



STANOVANJSKI SKLAD
Mestne občine Nova Gorica
- javni sklad

Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica
tel: 05 - 33 50 191
fax: 05 – 30 21 116

Številka: 410-4/2011-NL-336

Datum: 24.02.2010

Poslovno poročilo o finančnem poslovanju za leto 2010

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica mora kot drugi posredni proračunski uporabnik pripraviti zaključni račun za leto 2009 v skladu z določbami in predlaganju letnih poročil drugih uporabnikov enotnega kontnega načrta na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU, 110/02-ZDT-B, 127/06-5348 in 14/07-600, 64/08, 109/08 in 49/09 in 107/10);
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Uradni list RS, št. 12/01, 10/06, 8/07, 102/10);
- Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in 30/02-ZJF-C);
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03 in 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, popr. 60/10 in 104/10).

1. Prihodki

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja št. 1, Nova Gorica, je imel v letu 2010 naslednje prihodke:

1. 1. Tekoči prihodki

Davčni prihodki so v letu 2010 znašali 15.683,00 € in so nastali iz naslova vrnjenega, preveč plačanega davka na dodano vrednost. Vračilo se nanaša na poračun davka na dodano vrednost pri prodaji novih stanovanj na Ulici Šantlovih v Novi Gorici na podlagi odbitnega deleža.

Nedavčni prihodki so v letu 2010 znašali 633.453,15 € in so nekoliko večji od planiranih zaradi povečanja prihodkov od plačanih najemnin za pretekla leta. Prihodki iz premoženja so se povečali za približno 10 % glede na planirane zaradi uspešnosti izterjave dolžnikov iz naslova neplačanih najemnin. Sklad je v letu 2010 na osnovi elektronskih izvršb uspešno izterjal za približno 30.000,00 € dvomljivih terjatev.

Nedavčni prihodki zajemajo:

- prihodke od obresti na zakladniških podračunih, ki so znašali skupaj 420,73 €; od tega 333,60 € na računu namenskih sredstev; 87,13 € na računu sredstev za delo;
- prihodke od premoženja, ki so v letu 2010 realizirani v skladu z Metodologijo za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. Skupni prihodki iz naslova najemnin v letu 2010 znašajo 609.961,14 € in so višji od planiranih za 10 %.
 - Prihodki od najemnin za namenska sredstva predstavljajo 99 % vseh prihodkov od premoženja in znašajo 596.587,46 € ;
 - Prihodki od najemnin za sredstva za delo predstavljajo 1 % vseh prihodkov od premoženja in znašajo 6.026,14 €;
 - Drugi prihodki od premoženja znašajo 7.347,54 €.
- druge nedavčne prihodke v višini 23.071,28 €, ki so bili manjši od planiranih za 70 % zaradi kontinuiranega zagotavljanja sredstev iz občinskega proračuna.

Drugi nedavčni prihodki se nanašajo na določene poslovne dogodke v zvezi s prenakazili sredstev za delo, prejema napačnih nakazil in drugimi nespecifičnimi dogodki, ki se odražijo tudi na odhodkovni strani. Predvsem zaradi kontinuiranega zagotavljanja sredstev iz občinskega proračuna v letu 2010 ni prihajalo do večjih izrednih prihodkov in posledično tudi ne odhodkov.

1.2. Kapitalski prihodki

Kapitalski prihodki planirani v letu 2010 temeljijo na prodaji 10 neprofitnih stanovanj na Ulici Šantlovih v Novi Gorici mladim družinam in prodaji 16 stanovanj Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, ki se je vključil v omenjeno investicijo kot sofinancer neprofitne stanovanjske gradnje. Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je v letu 2010, na osnovi razpisa za prodajo novih stanovanj, uspel prodati 10 stanovanj kar se odraža v realizaciji prihodkov do konca leta.

Kapitalski prihodki v letu 2010 znašajo 2.235.083,34 € in predstavljajo dokončno poplačilo kupnin od prodaje tržnih stanovanj mladim družinam na Ulici Šantlovih. Zaradi globalne gospodarske krize in s tem nižje plačilne kondicije gospodarskih subjektov v letu 2010 nismo uspeli realizirati drugega dela prihodka od prodanega zemljišča v Rožni Dolini III. v višini 878.300 € kot terjatve do podjetja Composita d.o.o.. Prihodek se prenese v plan dela za leto 2011.

