovanjskem področju.

Z **VIZIJO** organizacije razumemo notranjo sliko zaželenega stanja organizacije v prihodnosti. Organizaciji daje lepšo sliko prihodnosti, kot je sedaj. Vizija je idealna slika prihodnosti, ki je privlačna in vredna prizadevanja za spreminjanje organizacije. Organizaciji daje smer za prihodnjih 10 do 20 let. Usmerja in spodbuja energijo sodelavcev tako, da pritegne v enaki meri njihovo srce in razum. Kot zvezda vodnica usmerja poslovanje organizacije.

SS MONG bo skladno z razvojnim načrti Mestne občine Nova Gorica zagotavljal potrebe po stanovanjih s poudarkom na stanovanjih za mlade družine in socialno ogrožene ter s tem bil eden ključnih soustvarjalec bodočega gospodarskega in družbenega razvoja občine ter pomemben soustvarjalec strateškega razvoja občine.

V skladu z realnimi možnostmi zagotavljamo uspešno zadovoljevanje potreb po stanovanjih čim širšemu krogu občanov Nove Gorice, s posebnim poudarkom na mladih družinah in socialno ogroženih.

VREDNOTE družbe so pravzaprav skupek vrednot sodelavcev in vrednote sodelavcev v veliki meri določajo vrednote najvišjega vodstva. Učinek vodenja na podlagi vrednot je, da vsak sodelavec sam od sebe dela to, kar bi sicer vodja od njega zahteval, vendar bo to delal zaradi lastnega prepričanja.

Vrednote sklada so skupek vrednot sodelavcev, ki potem v veliki meri določajo tudi vrednote vodstva sklada. Učinek vodenja na podlagi vrednot je, da vsak sodelavec sam od sebe dela to, kar bi sicer vodja od njega zahteval,

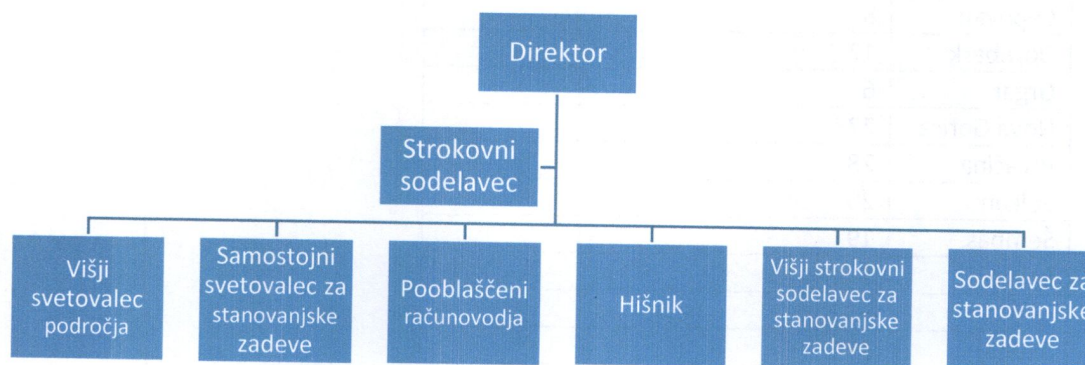


vendar bo to delal zaradi lastnega prepričanja. Na Stanovanjskem skladu pri izvajanju nalog sledimo naslednjim osnovnim vrednotam:

- Poštenost in odgovornost;
- Timsko delo;
- Ustvarjalnost in inovativnost;
- Fleksibilnost;
- Kakovost, učinkovitost in zanesljivost;
- Znanje in strokovnost.

3.2 Opis organiziranosti – organizacijska shema SS MONG

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Stanovanjskega sklada MONG določa 8 delovnih mest. Na dan 1.1.2022 je bilo na Stanovanjskem skladu MONG na delovnih mestih zaposlenih 7 uslužbencev in sicer 6 za nedoločen čas iz plačne skupine I in plačne skupine J ter 1 delovno mesto za določen čas iz plačne skupine B.



Obstoječe zaposlitve so potrebne za opravljanje vseh tekočih del in nalog Stanovanjskega sklada MONG. Kadrovska struktura zaposlenih v obdobju izvajanja programa se bo prilagajala potrebam sprememb zakonodaje, kakor tudi izvajanju ostalih del in nalog.

3.3 Opis dejavnosti SS MONG

Za doseganje svojega namena Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica opravlja predvsem naslednje temeljne dejavnosti:

- gospodari s stanovanji in stanovanjskimi hišami (namensko stanovanjsko premoženje);
- kontinuirano zagotavlja sredstva za izgradnjo ali nakup stanovanj in stanovanjskih hiš (večanje namenskega stanovanjskega premoženja);
- gospodari in razpolaga z nepozidanimi stavbnimi zemljišči, ki jih sklad pridobi za stanovanjsko gradnjo oziroma jih ustanovitelj s pogodbo prenese na sklad, zaradi izvajanja občinskega stanovanjskega programa;
- oddaja stanovanja in stanovanjske hiše v najem;
- določa in spremlja višino najemnin za vsa stanovanja;



- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovno;
- investira v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- gradi stanovanja za trg (tržna gradnja);
- posluje z nepremičninami;
- vodi enoten register stanovanjskega fonda Mestne občine Nova Gorica;
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje občinskega stanovanjskega programa.

