



OBČINA AJDOVŠČINA

**Župan**

Cesta 5. maja 6a  
5270 Ajdovščina  
t / 05 36 59 110  
e / obcina@ajdovscina.si  
w / www.ajdovscina.si

Številka: 3528-7/2024

Datum: 31. 3. 2025

Občinski svet Občine Ajdovščina

**Zadeva:** 1. Sklep o sprejemu letnega poročila JSS OA  
2. Sklep o uporabi presežka prihodkov nad odhodki JSS OA

**Predlagatelj:** Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

**Gradivo pripravil:** Urad župana

**Pristojno delovno telo:** Odbor za družbene zadeve  
Odbor za finance in premoženjske zadeve

10. točka 21. seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 21. redni seji dne 17. 4. 2025 obravnava in sprejme:

**PREDLOG SKLEPA ŠT. 1:**

Na podlagi 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 79/22, 22/25) in 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 21. redni seji dne 17. 4. 2025 sprejel naslednji

**Sklep**

Sprejme se letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2024.

Številka: 3528-7/2024

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.,  
župan

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 21. redni seji dne 17. 4. 2025 obravnava in sprejme:

## PREDLOG SKLEPA ŠT. 2:

Na podlagi 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 79/22, 22/25), 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) ter 19. člena Zakona o računovodstvu (Uradni list RS št. 23/99, 30/02 in 114/06) je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 21. redni seji dne 17. 4. 2025 sprejel naslednji

### Sklep

1. Presežek prihodkov nad odhodki iz poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina iz leta 2024 v višini 859.684,24 EUR ter iz preteklih let v višini 11.029,90 EUR se nameni za povečanje namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina, to je za nakup in gradnjo stanovanj.
2. V presežku iz prejšnje točke so zajeta tudi sredstva prejetega dolgoročnega kredita.

Številka: 3528-7/2024

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.,  
župan

## OBRAZLOŽITEV

Javni skladi sestavljajo letna poročila na podlagi 21. člena Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE). 99. člen Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23) določa, da morajo posredni uporabniki občinskega proračuna, predložiti letno poročilo za preteklo leto skupaj z obrazložitvami županu najpozneje do 28. februarja tekočega leta in da mora župan letna poročila skladov, katerih ustanovitelj je občina, predložiti tudi občinskemu svetu.

Strukturo letnega poročila določata Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 133/23) – v nadaljevanju Pravilnik) ter Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologija za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Uradni list RS, št. 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10 - v nadaljevanju Navodilo). 16. člen Navodila določa kaj mora poslovno poročilo najmanj vsebovati. Metodologija obsega 11 točk, po katerih se pripravi poročilo o doseženih ciljih in rezultatih. Ostalo vsebino poslovnega poročila določi uporabnik sam.

Letno poročilo vsebuje:

Računovodsko poročilo, ki ga pripravi pooblaščen računovodja oziroma oseba odgovorna za področje računovodstva in ki poleg bilanc in izkazov na predpisanih obrazcih vsebuje tudi pojasnila k izkazom in računovodske informacije.

Poslovno poročilo, ki ga pripravi poslovodstvo, ki tudi samo določi njegovo vsebino in mora kazati probleme in dosežke uporabnika.

Sprejemanje letnega poročila javnih skladov je urejeno v 13. členu Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), ki določa, da letno poročilo sprejema ustanovitelj.

Na podlagi 13. člena Zakona o javnih skladih ustanovitelj prav tako odloča o uporabi presežka prihodkov nad odhodki javnega sklada. V sedmi alineji 16. člena je določena pristojnost nadzornega sveta, da sestavi pisno poročilo ustanovitelju, v katerem mora zavzeti stališče do poslovnega poročila stanovanjskega sklada. V osmi alineji 16. člena pa določa še, da nadzorni svet sklada predlaga tudi način razporejanja presežka prihodkov nad odhodki in pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada.

V skladu z 40. členom Zakona o javnih skladih naj bi se presežek prihodkov nad odhodki iz poslovanja javnega sklada v preteklem poslovnem letu najprej namenil za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu. Morebitni preostanek presežka prihodkov nad odhodki ustanovitelj lahko razporedi za povečanje namenskega premoženja in kapitala javnega sklada ali ga pusti nerazporejenega.

Iz računovodskega poročila je razvidno, da je znašal presežek odhodkov nad prihodki (brez upoštevanja najetega kredita) 577.815,58 EUR. Zaradi zadolžitve, ki jo je potrdil Občinski svet

Občine Ajdovščina v letu 2024, JSS OA izkazuje končni pozitiven rezultat in sicer skupni presežek v višini 870.714,32 EUR. Od tega 859.684,24 EUR iz leta 2024 ter 11.029,90 EUR iz preteklih let, za katerega je Občinski svet na 11. seji dne 21. 3. 2024 odločil, da ostane nerazporejen. S tem sklepom se tudi presežek iz prejšnjih let nameni za povečanje namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina, to je za nakup in gradnjo stanovanj.

Letno poročilo stanovanjskega sklada za leto 2024 je Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina obravnaval dne 26. 3. 2025 ter pripravil poročilo ustanovitelju, iz katerega izhaja, da je Nadzorni svet podal pozitivno stališče k Letnemu poročilu za leto 2024 in da Nadzorni svet obenem občinskemu svetu predlaga, da se skupni presežek prihodkov nad odhodki (NS jih imenuje prejemki nad izdatki, saj zajemajo tudi sredstva prejetega kredita) iz poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2024 v višini 870.714,32 EUR nameni za povečanje namenskega premoženja JSS OA, to je za nakup in gradnjo stanovanj.

Priloge:

- Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2024
- Sklep Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina z dne 26. 3. 2025
- Poročilo ustanovitelju Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina z dne 26. 3. 2025

Tadej Beočanin, l. r.,  
Župan



JAVNI STANOVANJSKI SKLAD  
OBČINE AJDOVŠČINA

Gregorčičeva ulica 20  
5270 Ajdovščina, Slovenija

[info@jss-ajdovscina.si](mailto:info@jss-ajdovscina.si)  
[www.jss-ajdovscina.si](http://www.jss-ajdovscina.si)

# LETNO POROČILO USTANOVITELJU JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA OBČINE AJDOVŠČINA ZA LETO 2024

Ajdovščina, 27. februar 2025

## VSEBINA

OSNOVNI PODATKI.....	5
UVOD .....	6
I. PREDSTAVITEV IN ORGANIZIRANOST JSS OA.....	6
II. PRIPRAVA LETNEGA POROČILA .....	8
III. TEMELJNE ZAKONSKE PODLAGE.....	8
IV. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH .....	9
IV / 1 Dolgoročni cilji .....	10
IV / 2 Letni cilji .....	10
IV / 3 Doseženi letni cilji .....	11
IV / 4 Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev.....	17
IV / 5 Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev v primerjavi z doseženimi cilji iz poročil preteklih let.....	18
IV / 6 Ocena delovanja notranjega finančnega nadzora .....	18
V. NAMENSKO PREMOŽENJE .....	21
A POSLOVNO POROČILO .....	22
1    POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA .....	22
1.1.    Realizacija finančnega načrta .....	22
2    REALIZACIJA VIROV SREDSTEV.....	26
2.1    Nedavčni prihodki.....	26
2.2    Transforni prihodki .....	27
2.2.1    Transforni prihodki iz proračuna OA .....	27
2.2.2    Transforni prihodki iz javnih skladov .....	27
2.2.3    Prejeta sredstva iz Evropske unije .....	27
2.2.4    Zadolževanje .....	30
2.3    Realizacija glavnih programov.....	32
2.3.1    Zagotavljanje in vzdrževanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot.....	32
2.4    Obrazložitev prenosa neporabljenih namenskih sredstev .....	34
2.5    Obrazložitev plačil neporavnanih obveznosti iz preteklih let.....	34
2.6    Obrazložitev novih obveznosti .....	34
2.7    Izdana in unovčena poročstva, garancije, hipoteke in obveznosti iz tožb .....	34
2.8    Ostale pomembne zadeve v letu 2024 .....	35

2.8.1	Objava Javnih razpisov za dodelitev službenih stanovanj.....	35
2.8.2	Sodne zadeve v letu 2024 .....	35
2.8.3	Izterjava najemnin .....	36
2.8.4	Sprejem strateških dokumentov in predpisov JSS OA .....	36
<b>3</b>	<b>ZAKLJUČEK.....</b>	<b>37</b>
<b>4</b>	<b>RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2024.....</b>	<b>39</b>
4.1	Uvod.....	39
4.2	Pravne podlage .....	39
4.3	Računovodske usmeritve.....	40
4.3.1	Prihodki in odhodki .....	40
4.3.2	Načelo denarnega toka .....	40
4.3.3	Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva .....	40
4.3.4	Dolgoročne finančne naložbe.....	42
4.3.5	Dolgoročno dani depoziti in posojila .....	42
4.3.6	Dolgoročne terjatve iz poslovanja .....	42
4.3.7	Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah.....	42
4.3.8	Kratkoročne finančne naložbe.....	42
4.3.9	Kratkoročne terjatve iz financiranja .....	43
4.3.10	Kratkoročne terjatve do kupcev .....	43
4.3.11	Druge kratkoročne terjatve .....	43
4.3.12	Neplačani prihodki .....	43
4.3.13	Aktivne časovne razmejitve.....	43
4.3.14	Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine .....	43
4.3.15	Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev .....	43
4.3.16	Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja.....	44
4.3.17	Kratkoročne obveznosti iz financiranja.....	44
4.4	Neplačani prihodki .....	44
4.5	Pasivne časovne razmejitve .....	44
4.6	Sklad namenskega premoženja in rezervni sklad .....	44
4.7	Dolgoročne finančne obveznosti in druge dolgoročne obveznosti .....	44
4.8	Prihodki .....	45
4.8.1	Nedavčni prihodki .....	45
4.8.2	Kapitalski prihodki .....	45
4.8.3	Transforni prihodki .....	45
4.9	Odhodki.....	45
4.9.1	Tekoči odhodki .....	45
4.9.2	Tekoči transferi.....	45
4.9.3	Investicijski odhodki .....	45
<b>5</b>	<b>RAČUNOVODSKI IZKAZI ZA LETO 2024.....</b>	<b>46</b>
5.1	Bilanca stanja.....	46
5.1.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju .....	46
5.1.2	Pojasnilo dolgoročnih sredstev.....	46
5.1.3	Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve.....	47
5.1.4	Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve .....	48

5.1.5	Lastni viri in dolgoročne obveznosti .....	48
5.1.6	Sklad namenskega premoženja in njegovo gibanje v letu 2024 .....	49
5.1.7	Dolgoročne finančne obveznosti in gibanje v letu 2024 .....	49
<b>5.2</b>	<b>Izkaz prihodkov in odhodkov .....</b>	<b>50</b>
5.2.1	Prihodki .....	50
5.2.1.1	Nedavčni prihodki .....	50
5.2.1.2	Kapitalski prihodki .....	50
5.2.1.3	Transforni prihodki .....	51
5.2.2	Odhodki .....	52
5.2.2.1	Tekoči odhodki .....	52
5.2.2.2	Plače in drugi izdatki zaposlenim .....	52
5.2.3	Izdatki za blago in storitve .....	53
5.2.2.4	Plačila obresti .....	53
5.2.2.5	Rezerve .....	54
5.2.2.6	Tekoči transferji .....	54
5.2.2.7	Investicijski odhodki .....	55
5.2.4	Presežek odhodkov nad prihodki .....	55
<b>5.3</b>	<b>Izkaz računa financiranja .....</b>	<b>56</b>
<b>6</b>	<b>DAVČNA BILANCA ZA LETO 2024 .....</b>	<b>57</b>
6.1	Obračun davka od dohodka pravnih oseb .....	57
6.2	Obvezne priloge .....	58

#### KAZALO TABEL

Tabela 1:	Primerjava načrtovanih in realiziranih letnih ciljev v 2024 .....	10
Tabela 2:	Poročilo o finančni realizaciji projekta Nakup 5 stanovanj v rezidenci Lotus na Ribniku .....	12
Tabela 3:	Poročilo o finančni realizaciji projekta Nakup 4 stanovanj v Vila bloku Ob Hublju .....	13
Tabela 4:	Dodeljena službena stanovanja v Vila bloku Ob Hublju .....	13
Tabela 5:	Seznam stanovanj, dodeljenih prosilcem po 1. Javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem .....	16
Tabela 6:	Zamenjave stanovanj v letu 2024 .....	16
Tabela 7:	Število prebivalcev OA na stanovanjsko enoto v lasti JSS OA .....	18
Tabela 8:	Število prejemnikov subvencije najemnin .....	18
Tabela 9:	Ocena ustreznosti vodje revizijske službe Idealis na ukrepe JSS OA za odpravo nepravilnosti, ugotovljenih v končnem poročilu o izvedbi notranje revizije .....	19
Tabela 10:	Realizacija finančnega načrta za leto 2024 .....	22
Tabela 11:	Realizacija odhodkov za leto 2024 .....	24
Tabela 12:	Realizacija prihodkov za leto 2024 .....	28
Tabela 13:	Realizacija računa financiranja za leto 2024 .....	31
Tabela 14:	Seznam izvedenih opravljenih popravil na stanovanjih v lasti JSS OA v letu 2024 .....	33
Tabela 15:	Seznam odobrenih vlog na javnih razpisih za dodelitev službenih najemnih stanovanj .....	35

## OSNOVNI PODATKI

Matična številka: 9126716000  
Davčna številka: 72914505  
Datum ustanovitve: 16.12.2021  
Ustanovitelj: Občina Ajdovščina  
Naziv: Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina  
Skrajšani naziv: Stanovanjski sklad Ajdovščina  
Pravnoorganizacijska oblika : Javni sklad  
Sedež: Ajdovščina, Gregorčičeva ulica 020, 5270 Ajdovščina  
Pisarne na naslovu: Goriška cesta 29 e, 5270 Ajdovščina  
E-pošta: info@jss-ajdovscina.si

Logotip:



Šifra dejavnosti: 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin  
Šifra proračunskega uporabnika: 97640  
TRR pri Banki Slovenije: SI56 0120 1600 0000 797  
Direktorica: Alenka Čadež Kobol  
Organa javnega sklada: Nadzorni svet in direktor  
Nadzorni svet JSS OA: Imenovan s sklepom Občinskega sveta Občine Ajdovščina  
10. 2. 2022  
Predsednica: Marija Trošt  
Namestnik predsednice: Andrej Klemenčič  
Člani: Matej Štokelj, Nevenka Breclj Popović, Patrik Močnik

## UVOD

Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (v nadaljevanju: JSS OA) je bilo izdelano z namenom zagotoviti jasne in verodostojne informacije o poslovanju javnega zavoda v letu 2024.

Letno poročilo sestavlja: (1) poslovno poročilo in (2) računovodsko poročilo. V poslovnem poročilu, ki ga je pripravil poslovodni organ so podane informacije o delovanju sklada. Del vsebine poslovnega poročila, ki ni v celoti predpisana, predpisujeta Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna ter Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

Letno poročilo prikazuje poslovanje JSS OA v obračunskem obdobju od 1. januarja do 31. decembra 2024. Podlaga za pripravo poslovnega poročila je poslovno finančni načrt sklada za leto 2024, ki ga je občinski svet potrdil na svoji 29. redni seji dne 19. maja 2022 in rebalans finančnega načrta JSS OA, ki ga je občinski svet potrdil na 12. redni seji dne 7. 3. 2024.

## I. PREDSTAVITEV IN ORGANIZIRANOST JSS OA

Občinski svet Občine Ajdovščina (OA) je na podlagi Stanovanjskega zakona (SZ-1)<sup>1</sup>, Zakona o javnih skladih<sup>2</sup> in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina<sup>3</sup> 16.12.2021 sprejel Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina<sup>4</sup>. JSS OA je pri Okrožnem sodišču v Novi Gorici vpisan dne 06.05.2022 kot pravna oseba javnega prava, ustanovljena kot javni sklad.

JSS OA je ustanovljen z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju. Je osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike v OA, ki pripravlja in izvaja poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje in stanovanjski program Občine Ajdovščina. JSS OA opravlja upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti Občine Ajdovščina. Namen ustanovitve javnega sklada je enotno in gospodarno ravnanje z nepremičnim premoženjem v lasti javnega sklada. Javni sklad upravlja nepremičnine iz tega člena tudi tako, da z vzdrževanjem in investicijami v nepremičnine zmanjšuje stroške za energijo in povečuje njihovo vrednost. Na področju stanovanjske oskrbe zagotavlja pridobivanje občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš z namenom zadoščanja potrebam po primernih namenskih, neprofitnih, službenih in tržnih stanovanjskih enotah v občini Ajdovščina, lahko pa tudi spodbuja gradnjo in izboljšanje kvalitete obstoječih zasebnih stanovanj in stanovanjskih hiš. Javni sklad skladno s stanovanjskim programom Občine Ajdovščina skrbi za ohranjanje stanovanjskih najemnih razmerij.

Skladno s 7. členom Odloka o ustanovitvi JSS OA opravlja predvsem naslednje dejavnosti:

- vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture;
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči;
- gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih enot;
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- uresničevanje občinskih stanovanjskih programov;

---

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVETL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US in 61/24

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 44/2012, 85/2015, 8/2018, 38/2018

<sup>4</sup> Uradni list RS Uradni list RS št. št. 3/22, 47/22, 53/22, 81/22, 85/22

- opravljanje drugih nalog, ki se nanašajo na uresničevanje javnega interesa na stanovanjskem področju.

Prav pridobivanje dodatnih stanovanjskih enot, bodisi z nakupom ali gradnjo novih stanovanjskih enot, bodisi z aktivacijo prostih nepremičnin je osnovna naloga in cilj JSS OA, ki posredno posledično vpliva tudi na uravnavanje ponudbe in povpraševanja po stanovanjih v Občini Ajdovščina.

Na dan 31. 12. 2024 je bila poleg direktorice na JSS OA zaposlena tudi ena uslužbenka, Svetovalka za stanovanja, za nedoločen čas. V kadrovskem načrtu je bila z Rebalansom finančnega načrta za leto 2024, sprejetega marca 2024, poleg direktorja in svetovalke za stanovanja, odobrena dodatna zaposlitev na delovnem mestu: Pooblaščen računovodja VII/II. Javni razpis za dodatno zaposlitev smo objavili na spletni strani JSS OA, na portalu Zavoda za zaposlovanje ter portalu Moje delo v juniju 2024. Prejeli smo le eno prijavo, ki ni ustrezala pogojem razpisa (delovne izkušnje v računovodstvu), zato smo razpis jeseni ponovili. Spremenili smo naziv delovnega mesta in pogoje za zaposlitev ter 8. 10. 2024 objavili razpis za zaposlitev za prosto delovno mesto: Glavni računovodja VII/I. Prejeli smo 4 prijave in skupaj s člani strokovne komisije izbrali kandidatko, ki je ustrezala razpisnim pogojem, tako po izobrazbi, kot po izkušnjah in kompetencah. Zaposlitev je bila realizirana s 1. 1. 2025.