Konec leta 2010 smo z prokuristom družbe Composita d.o.o. sprejeli dogovor, da se pripravi pismo o nameri, s katerim bi neodplačani del kupnine za zemljišče kompenzirali z delom kupnine za odkup vsaj 35 neprofitnih najemnih stanovanj na tem območju. Izvedejo se tudi vse potrebne aktivnosti, da se do 30.04.2011 s Stanovanjskim skladom RS podpiše Pogodba o sofinanciranju odkupa neprofitnih najemnih stanovanj na tem območju. Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je že leta 2003 s Stanovanjskim skladom RS in Mestno občino Nova Gorica sklenil pismo o nameri, s katerim so se pogodbene stranke na območju »Rožna Dolina III – Liskur« v Novi Gorici zavezale zagotavljati neprofitna najemna stanovanja za potrebe občanov Mestne občine Nova Gorica.

1.3. Transforni prihodki

Transforni prihodki sklada zajemajo sredstva v višini 989.000,00 € in so enaka planiranim, predstavljajo pa sredstva prejeta iz občinskega proračuna:

- prejeta sredstva iz občinskega proračuna za povečevanje namenskega premoženja sklada so bila realizirana v višini 750.000 €;
- sredstva za delovanje sklada so bila realizirana v višini 175.000 €;

- sredstva za subvencioniranje najemnin v višini 64.000, € so bila realizirana delno. Sredstva so se glede na planirana povišala za 75 % saj zajemajo tudi plačila subvencioniranih tržnih najemnin na osnovi 121. a in 121. b člena Stanovanjskega zakona. Na osnovi aneksa k pogodbi o subvencioniranju neprofitnih najemnin pričakujemo realizacijo preostanka sredstev v letu 2011.

Na osnovi finančnega načrta Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica izhaja, da so bili planirani skupni prihodki v višini 4.953.380,00 €, dejansko realizirani pa v višini 3.873.219,49 € kar pomeni zmanjšanje za 22 % zaradi neplačane druge polovice kupnine od zemljišča iz Rožne Doline III. in neprodanih 4 stanovanj mladim družinam na Ulici Šantlovih v Novi Gorici.

Stanje na transakcijskih računih Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica na dan 31.12.2010 je znašalo 100.404,90 €; od tega 42.272,82 € kot likvidnostna sredstva na računu namenskih sredstev. Sredstva na transakcijskem računu za delo so znašala 46.367,63 €, sredstva rezervnega sklada, ki so izločena na posebnem računu pa so znašala 11.764,45 € kar skupaj predstavlja vsa razpoložljiva sredstva Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica na dan 31.12.2010.

2. Odhodki

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je imel v letu 2010 naslednje odhodke:

2.1. Tekoči odhodki

Tekoči odhodki so znašali 681.531,80 € in so presegli planirane za 18 %. Povečali so se predvsem odhodki za tekoče vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih objektov in odhodki v zvezi s plačanim izhodnim davkom na dodano vrednost.

Tekoči odhodki se delijo na:

- odhodke za plače in drugi izdatke zaposlenim v višini 108.530,69 € , ki so za 7 % večji od planiranih;
- odhodki za plačane prispevke in davke ter plačane premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja v višini 17.515,13 €, ki so za 7 % večji od planiranih;
- izdatki za blago in storitve v višini 475.153,72 €, ki so za približno 28 % večji od planiranih;

- plačila domačih obresti za najete kredite pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije in poslovni banki za najeto kratkoročno posojilo iz leta 2007, ki je bilo v letu 2010 reprogramirano v dolgoročno posojilo, v višini 46.560,18 €;
- v rezervni sklad smo v letu 2010 vplačali za 33.772,08 € sredstev, kar je enako planiranim.

2.2. Tekoči transferi predstavljajo subvencije plačane drugim posameznikom in so znašali 20.254,01 €, kar je za petkrat večje od planiranih. Tekoči transferi predstavljajo subvencije, plačane gospodinjstvom, ki so upravičena do subvencionirane najemnine v neprofitnem stanovanju. Status neprofitnih stanovanj imajo tudi stanovanja v lasti privatnih gospodarskih subjektov. Poleg omenjenih subvencij za zmanjšanje neprofitne najemnine pa so se v letu 2010 zelo povečala tudi sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin za vse upravičence, ki so uvrščeni na prednostni listi. Tržne subvencije se izplačujejo na osnovi 121.a in 121.b člena Stanovanjskega zakona.