SS MONG med svoje temeljne naloge šteje tekoča in investicijska vzdrževanja stanovanjskega fonda, ki mu je zaupan. V svoji lasti ima 374 stanovanj (na dan 01.01.2022). Stanovanja so razpršena po celotni Mestni občini Nova Gorica. Največ stanovanj ima v mestu Nova Gorica.

Preglednica stanovanj oz. fonda Sklada po naseljih:	
Naselje	Št. stanovanj
Branik	2
Čepovan	8
Dornberk	17
Grgar	6
Nova Gorica	273
Prvačina	28
Solkan	20
Šempas	19
Lokve	1
Skupaj	374

Glede na oddaljenost od središča mesta je njihova največja koncentracija v samem mestnem središču.

Glede na leto izgradnje so najstarejša stanovanja oziroma zgradbe, v katerih so stanovanja iz leta 1880, najnovejša stanovanja so v zgradbah, ki so bile zgrajene leta 2020. Povprečna starost stanovanj je 42 let.

Sklad razpolaga s stanovanji različnih velikosti. Izhajajoč iz podatkov strukture stanovanj po velikosti, razpolaga sklad z največ dvosobnimi in enosobnimi stanovanji, po katerih je tudi največje povpraševanje. Velikosti posameznih stanovanj se gibljejo od bivalne enote površine 15,31 m² do stanovanja velikost 116,48 m² v stanovanjskem bloku oziroma enodružinske hiše v velikosti 153,26 m². Povprečna velikost vseh stanovanj je 57 m².

3.4 Opis okolja, v katerem SS MONG deluje

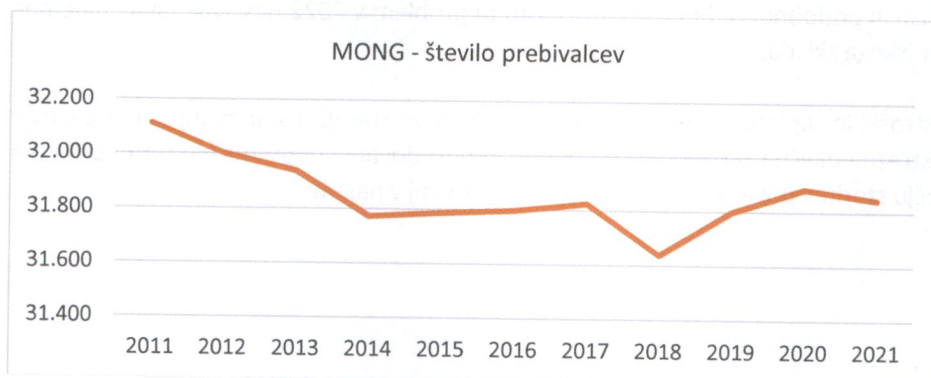
SS MONG je **neprofitna organizacija lokalnega značaja**, ki ima temeljno nalogo na čim boljši način in v čim večjem deležu zadostiti oziroma zadovoljiti potrebe:

- mladih družin;
- socialno ogroženih kategorij prebivalstva na nivoju MONG, ki si ne zmorejo ustrezno urediti - razrešiti stanovanjskega problema;



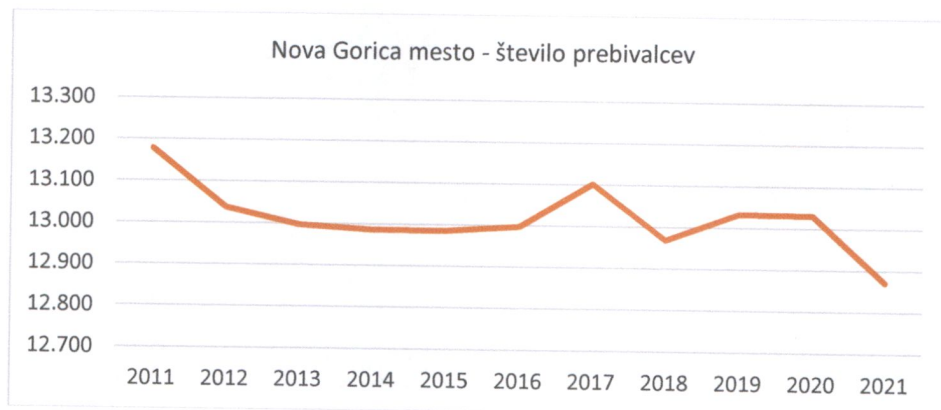
- starejše populacije skozi sitem oskrbovanih stanovanj, ki tej populaciji zagotavlja še vedno določeno stopnjo samooskrbe in samostojnosti.