JSS OA je z zunanjimi izvajalci v letu 2024 izvajal naslednje storitve:

- vodenje knjigovodstva, računovodstva in izdelava računovodskih izkazov – AMMI d.o.o. Nova Gorica,
- gospodarjenje in vzdrževanje 114 stanovanj – Komunalno stanovanjska družba d.o.o., Ajdovščina in DOM d.o.o., Nova Gorica za 9 novih stanovanj, ki so bila odkupljena v letu 2024;
- vzdrževanju spletne strani – TGP Projekt s.p., Tadej Gašparič s.p., Podgorci, pogodba do junija 2024,
- odvetniške storitve in pravno svetovanje – Odvetniška pisarna Čehovin in Erjavec d.o.o., Nova Gorica,
- notranja revizija – Idealis, Inštitut za plače in delovna razmerja, Ljubljana.

## II. PRIPRAVA LETNEGA POROČILA

JSS OA je oseba javnega prava, ki vodi poslovne knjige kot drugi posredni proračunski uporabnik, v skladu z Zakonom o računovodstvu in drugimi računovodskimi predpisi, ki jih izda minister pristojen za finance, ter računovodskimi standardi.

Letno poročilo je sestavljeno iz:

- poslovnega poročila, ki vsebuje poročilo o realizaciji finančnega načrta in poročilo o doseženih ciljih ter rezultatih, torej obrazložitve programa dela in rezultata poslovanja ter ocene gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti;
- računovodskega poročila, ki obsega bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov ter pripadajoče preglede in pojasnila k izkazom;
- izjave o oceni notranjega nadzora javnih financ, ki je skladno s predpisi obvezna priloga letnih poročil pravnih oseb javnega prava.

Letno poročilo za leto 2024 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona o javnih financah<sup>5</sup>;
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna<sup>6</sup>;
- Zakona o računovodstvu<sup>7</sup>;
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava<sup>8</sup>;
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava<sup>9</sup>;
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava<sup>10</sup>;
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev<sup>11</sup>.

Pri sestavi računovodskih izkazov je upoštevano načelo denarnega toka. Vsi prejemki in izdatki izhajajo iz javne službe stanovanjskega sklada. Vrednosti v poročilu, ki je bilo oddano na Ajpes, so izkazane v evrih brez decimalk, zato obstaja verjetnost, da lahko prihaja do manjših odstopanj.

## III. TEMELJNE ZAKONSKE PODLAGE

JSS OA kot posredni proračunski uporabnik je pri poslovanju in pripravi svojih aktov zavezan upoštevati sledeče ključne predpise:

- Zakon o javnih skladih<sup>12</sup>;

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10

<sup>7</sup> Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE

<sup>8</sup> Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10 - popr., 104/10, 104/11, 86/16, 80/19, 153/21 in 133/23

<sup>9</sup> Uradni list RS, št. 133/23 in 19/24

<sup>10</sup> Uradni list RS, št. 133/23 in 81/24

<sup>11</sup> Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15

<sup>12</sup> Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP

- Stanovanjski zakon<sup>13</sup>;
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025<sup>14</sup>;
- Zakona o javnih financah<sup>15</sup>;
- Zakon o skupnih temeljih sistema plač v javnem sektorju<sup>16</sup>;
- Zakon o delovnih razmerjih<sup>17</sup>;
- Zakon o javnih uslužbencih<sup>18</sup>;
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti<sup>19</sup>;
- Zakon o fiskalnem pravilu<sup>20</sup>;
- Zakon o računovodstvu<sup>21</sup>;
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava<sup>22</sup>;
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem<sup>23</sup>;
- Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin<sup>24</sup>;
- Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov<sup>25</sup>;
- Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov<sup>26</sup>;

#### IV. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

Stanovanjska politika s svojim povezovalnim značajem in poseganjem na različna področja delovanja države predstavlja integralni instrument za doseganje ciljev s področij več javnih politik in zapisanih v razvojnih, prostorskih in socialnih dokumentih države. Soočamo se s situacijo, ko primanjkuje najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranljivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega problema. V Sloveniji je delež zasebnih stanovanj zelo visok, kar vpliva na fizično stanje stanovanjskega fonda. Stanovanjski fond se stara in ne ustreza energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe ter

<sup>13</sup> Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US in 61/24

<sup>14</sup> Uradni list RS, št. 92/15

<sup>15</sup> Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23

<sup>16</sup> Uradni list RS, št. 95/24

<sup>17</sup> Uradni list RS, št. 21/13, 78/13 – popr., 47/15 – ZZSDT, 33/16 – PZ-F, 52/16, 15/17 – odl. US, 22/19 – ZPosS, 81/19, 203/20 – ZIUPOPĐVE, 119/21 – ZčmIS-A, 202/21 – odl. US, 15/22, 54/22 – ZUPŠ-1, 114/23 in 136/23 – ZIUZDS

<sup>18</sup> Uradni list RS, št. 63/07 – uradno prečiščeno besedilo, 65/08, 69/08 – ZTFI-A, 69/08 – ZZavar-E, 40/12 – ZUJF, 158/20 – ZIntPK-C, 203/20 – ZIUPOPĐVE, 202/21 – odl. US in 3/22 – ZDeb

<sup>19</sup> Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR

<sup>20</sup> Uradni list RS, št. 55/15, 177/20 – popr. in 129/22

<sup>21</sup> Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE

<sup>22</sup> Uradni list RS

št. 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 75/17, 82/18, 79/19, 10/21, 203/21, 158/22 in 133/23

<sup>23</sup> Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24

<sup>24</sup> Uradni list RS, št. 153/21

<sup>25</sup> Uradni list RS, št. 91/00 in 122/00

<sup>26</sup> Uradni list RS, št. 46/03

posledično povečuje življenjske stroške. S strani investorjev ni interesa za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu, v teku so spremembe veljavne zakonodaje v smeri sprememb davčne in stanovanjske politike za izboljšanje sistema stanovanjske oskrbe.

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina (JSS OA) kot osrednja občinska institucija, ustanovljena z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju. Glavna naloga JSS OA je izvajanje stanovanjske politike v občini Ajdovščina, poleg tega opravlja tudi upravne naloge na stanovanjskem področju v pristojnosti občine.

#### IV / 1 Dolgoročni cilji

Dolgoročni cilji JSS OA sledijo dolgoročnim ciljem države na stanovanjskem področju in sicer:

- uravnoteženje ponudbe primernih stanovanj,
- lažja dostopnost do stanovanj, predvsem za rizične skupine prebivalstva,
- zagotavljanje kakovostnih in funkcionalnih stanovanj,
- večja stanovanjska mobilnost prebivalstva,
- pridobiti stanovanja za mlade in mlade družine,
- aktivirati prazne nepremičnine,
- ohraniti in vzdrževati ter modernizirati obstoječi stanovanjski fond,
- prizadevati si za ustvarjanje okoliščin za večanje ponudbe (javnih in zasebnih stanovanj, zlasti z namenom spodbujanja dostopnih najemnih stanovanj,
- ažurno in učinkovito izvajati upravne naloge.

#### IV / 2 Letni cilji

Letni cilji JSS OA za leto 2024 so bili opredeljeni v finančnem načrtu oziroma v Rebalansu finančnega načrta JSS OA za leto 2024 in jih v nadaljevanju predstavljamo kot **dosežene cilje**.

**Tabela 1: Primerjava načrtovanih in realiziranih letnih ciljev v 2024**

Načrtovani cilji	Enota	Načrtovano finančni načrt 2024	Načrtovano rebalans FN 2024	Realizirano 2024	Doseženi cilji
<b>Povečanje fonda javnih najemnih stanovanj in pomožnih objektov</b>		<b>9</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	
Nakup stanovanj Vila blok Ob Hublju	stan.enota	4	4	4	projekt v celoti realiziran, stanovanja so bila oddana v najem 2024
Nakup stanovanj Lotus Ribnik	stan.enota	5	5	5	projekt v celoti realiziran, stanovanja so bila oddana v najem 2024
Nakup stanovanja Lokavec 74	stan.enota	0	1	1	projekt v celoti realiziran, stanovanje je bilo oddano v najem februarja 2025
Gradnja - Hiše za mlade družine v Dobravljah	stan.enota	0	4	0	Načrtovane 4 stanovanjske enote, projekt v 2024 ni bil realiziran in se prestavlja v 2025 - zaradi zamika objave javnega razpisa MSP za sofinanciranje naložbe
Nakup zemljišč za gradnjo v Dobravljah	št. Parcel	0	3	0	Podpisana pogodba za nakup zemljišč, realizacija nakupa februar 2025
Drvarnice Tovarniška - nakup	objekt	0	28	21	Nakup realiziran, število odkupljenih drvarnic ustreza številu stanovanj v lasti JSS OA
<b>Pridobivanje dodatnih sredstev za stanovanjsko gradnjo</b>	eur	<b>572.592,50</b>	<b>887.316,01</b>	<b>881.590,89</b>	Odobrena sredstva Ministrstva za solidarno prihodnost iz NOO
<b>Skrb za ranljive skupine</b>	vloge občanov	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>17</b>	stanovanj smo prejeli 68 vlog, 17 vlog je bilo odobrenih.

## IV / 3 Doseženi letni cilji

### CILJ 1: Povečanje fonda javnih najemnih stanovanj:

Dne 11. 4. 2024 je bil izveden **nakup 1 starejšega stanovanja v Lokavcu**. V sklopu akcije Aktivacija praznih nepremičnin smo prejeli ponudbo lastnika stanovanja za odkup stanovanja Lokavec 74, ID 2381-161 (ID 5390192), del stavbe 3, k.o. 2381 Lokavec, na parc. št. \*79, opravili cenitev nepremičnine in izvršili nakazilo kupnine v skupni vrednosti 84.000,00 €. Stanovanje smo celovito obnovili ob koncu leta in v njem je dobila svoj dom mlada družina iz Šmarij z mladoletnim otrokom.



**Slika 1 in 2 : Lokavec 74 – prenova in nakup stanovanja**

Vir: foto arhiv JSS OA

**Nakup 9 novih stanovanj v Ajdovščini:** JSS OA je uspešno kandidiral na razpisu Ministrstva za solidarno prihodnost in v letu 2024 pridobil nepovratna finančna sredstva za nakup devetih stanovanj v novih blokih v mestu, ki so že naseljena.

#### **Nakup 5 stanovanj v rezidenci Lotus na Ribniku:**

Projekt je obsegal nakup 5 stanovanj v rezidenci Lotus na Ribniku v Ajdovščini in sicer 1 stanovanje v površini 63,5 m<sup>2</sup> ter 4 stanovanja v površini 41,7 m<sup>2</sup> s pripadajočimi prostori (loža, klet) in parkiriščem (v garaži in zunanja parkirišča). Pogodbe za nakup stanovanj so bile sklenjene 31. 5. 2022, plačilo kupnine za dve stanovanji (A3.6 – ID 2380-734-24 in A 1.3 ID 2380-734-15 s pripadajočimi parkirnimi mesti) v višini 303.322,97 eur izvršeno dne 16. 11. 2023, plačilo kupnine za 3 stanovanja (A3.3 – ID 2380-734-21, A1.3 – ID 2380-734-21 in B0.3 – ID 2380-734-27 s pripadajočimi parkirnimi mesti) je bilo izvršeno dne 19.7.2024. Sklad se je za plačilo kupnine zadolžil v letu 2024. Poleg stroškov nakupa stanovanj je projekt obsegal tudi stroške izdelave investicijske dokumentacije (DIIP in IP) v vrednosti 5.400,00 EUR brez DDV. Stroškov za informiranje javnosti nismo imeli. Lastništvo vseh stanovanj je že vknjiženo v zemljiški knjigi. Odkupljena stanovanja so bila oddana v najem najemnikom na podlagi Javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj št. JSSOA-08/2023 z dne 17. 8. 2023, objavljenega v časopisu Latnik št. 255, dne 31. 8. 2023 in spletni strani Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina, dne 1. 9. 2023.



**Slika 2 Rezidence Lotus na Ribniku**

Vir: Sono arhitekti, architizer.com

**Tabela 2: Poročilo o finančni realizaciji projekta Nakup 5 stanovanj v rezidenci Lotus na Ribniku**

Vrsta stroška	Planiran finančni načrt iz vloge na javni razpis v EUR	Realiziran finančni načrt v EUR	Ostali viri – upravičeni stroški v EUR	Sklad NOO v EUR
<b>1. Gradnja in oprema</b>	<b>680.632,03</b>	<b>680.632,03</b>	<b>340.316,02</b>	<b>340.316,01</b>
Nakup zemljišča	0,00			
GOI dela (gradbena obrtniška, strojna in elektro dela)	0,00			
Nakup stanovanja	680.632,03	680.632,03	340.316,02	340.316,01
<b>2. Stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti</b>	<b>4.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Stroški izdelave projektne dokumentacije</b>	<b>7.500,00</b>	<b>5.400,00</b>	<b>2.700,00</b>	<b>2.700,00</b>
<b>4. Ostali stroški</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Prostorsko načrtovanje in izvedba natečajev				
Investicijska dokumentacija				
Komunalni prispevek				
Stroški vodenja projekta, svetovalni inženiring idr.				
Gradbeni nadzor, inženiring, super nadzor idr.				
Izvajanje ukrepa umetniškega deleža v javnih investicijskih projektih				
Tehnični stavbni sistemi				
<b>SKUPAJ stroški projekta (brez DDV)</b>	<b>692.132,03</b>	<b>686.032,03</b>	<b>343.016,02</b>	<b>343.016,01</b>

### **Nakup 4 Stanovanj v Vila bloku Ob Hublju**

Projekt je obsegal nakup 4 stanovanj v Vila blokih Ob Hublju in sicer 2 stanovanji v površini 96,1m<sup>2</sup> ter 2 stanovanji v površini 111,8 m<sup>2</sup> s pripadajočimi prostori (loža, klet) in 8 zunanjimi parkirišči.

Pogodbe za nakup stanovanj so bile sklenjene 30. 5. 2022, plačilo kupnine za vsa 4 stanovanja je bilo izvršeno dne 29. 7. 2024. Za vsa stanovanja je JSS OA že vknjižen kot lastnik v Zemljiški knjigi. Poleg stroškov nakupa stanovanj je projekt obsegal še stroške izdelave investicijske dokumentacije (DIIP in IP) v vrednosti 5.400,00 EUR brez DDV. Celotna vrednost projekta je znašala 1.077.149,76 brez DDV. Z realizacijo naložbe smo uresničili vse zastavljene cilje projekta.



**Slika 3 Vila blok ob Hublju**

Vir: foto arhiv JSS OA

Tabela 3: Poročilo o finančni realizaciji projekta Nakup 4 stanovanj v Vila bloku Ob Hublju

Vrsta stroška	Planiran finančni načrt iz vloge na javni razpis v EUR	Realiziran finančni načrt v EUR	Ostali viri – upravičeni stroški v EUR	Sklad NOO v EUR
<b>1. Gradnja in oprema</b>	<b>1.071.000,00</b>	<b>1.071.749,76</b>	<b>536.874,88</b>	<b>536.874,88</b>
Nakup zemljišča				
GOI dela (gradbena, obrtniška, strojna in elektro dela)				
Nakup stanovanja	1.071.000,00	1.071.749,76	536.874,88	536.874,88
<b>2. Stroški tržnega komuniciranja in informiranja ciljnih javnosti</b>	<b>4.000,00</b>			
<b>3. Stroški izdelave projektne dokumentacije</b>	<b>7.500,00</b>	<b>5.400,00</b>	<b>2.700,00</b>	<b>2.700,00</b>
<b>4. Ostali stroški</b>				
Prostorsko načrtovanje in izvedba natečajev				
Investicijska dokumentacija				
Komunalni prispevek				
Stroški vodenja projekta, svetovalni inženiring idr.				
Gradbeni nadzor, inženiring, super nadzor idr.				
Izvajanje ukrepa umetniškega deleža v javnih investicijskih projektih				
Tehnični stavbni sistemi				
<b>SKUPAJ stroški projekta (brez DDV)</b>	<b>1.082.500,00</b>	<b>1.077.149,76</b>	<b>538.574,88</b>	<b>538.574,88</b>

Vsa odkupljena stanovanja smo oddali v javni najem z neprofitno najemnino na podlagi objavljenih dveh razpisov: Javni razpis za oddajo službenih najemnih stanovanj za leto 2024 št. 3525-1/2024-1 z dne 13.6.2024 in 2. Javnega razpisa o dodelitvi službenih najemnih stanovanj z dne 15.7.2024, objavljenih na spletni strani Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina. Sklenili smo najemne pogodbe s 2 zaposlenimi Zdravstvenega doma Ajdovščina ter 2 zaposlenimi Lekarne Ajdovščina.

Tabela 4: Dodeljena službena stanovanja v Vila bloku Ob Hublju

Zap. št.	Naslov stanovanja	Številka	Kraj	Velikost	Mladi do 35 let	Starejši od 65 let
1	Ob Hublju	9	Ajdovščina	95,10	DA	NE
2	Ob Hublju	9	Ajdovščina	111,10	DA	NE
3	Ob Hublju	9	Ajdovščina	95,10	NE	NE
4	Ob Hublju	9	Ajdovščina	111,10	NE	NE

Realizacija ciljev: Cilj delno realiziran, ker so potrebe prebivalcev bistveno večje od ponudbe prostih stanovanj.

## CILJ 2 : Prenova obstoječih nepremičnin:

Na podlagi zakonskih in podzakonskih predpisov je JSS OA skupaj s predstavniki Komunalno stanovanjske družbe d.o.o., Ajdovščina v juniju, juliju in avgustu 2024 izvedel terenske ogledе vseh stanovanj v lasti JSS OA in na podlagi popisov obstoječega stanja pripravil načrt vzdrževanja za srednjeročno obdobje.

Načrt vzdrževanja vsebuje:

- popis tekočega vzdrževanja, med katere sodijo nujna popravila in manjša vzdrževalna dela,
- popis večjih investicijsko vzdrževalnih del, med katere sodijo celovite prenove stanovanj (ob izpraznitvi), celovite prenove kopalnic, sanacije tlakov, prenova ogrevanja in električnih instalacij ipd..

Na osnovi pripravljenih planov smo pričeli s pripravo popisov materiala in del, po določenih prioritetah od 1 do 3. Realizacija načrta vzdrževanja po posameznih letih je odvisna od zagotovljenih finančnih sredstev v vsakoletnem proračunu in pridobljenih ponudbi izvajalcev, na podlagi izvedenih javnih naročil. Ocenjujemo, da bomo za vsa trenutno popisana potrebna popravila v stanovanjih potrebovali okvirno 5 do 6 let ob zagotavljeni dinamiki financiranja, kot je vključena v finančnem načrtu za leti 2025 in 2026.