2.3. Investicijski odhodki sklada so v letu 2010 znašali 3.165.640,88 € in so manjši od planiranih za 13 %:

- investicijski odhodki sklada v zvezi z novogradnjami so bili realizirani v višini 2.407.491,60 € kar pomeni približno 77 % vseh planiranih. Investicijski odhodki predstavljajo zaključek novogradnje treh večstanovanjskih objektov s 46 neprofitnimi stanovanji na Ulici Šantlovih v Novi Gorici. Odhodki so enaki planiranim in so v letu 2010 realizirani v celoti. V gradnjo je v mesecu decembru 2009 vstopil kot investitor tudi Stanovanjski sklad RS s katerim smo v januarju 2010 podpisali pogodbo za prodajo 16 neprofitnih stanovanjskih enot s pripadajočimi 16 parkirnimi mesti. 80 % priliv sofinanciranja republiškega sklada je bil realiziran v marcu 2010, vsi kasnejši obroki do 100 % realizacije pa so bili realizirani do konca investicije v maju 2010. Levji delež vseh prihodkov od prodaje stanovanj na Ulici Šantlovih v Novi Gorici se je na račun namenskih sredstev stekel v prvi polovici leta 2010 in s tem je finančna struktura investicije tudi pokrita.;
- investicijsko vzdrževanje stanovanj je bilo realizirano v višini 9.120,27 € kar pomeni za 90 % manj od planiranega;

- odhodki v zvezi z investicijsko dokumentacijo, nadzorom in investicijskim inženiringom, ki se nanašajo predvsem na investicije v teku, na bodočo investicijo ob Kotalkališču v Novi Gorici in novogradnjo večstanovanjske stavbe v Šmihelu so znašali 50.303,00 €;
- v letu 2010 je bil tudi realiziran odhodek v zvezi z nakupom računalniške opreme v višini 2.407,78 €, kar je polovica planiranega;
- v mesecu juliju in avgustu 2010 je Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica odkupil 9 neprofitnih najemnih stanovanj v Šempasu in dve neprofitni najemni stanovanji na Ulici Bojana Vodopivca v Dornberku. V letu 2010 je bilo realiziranih iz naslova nakupa zgradb in prostorov za 658.618,23 € odhodkov;
- skladno s sklepom Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica je Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica odkupil zemljišče ob stanovanjski stavbi v Ozeljanu zaradi vpisa stanovanj v zemljiško knjigo. Vrednost zemljišča je znašala 37.700,00 €.

2.4. Račun financiranja izkazuje, da je Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica v letu 2010 odplačal za 45.153,93 € dolga do republiškega stanovanjskega sklada. V mesecu decembru 2010 je Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica reprogramiral kratkoročni kredit v dolgoročnega v višini 700.000,00 €.

Skupaj letni odhodki Stanovanjskega sklada Mestne občine v letu 2010 znašajo 3.925.189,88 € in so manjši od planiranih za približno 20 % kar pomeni predvsem znižanje investicijskih odhodkov. Izkaz prihodkov in odhodkov za leto 2010 izkazuje presežek odhodkov nad prihodki za 51.970,39 €. Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je vse obstoječe finančne rezerve črpal za pokrivanje gradnje in odkupa neprofitnih najemnih stanovanj in s tem pokrivanja potreb po omenjenih stanovanjih na območju Mestne občine Nova Gorica.

3. Bilanca stanja

Stanje in gibanje sredstev in virov sredstev

Bilanca stanja za leto 2010 prikazuje resnično in pošteno stanje sredstev in obveznosti do njihovih virov. Sestavljena je na podlagi zakona o računovodstvu, ki se sklicuje na Slovenske in Mednarodne računovodske standarde.