Verjetno najpomembnejši odraz oziroma dejavnik okolja, v katerem deluje Sklad, je demografska struktura Mestne občine oziroma drugi statistično-demografski podatki, ki jih mora Sklad pri svojem delovanju nujno upoštevati.



Zmanjševanje števila prebivalstva je posledica **negativnega prirasta** prebivalstva na račun **rojstev in smrti** ter **negativne selitvene prirasti** z drugimi slovenskimi občinami.

Oba trenda kažeta po eni strani na nujnost pridobivanja večjega števila bivalnih kapacitet za mlajše prebivalce, ki jih s tem pritegnili, po drugi pa večji delež starejše populacije, za katero je ravno tako treba poskrbeti oziroma jo obravnavati.



MONG ima nadpovprečno velik delež starejše populacije nad 65 let, saj predstavlja kar 24,36% (v letu 2021 je bil ta procent 23,8%) celotne populacije in iz leta v leto postopno narašča.

Za Slovenijo je tudi sicer značilno, da ima od sredine leta 2003 več starega kot mladega prebivalstva.

Indeks staranja, ki predstavlja razmerje med številom oseb, starih 65 ali več let, in številom oseb, mlajših od 15 let v letu 2020 znaša 135,7. To pomeni, da na 100 oseb, mlajših od 15 let, v državi prebiva 136 oseb, starih 65 ali več let. Za MONG je ta indeks še slabši in je v letu 2020 znašal 165,6.

V Sloveniji je bilo v letu 2020 zaključenih 1,67 stanovanj na 1000 prebivalcev, v MONG je ta vrednost znašala 0,88. Primerjalno je ta številka v občini Ajdovščina znašala 1,7.

Tudi MONG se sooča s problemom velikega števila nenaseljenih in praznih stanovanj. Po podatkih SiStatje bilo v letu 2018 v MONG **praznih ali nezasedenih stanovanj 2317**. Novejših podatkov žal tudi v 2022 še ni, verjetno pa se bistveno niso spremenili. Če so v sklopu navedene številke tudi stare opuščene stanovanjske zgradbe po



posameznih vasesh v ruralnem območju občine, je zaskrbljujoče dejstvo, da je v samem mestu Nova Gorica, ki je bilo zgrajeno po letu 1947, po statističnih podatkih 806 praznih stanovanj.

Vzroki za takšno situacijo so različni, gotovo pa prevladuje razlog, da je na trgu veliko finančnih sredstev, ki jih imetniki raje investirajo v nepremičnine, ki jih sicer ne potrebujejo, kot pa bi jih imeli vezane v depozite. Drugi pomemben razlog je negotovost najemnega trga, neurejenost zasebnih najemnih razmerij oziroma nezadostna varnost najemodajalcev, ki se posledično v dilemi raje odločijo za prazno stanovanje, kot za zapletanje z neplačniki, težavnimi najemniki in podobno. Delno (ne pa v celoti) ta problem v 2022 naslavlja Javna najemna služba Republiškega Stanovanjskega sklada.

Dodatni razlogi so še visoki stroški in zapleteni upravni postopki za obnovo starejših stanovanjskih objektov v zaščitenih vaških jedrih, neustrezna davčna zakonodaja na področju posedovanja nepremičnin ter neustrezna davčna zakonodaja na področju storitev povezanih z oddajanjem stanovanj v najem.



Leto 2018	Stanovanja	Naseljena stanovanja	Nenaseljena stanovanja
MONG	13338	11021	2317
Ajševica	110	86	24
Banjšice	129	82	47
Bate	84	55	29
Branik	344	281	63
Brdo	32	23	9
Budihni	15	12	3
Čepovan	196	115	81
Domberk	294	234	60
Draga	29	21	8
Gradišče nad Prvačino	144	116	28
Grgar	329	252	77
Grgarske Ravne	71	46	25
Kromberk	721	623	98
Lazna	15	7	8
Loke	99	87	12
Lokovec	196	102	94
Lokve	108	43	65
Nemci	14	11	3
Nova Gorica	6063	5257	806
Osek	161	118	43
Ozeljan	279	235	44
Potok pri Domberku	46	40	6
Preserje	167	138	29
Pristava	151	130	21
Prvačina	434	363	71
Ravnica	90	72	18
Rožna Dolina	416	348	68
Saksid	34	32	2
Solkan	1233	1052	181
Spodnja Branica	37	29	8
Stara Gora	63	55	8
Steske	16	11	5
Šempas	402	336	66
Šmaver	5	0	5
Šmihel	111	88	23
Tabor	68	51	17
Trnovo	190	130	60
Vitovlje	183	153	30
Voglarji	67	39	28
Zalošče	133	109	24
Podgozd	21	16	5
Dragovica	18	14	4
Sveta Gora	1	0	1
Pedrovo	19	9	10

3.5 Nakup stanovanj, objektov in novogradnje v letu 2022²

3.5.1 Nakup stanovanj v letu 2022

V štiriletnem Stanovanjskem programu SSMONG je v vsakem poslovnem letu predviden nakup dveh stanovanjskih enot. Po eni strani gre tu za redni razpis Sklada za odkupovanje rabljenih stanovanj na trgu, ob primerni ponudbi s strani občanov, po drugi strani pa nadaljevanje (ponovitev) razpisa za rentni odkup, s katerim se je že začelo v letu 2021.