V letu 2024 je bila izvedena celovita prenova odkupljenega stanovanja v starejši hiši v Lokavcu 74. Celovito je bilo prenovljeno tudi prazno stanovanje nad domom krajanov v Batujah in stanovanje na Goriški 40. Vsa prazna prenovljena stanovanja so bila oddana najemnikom v neprofitni najem.

Realizacija ciljev: Cilj delno realiziran.

### CILJ 3: Vzpostavitev javne najemne službe:

Sklad se osredotoča na aktivacijo praznih ali delno praznih nepremičnin, katere ima v lasti. JSS OA je v lanskem letu pričel s pripravo pravnih podlag za ustanovitev lastne javne najemne službe, ki bo delovala kot posrednik med lastniki praznih oz. predimenzioniranih nepremičnin in najemniki. Ta služba bo olajšala oddajanje zasebnih nepremičnin v najem in s tem povečala ponudbo ter dostopnost stanovanj na območju naše občine. JSS OA redno na različnih družbenih omrežij objavlja povabilo lastnikom za oddajo ali prodajo praznih nepremičnin skladu.

Realizacija ciljev: Cilj še ni realiziran.



Slika 4: Oglas Vaša nepremičnina lahko postane ddom

Vir: arhiv JSS OA

### CILJ 4: Sodelovanje z zasebnimi lastniki nepremičnin:

Sklad aktivno vabi lastnike praznih ali prevelikih stanovanj, da svoje nepremičnine prodajo ali oddajo preko sklada, kar prispeva k reševanju stanovanjske problematike v občini. Sklad tudi aktivno išče možnosti skupnega vlaganja s strani zasebnih podjetij v predvidene novogradnje stanovanjskih enot, ki bodo služile predvsem za kadrovske potrebe Ajdovskih podjetij.

Realizacija ciljev: Cilj še ni realiziran.

### CILJ 5: Pridobivanje dodatnih sredstev za stanovanjsko gradnjo:

JSS OA si prizadeva za pridobitev sredstev iz državnih in evropskih skladov za financiranje novih stanovanjskih projektov, s čimer želi povečati število dostopnih stanovanj za različne ciljne skupine. V okviru sredstev Načrta za okrevanje in odpornost (NOO), komponenta 16: Investicije v stanovanjsko politiko, ki je omogočal nakup 9 stanovanj, je JSS OA v letu 2024 prejel **881.590,89 € nepovratnih sredstev** in sicer za:

- stanovanja Ob Hublju, v višini 538.574,88 € ter za
- stanovanja Lotus, 5 v višini 343.016,01 €.

Realizacija ciljev: Cilj realiziran, obe oddani vlogi sta bili v letu 2024 odobreni.

V začetku 2025 smo oddali dve vlogi na 2. javni razpis Ministrstva za solidarno prihodnost in sicer za sofinanciranje gradnje Hiš za mlade in mlade družine v Dobravljah ter za sofinanciranje nakupa 4 novih stanovanj v bloku Papillon I.

V začetku 2025 smo skupaj z Razvojno agencijo ROD pripravili in oddali tudi vlogo na razpis Novi Bauhaus za inovativni projekt JSS OA aktivacije praznih nepremičnin: «From property to home».

#### **CILJ 6: Gospodarjenje z obstoječim stanovanjskim fondom:**

Redno vzdrževanje in energetska sanacija obstoječih stanovanjskih enot za zagotavljanje kakovostnih bivalnih pogojev.

Na podlagi izdelanega načrta vzdrževanja smo pričeli z obnovo praznih in zasedenih stanovanjskih enot. V letu 2024 smo izvedli celovite prenove v naslednjih stanovanjih, ki so se izpraznile, pred vselitvijo novih najemnikov:

- Goriška cesta 40, stanovanje
- Lokavec 74, stanovanje 3
- Batuje 5, stanovanje 2

Poleg celovitih obnov smo skupaj z KSD in zunanjimi izvajalci, izbranimi preko postopkov evidenčnih naročil, izvedli popravila v 42 stanovanjih, večja popravila so razvidna iz Tabele 10: Seznam izvedenih opravljenih popravil na stanovanjih v lasti JSS OA v letu 2024, v poglavju: 2.3.1.1 Tekoče vzdrževanje.

Realizacija ciljev: Cilj delno realiziran, vzpostavljeni so pogoji za nadaljevanje prenov po sprejetem načrtu vzdrževanja (tekočega in investicijskega).

#### **CILJ 7: Skrb za ranljive skupine:**

Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj socialno ogroženim skupinam, mladim družinam in starejšim občanom.

Na podlagi Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 s spremembami), 1. Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil javno objavljen v časopisu Latnik, dne 31. 8. 2023 in na spletni strani Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina, dne 1. 9. 2023, je JSS OA v letu 2024 prosilcem iz prednostne liste dodelil 17 stanovanj v neprofitni najem, od tega 7 oddanih mladim oz. mladim družinam ter 3 starejšim prosilcem od 65 let. Prejeli smo 68 vlog, med katerimi je bilo 49 prosilcev iz liste A ter 8 prosilcev na listi B. 11 vlog je bilo zavrnjenih zaradi neizpolnjevanja pogojev javnega razpisa.

V letu 2024 smo sodelovali tudi z Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja, ki bo na območju Ribnika v letu 2025 pričel z izgradnjo 24 najemnih stanovanj za starejše v Ajdovščini. Gradnja bo dokončana predvidoma v letu 2027.

Tabela 5: Seznam stanovanj, dodeljenih prosilcem po 1. Javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem

Zap. št.	Naslov stanovanja	Številka	Kraj	Lega	Velikost	Mladi do 35 let	Starejši od 65 let	DODELITEV NEPROFIT.
1	IV. Prekomorske	6	Ajdovščina	1 nadstropje	72,80	DA		DA
2	Bevkova ulica	11	Ajdovščina	pritličje	25,74	DA		DA
3	Bevkova ulica	2	Ajdovščina	2 nadstropje	40,45	DA		DA
4	Bevkova ulica	3	Ajdovščina	5 nadstropje	58,93	DA		DA
5	Bevkova ulica	9	Ajdovščina	kletno	35,05			DA
6	Tovarniška cesta	10	Ajdovščina	1 nadstropje	42,32			IZREDNA
7	Tovarniška cesta	10	Ajdovščina	1 nadstropje	37,38		DA	DA
8	Tovarniška cesta	2	Ajdovščina	pritličje	40,70	DA		DA
9	Župančičeva ulica	3b	Ajdovščina	1 nadstropje	56,35	DA		DA
10	Goriška cesta	40	Ajdovščina	2 nadstropje	58,02			DA
11	Lokavec	74	Ajdovščina	pritličje	39,68		DA	DA
12	Ob Hublju	5	Ajdovščina	1 nadstropje	23,00		DA	DA
13	Bevkova ulica	17	Ajdovščina	3 nadstropje	71,00	DA		DA
14	Bevkova ulica	18	Ajdovščina	pritličje	48,80			DA
15	Bevkova ulica	17	Ajdovščina	2 nadstropje	48,80			DA
16	Bevkova ulica	17	Ajdovščina	1 nadstropje	48,80			DA
17	Bevkova ulica	17	Ajdovščina	3 nadstropje	48,80			DA

V letu 2024 smo na podlagi pisne potrditve Centra za socialno delo realizirali eno izredno dodelitev stanovanja na Tovarniški 10. Zaradi neplačila najemnine smo morali najemno pogodbo v začetku leta 2025 odpovedati.

Poleg dodelitve praznih stanovanj v najem smo realizirali tudi 4 zamenjave stanovanj v naslednjih stanovanjskih enotah, s čimer smo izboljšali stanje kar 8 družinam:

Tabela 6: Zamenjave stanovanj v letu 2024

Zap. št.	Naslov stanovanja	Številka	Kraj	Velikost	Mladi do 35 let	Starejši od 65 let
1	Bevkova ulica	14	Ajdovščina	32,72	NE	NE
2	Bevkova ulica	2	Ajdovščina	58,93	NE	NE
3	Batuje	5	Batuje	69,45	NE	NE
4	Vilharjeva ulica	26 c	Ajdovščina	37,9	NE	DA

Realizacija ciljev: Cilj delno realiziran, potrebe občanov presegajo proste kapacitete stanovanj v lasti JSS OA, prav tako ponudbi prostih stanovanj na trgu, ki bi bila na razpolago za tržni najem.

#### CILJ 8: Spodbujanje trajnostne gradnje:

Uporaba okolju prijaznih materialov in energetske učinkovitih rešitev pri novogradnjah in prenovah. Pri prenovi stanovanj smo stremeli k uporabi energetske varčnih naprav, v letošnjem letu smo pričeli z nameščanjem rekuperatorjev, ki imajo več prednosti, kot so:

- zmanjšanje toplotnih izgub – rekuperatorji vračajo toploto iz odpadnega zraka v dovodni zrak, kar zmanjša potrebo po dodatnem ogrevanju in posledično prihrani energijo,
- nižji stroški ogrevanja in hlajenja,
- energetska učinkovitost – z uporabo rekuperacije je potrebno manj energije za vzdrževanje optimalne notranje temperature, kar prispeva k boljši energijski bilanci stavbe,
- boljša kakovost zraka brez izgub toplote – sistem zagotavlja svež zrak brez odpiranja oken, kar pomeni, da toplota ostaja v prostoru in ni nepotrebnih toplotnih izgub,
- manjša obremenitev ogrevalnega sistema,
- okolju prijazna rešitev.

Za delno kritje stroškov namestitve rekuperatorjev smo se prijavi na razpis Eko sklada, ki sofinancira do 30% upravičenih stroškov vgradnje.

Realizacija ciljev: Cilj delno realiziran, investicije je bila izvedena v načrtovanem obsegu, čakamo še na odobritev vloge za sofinanciranje Eko sklada.

#### **CILJ 9: Izboljšanje digitalnih storitev:**

JSS OA je eden redkih stanovanjskih skladov, ki je poleg 3 največjih skladov vključen v centralni sistem e-vlog za občane, kar omogoča enostavnejšo in hitrejšo oddajo vlog ter izboljšuje učinkovitost poslovanja sklada.

Na portalu E uprava je mogoče oddati 7 vlog:

1. Vloga za sklenitev najemne pogodbe z novim najemnikom
2. Vloga za izdajo soglasja za oddajo dela stanovanja v podnajem
3. Vloga za izdajo dovoljenja za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja
4. Vloga za sklenitev aneksa k najemni pogodbi po točkovanju stanovanja
5. Vloga za preveritev višine najemnine
6. Vloga za sklenitev aneksa k najemni pogodbi
7. Vloga za ponovno preveritev socialnega stanja gospodinjstva

JSS OA je konec leta 2024 oddal vlogo na Ministrstvo za digitalno preobrazbo za vključitev v centralni sistem za standardizirano izvajanje elektronskih podatkovnih poizvedb »Pladenj«, ki bo omogočal pridobivanje podatkov o najemnikih iz različnih baz nosilcev osebnih podatkov. Trenutno testirajo uporabo programa v dveh največjih stanovanjskih skladih, po zadnjih pridobljenih informacijah s strani Ministrstva za solidarno prihodnost bo predhodno potrebno popraviti še 11. a člen Stanovanjskega zakona, ker ne ureja zadostno pravno podlago za vključitev tudi ostalih stanovanjskih skladov.

Realizacija ciljev: Cilj delno realiziran, ovira zaradi potrebne spremembe zakonodaje za vključitev v skupni aplikacijski gradnik Pladenj.

#### **CILJ 10: Ozaveščanje in informiranje javnosti:**

JSS OA za objave o aktualnih projektih uporablja svojo spletno stran: <https://www.jss-oa.si/>

Za vzdrževanje spletne strani smo maja prekinili pogodbo s podjetjem TG Projekt iz Ptuja, saj obstoječa spletna stran ne omogoča samostojnega dodajanja vsebin, zato smo junija preko zbiranja ponudb poiskali najugodnejšega izdelovalca spletne strani, ki bo izdelana v Word pressu. Na ta način bo JSS OA lahko samostojno dopolnjeval in ažuriral spletne vsebine. Nova spletna stran je v zaključevanju in bo v kratkem tudi javno objavljena.

Realizacija ciljev: Cilj delno realiziran, nova spletna stran bo objavljena v začetku 2025.

#### **IV / 4 Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev**

Ocenjujemo, da je bil JSS OA pri doseganju zastavljenih ciljev v letu 2024 delno uspešen, saj so bile glavne naloge za povečanje stanovanjskega fonda v celoti realizirane. Nemogoče bo v celoti zadostiti vsem potrebam občanov po zagotovitvi javnih najemnih stanovanj, JSS OA si prizadeva s projektom Aktivacije praznih nepremičnin ter iskanja možnosti za nakupe novih stanovanj vsaj delno rešiti stanovanjsko problematiko. Pri tem aktivno išče dodatne vire financiranja nakupa in prenove stanovanj.

#### IV / 5 Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev v primerjavi z doseženimi cilji iz poročil preteklih let

JSS OA je bil pri doseganju ciljev delno uspešen. Izvajal je različne dejavnosti za izboljšanje stanovanjskih pogojev občanov občine Ajdovščina. Stanovanjski fond v registru osnovnih sredstev se je v primerjavi z lanskim letom povečal za 8 stanovanj, v zadnjih dveh letih za 11 stanovanj. Povečalo se je število občanov, pri čemer se je statistična dostopnost do najemnih neprofitnih stanovanj v javni lasti za občane glede na predhodno leto povečala.

**Tabela 7: Število prebivalcev OA na stanovanjsko enoto v lasti JSS OA**

Vsebina	2022	2023	2024	Razlika 24/25	% 24/25
Število stanovanj JSS OA (na 31.12.)	113	116	124	8	106,90
Število prebivalcev OA (sredi leta)	19.693	19.898	19.923	25	100,10
Število prebivalcev na stanovanje	174	172	161	-11	94,00

V primerjavi s preteklimi dvema leti se je število prejemnikov subvencij povečalo, in sicer je glede na lansko leto 6 prejemnikov subvencij več, iz razloga nakupa novih stanovanj, ki so bila oddana v najem prosilcev, katerih dohodki ne dosegajo povprečnih dohodkov na prebivalca.

**Tabela 8: Število prejemnikov subvencije najemnin**

Vsebina	2022	2023	2024	Razlika 24/25	% 24/25
Prejemniki subvencij neprof. najemn. v stanovanjih JSS OA	41	36	42	6	117,00

#### IV / 6 Ocena delovanja notranjega finančnega nadzora

Zakon o javnih skladih (ZJS-1) v 44. členu določa pogoje revidiranja letnega poročila. Letno poročilo javnega sklada mora pregledati pooblaščen revizor oziroma revizorka vsako leto, če ima javni sklad več kot 30.000.000 eurov kapitala, sicer pa najmanj na vsakih pet let. Glede na to, da od ustanovitve sklada in prve revizije še ni preteklo pet let, revizija letnega poročila v letu 2024 ni obvezna.

Nadzorni svet JSS OA na svoji seji dne 12. 6. 2024 potrdil letni načrt notranje revizije za JSS OA za področje: procesi povezani z izdatki blaga in storitev ter z nastankom investicijskih odhodkov v obdobju oktober 2023 do april 2024. V okviru tega področja poslovanja se je kot predmet rednega notranje revizijskega pregleda v letu 2024 določil poslovni proces oziroma dejavnost javnega sklada. Končno poročilo notranje revizije je bilo oddano oktobra 2024, na kar je JSS OA decembra 2024 pripravil odzivno poročilo, ki ga je obravnaval nadzorni svet na 20. redni seji februarja 2025.

Zunanja revizija je ugotovila, da notranje kontrole v revidiranem procesu bodisi niso bile v celoti zadostne, tako da bi se lahko dosegali cilji kontroliranja, bodisi njihovo delovanje ni bilo v celoti ustrezno v revidiranem obdobju. Notranje-kontrolni sistem ni v celoti zagotovil usklajenosti poslovanja s predpisi in usmeritvami ter postopki, ki urejajo revidirano področje poslovanja javnega sklada.

V tem okviru so izdali oceno, da je potrebno:

- poskrbeti za ustrezne kontrolne mehanizme glede aktivnosti odgovornih oseb pred in po oddaji evidenčnih naročil (z naročilnico),
- storitve gospodarjenja s stanovanji (z možnostjo razdelitve na sklope) zagotavljati z dosledno uporabo določb zakona o javnem naročanju,

- zagotoviti pravilno in popolno evidentiranje podatkov o oddanih naročilih po evidenčnem postopku in s tem poskrbeti za njihovo celovito in ustrezno poročanje.

JSS OA je na podlagi ugotovitev končne revizije sprejel sledeči načrt ukrepov:

- JSS OA bo do konca februarja 2025 JSS OA pripravil tudi interni akt o oddaji evidenčnih javnih naročil in ga posredoval nadzornemu svetu v obravnavo.
- JSS OA bo z internim aktom opredelil krogotok dokumentacije in odgovornih oseb v postopku izvedbe naročil ter opredelil naloge odgovornih oseb v postopku izplačil sredstev v breme finančnega načrta.
- JSS OA bo preko programske opreme zagotovil notranjo kontrolo pri izdaji naročilnic, izboljšal kontrolo porabe sredstev že pri samem evidenčnem oz. javnem naročilu, ter vzpostavil sistem za spremljanje preobremenitev in realizacije odhodkov v breme FN. V vseh računovodskih programih bo omogočena dodelitev posameznih pooblastil zaposlenim v posameznih fazah naročila ter večstopenjska likvidacija prejetih računov in izplačil v breme FN JSS OA.
- JSS OA je 27.11.2024 sprejel Pravilnik o računovodstvu (v nadaljevanju: Pravilnik), ki stopi v uveljavitev s 1.1.2025. Priporočilo upoštevano in realizirano.

Večina ukrepov je bila realizirana že tekom revizije, zato je bilo poročilo notranje revizije o oceni ustreznosti izvedenih ukrepov za odpravljanje ugotovljenih nepravilnosti pri poslovanju pozitivno.

**Tabela 9: Ocena ustreznosti vodje revizijske službe Idealis na ukrepe JSS OA za odpravo nepravilnosti, ugotovljenih v končnem poročilu o izvedbi notranje revizije**

**OCENA USTREZNOSTI UKREPOV ZA ODPRAVLJANJE UGOTOVLJENIH NEPRAVILNOSTI PRI POSLOVANJU OZIROMA POMANJKLJIVOSTI IN SLABOSTI PRI DELOVANJU NOTRANJNH KONTROL, UGOTOVLJENIH V KONČNEM POROČILU O IZVEDBI NOTRANJE REVIZIJE ZA JAVNI STANOVANJSKI SKLAD OBČINE AJDOVŠČINA**

Na podlagi sklenjene Pogodbe o oddaji storitev notranjega revidiranja zunanemu izvajalcu v letu 2024 št. 2023-301/P-2/R z dne 29.5.2024 ter sprejetega Letnega načrta notranje revizije za leto 2024 za Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina (v nadaljevanju: JSS OA) je bil izveden redni notranjerevizijski pregled poslovanja v letu 2024.