Bilanca stanja za Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica izkazuje naslednje stanje:

- neopredmetena dolgoročna sredstva v višini 6.312,12 €; popravek vrednosti neopredmetenih dolgoročnih sredstev v višini 4.931,41 €;
- vrednost nepremičnin skupaj z zemljišči in nepremičnin, ki se pridobivajo znaša 32.046.494,66 € popravek vrednosti nepremičnin znaša 10.552.494,15 €;
- oprema in druga opredmetena osnovna sredstva znašajo 23.908,04 €, popravek vrednosti opreme in drugih opredmetenih osnovnih sredstev pa znaša 20.485,69 €; drobní inventar je vključen med opremo in je bil odpisan ob nabavi;
- dobroimetje pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila znaša 100.404,90 €;
- kratkoročne terjatve do kupcev znašajo 1.097.882,31 € in so posledica terjatev za neizterjano najemnino in terjatve za drugi del kupnine za prodano zemljišče;
- predujem v višini 114.338,00 € predstavlja plačilo sklada za delno financiranje izgradnje komunalne infrastrukture na Ulici Šantlovih v Novi Gorici;
- kratkoročne terjatve do uporabnikov državnega proračuna znašajo 28,61 € in predstavljajo terjatve iz naslova EZR;
- kratkoročne terjatve iz financiranja znašajo 25,09 € in predstavljajo terjatve do UJP za obresti;
- neplačani odhodki v višini 562.715,33 € so odhodki, ki so nastali v 2010 in nam predstavljajo obveznost za plačilo v letu 2011 predvsem za dokončno poplačilo kratkoročnih obveznosti za tekoča in investicijska vzdrževanja;
- aktivne časovne razmejitev znašajo 2.137,04 € in so razmejitev za plačano lastno udeležbo in obresti lastne udeležbe.

Aktiva bilance stanja na dan 31.12.2010 znaša 23.376.334,85 €.

Obveznosti do virov sredstev:

- kratkoročne obveznosti do zaposlenih so znašale 10.861,49 €;
- kratkoročne obveznosti do dobaviteljev so znašale 32.288,51 €;
- obveznost za plačilo davka na dodano vrednost znaša 358,00 €;
- druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja v višini 507.297,24 € predstavljajo obveznost za dokončno poplačilo nakupa 9 stanovanj v Šempasu;
- kratkoročne obveznosti do UJP so znašale 13,27 €, kratkoročne obveznosti iz naslova neplačanih anuitet do republiškega stanovanjskega sklada pa 4.873,15 €;
- kratkoročne obveznosti iz financiranja so obveznosti iz naslova neplačanih obresti za kredite v višini 5.264,74 €;
- neplačani prihodki v višini 1.097.936,01 € so prihodki povezani z neizterjano najemnino in prihodki v zvezi s prodajo zemljišča;
- pasivne časovne razmejitve zajemajo predujem v višini 114.338,00 €, ki predstavlja plačilo sklada za delno financiranje izgradnje komunalne infrastrukture na Ulici Šantlovih v Novi Gorici.

Lastni viri in dolgoročne obveznosti:

- splošni sklad znaša 4.803,06 € in predstavlja vrednost opreme in drobnega inventarja zmanjšano za popravke vrednosti;
- sklad namenskega premoženja v javni sklad znaša 21.228.127,43 € in predstavlja vrednost osnovnega premoženja sklada v višini 20.080.048,09 € zmanjšanega za sklad namenskega premoženja za finančne naložbe v višini 20.923,61 € in upoštevanje rezultata na dan 31.12.2010;
- rezervni sklad za posebne namene je oblikovan v višini 11.764,45 €;
- dolgoročne finančne obveznosti sklada znašajo 1.393.268,82 € in predstavljajo najete kredite od Stanovanjskega sklada RS in dolgoročni kredit pri poslovni banki, ki je bil reprogramiran v letu 2010;
- plačana lastna udeležba in obresti lastne udeležbe za stanovanja v višini 113.220,02 €.

Pasiva bilance stanja na dan 31.12.2010 znaša 23.376.334,85 €.