² Vsi zneski so brez davka.



Za nakup rabljenih stanovanjskih enot se tako v poslovno finančnem planu predvidevajo naslednja sredstva

- Nakup že zgrajenih stanovanj v mestnem jedru Nove Gorice ter rentni nakup v višini 500.000 EUR, na podlagi razpisov. Razpis za rentni odkup je bil sicer izveden že v 2021, vendar se do predvidenega roka ni formalno prijavil nihče, tako da bomo razpis ponovili, saj je bil realen interes po nakupu oziroma prodaji ene (1) enote vendarle identificiran, kar bo treba ustrezno obravnavati in pripeljati do realizacije. Javno povabilo k oddaji ponudbe za prodajo stanovanj in stavbnih zemljišč je bilo že objavljeno;
- nakup 6 stanovanj in 6 parkirnih mest na Bidovčevi 1 v Novi Gorici (654.000 EUR brez DDV). Predmetni nakup je že bil odobren s strani Nadzornega sveta Sklada dne 28.1.2022 in sicer pod določenimi pogoji, ki jih mora investitor oz. bodoči prodajalec še predhodno izpolniti;
- nakup deleža do $\frac{3}{4}$ na stanovanju na naslovu Kidričeva 16b, Nova Gorica (75.000 EUR). Predmetni nakup je že bil odobren s strani Nadzornega sveta Sklada dne 28.1.2022. Solastnik preostale $\frac{1}{4}$ stanovanja je MONG, ki jo bo neodplačno odstopila Skladu. S tega vidika je nakup za Sklad racionalen in primeren.

Nakup navedenih enot je potrebno jemati pogojno, saj je izvedba odvisna od uresničitve mnogih dejavnikov. Ravno tako je možno, da se pojavijo druge (drugačne, dodatne) možnosti nakupa.

3.5.2 Nakup objektov v letu 2022

Osutek Strategije za starejše v Mestni občini Nova Gorica 2021-2025, ki nastaja pod okriljem delovne skupine za pripravo Strategije za starejše (vodi ga. Vida Škrlj) kot enega izmed ukrepov, s katerimi se lahko spoprijemamo z vse bolj perečo problematiko staranje v MONG, predvideva tudi stanovanjske skupnosti za starejše. Določeni pilotni projekti v Sloveniji že obstajajo in se po njih kaže zgledovati (npr. bivalna skupnost Davča v soseščini ali pa Bivalna skupnost za starejše v Murski Soboti).

V sodelovanju z delovno skupino in na podlagi Strategije si bo Sklad prizadeval poiskati in locirati primerne objekte in lokacije za tovrstne vsebine.



3.5.3 Novogradnje v letu 2022

- **Hiša dobre volje, Erjavčeva 39, Nova Gorica (vrednost 395.000 EUR), izgradnja 6 bivalnih enot.**

Na navedenem projektu poteka so-investicija z Mestno občino nova Gorica, po katerem bo Sklad pridobil 6 bivalnih enot za starejše. Projekt poteka po predvidevanjih. Vložek sredstev za gradnjo s strani Sklada bo znašal 395.000 EUR. V proračunu MONG za 2022 je bilo v ta namen sprejeto povečanje namenskega premoženja Sklada v isti višini, to je 395.000 EUR.

- **Streliška pot 10, Nova Gorica (vrednost 500.000 EUR), izgradnja 11 stanovanj.**

Na navedenem projektu se čaka izdaja gradbenega dovoljenja. Gradbena dela v prvi fazi, ki bi se izvedla v letu 2022, se ocenjujejo na 500.000 EUR. Celotna vrednost je bila ob pripravi projekta ocenjena na 1.350.000 EUR (kar v današnjem času glede na vrednost del in materialov) gotovo ni več ustrezno.

- **Oskrbovana stanovanja »ob Kornu« (vrednost 200.000 EUR).**

Na navedenem projektu se bo izvedlo javni razpis za izdelavo / za projektiranje DGD dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo oskrbovanih stanovanj na osnovi že izvedenega arhitekturnega natečaja in zmagovalne natečajne rešitve.