Predmet pregleda je bilo področje poslovanja JSS OA »naročanje blaga, storitev in gradenj po evidenčnem postopku«.

Na osnovi izdanega končnega poročila z dne 8.10.2024 je bil JSS OA dolžan pripraviti in revizijski službi v 90-ih dneh od izdaje tega poročila predložiti odzivno poročilo. Revizijska služba je odzivno poročilo prejela pravočasno, to je dne 6.1.2025.

Vodja revizijske službe je dolžna zagotavljati nadzor nad izvajanjem priporočil. V ta namen poda (tudi) oceno o ustreznosti ukrepov, ki jih je odgovorna oseba JSS OA določila v odzivnem poročilu (priloga tega dokumenta), kot sledi iz tabele v nadaljevanju:

Zap. št.	Besedilo priporočila	Pomembnost	Ocena ustreznosti ukrepa oziroma mnenje glede uresničitve priporočila
i.	Priporočam okrepitev kontrol pri oddaji naročil z naročilnico (zlasti glede procesnih dejanj pred oziroma ob oddaji naročila). Natančneje naj se opredelijo naloge odgovornih oseb v postopku izplačil sredstev v breme finančnega načrta (odgovornosti v postopku likvidacije računov).	VSP	Sprejeti ukrep je ustrezen in časovno zadovoljiv. Glede na podana pojasnila, ocenjujem, da se bo lahko priporočilo uresničevalo na pravičen način.
ii.	Predlagam, da se javni sklad v primerih (evidenčnih) javnih naročil kompleksnejših del namesto izdaje naročilnice poslužuje sklenitve pogodbe.	MSP	Priporočilo se že izvaja v predlagani vsebini.
iii.	JSS mora zagotoviti sprejem pravilnika o računovodstvu.	VSP	Priporočilo je izvedeno v ustrezni obliki.

Zap. št.	Besedilo priporočila	Pomembnost	Ocena ustreznosti ukrepa oziroma mnenje glede uresničitve priporočila
iv.	Pogodbo o opravljanju storitev gospodarjenja s stanovanji se lahko sklene le za omejen čas, pri čemer je potrebno upoštevati tudi mejne vrednosti glede izbire ustreznega postopka za izbor izvajalca (drugi odstavek 39. člena ZJN-3). S pogodbo naj se nedvoumno opredli (ne)možnost dejanske izvedbe kakršnihkoli vzdrževalnih del s strani izvajalca.	VSP	Ukrep je primeren in sledi usmeritvi revizorja. V delu se je priporočilo že realiziralo.
v.	Vzpostavijo naj se dodatne kontrole pri evidentiranju podatkov o oddaji evidenčnih javnih naročil in njihovem sporočanju na portal javnih naročil.	VSP	Priporočilo je v delu evidentiranja podatkov o oddanih evidenčnih naročilih ustrezno upoštevano, kar predstavlja pogoj za realizacijo drugega dela priporočila, to je za pravilno sporočanje podatkov na portal javnih naročil.

Ocenjujem, da je JSS OA za dana priporočila sprejel ustrezne ukrepe. V fazi sprejema odzivnega poročila je večina priporočil že realiziranih oziroma se predlogi revizijske službe ustrezno upoštevajo.

Številka: 2023-301-2/R/11  
Datum: 7.1.2025



Nataša Zorko  
Vodja revizijske službe

Nataša  
Zorko

Digitalno podpisal  
Nataša Zorko  
Datum: 2025.01.07  
11:59:51 +01'00'

Priloga:

## V. NAMENSKO PREMOŽENJE

Namensko premoženje Stanovanjskega sklada zajema stanovanja, stanovanjske enote in nepremičnine, namenjene reševanju stanovanjske problematike. To premoženje se uporablja za oddajo v najem, prodajo ali druge oblike upravljanja v skladu z javnim interesom in stanovanjskimi politikami. Financira se iz javnih sredstev, najemnin, prodaje nepremičnin ter drugih virov, kot so donacije in posojila. Stanovanjski sklad je dolžan namensko premoženje upravljati gospodarno, pregledno in v korist ciljne populacije, zlasti mladih, socialno šibkejših in drugih upravičencev. Namensko premoženje se ne sme uporabljati za druge namene, ki niso povezani s stanovanjsko dejavnostjo.

Vrednost namenskega premoženja na dan 31.12.2024 znaša 10.890.508,69€, stanje celotnega premoženja v lasti sklada na dan 31. 12. 2024 pa znaša 11.468.324,27 EUR.

## A POSLOVNO POROČILO

### 1 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

#### 1.1. Realizacija finančnega načrta

V letu 2024 so bili realizirani prihodki v višini 1.533.488,29 €, kar predstavlja 86,50 % načrtovanega Finančnega načrta za leto 2024. Od tega je za 290.284,96 € tekočih prihodkov in za 1.243.203,33€ transfernih prihodkov. V finančnem načrtu za leto 2024 so bila planirana sredstva EU v višini 887.316,01 €. Gre za nepovratna sofinancerska sredstva v okviru sredstev Načrta za okrevanje in odpornost (NOO), komponenta 16: Investicije v stanovanjsko politiko. Realizirala so se v skupni vrednosti 881.590,89 €, za nakup petih stanovanj v rezidenci Lotus na Ribniku v višini 343.016,01 € in za nakup štirih stanovanj Ob Hublju v višini 538.574,88€.

Odhodki so realizirani v višini 2.111.303,87 €, kar predstavlja 81,07 % načrtovanih odhodkov. V letu 2024 je bilo načrtovano zadolževanje v višini 1.500.000,00 € in je bilo realizirano v celoti.

Načrtovano je bilo odplačilo dolga v višini 458.566,01 €, realizacija odplačil dolga je nižja od načrtovane. Zaradi opisanih težav pri najemanju kredita je bila s finančnim načrtom sprejeta odločitev, da se neporabljen sredstva kredita nameni za zagotavljanje novih stanovanjskih enot. Vračila kredita so se izvajala v mesečnih obrokih po Kreditni pogodbi št. LD2418700056 in s tem je bilo odplačanega dolga v letu 2024 v skupnem znesku 62.500,00 €

Realizirano je povečanje sredstev na računih, stanje na dan 31.12.2024 znaša 870.714,32 €. V januarju 2025 smo 700.000 € nakazali kot vezani depozit po 2,05 % letni obrestni meri z vezavo do konca meseca aprila 2025. Realizacija finančnega načrta za leto 2024 v primerjavi z načrtovanim je razvidna iz spodnje preglednice.

Tabela 10: Realizacija finančnega načrta za leto 2024

Naziv	FINANČNI NAČRT 2024	SPREMEMBA FINANČNEGA NAČRTA 2024	REALIZACIJA FN 2024	Indeks
2	3	4	5	6=5/4
<b>BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
I. SKUPAJ PRIHODKI	871.092,50	1.772.903,45	1.533.488,29	86,50
II. SKUPAJ ODHODKI	1.364.042,14	2.604.204,94	2.111.303,87	81,07
III. PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (I. - II.)	-492.949,64	-831.301,49	-577.815,58	69,51
PRENOS IZ PRETEKLEGA LETA	0,00	0,00	11.029,90	
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL				
V. DANA POSOJILA				
VI. RAZLIKA PREJETIH IN DANIH POSOJIL (IV. - V.)				
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>	<b>492.949,64</b>	<b>1.041.433,99</b>	<b>1.437.500,00</b>	<b>138,03</b>
VII. ZADOLŽEVANJE	561.092,50	1.500.000,00	1.500.000,00	100,00
VIII. ODPLAČILA DOLGA	68.142,86	458.566,01	62.500,00	13,63
IX. NETO ODPLAČILO DOLGA (VII. - VIII.)	492.949,64	1.041.433,99	1.437.500,00	138,03
<b>POVEČANJE/ ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	<b>0,01</b>	<b>210.132,50</b>	<b>870.714,32</b>	<b>414,36</b>

V celotnih prihodkih največji delež predstavljajo transferni prihodki, to so prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna EU v vrednosti 881.590,89 €, ter sredstva proračuna Občine Ajdovščina v vrednosti 361.612,44 €, kar skupaj predstavlja 81,07 % vseh prihodkov.

Odhodki so realizirani v višini 2.111.303,87 €, kar predstavlja 81,07 % načrtovanih odhodkov. Tekoči odhodki, ki predstavljajo 14,33% vseh prihodkov, so bili realizirani v višini 302.510,92, kar je za 17,29% manj od planiranih, predvsem zaradi manjše porabe sredstev za plačo, ker v letu 2024 nismo zaposlili glavne računovodje, kot je bilo planirano. Tudi odhodki za obresti so bili realizirani za 37,40 % manj od načrtovanih, ker je bil kredit odobren kasneje od načrtovanega, zaradi v nadaljevanju opisanih težav pri sklepanju kreditne pogodbe in zavarovanju s hipoteko na prosta stanovanja v lasti JSS OA.

Vrednost plačanih del za tekoče vzdrževanje v letu 2024 je znašala 136.011,23 €.

Tabela 11: Realizacija odhodkov za leto 2024

Šifra konta	Naziv konta	FINANČNI NAČRT 2024	SPREMEMBA FINANČNEGA NAČRTA 2024	REALIZACIJA FN 2024	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
<b>4</b>	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b> (40 + 41 + 42 + 43 +45)	<b>1.364.042,14</b>	<b>2.604.204,94</b>	<b>2.111.303,87</b>	<b>81,07</b>
<b>40</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b> (400 + 401 + 402 + 403 +404 + 409)	<b>230.357,14</b>	<b>365.748,20</b>	<b>302.510,92</b>	<b>82,71</b>
<b>400</b>	<b>Plače in drugi izdatki zaposlenim</b>	<b>73.287,35</b>	<b>78.563,67</b>	<b>61.489,04</b>	<b>78,27</b>
4000	Plače in dodatki	63.613,62	64.140,90	51.123,04	79,70
4001	Regres za letni dopust	3.384,45	3.134,75	2.507,80	80,00
4002	Povračila in nadomestila	6.289,28	11.067,04	7.705,09	69,62
4003	Sredstva za delovno uspešnost	0	220,98	153,11	69,29
4004	Sredstva za nadurno delo				
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi				
4009	Drugi izdatki zaposlenim				
<b>401</b>	<b>Prispevek delodajalcev za socialno varnost</b>	<b>17.476,83</b>	<b>11.380,28</b>	<b>9.200,40</b>	<b>80,85</b>
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	12.257,54	5.676,47	4.535,15	79,89
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	5.029,54	4.547,59	3.638,34	80,01
4012	Prispevek za zaposlovanje	110,75	38,48	0,00	0,00
4013	Prispevek za starševsko varstvo	79,00	64,14	51,07	79,62
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	0,00	1.053,60	975,84	92,62
<b>402</b>	<b>Izdatki za blago in storitve</b>	<b>103.542,96</b>	<b>184.032,20</b>	<b>182.116,21</b>	<b>98,96</b>
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	3.029,22	25.313,42	24.634,81	97,32
4021	Posebni material in storitve	2.500,00	0,00	0,00	
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	3.000,00	2.500,00	2.171,90	86,88
4023	Prevozni stroški in storitve	3.000,00	0,00	0,00	
4024	Izdatki za službena potovanja		1625,32	0	0
4025	Tekoče vzdrževanje	72.533,74	136.400,00	136.011,23	99,71
4026	Poslovne najemnine in zakupnine		456,96	1053,88	230,63
4027	Kazni in odškodnine		0	0	
4029	Drugi operativni odhodki	19.480,00	17.736,50	18.244,39	102,86
<b>403</b>	<b>Plačila domačih obresti</b>	<b>12.200,00</b>	<b>67.772,05</b>	<b>25.348,38</b>	<b>37,40</b>
<b>404</b>	<b>Plačila tujih obresti</b>				
<b>405</b>	<b>Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta</b>				
<b>409</b>	<b>Rezerve</b>	<b>23.850,00</b>	<b>24.000,00</b>	<b>24.356,89</b>	<b>101,49</b>
<b>41</b>	<b>TEKOČI TRANSFERI</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
410	Subvencije				
411	Transferi posameznikom in gospodinjstvom				
412	Transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam				
413	Drugi tekoči domači transferi				
414	Tekoči transferi v tujino				

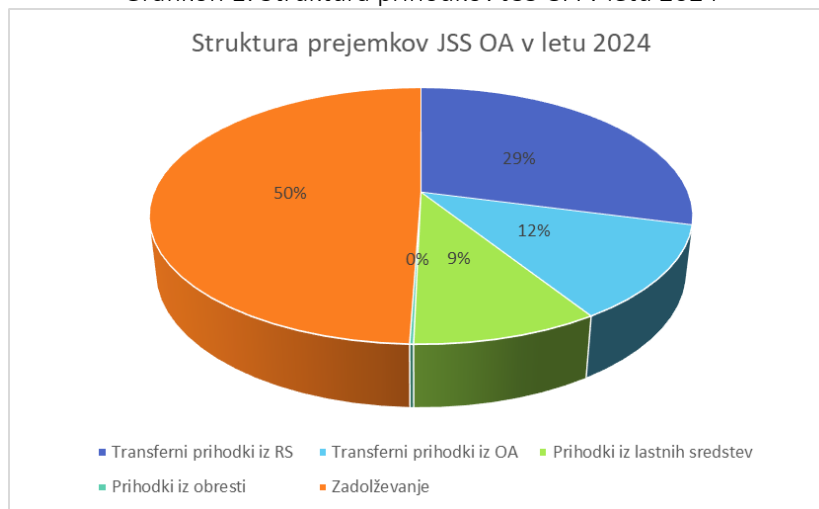
Šifra konta	Naziv konta	FINANČNI NAČRT 2024	SPREMEMBA FINANČNEGA NAČRTA 2024	REALIZACIJA FN 2024	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>1.133.685,00</b>	<b>2.238.456,74</b>	<b>1.808.792,95</b>	<b>80,81</b>
4200	Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	1.133.685,00	1.834.185,35	1.794.128,84	97,82
4202	Nakup opreme	0,00	21.402,54	14.664,11	68,52
4204	Novogradnje	0,00	320.000,00	0,00	0,00
4205	Investicijsko vzdrževanje	0,00	48.250,00	0,00	0,00
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	0,00	6.618,85	0,00	0,00
4207	Nakup licenčne programske opreme	0,00	0,00	0,00	0,00
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	0,00	8.000,00	0,00	0,00
<b>SM</b>	<b>PP Hiše za mlade v Dobravljah</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4204	novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije		0,00	0,00	
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev		0,00	0,00	
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring		0,00	0,00	
<b>SM</b>	<b>PP Aktivacija praznih nepremičnin</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4200	Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov				
4204	novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije		0,00	0,00	
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring		0,00	0,00	
	<b>PP Neprofitna stanovanja Papillon I Ajdovščina</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4200	Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov		0,00	0,00	
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring				
<b>43</b>	<b>INVESTICIJSKI TRANSFERI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>431</b>	<b>Investicijski transferi pravnim in fizičnim osebam, ki niso proračunski uporabniki</b>				
<b>432</b>	<b>Investicijski transferi proračunskim uporabnikom</b>				
4320	Investicijski transferi občinam				
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam				
4322	Investicijski transferi v državni proračun				
4323	Investicijski transferi javnim zavodom				
<b>45</b>	<b>PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EU</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ) PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.) (SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)</b>	<b>-492.949,64</b>	<b>-831.301,49</b>	<b>-577.815,58</b>	<b>69,51</b>

## 2 REALIZACIJA VIROV SREDSTEV

JSS OA vodi poslovne knjige po plačani realizaciji. V letu 2024 je bilo realiziranih 3.033.488,29 € prejemkov. Največji delež prejemkov predstavlja zadolžitev v višini 1.500.000,00 €, ki predstavlja 49,45 % vse prejemkov.

Velik delež predstavljajo prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna EU za nakup stanovanj, ki znašajo 881.590,89 €, ki predstavljajo 29,06 % vseh prejemkov. Med pomembnejšimi viri prejemkov so bila lastna sredstva (najemnine 284.479,03), ki predstavljajo 9,38% vseh prejemkov, transferji iz občinskega proračuna ustanovitelja OA (361.612,44 €) predstavljajo 11,92%, prihodki iz obresti (5.805,93€) pa predstavljajo 0,19%. Strukturo virov sredstev prikazujemo v spodnjem grafikonu 1.

Grafikon 1: Struktura prihodkov JSS OA v letu 2024



Skupne prihodke sestavljajo davčni in nedavčni prihodki, kapitalski prihodki ter transferni prihodki.

Nedavčni prihodki so sestavljeni iz:

- prihodkov od premoženja, to je pobranih najemnin za neprofitna stanovanja in zavarovalnin ter prihodkov od obresti,
- drugih nedavčnih prihodkov, to so predvsem prihodki iz naslova sodnih stroškov, zavarovalnih premij in drugih nepredvidenih prihodkov, katerih v letu 2024 JSS ni imel.

V programu dela in finančnem načrtu JSS OA za leto 2024 so bili planirani kapitalski prihodki v višini 280.000,00 € iz naslova prodaje zgradb in prostorov in sicer zaradi načrtovane prodaje Hiš za mlade v Dobravljah. Koncept projekta se je zaradi pogojev pridobivanja sofinancerskih sredstev Ministrstva za solidarno prihodnost spremenil in sicer je načrtovano, da bodo novo zgrajene stanovanjske enote oddane v neprofitni najem mladim oziroma mladim družinam preko javnega razpisa, v kolikor bo projekt odobren.

### 2.1 Nedavčni prihodki

Realizacija prihodkov od premoženja iz naslova najemnin je znašala 284.479,03 €. V letu 2024 so bili pridobljeni tudi prihodki od obresti v višini 5.805,93€.

Izterjave neplačanih najemnin smo izvajali skupaj z Odvetniško družbo Čehovin in Erjavec ter KSD d.o.o.. Stanje terjatev neplačanih najemnin na dan 31.12.2024 znaša 44.520,37 in sicer terjatve s strani najemnikov v višini 38.065,02 €, ostale terjatve iz naslova subvencije Občine pa so znašale 6.455,35 €.

Od tega je za kar 20.058,64 € neplačanih najemnin iz preteklih let za 4 najemnike (med njimi 2 nista več najemnika), za katere so vložene izvršbe na sodišču. V letu 2024 nismo vložili novih izvršb, ker so bile vse

terjatve poplačane po izdanih opominih in sestankih z najemniki. Z dvema najemniki smo sklenili dogovor o obročnem odplačilu dolga.

Prihodkov od opravljene prodaje blaga in storitev v letu 2024 ni bilo.

JSS OA v letu 2024 ni prodajala nepremičnin svojega namenskega premoženja, zato prihodkov od prodaje stvarnega premoženja v letu 2024 ni bilo.