Iz bilance stanja razberemo, da se je namensko premoženje Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica v letu 2010 povečalo zaradi prodaje stanovanja mladim družinam, pri katerem smo zasledovali izvajanje stanovanjske politike iz veljavne strategije. Pri teh prodajah je sklad subvencioniral prodajo stanovanj v višini 500.000 €. Subvencije so razlika med lastno ceno in tržno ceno stanovanja. Iz aktive bilance stanja je razviden padec terjatev do kupcev zaradi realiziranih prihodkov iz prodaje stanovanj mladim družinam. V pasivi bilance stanja pa vidimo zmanjšanje kto obveznosti do dobaviteljev na račun vseh poplačanih obveznosti iz naslova novogradnje. Ročnost terjatev in obveznosti je kratkoročna, kar pomeni da zapade v plačilo najkasneje v letu dni. Primerjava terjatev in obveznosti je zelo pomembna, saj kaže presežek terjatev nad obveznostmi za približno 550.000,00 € kar pomeni pozitiven denarni tok v letu 2011.

Letno poročilo drugega uporabnika enotnega kontnega načrta sestavljajo v skladu z 21. členom zakona o računovodstvu tudi pojasnila k izkazoma bilance stanja in izkaza prihodkov in odhodkov. Pojasnila k bilanci stanja sta obrazec Stanje in gibanje neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev in obrazec Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil. Oba obrazca sta izpolnjena na podlagi podatkov iz bilance stanja na dan 31.12.2010.

Obvezni prilogi Izkaza prihodkov in odhodkov sta Izkaz računa finančnih terjatev in naložb, ki izkazuje podatke o danih posojilih in prejetih vračilih ter Izkaz računa financiranja v katerem s izkazujejo podatki o prejetih zneskih iz posojil in podatki o odplačilih glavnice najetih posojil v obračunskem obdobju. Vsi podatki v omenjenih obrazcih izhajajo iz izkaza prihodkov in odhodkov.

Kot posebnost pri letnem poročilu velja omeniti obrazec Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov, za katerega je potrebno voditi ločeno evidenco. Omenjeni izkaz je kot priloga poročilu vendar pa nima vrednosti oz. so njegove vrednosti ničelne saj Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica nima režijskega obrata.

4. Najpomembnejši programi oziroma projekti

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je v okviru svoje dejavnosti z ustanovitvenim aktom in sprejeto Strategijo Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za obdobje od 2009 – 2013 dosegel v letu 2010 več ciljev. S zaključkom gradnje 46 stanovanj pod Streliško potjo v Novi Gorici je zagotovil uresničitev kvote zagotavljanja neprofitnih stanovanjskih enot za najmanj tretjino prosilcev na obstoječi neprofitni listi. Skladno s finančnim načrtom in strategijo je uspel pritegniti v sodelovanje pri gradnji neprofitnih najemnih stanovanj poleg lokalne skupnosti tudi Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ki vstopa v razvojno politiko stanovanjskega sklada in lokalne skupnosti kot pomemben »graditelj«. Sodelovanje predstavlja pomemben korak naprej pri povečevanju ponudbe stanovanj na območju Mestne občine Nova Gorica in širše, predstavlja pa tudi nov način povezovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij na podlagi sofinanciranja, soinvestiranja, kreditiranja in refinanciranja že obstoječih kreditov.

Pridobivanje stanovanj za trg za kategorijo mladih družin in mladih parov je druga pomembna pridobitev in naloga občinskega stanovanjskega sklada s katerim povečuje ponudbo stanovanj na trgu s cenami, ki so najmanj 30 odstotkov manjše od tržnih cen in s tem poskuša uravnati tržna gibanja ter zagotoviti reševanje stanovanjskega problema ciljnim skupinam občanov kot so mlade družine, družine z večjim številom otrok in mladim, ki prvenstveno prvič rešujejo stanovanjski problem. Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je v letu 2010 subvencioniral nakup stanovanja omenjenim ciljnim skupinam v višini 500.000,00 €. Pri tem je omogočil tudi večjo fleksibilnost nakupa za mlade družine v smislu določanja končne tržne cene stanovanja.

V zadnjih dveh letih je stanovanjski sklad na področju pridobivanja neprofitnih stanovanj uspel zgraditi ali kupiti 101 neprofitno najemno stanovanj in v sodelovanju z Nepremičninskim skladom PIZ zagotoviti 18 oskrbovanih najemnih stanovanj. Projekcija tega rezultata v praksi pomeni uresničevanje zastavljenega cilja sklada, ki temelji na merilih nacionalnega stanovanjskega programa, sprejete strategije sklada in lokalne stanovanjske politike.