3.6 Investicijsko vzdrževanje v letu 2022

Na področju investicijskega vzdrževanja v obstoječe stanovanjske objekte se bo v letu 2022 izvajalo aktivnosti na tistih stanovanjskih objektih, ki so najbolj potrebni obnove. Pri obnavljanju starejših objektov, kjer so potrebni posegi v konstrukcijo objekta bomo najprej preučili stroške obnove. Na osnovi ocenjenih stroškov in stanja samega objekta se bomo racionalno odločali o morebitni obnovi ali odprodaji stanovanja. Ključni cilj, ki ga bomo v bodoče zasledovali je, da mora SSMONG imeti v lasti takšna stanovanja, ki so z vidika uporabe in stroškov vzdrževanja za njegovo poslovanje najprimernejša.

- Investicijsko vzdrževanje (100.000 EUR)
- Vzdrževanje skupnih delov - rezervni sklad (55.000EUR)
- Sanacija objekta Vojkova 105a in 105b po sodbi I Cp 279/2020 Višjega sodišča v Kopru (150.000 EUR)

Z namenom spoštovanja pozitivne zakonodaje bomo izpeljali postopke v skladu z zahtevami javnega naročanja in tako zagotovili korektnost izvedbe postopka. Gre za obnove stanovanj in stanovanjskih objektov in skupnih delov stavb ter obnove streh, fasad in energetske sanacije.

Posebno pozornost je potrebno namenjati strokovnemu nadzoru izvedbe del, saj nas izkušnje iz preteklosti opozarjajo, da moramo gradbenemu nadzoru izvajanja gradbenih del oziroma kakovosti izvedbe s pogodbo dogovorjenih del nameniti posebno skrb. V skladu z določili zakonodaje bomo poiskali kompetentne nadzornike in jih s pogodbo vezali, da bodo prevzeli odgovornost za pooblastila, ki jim jih bomo dodelili.



Posebna situacija je glede sanacije objekta Vojkova 105a in 105b po sodbi Višjega sodišča v Kopru opr. št. I Cp 279/2020, po kateri je Sklad dolžan sanirati streho in fasado navedenih objektov. Ocena stroška znaša (po projektantski oceni PZI-ja) cca. 150.000 EUR. V ozir je treba vzeti tudi to, da stroški materiala in del strmo naraščajo.

3.7 Razvojni cilji v letu 2022

SS MONG se bo v tudi letu 2022 zavzemal za čim učinkovitejše zadovoljevanje stanovanjskih potreb občanov. Pri planiranju aktivnosti bo moral upoštevati realne zmožnosti sklada, ki so omejene s prihodki in obveznostmi, ki jih Sklad ima. V navedenem časovnem obdobju bomo ključne aktivnosti sklada usmerili v:

- Povečanje števila stanovanj za neprofitni najem za potrebe socialno najbolj ogroženih kategorij. To bomo dosegli z novogradnjo kot samostojni investitor, v sodelovanju s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije in zasebnimi investitorji, kakor tudi z nakupom že zgrajenih stanovanj predvsem na območju mesta Nove Gorice oziroma MONG;
- Zagotavljanjem novih dodatnih oskrbovanih stanovanj za potrebe starejšega prebivalstva. Dodatne kapacitete bomo zagotovili z novogradnjo novih stanovanj v sodelovanju z MONG in/ali zasebnimi investitorji;
- Sanacijo obstoječih stanovanj tako energetske kot tudi funkcionalno sanacijo starih stanovanj;
- Finančne spodbude občanom za individualno reševanje stanovanjskih problematike.

Za izvedbo investicij bo Sklad črpal finančna sredstva iz lastnih virov in virov ustanovitelja. Lastne vire si bo zagotovil skozi tekoče poslovanje kot tudi z najemanjem ugodnih kreditov (komercialne banke, SSRS, ...). Pri novogradnjah bo Sklad kandidiral tudi na razpise Eko sklada z možnostjo pridobitve nepovratnih denarnih sredstev za okolju prijazne naložbe. Za obsežnejša investicijska vlaganja je predvideno sodelovanje SS MONG s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije in zasebnimi investitorji.

Investicijsko vzdrževanje se bo financiralo skozi lastne vire. Pripravilo se bo sistematičen pregled vzdrževanja posameznih stanovanjskih enot ter pripravili načrt najnujnejših investicijsko vzdrževalnih posegov v skladu z razpoložljivim letnim proračunom.

Glede investicijskega vzdrževanja je posebej pojasnjeno glede sanacijo fasade in strehe na Vojkovi 105 (tč. 1.2).

3.8 Ostale aktivnosti povezane s premoženjem Sklada

SS MONG ima formalno (zemljiškoknjižno) še vedno v lasti razne nepremičnine oz. zemljišča (atriji, zelenice, skupne površine več etažnih objektov, ...), ki predstavljajo funkcionalna zemljišča posameznega stanovanja ali celotne stavbe, ki formalno ne bi smela last SS MONG. V letu 2022 si bo SS MONG prizadeval odprodajo takšnih zemljišč ali za ureditev lastniških razmerij.