Ker v letu 2024 s strani JSS OA ni bilo odobreno nobeno posojilo posameznikom, tudi v tem istem letu ni bilo realiziranih nobenih vračil posojil.

Iz naslova privatizacije stanovanj ni bilo v letu 2024 realiziranih sredstev.

## 2.2 Transforni prihodki

### 2.2.1 *Transforni prihodki iz proračuna OA*

Transforni prihodki se črpajo na osnovi dokumentiranih zahtevkov oziroma računov za že opravljene storitve oziroma izplačane subvencije. Transforni prihodki iz občinskega proračuna so bili realizirani v višini 361.612,44 €. Sredstva za delovanje JSS OA so bila v letu 2024 pridobljena s strani ustanovitelja Občine Ajdovščina, na podlagi podpisane pogodbe, kar je 100% glede na načrtovani finančni načrt za leto 2024 in sicer za:

1. vplačila v rezervni sklad v višini 24.254,60€ (poračun za leto 2023),
2. vplačila v rezervni sklad v višini 23.466,38 (za leto 2024),
3. delovanje sklada 162.455,30 €,
4. investicijsko vzdrževanje 151.436,16 €.

Kapitalskih transferov v letu 2024 ni bilo.

### 2.2.2 *Transforni prihodki iz javnih skladov*

JSS OA transfornih prihodkov iz javnih skladov ni prejel.

### 2.2.3 *Prejeta sredstva iz Evropske unije*

JSS OA je v letu 2024 prejel **881.590,89 € nepovratnih sredstev** in sicer za:

- nakup 4 stanovanj v Vila bloku Ob Hublju v višini 538.574,88 € ter za
- nakup 5 stanovanj v rezidenci Lotus na Ribniku v višini 343.016,01 €.

Tabela 12: Realizacija prihodkov za leto 2024

Šifra	Naziv konta	FINANČNI NAČRT 2024	SPREMEMBA FINANČNEGA NAČRTA 2024	REALIZACIJA FN 2024	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
<b>7</b>	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b> (70 + 71 + 72 + 73 + 74 + 78)	<b>871.092,50</b>	<b>1.772.903,45</b>	<b>1.533.488,29</b>	<b>86,50</b>
	<b>TEKOČI PRIHODKI (70 + 71)</b>	<b>248.500,00</b>	<b>243.975,00</b>	<b>290.284,96</b>	<b>118,98</b>
<b>70</b>	<b>DAVČNI PRIHODKI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>71</b>	<b>NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>248.500,00</b>	<b>243.975,00</b>	<b>290.284,96</b>	<b>118,98</b>
<b>710</b>	<b>Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja</b>	<b>247.500,00</b>	<b>243.975,00</b>	<b>290.284,96</b>	<b>118,98</b>
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki		0		0
7102	Prihodki od obresti		0,00	5.805,93	
7103	Prihodki iz premoženja ( najemnine, zavarov.)	247.500,00	243.975,00	284.479,03	116,60
	<b>SM Aktivacija praznih nepremičnin</b>				
	Prihodki iz premoženja ( najemnine, zavarov.)				
<b>711</b>	<b>Takse in pristojbine</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7110	Sodne takse				
7111	Upravne takse in pristojbine				
<b>712</b>	<b>Globe in druge denarne kazni</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>713</b>	<b>Prihodki od prodaje blaga in storitev</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>714</b>	<b>Drugi nedavčni prihodki</b>	<b>1.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost				
7141	Drugi nedavčni prihodki	1.000,00	0,00	0,00	0,00
<b>72</b>	<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b>	<b>0,00</b>	<b>280.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>720</b>	<b>Prihodki od prodaje osnovnih sredstev</b>	<b>0,00</b>	<b>280.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov		280.000,00	0,00	0,00
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev				
7202	Prihodki od prodaje opreme				
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev				
<b>721</b>	<b>Prihodki od prodaje zalog</b>				
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv				
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog				
<b>722</b>	<b>Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev</b>				
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov				
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč				
<b>73</b>	<b>PREJETE DONACIJE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>730</b>	<b>Prejete donacije iz domačih virov</b>				
<b>731</b>	<b>Prejete donacije iz tujine</b>				
<b>732</b>	<b>Donacije za odpravo posledic naravnih nesreč</b>				

Šifra	Naziv konta	FINANČNI NAČRT 2024	SPREMEMBA FINANČNEGA NAČRTA 2024	REALIZACIJA FN 2024	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
<b>74</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>622.592,50</b>	<b>1.248.928,45</b>	<b>1.243.203,33</b>	<b>99,54</b>
<b>740</b>	<b>Transforni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij</b>	<b>50.000,00</b>	<b>361.612,44</b>	<b>361.612,44</b>	<b>100,00</b>
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna				
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	50.000,00	361.612,44	361.612,44	100,00
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja				
	<b>SM Hiše za mlade v Dobravljah</b>				
7403	Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov				
	<b>SM -Aktivacija praznih nepremičnin</b>				
7403	Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov				
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij				
<b>741</b>	<b>Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna EU</b>	<b>572.592,50</b>	<b>887.316,01</b>	<b>881.590,89</b>	<b>99,35</b>
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči EU		0	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna EU SKP		0	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz strukturnih skladov	572.592,50	887.316,01	0	0,00
	<b>PP Hiše za mlade v Dobravljah</b>				
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz strukturnih skladov				
	<b>PP Neprofitna stanovanja Papillon I Ajdovščina</b>				
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz strukturnih skladov				
	<b>PP021001 Stanovanja Ribnik SB II</b>				
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz strukturnih skladov		0,00	343.016,01	
	<b>PP 021002 Stanovanja Ob Hublju</b>				
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz strukturnih skladov		0,00	538.574,88	
<b>78</b>	<b>PREJETA SREDSTVA IZ EU</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

#### 2.2.4 Zadolževanje

JSS OA je v mesecu februarju 2024 pričel s postopkom zbiranja ponudb bank za najem kredita za nakup stanovanj v višini 1,5 mio €. Pridobljene so bile 3 ponudbe (NLB, PH, Intesa), tri banke (Addiko, SID, Nova KBM) ponudb niso oddale. Na podlagi ocenjevanja prejetih ponudb je bila kot najugodnejša s sklepom dne 21. 3. 2024 izbrana NLB, za 10 letno obdobje po obrestni meri EURIBOR + 0,8 %. Skladno s pogoji banke je bila za potrebe zavarovanja kredita s hipoteko na nepremičnine naročena cenitev 16 praznih stanovanj (podjetje KF Finance je bil izbrano na podlagi postopka zbiranja najugodnejše ponudbe). Poročilo o oceni vrednosti nepremičnine je bilo izdelano 8. 5. 2024. Ogledi pa so bili opravljeni 19. 4. 2024. Kljub zahtevani dokumentaciji se je v notarski pisarni Ajdovščina zapletlo pri sklepanju kreditne pogodbe v notarskem zapisu, zato smo preko Odvetniške pisarne Čehovin Erjavec na njihovo zahtevo pridobivali mnenje Notarske zbornice Slovenije (pridobljeno dne 20. 5. 2024) in mnenje Ministrstva za finance (pridobljeno dne 4. 6. 2024). Kljub po našem prepričanju prejetim pozitivnim odgovorom glede zavarovanja kredita s hipoteko na stanovanja v lasti JSS OA, notarska pisarna ni želela skleniti notarsko overjene pogodbe, zato smo bili primorani poiskati drugo rešitev, zavarovanje s poroštveno izjavo Občine Ajdovščina. Na 2. korespondenčni seji občinskega sveta dne 6. 6. 2024 nam je Občina Ajdovščina priskrbela sklep o izdaji poroštva za najem dolgoročnega kredita v višini 1,5 mio EUR, kar je omogočilo nadaljnje postopke za odobritev kredita.

Ob tem bi želeli izpostaviti problem v manjših krajih, v katerih deluje samo ena notarska pisarna. Zaradi določbe 12. člena Zakona o notariatu, ki opredeljuje krajevno pristojnost za notarske zapise pravnih poslov o ustanovitvi hipoteke in zemljiškega dolga na nepremičnine. Kreditno pogodbo smo podpisali 11. 7. 2024, zahtevek za črpanje kredita v celotni višini pa je bil posredovan na NLB v petek 12. 7. z valuto 17. 7. 2024. Zaradi navedenega smo zahtevek za sofinanciranje nepovratnih sredstev Ministrstva za solidarno prihodnost izstavili tri mesece kasneje, kot je bilo predvideno. Glede na to, da smo tako iz notarske zbornice kot Ministrstva za finance pridobili pozitivno mnenje, smo nadaljevali s postopki izbrisa poroštvene izjave Občine in zahtevali sklenitev dodatka h kreditni pogodbi za spremembo vrste zavarovanja s hipoteko na nepremičnine. Banka se je postavila na stališče, da se lahko kredit zavaruje le s hipoteko na stanovanja, ki so prazna. Razlog je v tem, da je v Zakonu o izvršbi in zavarovanju v 146. členu navedeno: »Če je najemno ali zakupno razmerje nastalo po pridobitvi upnikove zastavne pravice oziroma zemljiškega dolga na nepremičnini, lahko kupec ne glede na zakonske in pogodbene roke odpove pogodbo o najemu ali zakupu z odpovednim rokom enega meseca.« Zaradi navedenega pogoja smo morali ponovno naročiti cenitev za 5 praznih stanovanj, ki jih namenoma nismo oddali v najem. Z NLB smo nato dne 13. 1. 2025 sklenili dodatek h kreditni pogodbi, za zastavo nepremičnin v vrednosti 606.000,00 EUR. Dne 20. 2. 2025 je bil dodatek vknjižen v zemljiški knjigi, zato se izbriše poroštvena izjava Občine Ajdovščina.

Tabela 13: Realizacija računa financiranja za leto 2024

Šifra konta	Naziv konta	FINANČNI NAČRT 2024	SPREMEMBA FINANČNI NAČRT 2024	REALIZACIJA FN 2024	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
<b>50</b>	<b>VII. ZADOLŽEVANJE</b> (500 + 501)	<b>561.092,50</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>100,00</b>
500	Domače zadolževanje	561.092,50	1.500.000,00	1.500.000,00	100,00
501	Zadolževanje v tujini	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>55</b>	<b>VIII. ODPLAČILA DOLGA</b> (550 + 551)	<b>68.142,86</b>	<b>458.566,01</b>	<b>62.500,00</b>	<b>13,63</b>
550	Odplačila domačega dolga	68.142,86	458.566,01	62.500,00	13,63
551	Odplačila dolga v tujino	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>IX. NETO ZADOLŽEVANJE</b> (VII. - VIII.)	<b>492.949,64</b>	<b>1.041.433,99</b>	<b>1.437.500,00</b>	<b>138,03</b>
	<b>X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I. + IV. + VII. - II. - V. - VIII.)</b>	<b>0,00</b>	<b>210.132,50</b>	<b>859.684,42</b>	<b>409,12</b>
	<b>XI. NETO FINANCIRANJE</b> (VI. + VII. - VIII. - X. - III.)	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>324.329,67</b>	
	prenos sredstev preteklih let			11.029,90	
	<b>X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I. + IV. + VII. - II. - V. - VIII.)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>870.714,32</b>	

## 2.3 Realizacija glavnih programov

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina je bil ustanovljen z namenom vzpodbujanja razvoja stanovanjske infrastrukture, enotnega in gospodarnega ravnanja s stanovanji v lasti javnega sklada ter s premoženjem, ki ga bo prejel v upravljanje tekom delovanja. JSS OA je v juliju in avgustu 2024 izvedel celovit pregled stanovanj v lasti JSS OA in skupaj s predstavnikom KSD d.o.o. pripravil popis potrebnih popravil z oceno stroškov. Pripravljen in na seji nadzornega sveta je bil sprejet tudi prioriteten vrstni red popravil v petletnem obdobju.

Tekoče vzdrževanje se je izvajalo skladno s sprejetim načrtom s strokovno usposobljenimi zunanjimi izvajalci, izbranimi preko postopkov evidenčnih naročil.

### 2.3.1 Zagotavljanje in vzdrževanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot

Z namenom podaljševanja življenjske dobe, zagotavljanja funkcionalnega in energetske učinkovitega stanovanjskega fonda je JSS OA izvajal vse potrebne aktivnosti za gospodarno upravljanje in vzdrževanje stanovanjskega fonda.

#### 2.3.1.1 Tekoče vzdrževanje

V letu 2024 so bile opravljene izboljšave instalacij in razna popravila v več kot 30 stanovanjih. Seznam izvedenih popravil po posamezni stanovanjski enoti je razviden iz Tabele 12.

Vrednost vseh popravil, plačanih v letu 2024 je znašala 136.011,23 €.

Tabela 14: Seznam izvedenih opravljenih popravil na stanovanjih v lasti JSS OA v letu 2024

Zap. št.	Stanovanje	Izvedena popravila	Mesec
1	Bevkova 2/ID 15	zamenjava radiatorja	april
2	Bevkova 9 / ID 13	montaža nove WC deske, kotnih ventilov pipe, sifona in čiščenje svetlobnih jašk	maj
	Bevkova 9 / ID 13	montaža rolet	maj
3	Bevkova 12/ID 12	sanacija zamakanja	oktober
4	Batuje 5/ID 1	nakup montažne lope za drva	september
5	Batuje 5/ID 3	servisiranje vrat in popravilo ključavnic, popravilo vrat na teraso, poprav.vhodnih vrat, ključavnice, menjav pipe, klj.poštnega nabiralnika, sifona., dobava in montaža okovja na oknih, izdelava in montaža dimniških kap in popravilo ograje na balkonu, pleskanje barvanje, dvigalo pred vselitvijo	september - december
6	IV. Prekomorska 51/ID 3	sanacija kopalnice	december
7	Idrijska cesta 3/ID 5	popravila kopalnice, zamenjava okna	marec, avgust
8	Idrijska cesta 3/ID 6	popravila kopalnice. Zamenjava okna	novemer - december
	Idrijska cesta 3/ID 6	montaža novih oken in vhodnih vrat IZ rs	november
9	Idrijska cesta 3/ID 9	montaža novih oken in vhodnih vrat iz RS	november
10	Idrijska cesta 3/ID 11	montaža novih oken in vhodnih vrat iz RS	november
11	Župančičeva 3/B/ID 5	popravilo kopalnice	december
12	Idrijska cesta 3/ID 8	montaža novih oken in vhodnih vrat iz RS	november
13	Bevkova 3/ID 8	popravilo kopalnice	december
14	Bevkova 3/ID 12	sanacija kopalnice, zamenjava radiatorjev	julij - avgust
	Bevkova 3/ID 12	popravilo kopalnice	december
15	Bevkova 3/ID 29	popravila v kopalnici	september
	Bevkova 3/ID 29	popravilo kopalnice	december
16	Bevkova 8/ID 4	popravilo kopalnice	januar
17	Bevkova 14/ID 10	Demontaža starega in nabava novega grelnika vode	julij
	Bevkova 15/ID 10	popravilo kopalnice	avgust
18	Bevkova 15/ID 16	sanacija kuhinjske keramike	julij
19	Vilharjeva 25/d/ ID 2	popravilo plinskega kotla	januar
	Tovarniška 3/c/ ID 12	popravilo kopalnice	december
20	Goriška cesta 7/ ID 4	popravilo ventilacije	julij
21	Na Livadi 4/ ID 3	ureditev vhoda	november
22	Na livadi 5/ID 4	sanacija vertikale v kletnem prostoru iz RS	junij
23	Ob Hublju 2/ ID 2	popravilo balkonskih vrat z zamenjavo okovja	januar
	Ob Hublju 2/ ID 2	toplotna izolacija objekta-klet in podstrešje-iz RS+EKO sklad	oktober 2023
24	Ob Hublju 2/ID 9	prestavitve skupne plinske instalacije - iz RS	oktober 2023
	Ob Hublju 2/ID 9	menjava termopan oken	oktober
	Ob Hublju 2/ID 9	toplotna izolacija objekta-klet in podstrešje-iz RS+EKO sklad	oktober 2023
25	Ob Hublju 5/ID 4	vgraditev ALU enodelnih vhodnih vrat -iz RS	julij
	Ob Hublju 5/ID 4	sanacija škode po izlitju vode	februar
26	IV. Prekomorska 55/ ID 5	saniranje sten in stropa, kitanje sten beljenje sten in stropov v kopalnici	april
27	Tovarniška cesta 10/ID 2	popravilo zunanje rolete na električni pogon	april
28	Goriška cesta 40	celovita sanacija stanovanja	julij - september
29	Lokavec 74, ID 3	celovita sanacija stanovanja	september - december
30	Goriška 25a, ID 7	montaža rekuperatorjev	december

### 2.3.1.2 Investicijski odhodki – nakupi

V letu 2024 so bili realizirani investicijskih odhodki v višini 1.808.792,95 € in sicer za:

5. nakup stanovanjskih zgradb in prostorov v vrednosti 1.794.128,84 €,
6. nakup opreme 14.664,11 €.

V letu 2024 smo investirali v računalniško in programsko opremo za vodenje računovodstva in knjigovodstva (Grad in Net) ter arhiviranje dokumentov (Odos). Za potrebe vodenje javnega razpisa smo nakupili program B2, v katerem smo vodili vse podatke o prosilcih, ki so se nam prijavili na javni razpis. Po izselitvi najemnice smo odkupili pohištvo in klimo v stanovanju IV. Prekomorska 6, stan. 6 v vrednosti 1.621,00 EUR z namenom, da imamo eno popolnoma opremljeno stanovanje, ki bo v uporabi za kratkotrajne preselitev najemnikov ob prenovah kopalnic naših stanovanj.

#### *2.3.1.3 Prenove izpraznjenih stanovanjskih enot*

V letu 2024 smo izvedli celovite prenove v naslednjih stanovanjih, ki so se izpraznile, pred vselitvijo novih najemnikov:

- Goriška cesta 40, stanovanje
- Lokavec 74, stanovanje 3
- Batuje 5, stanovanje 2

#### *2.3.1.4 Spremljanje ponudbe stavbnih zemljišč*

JSS OA redno spremlja ponudbo stavbnih zemljišč za izgradnjo neprofitnih stanovanjskih enot v prihodnosti. Tako z namenom zaokroževanja lastništva zemljiških kompleksov, ki so že v lasti OA, kot z namenom pridobitve zemljišč skupaj z OA na območjih, kjer nimamo lastništva zemljišč, pa na njih vidimo potencial za zagotavljanje neprofitnih stanovanjskih enot.

#### *2.3.1.5 Povečanje vrednosti namenskega premoženja s strani OA*

Namensko premoženje sklada se je v letu 2024 povečalo zaradi nakupov stanovanj v skupni vrednosti 1.818.723,32 €. V letu 2024 je bila obračunana amortizacija OS v vrednosti 357.729,37 €. Zaradi presežka odhodkov nad prihodki v vrednosti 577.815,58 € znaša stanje namenskega premoženja 10.890.508,69 €.