Sklad bo v prvem polletju 2011 objavil Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za obdobje 2011 – 2012 na podlagi katerega bo poskušal v neprofitno gradnjo privabiti zasebne partnerje in uresničiti zastavljene cilje za naslednji dve leti. Na podlagi tega programa Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica sofinancira izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj (energetsko varčnih najemnih stanovanj, bivalnih enot ter stanovanj namenjenih subvencionirani prodaji mladim družinam) na območju Mestne občine Nova Gorica, tako da sklene z zasebnim investitorjem pogodbo o sofinanciranju oziroma sklene prodajno pogodbo za odkup stanovanjskih enot. Na območju gradnje stanovanjske soseske Rožna Dolina III. se skupaj z republiškim stanovanjskim skladom in podjetjem Composita d.o.o. pogovarjamo o možni vključitvi v soinvestiranje gradnje neprofitnih najemnih stanovanj na tem območju, seveda pod pogoji določenimi v Programu sofinanciranja gradnje neprofitnih najemnih stanovanj na republiški ravni in v skladu s sprejeto Strategijo stanovanjskega sklada. Stanovanjski sklad predvideva v naslednjem obdobju dveh let pridobiti od 150 do 200 stanovanjskih enot.

Nadaljnje aktivnosti, ki jih je stanovanjski sklad izvedel v letu 2010 je bil podpis dogovora o razpolagalni pravici na 15-timi neprofitnimi stanovanji v Ajdovščini in 30-imi neprofitnimi stanovanji v Vipavi. Na osnovi sklepa Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije iz katerega izhaja, da lahko uprava Sklada zaradi trenutnega stanja na finančnih in posledično nepremičninskih trgih potrebe po stanovanjih zapre, s prenosom razpolagalne pravice na teh stanovanjih na lokalno skupnost. Prosilci, ki so bili uvrščeni na prednostnih listah A in B iz leta 2008 in 2010 so ponudba pozitivno sprejeli in se v drugi polovici leta 2010 vselili v stanovanja. Dogovor o razpolagalni pravici, posredovan s strani Stanovanjskega sklada RS, omogoča oddajo stanovanj (v občinah Ajdovščina in Vipava) vsem prosilcem, ki prebivajo v Goriški statistični regiji, ki vključuje tudi Mestno občino Nova Gorica (podlaga 3. alineja, 2. odstavek, 154. člena in 87. člen Stanovanjskega zakona), pri čemer je bilo potrebno pridobiti soglasje občin Ajdovščina in Vipava.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica se srečuje z veliko težavami na področju zagotavljanja stanovanjske oskrbe v občini, vendar obstaja v tem priložnost za bolj fleksibilno in modernejšo orientiranost javnega nepremičninskega sklada v javnem sektorju. Ravno ta značilnost, da je sklad institucija javnega prava je »zavora«, ki onemogoča izvajanje širše stanovanjske politike v občini. Pri tem velja omeniti tudi omejenost v strateškem planiranju,

saj je nemogoče pričakovati, da bo javni sklad poskrbel za tekoče reševanje stanovanjskih problemov občanov, ki so čedalje večji predvsem zaradi neposrednega vpliva politične volje na delovanje sklada in najpomembnejši dejavnik – zagotovitve potrebne višine proračunskih sredstev. Zaradi proračunskega primanjkljaja tako na državni, kot tudi na lokalni ravni, mora javni nepremičninski sklad na področju finančne politike narediti še en korak naprej tako, da v sofinanciranje neprofitne gradnje vključi zasebnega partnerja, t.j. narediti investicijo tako zanimivo, da bo zasebni partner vstopil v vezani posel.

Za stanovanjsko gradnjo je ključnega pomena nepremičninski trg, ki zajema različne dejavnike: cene gradnje stanovanj, kupno moč prebivalstva, razpoložljiva zazidalna zemljišča in najemna stanovanja, metodologija urbanističnega načrtovanja, stanovanjska mobilnost prebivalstva, komunalna priprava zemljišč,... V zadnjem času so se sicer gradbene cene stanovanj znižale, znižala pa se je tudi kupna moč prebivalstva, kar vodi v spremembo bivalnega koncepta.