V letu 2022 bomo izpeljali razpis za subvencioniranje obrestne mere in stroškov najemanja kreditov za reševanje stanovanjske problematike. Z njim bomo poskušali spodbuditi individualno stanovanjsko gradnjo ter obnovo starejših stanovanjskih hiš predvsem na podeželju. Sredstva za navedeni razpis v višini 100.000€ se bodo pridobila iz proračuna MONG.

Prav tako bomo v 2022 izvedli nov razpis za rentni odkup stanovanj ter javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.



4 KADROVSKI NAČRT za leto 2022

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Stanovanjskega sklada MONG določa 8 delovnih mest. Na dan 1.1.2022 je bilo na Stanovanjskem skladu MONG na delovnih mestih zaposlenih 7 uslužbencev in sicer 6 za nedoločen čas iz plačne skupine I in plačne skupine J ter 1 delovno mesto za določen čas iz plačne skupine B.

V letih 2022 Sklad ne načrtuje dodatnih zaposlitev.

Sredstva za delovanje (tekoči transferi namenjeni za plače, povračila stroškov in druge prejeme zaposlenih ter materialne stroške delovanja) Skladu zagotavlja ustanovitelj v svojem proračunu za leto 2022.

Poleg navedenega nameravamo v letu 2022 trenutno zaposlene sodelavce ustrezno izobraževati v okviru posameznih vsebin dela (računovodstvo, informatika, pravna služba, služba za javna naročila, usposabljanje za točkovanje stanovanj...), kolikor bodo razmere to dopuščale glede na trenutno situacijo glede COVID-19.

V letu 2022 bo SS MONG izvedel določena vlaganja v posodobitev informacijske opreme tako programske kot strojne (zamenjava starejših računalnikov in nakup raznih računalniških dodatkov).

V podporo poslovanju bomo v letu 2022 nadaljevali s projektom implementacije programske opreme, kolikor bodo za to tehnični pogoji (niso vse tehnične rešitve dovolj zrele in primerne, zgledevali se kaže po npr. sistemu, kot ga uporablja Mariborski Sklad) namenjene upravljanju stanovanjskih skladov.

V 2021 smo že izvedli ukrepe za popolno posodobitev spletne strani Sklada z namenom uskladitve vsebine z zakonodajo (dostopnost za marginalizirane skupine, slabovidne in starejše), za boljšo preglednost preko mobilnih naprav, posodobitev vsebin vsesplošno prenovitev izgleda strani, ki je ključno in prvo ogledalo Sklada v svet.

Poleg namenske programske opreme bomo v letu 2022 izvedli še zamenjavo določenih pisarniških programskih paketov, za katere se s strani proizvajalcev ne ponuja več podpora in ustrezne varnostne nadgradnje.



5 ZAKLJUČEK

Pri pripravi finančnega načrta za leto 2022 smo v prvi vrsti sledili Stanovanjskemu programu Sklada za obdobje 2020 – 2023 ter usmeritvam ustanovitelja, ki so izhajale iz sprejetega proračuna za leto 2022.

Pri načrtovanju posameznih aktivnosti delovanja smo z namenom zagotavljanja stabilnosti poslovanja, temeljito analizirali prihodke in odhodke. Optimalna razporeditev prihodkov in odhodkov bo zagotavljala višji nivo delovanja SS MONG ter realizacijo številnih razvojnih ciljev v smeri reševanja stanovanjske problematike občanov MONG.

Z ustreznim prilagajanjem aktov poslovanja Sklada bomo temu omogočili izvajanje dodatnih aktivnosti, s katerimi bomo občanom lahko olajšali reševanje stanovanjske problematike tudi v okviru individualnih projektov. V največji meri se bo to odražalo na podeželju pri novogradnjah ali obnovah starejših stanovanjskih objektov.

V programu SS MONG za obdobje 2020 – 2023 je naveden tudi projekt izgradnje neprofitnih stanovanj v Grgarju. Realizacija projekta je bila vezana na »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020« s strani SSRS. Podoben program je bil sprejet tudi za obdobje 2021 in 2022. V zadnjem obdobju oziroma v času priprave predmetnega načrta je bila zaradi nejasnosti, ki so spremljale projekt oziroma zemljišče, sprejeta odločitev, da Sklad k nakupu nepremičnin (zemljišča) ne pristopi, ampak bo od potencialnega zasebnega investitorja odkupoval že izgrajena stanovanja, ob upoštevanju vseh potrebnih varoval in primernih cen. Glede na časovno dinamiko ni pričakovati, da bi do tega lahko prišlo v 2022, zato se sredstva za ta namen ne planirajo.

Glede na priložnosti, ki bi se v tem letu na področju stanovanjske gradnje pojavile po sprejetju predmetnega dokumenta, bo SSMONG pripravil ustrezen predlog rebalansa finančnega načrta. Temu bo sledila uskladitev proračuna MONG in SSMONG.