S strani ustanovitelja Občine Ajdovščina v letu 2024 ni bilo brezplačnega prenosa nepremičnin na sklad.

## **2.4 Obrazložitev prenosa neporabljenih namenskih sredstev**

Iz leta 2024 v leto 2025 prenašamo 870.714,32 € iz naslova odobrenega kredita, ki je bil odobren za nakup novih stanovanj. Pri sprejemanju letnega poročila je predvideno, da se s sklepom porabijo v letu 2025 in sicer za gradnjo in nakup novih stanovanj.

## **2.5 Obrazložitev plačil neporavnanih obveznosti iz preteklih let**

Neporavnanih obveznosti ni.

## **2.6 Obrazložitev novih obveznosti**

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2024 ni bilo.

## **2.7 Izdana in unovčena poročstva, garancije, hipoteke in obveznosti iz tožb**

JSS OA ima v letu 2024 izdano poročstvo na odobreno posojilo za nakup novih stanovanj v višini 1.500.00,00 €. Namensko premoženje v lasti JSS OA v nobenem njegovem delu ni bilo obremenjeno s hipoteko. Sprememba zavarovanja s hipoteko na 5 praznih stanovanj po najetem kreditu je bila sklenjena v februarju leta 2025.

## 2.8 Ostale pomembne zadeve v letu 2024

### 2.8.1 Objava Javnih razpisov za dodelitev službenih stanovanj

V letu 2024 je JSS OA objavil 3 javne razpise za dodelitev službenih najemnih stanovanj in sicer za delodajalca: Zdravstveni dom Ajdovščina in Lekarna Ajdovščina.

Na prvi javni razpis, ki je bil objavljen dne 12.6.2024 za kadrovske potrebe zaposlenih v Zdravstvenem domu Ajdovščina za prosta stanovanja v Vila bloku Ob Hublju so bile prejete 3 vloge, odobreni sta bili 2 vlogi.

Na drugem javnem razpisu, ki je bil objavljen dne 15.7.2024 za kadrovske potrebe zaposlenih v Zdravstvenem domu Ajdovščina in Lekarna Ajdovščina so bile prejete 4 vloge, odobreni sta bili 2 vlogi za prosta stanovanja v Vila bloku Ob Hublju.

Na tretjem javnem razpisu, ki je bil objavljen za kadrovske potrebe zaposlenih v Lekarni Ajdovščina, dne 2. 12. 2024 je bila prejeta 1 vloga, odobrena je bila 1 vloga za prosto stanovanje Lokarjev drevored 7, št. 10.

**Tabela 15 Seznam odobrenih vlog na javnih razpisih za dodelitev službenih najemnih stanovanj**

Zap.št.	Datum objave	Delodajalec	Prejete vloge	Odobrene vloge	stanovanja
1. Javni razpis	12.6.2024	Zdravstveni dom Ajdovščina	3	2	Vila blok ob Hublju
2. Javni razpis	15.7.2024	Zdravstveni dom Ajdovščina, Lekarna Ajdovščina	4	2	Vila blok ob Hublju
3. Javni razpis	2.12.2024	Lekarna Ajdovščina	1	1	Lokarjev drevored 7, št. 10
<b>SKUPAJ</b>			<b>8</b>	<b>5</b>	

### 2.8.2 Sodne zadeve v letu 2024

JSS OA v nobenem primeru v letu 2024 ni nastopala kot tožena stranka.

Kot tožeča stranka JSS OA vodi postopke sodnih izterjav in pravnih postopkov zaradi: izterjav neplačanih najemnin za stanovanja v najemu, tožbe na odpoved najemnih razmerij in tožbe zaradi plačil odškodnin.

Skladno s prenosom dejavnosti iz OA na JSS OA, so se na sklad prenesli tudi primeri, kjer je kot tožeča stranka nastopala OA. JSS OA do izteka obdobja, ki se nanaša na to poročilo ni vstopil v noben primer kot tožeča stranka. Že ob ustanovitvi je JSS OA prevzel za 51.270,30 € terjatev iz naslova zaračunanih neplačanih najemnin, od teh je na dan 31.12.2024 okrog 50% takih, za katere so že vložene izvršbe, vendar je uspeh, da bodo terjatve dejansko poplačane zaradi finančnega stanja najemnikov minimalen. Nekateri od njih so pokojni, oziroma so v osebnih stečajih. V prihodnosti predvidevamo tudi odpise neizterljivih terjatev.

V letu 2024 so bili iz naslova tožeče stranke (takrat še OA) razrešen le 1 primer, ki je rezultiral v odpis terjatve v višini 128,71 €.

### 2.8.3 Izterjava najemnin

Na področju izterjav neplačanih najemnin smo skupaj z Odvetniško družtvo Čehovin Erjavec in predstavnico KSD izvedli tri sestanke z 12 neplačniki. Nekateri so svoj dolg poravnali že pred napovedanim sestankom, preostali, razen treh so svoj dolg poravnali takoj po sestanku. Ocenjujemo, da je ta način dela zelo učinkovit, v večini primerov sicer odvetniški stroški presegajo znesek dolga, je pa to opomin vsem neplačnikom, da se striktno zahteva plačilna disciplina.

### 2.8.4 Sprejem strateških dokumentov in predpisov JSS OA

Strateška dokumenta, kot je Stanovanjska strategija Občine Ajdovščina in Poslovna politika JSS OA v času delovanja JSS OA še nista bila pripravljena oziroma potrjena na občinskem svetu zaradi pričakovanih sprememb na državnem nivoju v smeri sprememb davčne politike in stanovanjskega zakona s podzakonskimi predpisi, ki so že v predhodnih obravnavah.

V letu 2024 je nadzorni svet opravil 6 rednih sej, na katerih je sprejel 30 različnih sklepov in aktov, ki urejajo poslovanje JSS OA.

Datumi sej nadzornega sveta JSS OA:

1.	14. redna seja	25.1.2024
2.	15. redna seja	21.3.2024
3.	16. redna seja	22.4.2024
4.	17. redna seja	12.6.2024
5.	18. redna seja	17.9.2024
6.	19. redna seja	2.12.2024

Sprejeti sklepi in interni akti JSS OA v letu 2024 na sejah nadzornega sveta:

1. Ugotovitveni sklep – funkcija predsednice nadzornega sveta;
2. Sklep o soglasju k zadolžitvi Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2024;
3. Sprememba finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina s kadrovskim načrtom za leto 2024;
4. Sklep o imenovanju članov komisije pri podelitvi neprofitnih stanovanj;
5. Letno poročilo za leto 2023: poslovno in računovodsko poročilo
6. Sklep o pokrivanju presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada;
7. Izbor banke za odobritev kredita;
8. Sklep o letnem dopustu direktorice;
9. Potrditev vsebine pogodbe o opravljanju storitev gospodarjenja s stanovanji;
10. Pravilnik o dodeljevanju službenih najemnih stanovanj;
11. Splošni pogoji poslovanja JSS OA;
12. Sklep o opredelitvi službenih najemnih stanovanj;
13. Potrditev vsebine Javnega razpisa za oddajo službenih najemnih stanovanj
14. Sklep o imenovanju strokovne komisije za javni razpis dodelitve službenih najemnih stanovanj;
15. Pravilnik o računovodstvu;
16. Letni plan notranje revizije;
17. Sklep o potrditvi vsebine Javnega razpisa za delovno mesto Računovodja;
18. Sklep o odpisu terjatve najemnice FD;
19. Potrditev vsebine Najemne pogodba
20. Splošni pogoji JSS OA za najemna razmerja;
21. Pravilnik o računovodstvu;
22. Poslovno finančni načrt JSS OA za leti 2025 in 2026;

23. Srednjeročni plan vzdrževalnih del na stanovanjih;
24. Pravilnik o spremembi Pravilnika o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina;
25. Investicijska dokumentacija (DIIP in IP): Hiše za mlade v Dobravljah;
26. Soglasje o nakupu nepremičnin v k.o. Skrilje – Hiše za mlade v Dobravljah;
27. Soglasje o nakupu nepremičnin v k.o. Ajdovščina – drvarnice Tovarniška;
28. Soglasje o opredelitvi službenih najemnih stanovanj;
29. Potrditev vsebine Tretjega javnega razpisa o dodelitvi službenih najemnih stanovanj;
30. Pravilnik o delovnem času in evidentiranju delovnega časa, počitkih delavcev ter uresničevanju pravice do odklopa – seznanitev.

### 3 ZAKLJUČEK

V letu 2024 je JSS OA uspešno izvajal svoje naloge s področja stanovanjske politike, kljub omejenim kadrovskim virom. Sklad je deloval z dvema zaposlenima, kar je predstavljalo organizacijski izziv, vendar je z dobro načrtovanimi procesi uspel realizirati ključne cilje.

Pomemben dosežek v letu 2024 je bila priprava številnih pravnih podlag, ki bodo omogočale nadaljnji razvoj sklada v prihodnjih letih. S tem je vzpostavljena trdna osnova za bolj učinkovito delovanje in širitev dejavnosti sklada. Pripravljene pravne podlage in ureditev dokumentarnega poslovanja bodo prispevale k bolj strukturiranemu in preglednemu poslovanju ter k izboljšanju upravljanja stanovanjskega fonda.

Poleg tega je bila v letu 2024 odobrena dodatna zaposlitev glavne računovodje, ki je bila realizirana z novim letom 2025. S to kadrovsko okrepitvijo bo prišlo do razbremenitve obstoječih zaposlenih, kar bo izboljšalo učinkovitost dela in omogočilo bolj tekoče spremljanje finančnih tokov. Sklad bo lahko z večjo natančnostjo nadziral plačila najemnin, zmanjšal število neplačanih terjatev ter aktivneje iskal dodatne vire financiranja, predvsem na področju investicijskih izdatkov.

V letu 2024 je sklad izvedel pomembne investicije v pridobitev novih stanovanj, kar prispeva k povečanju dostopnosti neprofitnih najemnih stanovanj v občini Ajdovščina. Prav tako je sklad izvajal aktivnosti na področju vzdrževanja in obnove obstoječih stanovanjskih enot, kar zagotavlja dolgoročno vzdržnost stanovanjskega fonda in boljše bivalne pogoje za najemnike.

V prihodnjih letih bo sklad nadaljeval z razvojem digitalizacije poslovanja in optimizacijo upravljanja stanovanjskega fonda. Nadaljnje izboljšave na področju pravnih podlag in organizacije dela bodo omogočale še bolj učinkovito izvajanje nalog sklada.

Leto 2024 je bilo ključno leto za postavitev temeljev prihodnjega razvoja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina. Kljub izzivom, povezanim z omejenimi kadrovskimi in finančnimi viri, so bili doseženi pomembni koraki v smeri krepitve sklada kot osrednje institucije za izvajanje stanovanjske politike v občini. Sklad bo tudi v prihodnje usmerjen v zagotavljanje kakovostnih stanovanjskih rešitev in povečanje dostopnosti stanovanj za občane Ajdovščine.

Poslovno poročilo pripravila:

Alenka Čadež Kobol

Alenka Čadež Kobol,  
direktorica

*RAČUNOVODSKO POROČILO*

*JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA*  
*OBČINE AJDOVŠČINA*  
*ZA LETO 2024*

*Februar, 2025*

## 4 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2024

### 4.1 Uvod

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina, je v letu 2024 posloval na podlagi Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (Uradne objave, št.3526-0003/2021, Uradni list RS, št.03/2022)

Računovodsko poročilo je sestavljeno 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 104/11,86/16,80/19 in 153/21). Pri vodenju poslovnih knjig se uporablja načelo denarnega toka in predpisi navedeni v nadaljevanju.

Računovodsko poročilo Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina 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

### 4.2 Pravne podlage

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

- Zakon o računovodstvu (Ur. l. RS 23/99, 30/2002-ZJF-C in 114/06-ZUE),
- Zakon o javnih financah (Ur. list RS, št. 11/2011, Ur. list RS, št. 14/2013,101/13, 55/15 -ZFieP, 96/15-ZIPR 1617, 13/18 in 195/20),
- 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, 104/2011,86/16, 80/19 in 153/21),
- 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 , 104/11,86/16, 80/19 in 153/21),
- 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 , 104/2011, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 75/17,82/18, 79/19, 10/21 in 203/21)
- 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, 97/2012, 100/15, 75/17 in 82/18)
- 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, 108/2013 in 100/15)

- Zakon o javnih skladih (Ur. l. RS. 77/2008 8/10-ZDLGPE in 206/21-ZDUPŠOP)

### 4.3 Računovodske usmeritve

Pri izdelavi računovodskih izkazov predstavljamo pomembnejše računovodske usmeritve:

#### 4.3.1 *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.

#### 4.3.2 *Načelo denarnega toka*

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.

#### 4.3.3 *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 (premoženjske 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 razporedijo med material.

Za nove nabave 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.

	2024
Gradbeni objekti	3
Stanovanja	3
Stanovanja	2
Računalniška oprema	50
Druga oprema	5
Neopredmetena sredstva	50
Sredstva v upravljanju	5

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 ceditve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

#### 4.3.4 *Dolgoročne finančne naložbe*

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

#### 4.3.5 *Dolgoročno dani depoziti in posojila*

Dolgoročno dani depoziti in dolgoročna posojila, dana na podlagi posojilnih pogodb. Dolgoročne finančne naložbe se v začetku izkazujejo po nabavni vrednosti, ki ji ustrezajo 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

#### 4.3.6 *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.

#### 4.3.7 *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.

#### 4.3.8 *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.

#### *4.3.9 Kratkoročne terjatve iz financiranja*

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

#### *4.3.10 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.

#### *4.3.11 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.

#### *4.3.12 Neplačani prihodki*

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.

#### *4.3.13 Aktivne časovne razmejitve*

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

#### *4.3.14 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 obremeni sklad tudi aktivne časovne razmejitve in prizna ustrezen konto izkaza uspeha.

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

#### *4.3.15 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.

#### *4.3.16 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).

#### *4.3.17 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.

### **4.4. 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.

### **4.5 Pasivne časovne razmejitev**

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

### **4.6 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.

### **4.7 Dolgoročne finančne obveznosti in druge dolgoročne obveznosti**

Dolgoročne finančne obveznosti predstavljajo dolgoročna posojila prejeta od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije ali poslovne banke .

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

Stanovanjski sklad nima dolgoročnih obveznosti.

## **4.8 Prihodki**

### *4.8.1 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).

### *4.8.2 Kapitalski prihodki*

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

### *4.8.3 Transforni prihodki*

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

## **4.9 Odhodki**

### *4.9.1 Tekoči odhodki*

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

### *4.9.2 Tekoči transferi*

Tekoči transferi izkazujejo izplačila subvencij posameznikom in gospodinjstvom.

### *4.9.3 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.

## 5 RAČUNOVODSKI IZKAZI ZA LETO 2024

### 5.1 Bilanca stanja

#### 5.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

		Leto	2024	2023
	<b>A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)</b>	001	11.457.294,37	9.996.300
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	8.459,50	3000
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	3.640,50	1.500
02	NEPREMIČNINE	004	12.293.161,81	10.499.032
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	861.254,36	506.550
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	24.555,35	2.810
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	3.987,43	492

Med neopredmetena sredstva spada spletna stran.

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

#### 5.1.2 Pojasnilo dolgoročnih sredstev

Začetno stanje	9.996.300,42 €
Povečanje v letu 2024 nabava nepremičnin	1.794.128,84 €
Dodelitev opreme na osnovi ugotovitvenega sklepa 478-104/2023 z dne 06.09.2024	13.270,73 €
Nabava opreme	5.864,25 €
Neopredmetena sredstva	5.459,50 €
Amortizacija	357.729,37 €
<u>Končno stanje na dan 31.12.2024</u>	<u>11.457.294,37 €</u>

### 5.1.3 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitev

		Leto		2024	2023
	<b>B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)</b>	012		1.055.279,11	181.813
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013		0	0
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014		870.714,32	11.030
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015		38.065,02	56.070
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016		0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017		8.538,50	5.936
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018		0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019		0	0
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020		89.682,46	71.519
18	NEPLAČANI ODHODKI	021		48.278,81	38.458
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022		0	0

Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah

Stanje na dan 31.12.2024 je:

– Računu 870.714,32 €

Kratkoročne terjatve do kupcev predstavljajo terjatve do:

– Najemnikov v višini 38.065,02 €

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta predstavljajo

– Terjatve do Občine Ajdovščina 6.455,35 €

– Terjatve do UJP 2.083,16 €

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.

Kratkoročne terjatve iz financiranja so terjatve za obresti na računih.

Druge kratkoročne terjatve predstavljajo:

– Terjatve za rezervni sklad 89.682,46 €

Neplačani odhodki predstavljajo:

– Odhodke za tekoče poslovanje v višini	43.308,16 €
– Tekoče transferje v višini	2.883,26 €
– Investicijske odhodke v višini	2.087,40 €

#### 5.1.4 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

		Leto		2024	2023
	<b>D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)</b>	034	94.882,33	100.464	
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0	
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	5.612,09	1.939	
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	39.821,58	32.560	
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	757,74	3.959	
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	2.087,40	0	
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	46.603,52	62.006	
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0	

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih predstavljajo obveznost za:

– Čiste plače in nadomestila v višini	3.034,21 €
– Prispevke iz plač v višini	1.114,04 €
– Dohodnino v višini	575,91 €
– Regresirano prehrano in prevoz v višini	887,93 €

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	757,74 €
– Sejnine in podjemne pogodbe	0,00 €

#### 5.1.5 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

		Leto		2024	2023
	<b>E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058- 059)</b>	044	12.417.691,15	10.078.840	
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0	
91	REZERVNI SKLAD	046	89.682,46	71.519	
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	
94	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	11.468.324,27	10.252.013	

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	577.815,58	244.683
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	1.437.500,00	0
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	0	0
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>71.519,16 €</u>
Vplačila v letu 2024	24.631,79 €
Črpanje za vzdrževanje stanovanj	6.468,49 €
Končno stanje	<u>89.682,46 €</u>

#### 5.1.6 Sklad namenskega premoženja in njegovo gibanje v letu 2024

Začetno stanje	<u>10.007.330,32€</u>
Povečanje v letu za investicijska vlaganja in druga vlaganja	1.818.723,32 €
Amortizacija	- 357.729,37 €
Presežek odhodkov nad prihodki	- 577.815,58 €
Končno stanje na dan 31.12.2024	<u>10.890.508,69 €</u>

#### 5.1.7 Dolgoročne finančne obveznosti in gibanje v letu 2024

Začetno stanje (kreditna pogodba LD2418700056 z dne 12.07.2024)	<u>1.500.000,00 €</u>
Odplačila v obdobju	- 62.500,00 €
Končno stanje na dan 31.12.2024	<u>1.437.500,00 €</u>

## 5.2 Izkaz prihodkov in odhodkov

### 5.2.1 Prihodki

#### 5.2.1.1 Nedavčni prihodki

		Leto	2024	2023
71	<b>NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)</b>	140	290.284,96	252.756
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	290.284,96	252.756
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	5.805,93	6.964
7103	Prihodki od premoženja	144	284.479,03	245.792
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	0	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152)	150	0	0
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	0	0

Prihodki od obresti so sestavljeni iz:

- Obresti stanja na računu 5.805,93 €

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

#### 5.2.1.2 Kapitalski prihodki

		Leto	2024	2023
72	<b>KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)</b>	153	0	0
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	0	0
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	0	0
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0

Kapitalskih prihodkov v letu 2024 ni bilo.