Na območju Mestne občine Nova Gorica je zaslediti močno povečanje investiranja v nove stanovanjske in druge predvsem poslovne površine, kar je razumeti kot novo vizijo razvoja mestnega središča. Dostopnost stanovanj je predpogoj za dejavnost aktivnega dela populacije. Ena izmed raziskav v Sloveniji tudi kaže, da se velik del aktivnih prebivalcev Slovenije tudi v primeru bistveno višjih dohodkov ne bi preselilo iz enega kraja v drugi kraj, saj se pred njimi kažejo nepremostljivi stanovanjski problemi. Ker država ni oblikovala tovrstne stanovanjske politike, posledično na tem področju šepajo tudi občinske stanovanjske politike. S tem v zvezi nastajajo tudi težave z zemljišči, ki jih lokalne oblasti prodajajo raje na trgu po čim višjih cenah, namesto da bi jih vlagale v stanovanjske sklade in s tem omogočile vsaj enostavno reprodukcijo gradnje neprofitnih najemnih stanovanj. Poraja se vtis, da je najemni sektor marginaliziran in tako rekoč nepomemben.

V Sloveniji še vedno prevladuje razmišljanje o tem, da mora vsakdo imeti nekaj »lastnega« in s tem se postavlja najem na drugo mesto. Pri nas poznamo več različnih kategorij najemnikov, ki imajo različne pravice, saj jih država ni poenotila, npr. najemniki občinskih stanovanj, najemniki denacionaliziranih stanovanj in najemniki tržnih stanovanj. Število neprofitnih najemnih stanovanj se povečuje, vendar ne zadošča povečanemu obsegu povpraševanja po teh stanovanjih, predvsem s strani mladih družin in mladih parov, ki nimajo

zadostnega finančnega kapitala imajo pa intelektualnega in kulturnega. Država bi morala videti ambicijo in razvojno možnost v povečevanju gradnje neprofitnih najemnih stanovanj ter zavzeti aktivno vlogo do tega. Morala bi povečati finančne vložke v občinske stanovanjske sklade in s tem okrepiti najemni sektor. Povpraševanje po neprofitnih stanovanjih je precejšnje, neprofitnih stanovanj, ki bi korigirala razmere na trgu pa ni. Zdi se, da lokalne skupnosti izvajajo protekcionistično politiko do zasebnih investitorjev, namesto da bi se usmerila v gradnjo neprofitnih stanovanj. Današnji trg nepremičnin bi na tak način dobil protiutež v ponudbi neprofitnih najemnih stanovanj.

Včasih se vprašujemo ali bo uvedba davka na nepremičnine prinesla pozitivne spremembe na stanovanjskem trgu, vendar lahko na območju Mestne občine Nova Gorica lahko ugotovimo, da je omenjena davčna obremenitev še ni prinesla zaželenega rezultata. Vsekakor bo uvedba tega davka prinesla večjo transparentnost trga, zelo malo verjetno pa je, da bo davek uredil stanovanjsko problematiko. Na državni ravni je potrebno na novo definirati pomen neprofitnega najemnega sektorja ter omogočiti pogoje za gradnjo teh stanovanj in urediti status najemnikov. Višina neprofitne najemnine pa mora zadovoljiti potrebe občin na eni strani, na drugi strani pa ne sme pretirano poseči v dohodke najemnikov. Vse to bi se lahko definiralo v novem Nacionalnem stanovanjskem programu (NPSa), ki ga trenutno ni v veljavi. Zelo pomembno je dejstvo, da so trenutno lokalne politike vsekakor uspešnejše od državne, zato bi le-ta lahko prevzela primere dobrih praks. Država je tista, ki lahko omogoči spremembo sistemske zakonodaje in s tem proizvede pogoje za udeleževanje razvojne stanovanjske politike.