V Novi Gorici, februar 2022



Direktor SS MONG:
Peter Jan, univ. dipl. prav.

Priloge:

1. Tabela finančnega načrta SS MONG za leto 2022

A. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

- v evrih -			REALIZACIJA	PLAN	PLAN	INDEKS
KONTO	ADP	NAZIV	FINANČNI	FINANČNI	FINANČNI	FINANČNI
			2020	2021	2022	2022/2021
			(1)	(2)	(3)	(5=3/2*100)
7	T101	I. SKUPAJ PRIHODKI	1.152.685	1.877.000	1.873.000	100
		(70+71+72+73+74+78)				
		TEKOČI PRIHODKI (70+71)	677.240	706.000	854.500	121
70	T103	DAVČNI PRIHODKI	0	0	0	0
71	T140	NEDAVČNI PRIHODKI	677.240	706.000	854.500	121
710	T141	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	664.884	695.000	835.000	120
7100	T142	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki				
7102	T143	Prihodki od obresti				
7103	T144	Prihodki od premoženja				
711	T145	Takse in pristojbine	664.884	695.000	835.000	120
7110	T146	Sodne takse	0	0	0	0
7111	T147	Upravne takse in pristojbine				
712	T148	Globe in druge denarne kazni				
713	T149	Prihodki od prodaje blaga in storitev				
714	T150	Drugi nedavčni prihodki	12.356	11.000	19.500	177
7140	T151	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost				
7141	T152	Drugi nedavčni prihodki	12.356	11.000	19.500	177
72	T153	KAPITALSKI PRIHODKI	2.214	110.000	5.500	5
720	T154	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	2.214	110.000	5.500	0
7200	T155	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov				
7201	T156	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	2.214	110.000	5.500	0
7202	T157	Prihodki od prodaje opreme				
7203	T158	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev				
721	T159	Prihodki od prodaje zalog	0	0	0	0
7210	T160	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv				
7211	T161	Prihodki od prodaje drugih zalog				
722	T162	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev	0	0	0	0
7220	T163	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov				
7221	T164	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč				
73	T166	PREJETE DONACIJE	0	0	0	0
730	T167	Prejete donacije iz domačih virov				
731	T170	Prejete donacije iz tujine				
732	T175	Donacije za odpravo posledic naravnih nesreč				
74	T176	TRANSFERNI PRIHODKI	473.231	1.061.000	1.013.000	95
740	T177	Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij	473.231	1.061.000	1.013.000	95
7400	T178	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	2.005	0		
7401	T179	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	471.226	961.000	1.013.000	105
		Prejeta sredstva iz občinskih proračunov - sredstva za delovanje sklada	214.195	230.000	230.000	100
		Prejeta sredstva iz občinskih proračunov - subvencioniranje neprofitnih stanarin po stanovanjskem zakonu	254.835	186.400	192.000	103
		Prejeta sredstva iz občinskih proračunov - subvencioniranje tržnih stanarin po stanovanjskem zakonu		49.600	96.000	194
		Prejeta sredstva iz občinskih proračunov - povečanje namenskega premoženja sklada	2.196	395.000	395.000	0
		Prejeta sredstva iz občinskih proračunov - subvencioniranje obrestnih mer	0	100.000	100.000	100
7402	T180	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja				
7403	T181	Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov	0	100.000	0	0
7404	T182	Prejeta sredstva iz javnih agencij				
741	T183	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	0	0	0	0
7410	T184	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije				
7411	T185	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike				
78	T192	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE	0	0	0	0
780	T193	Predpristopna in popristopna pomoč evropske unije (194+195+196+197)	0	0	0	0
781	T198	Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike (199+200+201+202+203)				
782	T204	Prejeta sredstva iz proračuna eu iz strukturnih skladov (205+206+207+208)				
783	T209	Prejeta sredstva iz proračuna eu iz kohezijskega sklada				
784	T210	Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje centraliziranih in drugih programov eu (211+212+213+214)				
785	T215	Prejeta sredstva iz proračuna eu iz naslova pavšalnih povračil (216+217)				
786	T218	Pastala prejeta sredstva iz proračuna evropske unije				
787	T219	Prejeta sredstva od drugih evropskih institucij in iz drugih držav				
788	T220	Prejeta vračila sredstev iz proračuna evropske unije				
4	T221	II. SKUPAJ ODHODKI	1.527.095	2.163.965	3.258.130	151
		(40+41+42+43+45)				
40	T222	TEKOČI ODHODKI	472.346	503.025	501.000	100
		(400+401+402+403+404+405)				
400	T223	Plače in drugi izdatki zaposlenim	182.106	196.245	196.200	100
4000	T224	Plače in dodatki	164.998	171.600	175.400	102
4001	T225	Regres za letni dopust	6.809	7.000	7.300	104
4002	T226	Povračila in nadomestila	10.010	8.320	9.300	112
4003	T227	Sredstva za delovno uspešnost		3.325	4.200	126
4004	T228	Sredstva za nadurno delo		0	0	
4005	T229	Plače za delo nerezidentov po pogodbi		0	0	
4009	T230	Drugi izdatki zaposlenim	289	6.000	0	0
401	T231	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	29.447	29.580	31.600	107
4010	T232	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	14.603	14.500	15.600	108
4011	T233	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	11.698	11.900	12.800	108
4012	T234	Prispevek za zaposlovanje	179	190	210	111
4013	T235	Prispevek za starševsko varstvo	165	190	190	100
4015	T236	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	2.802	2.800	2.800	100
402	T237	Izdatki za blago in storitve	186.180	203.900	203.900	100
4020	T238	Pisarniški in splošni material in storitve	12.911	13.000	13.000	100
4021	T239	Posebni material in storitve	9.310	9.500	9.500	100
4022	T240	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	18.514	13.000	13.000	100