### 5.2.1.3 Transforni prihodki

		Leto	2024	2023
74	<b>TRANSFERNI PRIHODKI (177+183)</b>	176	1.243.203,33	160.000
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	1.243.203,33	160.000
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	881.590,89	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	361.612,44	160.000
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:

- vplačila v rezervni sklad v višini 24.254,60€ (poračun za leto 2023),
- vplačila v rezervni sklad v višini 23.466,38 € (za leto 2024),
- delovanje sklada 162.455,30 €,
- investicijsko vzdrževanje 151.436,16 €.

Prejeta sredstva iz državnega proračuna

- Sredstva Ministrstva za solidarno prihodnost 881.590,89 €

## 5.2.2 Odhodki

### 5.2.2.1 Tekoči odhodki

		Leto	2024	2023
40	<b>TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260)</b>	222	302.510,92	307.228

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

### 5.2.2.2 Plače in drugi izdatki zaposlenim

		Leto	2024	2023
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	61.489,04	31.458
4000	Plače in dodatki	224	51.123,04	21.855
4001	Regres za letni dopust	225	2.507,80	402
4002	Povračila in nadomestila	226	7.705,09	9.201
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	153,11	0
4004	Sredstva za nadurno delo	228	0	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	0	0
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	9.200,40	4.056
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	4.535,15	1.934
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	3.638,34	1.549
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	0	0
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	51,07	22
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	975,84	551

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).

### 5.2.3 Izdatki za blago in storitve

		Leto	2024	2023
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247)	237	182.116,21	246.163
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	24.634,81	23.012
4021	Posebni material in storitve	239	0	0
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	2.171,90	2.349
4023	Prevozni stroški in storitve	241	0	0
4024	Izdatki za službena potovanja	242	0	0
4025	Tekoče vzdrževanje	243	136.011,23	191.449
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	1.053,88	457
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	18.244,39	28.896

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 poštne.

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.

#### 5.2.2.4 Plačila obresti

		Leto	2024	2023
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253)	248	25.348,38	0
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	25.348,38	0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	0	0

Obresti se nanašajo na dolgoročni kredit LD2418700056 z dne 12.07.2024 pri Ljubljanski banki

### 5.2.2.5 Rezerve

		Leto	2024	2023
409	REZERVE (261+262+263+264+265)	260	24.356,89	25.551
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	24.356,89	25.551
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.

### 5.2.2.6 Tekoči transferji

		Leto	2024	2023
41	<b>TEKOČI TRANSFERI</b> <b>(267+271+281+282+290)</b>	266	0	0
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	0	0
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	0	0

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

#### 5.2.2.7 Investicijski odhodki

		Leto	2024	2023
42	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI (296)</b>	295	1.808.792,95	350.211
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906)	296	1.808.792,95	350.211
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	1.794.128,84	349.733
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0
4202	Nakup opreme	299	14.664,11	478
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	0	0
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	0
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0

#### 5.2.4 Presežek odhodkov nad prihodki

		Leto	2024	2023
	<b>III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)</b>	927		0
	<b>III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)</b>	928	577.815,58	244.683
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	2	1
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Presežek odhodkov nad prihodki v višini 577.815,58 € zmanjšuje sklad namenskega premoženja JSS OA.

### 5.3 Izkaz računa financiranja

		Leto	2024	2023
50	<b>VII. ZADOLŽEVANJE</b>	351	1.500.000,00	0
500	<b>VIII. DOMAČE ZADOLŽEVANJE</b>	352	0	0
5000	<b>Najeti krediti pri Banki Slovenije</b>	353	0	0
5001	<b>Najeti krediti pri bankah</b>	534	1.500.000,00	0
			0	0
55	<b>VIII. ODPLAČILA DOLGA (365+371)</b>	364	62.500,00	0
550	<b>ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)</b>	365	62.500,00	0
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	62.500,00	0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	<b>ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (372+373+374+375+376)</b>	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
	<b>IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (351-364)</b>	377	1.437.500,00	0
	<b>IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)</b>	378	0	0
	<b>X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)</b>	379	861.305,42	0
	<b>X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)</b>	380	0	244.683,00

Stanovanjski sklad je v letu 2024 najel dolgoročnih kredit pri Novi ljubljanski banki v vrednosti 1.500.000,00 na 10 let . V letu 2024 je JSS OA odplačal 5 obrokov po 12.500,00 €.

## 6 DAVČNA BILANCA ZA LETO 2024

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 naloga davčnega izkaza je, da v njem na podlagi davčne zakonodaje ugotovimo poslovni izid, ki je osnova za obdavčitev dobička.

### 6.1 Obračun davka od dohodka pravnih oseb

Pravne osebe morajo vsako leto pripraviti obračun davka od dohodka pravnih oseb in ga do 31. marca za minulo leto oddati davčnemu uradu, kjer so vpisane v davčni register. V Sloveniji velja za vse davčne zavezanca za plačilo davka od dohodka pravnih oseb le ena davčna stopnja, ki znaša 19 % 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 ali trimesečnih akontacij za tekoče leto, njihova višina pa je odvisna od davčne osnove po zadnjem obračunu davka.

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 01.01.2024 do 31.12.2024.**

**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>1.533.488,29 €</u>
2. Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov	1.533.488,29 €
2.1 Izvzem prihodkov od nepridobitne dejavnosti	1.533.488,29 €
4. Davčno priznani prihodki	<u>0,00 €</u>
5. ODHODKI, ugotovljeni po računovodskih predpisih	<u>2.111.303,87 €</u>
5.1 Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov	2.111.303,87 €
5.2 Izvzem odhodkov od nepridobitne dejavnosti	2.111.303,87 €
8. Davčno priznani odhodki	<u>0,00 €</u>

13. Davčna osnova	<u>0,00 €</u>
15.3 Pokrivanje izgube	
15.8 Olajšava za investiranje po 55a. členu ZDDPO-2	0,00 €
16. Osnova za davek	0,00 €
17. Davek	0,00 €
24. Preveč plačane akontacije	0,00 €
25. Osnova za določitev akontacij davka	0,00 €

## 6.2 Obvezne priloge

### Seznam prilog:

- Bilanca stanja na dan 31.12.2024,
- Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov od 01.01.2024 – 31.12.2024,
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2024 – 31.12.2024,
- Izkaz računa financiranja od 01.01.2024 – 31.12.2024,
- 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 01.01.2024 – 31.12.2024,
- Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ.

Računovodsko poročilo pripravila:

Erika Spacal, računovodja AMMI d.o.o., Ajdovščina

**Podatki iz letnega poročila za obdobje 01.01.2024 - 31.12.2024**

<b>Osnovni podatki</b>	
Vrsta:	Proračunski uporabnik - drugi
Šifra prorač. upor.	97640
Šifra dejavnosti	68.200
Matična številka	9126716000
Ime poslovnega subjekta	STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA
Sedež (ulica, hišna številka in kraj)	Gregorčičeva ulica 20, 5270 AJDOVŠČINA
Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance	Erika Spačal
Telefonska številka za komunikacijo v zvezi s predložitvijo bilance	05/3351666
Elektronski naslov kontaktne osebe	erika1.ammi@siol.net
Elektronski naslov uporabnika portala	erika1.ammi@siol.net
Vodja poslovnega subjekta	Alenka Čadež Kobil
Kraj	Nova Gorica

<b>Obdobje poročanja</b>	
od	1.1.2024
do	31.12.2024

Ime uporabnika:  
**STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA**Sedež uporabnika:  
**Gregorčičeva ulica 20, 5270 AJDOVŠČINA**Šifra uporabnika:  
**97640**Šifra dejavnosti:  
**68.200**Matična številka:  
**9126716000****Bilanca stanja  
na dan 31.12.2024**

v EUR s centi

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	<b>A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU</b>	<b>001</b>	<b>11.457.294,37</b>	<b>9.996.300,00</b>
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	8.459,50	3.000,00
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	3.640,50	1.500,00
02	NEPREMIČNINE	004	12.293.161,81	10.499.032,00
03	POPRAVEK VREDNOSTI ZGRADB	005	861.254,36	506.550,00
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	24.555,35	2.810,00
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	3.987,43	492,00
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0,00	0,00
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0,00	0,00
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	0,00	0,00
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0,00	0,00
	<b>B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>012</b>	<b>1.055.279,11</b>	<b>183.013,00</b>
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVI VREDNOSTNI PAPIRJI	013	0,00	0,00
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	870.714,32	11.030,00
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	38.065,02	56.070,00
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0,00	0,00
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NACRTA	017	8.538,50	5.936,00
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0,00	0,00
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0,00	0,00
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	89.682,46	71.519,00
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	48.278,81	38.458,00
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0,00	0,00
	<b>C) ZALOGE</b>	<b>023</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0,00	0,00

## Bilanca stanja na dan 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
31	ZALOGE MATERIALA	025	0,00	0,00
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0,00	0,00
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA	027	0,00	0,00
34	PROIZVODI	028	0,00	0,00
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0,00	0,00
36	ZALOGE BLAGA	030	0,00	0,00
37	DRUGE ZALOGE	031	0,00	0,00
	<b>I. AKTIVA SKUPAJ</b>	<b>032</b>	<b>12.512.573,48</b>	<b>10.179.313,00</b>
99	IZVENBILANČNA EVIDENCA	033	0,00	0,00
	<b>D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>034</b>	<b>94.882,33</b>	<b>100.464,00</b>
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0,00	0,00
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	5.612,09	1.939,00
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	39.821,58	32.560,00
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	757,74	3.959,00
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	0,00	0,00
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0,00	0,00
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	2.087,40	0,00
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	46.603,52	62.006,00
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0,00	0,00
	<b>E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>044</b>	<b>12.417.691,15</b>	<b>10.078.849,00</b>
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0,00	0,00
91	REZERVNI SKLAD	046	89.682,46	71.519,00
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0,00	0,00
93	REZERVACIJE	048	0,00	0,00
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	11.468.324,27	10.252.013,00
9410	Sklad premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti, za neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva	050	0,00	0,00
9411	Sklad premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti, za finančne naložbe	051	0,00	0,00
9412	Presežek prihodkov nad odhodki	052	0,00	0,00
9413	Presežek odhodkov nad prihodki	053	577.815,58	244.683,00
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	1.437.500,00	0,00

**Bilanca stanja  
na dan 31.12.2024**

v EUR s centi

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	0,00	0,00
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	0,00	0,00
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0,00	0,00
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0,00	0,00
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0,00	0,00
	<b>I. PASIVA SKUPAJ</b>	<b>060</b>	<b>12.512.573,48</b>	<b>10.179.313,00</b>
99	IZVENBILANČNA EVIDENCA	061	0,00	0,00

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

Oseba odgovorna  
za sestavljanje bilance

Erika Spačal

Odgovorna oseba

Alenka Čadež Kobol

Ime uporabnika:  
**STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA**Sedež uporabnika:  
**Gregorčičeva ulica 20, 5270 AJDOVŠČINA**Šifra uporabnika:  
**97640**Šifra dejavnosti:  
**68.200**Matična številka:  
**9126716000****Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov  
od 01.01.2024 - 31.12.2024**

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>101</b>	<b>1.533.488,29</b>	<b>412.756,00</b>
	<b>TEKOČI PRIHODKI</b>	<b>102</b>	<b>290.284,96</b>	<b>252.756,00</b>
<b>70</b>	<b>DAVČNI PRIHODKI</b>	<b>103</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK	104	0,00	0,00
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST	108	0,00	0,00
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO	113	0,00	0,00
703	DAVKI NA PREMOŽENJE	116	0,00	0,00
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE	121	0,00	0,00
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE	131	0,00	0,00
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0,00	0,00
<b>71</b>	<b>NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>140</b>	<b>290.284,96</b>	<b>252.756,00</b>
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	141	290.284,96	252.756,00
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0,00	0,00
7102	Prihodki od obresti	143	5.805,93	6.964,00
7103	Prihodki od premoženja	144	284.479,03	245.792,00
711	TAKSE IN PRISTOJBINE	145	0,00	0,00
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0,00	0,00
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	0,00	0,00
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	150	0,00	0,00
<b>72</b>	<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b>	<b>153</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	154	0,00	0,00
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	0,00	0,00
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0,00	0,00
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0,00	0,00
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0,00	0,00
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	159	0,00	0,00
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV	162	0,00	0,00
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0,00	0,00
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0,00	0,00

## Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0,00	0,00
<b>73</b>	<b>PREJETE DONACIJE</b>	<b>166</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	167	0,00	0,00
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0,00	0,00
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0,00	0,00
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	170	0,00	0,00
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0,00	0,00
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0,00	0,00
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0,00	0,00
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0,00	0,00
<b>74</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>176</b>	<b>1.243.203,33</b>	<b>160.000,00</b>
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	177	1.243.203,33	160.000,00
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	881.590,89	0,00
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	361.612,44	160.000,00
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0,00	0,00
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0,00	0,00
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij in javnih zavodov	182	0,00	0,00
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EU IN IZ DRUGIH DRŽAV	183	0,00	0,00
<b>78</b>	<b>PREJETA SREDSTVA IZ EU IN IZ DRUGIH DRŽAV</b>	<b>192</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE	198	0,00	0,00
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV	204	0,00	0,00
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0,00	0,00
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU	210	0,00	0,00
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU	218	0,00	0,00
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	0,00	0,00
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EU	220	0,00	0,00

## Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>221</b>	<b>2.111.303,87</b>	<b>657.439,00</b>
<b>40</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>222</b>	<b>302.510,92</b>	<b>307.228,00</b>
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	223	61.489,04	31.458,00
4000	Plače in dodatki	224	51.123,04	21.855,00
4001	Regres za letni dopust	225	2.507,80	402,00
4002	Povračila in nadomestila	226	7.705,09	9.201,00
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	153,11	0,00
4004	Sredstva za nadurno delo	228	0,00	0,00
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0,00	0,00
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	0,00	0,00
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	231	9.200,40	4.056,00
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	4.535,15	1.934,00
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	3.638,34	1.549,00
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	0,00	0,00
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	51,07	22,00
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	975,84	551,00
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	237	182.116,21	246.163,00
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	24.634,81	23.012,00
4021	Posebni material in storitve	239	0,00	0,00
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	2.171,90	2.349,00
4023	Prevozni stroški in storitve	241	0,00	0,00
4024	Stroški službenih potovanj	242	0,00	0,00
4025	Tekoče vzdrževanje	243	136.011,23	191.449,00
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	1.053,88	457,00
4027	Kazni in odškodnine	245	0,00	0,00
4029	Drugi operativni odhodki	247	18.244,39	28.896,00
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	248	25.348,38	0,00
4030	Plačila obresti od kreditov Banki Slovenije	249	0,00	0,00
4031	Plačila obresti od kreditov bankam	250	25.348,38	0,00
4032	Plačila obresti od kreditov drugim finančnim institucijam	251	0,00	0,00
4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	252	0,00	0,00
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	253	0,00	0,00
4035	Plačila obresti subjektom, vključenim v sistem EZR	931	0,00	0,00
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI	254	0,00	0,00

## Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4040	Plačila obresti od kreditov mednarodnim finančnim institucijam	255	0,00	0,00
4041	Plačila obresti od kreditov tujim vladam	256	0,00	0,00
4042	Plačila obresti od kreditov tujim bankam in finančnim institucijam	257	0,00	0,00
4043	Plačila obresti od kreditov drugim tujim kreditodajalcem	258	0,00	0,00
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0,00	0,00
405	PRENOS PRORAČUNU PRIPADAJOČEGA DELA REZULTATA POSLOVANJA UPRAVLJAVCA EZR PRETEKLEGA LETA	932	0,00	0,00
409	REZERVE	260	24.356,89	25.551,00
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0,00	0,00
4091	Proračunska rezerva	262	0,00	0,00
4092	Druge rezerve	263	24.356,89	25.551,00
4093	Sredstva za posebne namene	264	0,00	0,00
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0,00	0,00
<b>41</b>	<b>TEKOČI TRANSFERI</b>	<b>266</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
410	SUBVENCije	267	0,00	0,00
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0,00	0,00
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0,00	0,00
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0,00	0,00
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	271	0,00	0,00
4110	Transferi nezaposlenim	272	0,00	0,00
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0,00	0,00
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0,00	0,00
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0,00	0,00
4114	Pokojnine	276	0,00	0,00
4115	Nadomestila plač	277	0,00	0,00
4116	Boleznine	278	0,00	0,00
4117	Štipendije	279	0,00	0,00
4119	Drugi transferi posameznikom	280	0,00	0,00
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0,00	0,00
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	282	0,00	0,00
4130	Tekoči transferi občinam	283	0,00	0,00
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0,00	0,00
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	0,00	0,00

## Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0,00	0,00
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0,00	0,00
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0,00	0,00
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0,00	0,00
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO	290	0,00	0,00
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0,00	0,00
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0,00	0,00
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0,00	0,00
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0,00	0,00
<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>295</b>	<b>1.808.792,95</b>	<b>350.211,00</b>
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	296	1.808.792,95	350.211,00
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	1.794.128,84	349.733,00
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0,00	0,00
4202	Nakup opreme	299	14.664,11	478,00
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0,00	0,00
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0,00	0,00
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	0,00	0,00
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	0,00	0,00
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0,00	0,00
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	0,00	0,00
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0,00	0,00
<b>43</b>	<b>INVESTICIJSKI TRANSFERI</b>	<b>907</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI	908	0,00	0,00
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0,00	0,00
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0,00	0,00
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0,00	0,00
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0,00	0,00
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0,00	0,00
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0,00	0,00
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0,00	0,00

## Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM	916	0,00	0,00
4320	Investicijski transferi občinam	917	0,00	0,00
4321	Investicijski transferi javnim skladom in javnim agencijam	918	0,00	0,00
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0,00	0,00
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0,00	0,00
<b>450</b>	<b>PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EU</b>	<b>921</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun EU	922	0,00	0,00
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0,00	0,00
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka (BND)	924	0,00	0,00
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0,00	0,00
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov bruto nacionalnega dohodka (BND) v korist drugih držav	926	0,00	0,00
	<b>III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI</b>	<b>927</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI</b>	<b>928</b>	<b>577.815,58</b>	<b>244.683,00</b>
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	2	1
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