Trg nepremičnin je soodvisen od splošnega gospodarskega gibanja in je sestavni del gospodarstva države in sveta. Bistveni vpliv na trg nepremičnin ima obstoječa stanovanjska, prostorska in davčna politika. Najpomembnejši vpliv ima kljub temu trenutna gospodarska situacija. Nesporno dejstvo je, da imamo v Sloveniji porajajoči trg nepremičnin, ki raste po obsegu, zahtevnosti in pomenu v narodnem gospodarstvu, in za katerega verjamemo, da želi postati razvitejši in tržno naravnano. Da bi postal bolj razvit, bo potrebno prvenstveno povečati oziroma urediti pravno regulativo in pravno varnost subjektov, narediti trg pregleden, itd. Če se omejimo na stanovanjski trg nepremičnin v Sloveniji lahko povzamemo, da smo trenutno priča zastoju na trgu z nepremičninami z izrazitim trendom nižanja cen nepremičnin. Dejstvo je, da je v preteklosti presežek povpraševanja nad ponudbo

dvigovalo cene nepremičninam, to pa je spodbujalo investitorje h gradnji novih nepremičnin. Teorija pravi, ko cene dosežejo določen nivo, ki presega delež kupne moči znatnega števila potencialnih kupcev, obenem pa se na trgu pojavi več novih nepremičnin, pride do presežka ponudbe nad povpraševanjem in cene se spustijo. Investitorji prenehajo z gradnjo, zaradi nižjih cen je več kupcev, povpraševanje preseže ponudbo in cikel je sklenjen. Seveda to traja več let, ker je postopek gradnje nepremičnine dolgotrajen proces in od pridobivanja dokumentacije do predaje nepremičnine običajno mine nekaj let.

Pričakovanja na trgu nepremičnin v prihodnosti:

- slovenski nepremičninski trg je verjetno dosegel zgornji cenovni vrh normalnega nepremičninskega cikla, in če ne bo večjih nepričakovanih dogodkov ali posegov s strani države, bo šel navzdol,
- svetovna finančna kriza vpliva posredno preko dražjih posojil. Zaradi dražjih posojil in zahtevnejših pogojev bodo kupci in investitorji težje pridobili posojila, kar bo posledično vodilo v zmanjševanje povpraševanja in ponudbe;
- podaljšuje se čas prodaje. Ponudbene cene nepremičnin se znižujejo. Očitno so cene dosegle svoj vrh in pričakovati je, da se bodo v prihodnje znižale, če ne bo nepredvidenih vplivov.

Navsezadnje trg deluje v vsakem primeru. Posamezni parametri se lahko sicer deloma regulirajo, spodbujajo se lahko projekti javnega investiranja po zmožnostih in potrebah države, pri čemer pa je tako kot pri vseh neprijetnih zadevah tudi za umirjanje trga potreben čas in potrpljenje, saj se določena dejanja in aktivnosti ne da prehiteti. Upamo lahko, da bodo dogodki in izzivi v teh časih prepoznani kot nauki za prihodnost in prihodnje odločitve pri načrtovanju javnih politik posameznih področij in poslovnih dejavnosti.

Zelo pomembno je pri sprejemanju strateških odločitev, da se pridobi informacija o bivanjskih navadah ljudi, ki bi se pod vplivom močnejših vzgibov, kot je npr. recesija, utegnile lažje spremeniti. Pomemben je tudi podatek, koliko je resnično prostih stanovanj v Sloveniji (obstajajo namreč raznovrstni podatki), ga križati s pričakovanji ljudi po nakupu/najemu nepremičnin in tako priti do kvalitetnega podatka, koliko prostora za nove stanovanjske projekte je v resnici na voljo na našem trgu.

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 določanja neprofitnih najemnin tudi povrnejo, saj najemnine predstavljajo edini stabilen vir namenjen gradnji neprofitnih najemnih stanovanj.

Stanovanjska izgradnja mora biti zasnovana dolgoročno, zato je potrebno upoštevati vse oblike delovanja sklada t.j. gradnjo, prenavo in racionalno zasedenost stanovanj, nakup oziroma zamenjava stanovanj in stanovanjskih hiš in njihova obnova, vzdrževanje in povečevanje namenskega premoženja sklada, ki zajema celoten stanovanjski fond v lasti Mestne občine Nova Gorica. Strategija sklada je na tej osnovi realen stanovanjski program, pri katerem smo upoštevali lokalne značilnosti prostora.

Direktorica:
Nataša Leban, mag.

Priloge:

- Bilanca stanja za leto 2010
- Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov
- Pojasnila k izkazoma
- Realizacija finančnega načrta za leto 2010