4023	T241	Prevozni stroški in storitve	3.266	2.200	2.200	100
4024	T242	Izdatki za službena potovanja	161	2.200	2.200	100
4025	T243	Tekoče vzdrževanje	97.513	110.000	110.000	100
4026	T244	Poslovne najemnine in zakupnine	4.318	4.000	4.000	100
4027	T245	Kazni in odškodnine		0	0	
4028	T246	Davek na izplačane plače		0	0	
4029	T247	Drugi operativni odhodki	40.189	50.000	50.000	100
403	T248	Plačila domačih obresti	9.729	13.300	9.300	70
404	T254	Plačila tujih obresti		0	0	
405	T932	Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR pretekelega leta		0	0	
409	T260	Rezerve	64.884	60.000	60.000	100
41	T266	TEKOČI TRANSFERI	112.811	175.000	196.000	112
410	T267	Subvencije - subvencioniranje obrestne mere in str. zadolževanja za stanov. kredite		100.000	100.000	100
411	T271	Transferi posameznikom in gospodinjstvom	112.811	75.000	96.000	128
412	T281	Transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam				
413	T282	Drugi tekoči domači transferi				
414	T290	Tekoči transferi v tujino				
42	T295	INVESTICIJSKI ODHODKI	941.938	1.485.940	2.561.130	172
43	T907	INVESTICIJSKI TRANSFERI	0	0	0	
431	T908	Investicijski transferi pravnim in fizičnim osebam, ki niso proračunski uporabniki				
432	T916	Investicijski transferi proračunskim uporabnikom	0	0	0	
4320	T917	Investicijski transferi občinam				
4321	T918	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam				
4322	T919	Investicijski transferi v državni proračun				
4323	T920	Investicijski transferi javnim zavodom				
45	T921	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE				
III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ) PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.) (SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)			-374.410	-286.965	-1.385.130	483

B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

- v evrih -		REALIZACIJA FINANČNI NAČRT 2020	PLAN FINANČNI NAČRT 2021	PLAN FINANČNI NAČRT 2022	INDEKS FINANČNI NAČRT 2022/2021	
KONTO	NAZIV	(1)	(2)	(3)	(5=3/2*100)	
75	T301	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750+751+752)	0	0	0	0
750	T302	Prejeta vračila danih posojil				
751	T313	Prodaja kapitalskih deležev				
752	T319	Kupnine iz naslova privatizacije				
753	T320	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema ezr				
44	T321	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (440+441+442+443)	0	0	0	0
440	T322	Dana posojila				
441	T333	Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb				
442	T340	Poraba sredstev kupnin iz naslova privatizacije				
443	T344	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih in drugih pravnih osebah javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti				
444	T347	Dana posojila subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema ezr				
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)		0	0	0	0	

C. RAČUN FINANCIRANJA

- v evrih -		REALIZACIJA FINANČNI NAČRT 2020	PLAN FINANČNI NAČRT 2021	PLAN FINANČNI NAČRT 2022	INDEKS FINANČNI NAČRT 2022/2021	
KONTO	NAZIV	(1)	(2)	(3)	(5=3/2*100)	
50	T351	VII. ZADOLŽEVANJE (500+501)	0	0	500.000	0
500	T352	Domače zadolževanje	0	0	500.000	
501	T358	Zadolževanje v tujini				
55	T364	VIII. ODPLAČILA DOLGA (550+551)	108.766	105.000	25.000	24
550	T365	Odplačila domačega dolga	108.766	105.000	25.000	24
551	T371	Odplačila dolga v tujino				
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)		-108.766	-105.000	475.000	-452	
X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)		-483.176	-391.965	-910.130	232	
XI. NETO FINANCIRANJE (VI.+VII.-VIII.-X.-III.)		374.410	286.965	1.385.130	483	