Oseba odgovorna  
za sestavljanje bilance

Erika Spačal

Odgovorna oseba

Alenka Čadež Kobol

Ime uporabnika:  
**STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA**Sedež uporabnika:  
**Gregorčičeva ulica 20, 5270 AJDOVŠČINA**Šifra uporabnika:  
**97640**Šifra dejavnosti:  
**68.200**Matična številka:  
**9126716000****Izkaz računa finančnih terjatev in naložb  
od 01.01.2024 - 31.12.2024**

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
<b>75</b>	<b>IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN ZMANJŠANJE FINANČNIH NALOŽB</b>	<b>301</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	302	0,00	0,00
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	0,00	0,00
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0,00	0,00
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0,00	0,00
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0,00	0,00
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0,00	0,00
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0,00	0,00
7506	Prejeta vračila danih posojil iz tujine	309	0,00	0,00
7507	Prejeta vračila danih posojil državnemu proračunu	310	0,00	0,00
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij in javnih zavodov	311	0,00	0,00
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0,00	0,00
<b>751</b>	<b>ZMANJŠANJE FINANČNIH NALOŽB</b>	<b>313</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev in drugih zmanjšanj kapitala v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0,00	0,00
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev in drugih zmanjšanj kapitala v finančnih institucijah	315	0,00	0,00
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev in drugih zmanjšanj kapitala v privatnih podjetjih	316	0,00	0,00
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev doma in v tujini	317	0,00	0,00
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0,00	0,00
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	0,00	0,00
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0,00	0,00
<b>44</b>	<b>V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE FINANČNIH NALOŽB</b>	<b>321</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
440	DANA POSOJILA	322	0,00	0,00

## Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0,00	0,00
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0,00	0,00
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0,00	0,00
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0,00	0,00
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0,00	0,00
4405	Dana posojila občinam	328	0,00	0,00
4406	Dana posojila v tujino	329	0,00	0,00
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0,00	0,00
4408	Dana posojila javnim agencijam in javnim zavodom	331	0,00	0,00
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0,00	0,00
441	POVEČANJE FINANČNIH NALOŽB	333	0,00	0,00
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0,00	0,00
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0,00	0,00
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0,00	0,00
4413	Skupna vlaganja	337	0,00	0,00
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0,00	0,00
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0,00	0,00
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	340	0,00	0,00
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0,00	0,00
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade, javne agencije in finančne družbe	342	0,00	0,00
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0,00	0,00
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI	344	0,00	0,00
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0,00	0,00
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0,00	0,00
444	DANA POSOJILA SUBJEKTOM, VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	347	0,00	0,00
	<b>VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>348</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>349</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

---

Oseba odgovorna  
za sestavljanje bilance

Erika Spačal

---

Odgovorna oseba

Alenka Čadež Kobol

---

Ime uporabnika:  
**STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA**Sedež uporabnika:  
**Gregorčičeva ulica 20, 5270 AJDOVŠČINA**Šifra uporabnika:  
**97640**Šifra dejavnosti:  
**68.200**Matična številka:  
**9126716000****Izkaz računa financiranja  
od 01.01.2024 - 31.12.2024**

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
<b>50</b>	<b>VII. ZADOLŽEVANJE</b>	<b>351</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>0,00</b>
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	352	1.500.000,00	0,00
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0,00	0,00
5001	Najeti krediti pri bankah	354	1.500.000,00	0,00
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0,00	0,00
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0,00	0,00
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0,00	0,00
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI	358	0,00	0,00
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0,00	0,00
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0,00	0,00
5012	Najeti krediti pri tujih bankah in finančnih institucijah	361	0,00	0,00
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0,00	0,00
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0,00	0,00
<b>55</b>	<b>VIII. ODPLAČILA DOLGA</b>	<b>364</b>	<b>62.500,00</b>	<b>0,00</b>
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	365	62.500,00	0,00
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0,00	0,00
5501	Odplačila kreditov bankam	367	62.500,00	0,00
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0,00	0,00
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0,00	0,00
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0,00	0,00
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO	371	0,00	0,00
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0,00	0,00
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0,00	0,00
5512	Odplačila dolga tujim bankam in finančnim institucijam	374	0,00	0,00
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0,00	0,00
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0,00	0,00
	<b>IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE</b>	<b>377</b>	<b>1.437.500,00</b>	<b>0,00</b>

**Izkaz računa financiranja  
od 01.01.2024 - 31.12.2024**

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	378	0,00	0,00
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	379	859.684,42	0,00
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	380	0,00	244.683,00

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

Oseba odgovorna  
za sestavljanje bilance

Erika Spačal

Odgovorna oseba

Alenka Čadež Kobol

Ime uporabnika:  
**STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA**Sedež uporabnika:  
**Gregorčičeva ulica 20, 5270 AJDOVŠČINA**Šifra uporabnika:  
**97640**Šifra dejavnosti:  
**68.200**Matična številka:  
**9126716000****Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov  
od 01.01.2024 - 31.12.2024**

v EUR s centi

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	<b>A) PRIHODKI OD POSLOVANJA</b>	<b>600</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
760	PRIHODKI IZ JAVNIH FINANC IN NEJAVNIH VIROV ZA OPRAVLJANJE JAVNE SLUŽBE	601	0,00	0,00
	POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG	602	0,00	0,00
	ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG	603	0,00	0,00
761	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV, BLAGA IN STORITEV NA TRGU	604	0,00	0,00
<b>762</b>	<b>B) FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>605</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>763</b>	<b>C) DRUGI PRIHODKI</b>	<b>606</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Č) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>607</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
del 764	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	608	0,00	0,00
del 764	DRUGI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	609	0,00	0,00
	<b>D) CELOTNI PRIHODKI</b>	<b>610</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV</b>	<b>611</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
del 466	STROŠKI PRODANIH ZALOG	612	0,00	0,00
460	STROŠKI MATERIALA	613	0,00	0,00
461	STROŠKI STORITEV	614	0,00	0,00
	<b>F) STROŠKI DELA</b>	<b>615</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
del 464	PLAČE IN NADOMESTILA PLAČ	616	0,00	0,00
del 464	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST	617	0,00	0,00
del 464	DRUGI STROŠKI DELA	618	0,00	0,00
<b>462</b>	<b>G) AMORTIZACIJA</b>	<b>619</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>463</b>	<b>H) REZERVACIJE</b>	<b>620</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>465</b>	<b>J) DRUGI STROŠKI</b>	<b>622</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>467</b>	<b>K) FINANČNI ODHODKI</b>	<b>623</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>468</b>	<b>L) DRUGI ODHODKI</b>	<b>624</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>M) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI</b>	<b>625</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
del 469	ODHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	626	0,00	0,00
del 469	OSTALI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	627	0,00	0,00
	<b>N) CELOTNI ODHODKI</b>	<b>628</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>O) PRESEŽEK PRIHODKOV</b>	<b>629</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov  
od 01.01.2024 - 31.12.2024**

v EUR s centi

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
	P) PRESEŽEK ODHODKOV	630	0,00	0,00

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

Oseba odgovorna  
za sestavljanje bilance

Erika Spačal

Odgovorna oseba

Alenka Čadež Kobol

Ime uporabnika:  
**STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA**

Sedež uporabnika:  
**Gregorčičeva ulica 20, 5270 AJDOVŠČINA**

Šifra uporabnika:  
**97640**

Šifra dejavnosti:  
**68.200**

Matična številka:  
**9126716000**

### Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevedenjen zaradi okrepitev	ZNESEK - Prevedenjen zaradi oslabilitev
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
<b>I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju</b>	<b>700</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Zemljišča	704	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Zgradbe	705	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Oprema	706	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti</b>	<b>708</b>	<b>10.486.543,05</b>	<b>508.542,63</b>	<b>1.840.255,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>370.339,66</b>	<b>11.447.915,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	3.000,00	1.500,00	5.459,50	0,00	0,00	0,00	2.140,50	4.819,00	0,00	0,00
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Zemljišča	712	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Zgradbe	713	10.480.732,97	506.550,00	1.812.428,84	0,00	0,00	0,00	364.704,36	11.421.907,45	0,00	0,00
F. Oprema	714	2.810,08	492,63	22.366,79	0,00	0,00	0,00	3.494,80	21.189,44	0,00	0,00
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu</b>	<b>716</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Zemljišča	720	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Zgradbe	721	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Oprema	722	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

---

Oseba odgovorna  
za sestavljanje bilance

Erika Spačal

---

Odgovorna oseba

Alenka Čadež Kobol

---

Ime uporabnika:  
**STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA**

Sedež uporabnika:  
**Gregorčičeva ulica 20, 5270 AJDOVŠČINA**

Šifra uporabnika:  
**97640**

Šifra dejavnosti:  
**68.200**

Matična številka:  
**9126716000**

### Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
<b>I. Dolgoročne finančne naložbe</b>	<b>800</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A. Naložbe v delnice	801	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Naložbe v deleže	806	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe	814	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Dolgoročno dana posojila in depoziti</b>	<b>819</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A. Dolgoročno dana posojila	820	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom in zasebnikom	821	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil**

3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem in družbam v lasti države ali občin	823	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnam države	826	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Dolgoročne finančne naložbe v vrednostne papirje	829	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Domači vrednostni papirji	830	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Tuji vrednostni papirji	831	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Dolgoročno dani depoziti	832	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III. Skupaj</b>	<b>836</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

Oseba odgovorna  
za sestavljanje bilance

Erika Spačal

Odgovorna oseba

Alenka Čadež Kobol

## IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA  
Gregorčičeva ulica 20, 5270 AJDOVŠČINAŠifra: 97640  
Matična številka: 9126716000

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol ter notranjega revidiranja 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 financ je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila o doseganju ciljev: tveganja, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredelijo 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 uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v / na STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA.

## Oceno podajam na podlagi:

\* ocene notranje revizijske službe za področja:

\* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

\* ugotovitev (Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcije, Urada RS za nadzor proračuna, nadzornih organov EU, ...) za področja:

## V / Na STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA je vzpostavljen(o):

## 1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju,  | <input type="radio"/>            |
| b) na pretežnem delu poslovanja,  | <input checked="" type="radio"/> |
| c) na posameznih področjih poslovanja,  | <input type="radio"/>            |
| d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,                       | <input type="radio"/>            |
| e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | <input type="radio"/>            |

## 2. upravljanje s tveganji

## 2.1. cilji so realni in merljivi, t.j. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju,  | <input type="radio"/>            |
| b) na pretežnem delu poslovanja,  | <input type="radio"/>            |
| c) na posameznih področjih poslovanja,  | <input checked="" type="radio"/> |
| d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,                       | <input type="radio"/>            |
| e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | <input type="radio"/>            |

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 opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja 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 niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

4. ustrezen 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 niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

5. ustrezen 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 niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, 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 financ

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) z lastno notranjerevizijsko službo,

b) s skupno notranjerevizijsko službo,

c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,

Naziv in sedež zunanjskega izvajalca notranjega revidiranja:

IDEALIS - Inštitut za plače in delovna razmerja, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

Navedite matično številko zunanjskega izvajalca notranjega revidiranja:

6646395000

Ali (sprejeti) finančni načrt (proračun), za leto na katerega se Izjava nanaša, presega 2,086 mio evrov:

DA

NE

Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjskega izvajalca notranjega revidiranja je:

08.10.2024

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

Pojasnilo k točki 6:

Pravilnik o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ omogoča zagotavljanje notranjega revidiranja z lastno notranjerevizijsko službo, s skupno notranjerevizijsko službo ali z zunanjim izvajalcem notranjerevizijskih storitev (10. do 12. člen, Uradni list RS, št. 72/2002 in 97/23).

Lastne notranjerevizijske službe so dolžni ustanoviti predlagatelji finančnih načrtov po drugem odstavku 19. člena ZJF (npr. ministrstva). Lastna notranjerevizijska služba slednjih je tudi lastna notranjerevizijska služba tistih njihovih organov v sestavi, ki nimajo svoje lastne notranjerevizijske službe. Skupna notranjerevizijska služba je lahko ustanovljena v okviru enega proračunskega uporabnika ali kot samostojna strokovna služba proračunskih uporabnikov in izvaja notranje revidiranje na podlagi aktov o ustanovitvi in poslovanju, ki določajo tudi pravice in obveznosti ustanoviteljev, ki so sopolisniki teh aktov ali so pristopili k skupni notranjerevizijski službi kasneje na podlagi mandatnih pogodb. V primeru, da proračunski uporabnik ni podpisnik aktov skupne notranjerevizijske službe, ni podpisal mandatne pogodbe oziroma skupna notranjerevizijska služba nima pravne podlage za vključitev proračunskega uporabnika v svoje revizijsko okolje, proračunski uporabnik nima zagotovljenega notranjega revidiranja s strani skupne notranjerevizijske službe. Proračunski uporabniki, razen tistih, ki so v skladu z ZJF dolžni ustanoviti lastno notranjerevizijsko službo, si lahko zagotovijo notranje revidiranje svojega poslovanja tudi na podlagi oddaje javnega naročila zunanjemu izvajalcu notranjerevizijskih storitev. Vsi proračunski uporabniki so dolžni zagotoviti funkcijo notranjega revidiranja in sicer, če odhodki v finančnem načrtu presegajo 2.086.463 evrov, vsakoletno, drugače pa na tri leta.

V letu 2024 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

VZPOSTAVLJEN SISTEM ARHIVIRANJA DOKUMENTARNEGA GRADIVA (ODOS). VZPOSTAVLJANJE EVIDENCE JAVNIH NAROČIL IN VARSTVA OSEBNIH PODATKOV.

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):

SISTEM IZTERJAVE POTEKA PREKO ZUNANJEGA IZTERJEVALCA. UKREP: LASTNA RAČUNOVODSKA SLUŽBA.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

Alenka Čadež Kobil, direktorica

Datum podpisa predstojnika:

14.02.2025



**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD  
OBČINE AJDOVŠČINA**

Gregorčičeva ulica 20  
5270 Ajdovščina, Slovenija

info@jss-ajdovscina.si  
www.jss-ajdovscina.si

Na podlagi 16. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – KSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 - ZDUPŠOP) in 14. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. št. 3/22, 47/22, 53/22, 81/22, 85/22) je nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina na 21. seji dne 26. 3. 2025 sprejel naslednji

**S K L E P**

1.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina se je seznanil z Letnim poročilom Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2024.

2.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina se je seznanil, da Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina iz poslovanja v letu 2024 po stanju 31.12.2024 izkazuje presežek odhodkov nad prihodki v višini 577.815,58 EUR ter skupen pozitiven rezultat v višini 870.714,32 € iz poslovanja tekočega in preteklih let ter predlaga Občinskemu svetu Občine Ajdovščina v sprejem naslednje sklepe:

- a. Občinski svet Občine Ajdovščina potrjuje Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada za leto 2024.
- b. Občinski svet Občine Ajdovščina sprejme Poročilo Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2024.
- c. Presežek prejemkov nad izdatki iz poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina v letu 2024 v višini 859.684,42 EUR se prišteje presežku prejemkov nad izdatki iz preteklih let v višini 11.029,90 EUR in tako na dan 31.12.2024 skupni presežek prejemkov nad izdatki znaša 870.714,32 EUR.
- d. Presežek prejemkov nad izdatki v višini 870.714,32 se nameni za povečanje namenskega premoženja JSS OA, to je za nakup in gradnjo stanovanj.

Ta sklep velja takoj.

Številka: 430-3/2024-4

Datum: 26. 3. 2025

Marija Trošt,  
predsednica nadzornega sveta





**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD  
OBČINE AJDOVŠČINA**

Gregorčičeva ulica 20  
5270 Ajdovščina, Slovenija

info@jss-ajdovscina.si  
www.jss-ajdovscina.si

Številka: 410-3/2025-5

Datum: 26. 3. 2025

**POROČILO NADZORNEGA SVETA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA OBČINE AJDOVŠČINA  
USTANOVITELJU**

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina ( v nadaljevanju JSS OA) v sestavi:

Marija Trošt, predsednica, Andrej Klemenčič, podpredsednik, Nevenka Breclj Popovič, članica, Patrik Močnik, član, Matej Štokelj, član se je v letu 2024 sestal na šestih (6) rednih sejah, na katerih je sprejel 30 različnih sklepov in aktov, ki urejajo poslovanje JSS OA.

Nadzorni svet je na 21. redni seji obravnaval letno poročilo za leto 2024, do katerega zavzema naslednje stališče:

**Nadzorni svet je zavzel pozitivno stališče glede letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina.**

Iz računovodskega poročila za leto 2024 je razvidno, da je znašal presežek odhodkov nad prihodki 577.815,58 EUR, ter skupen pozitiven rezultat v višini 870.714,32 € iz poslovanja tekočega in preteklih let. Na podlagi 40. člena Zakona o javnih skladih (ZJS-1) predlagamo naslednje sklepe o potrditvi letnega poročila ter razporejanja presežka prejemkov nad izdatki, sprejetega na redni seji nadzornega sveta JSS OA dne, 26.3.2024:

1. Občinski svet Občine Ajdovščina potrjuje Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada za leto 2024.
2. Občinski svet Občine Ajdovščina sprejme Poročilo Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2024.
3. Presežek prejemkov nad izdatki iz poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina v letu 2024 v višini 859.684,42 EUR se prišteje presežku prejemkov nad izdatki iz preteklih let v višini 11.029,90 EUR in tako na dan 31.12.2024 skupni presežek prejemkov nad izdatki znaša 870.714,32 EUR.
4. Presežek prejemkov nad izdatki v višini 870.714,32 se nameni za povečanje namenskega premoženja JSS OA, to je za nakup in gradnjo stanovanj.

JSS OA je oseba javnega prava, ki vodi poslovne knjige kot drugi posredni proračunski uporabnik, v skladu z Zakonom o računovodstvu in drugimi računovodskimi predpisi, ki jih izda minister pristojen za finance, ter računovodski standardi. Pri sestavi računovodskih izkazov je upoštevano načelo denarnega toka. Glede na to, da od ustanovitve sklada in prve revizije še ni preteklo pet let, revizija letnega poročila v letu 2024 ni obvezna. Kljub temu je JSS OA opravil notranjo revizijo poslovanja na področju javnih naročil in izvajanja vzdrževalnih del v letih 2023 in 2024. Priporočila in ugotovite so povzete v letnem poročilu.

V letu 2024 so bili realizirani prihodki v višini 1.533.488,29 €, kar predstavlja 86,50 % načrtovanega Finančnega načrta za leto 2024. Od tega je za 290.284,96 € tekočih prihodkov in za 1.243.203,33 € transernih prihodkov. V letu 2024 se je JSS OS zadolžil za 1.500.000,00 € in do konca leta odplačal za 62.500,00 € dolga. Odhodki so bili realizirani v višini 2.111.303,87 €, kar predstavlja 81,07 % načrtovanih odhodkov.

Vrednost namenskega premoženja na dan 31.12.2024 znaša 10.890.508,69€, stanje celotnega premoženja v lasti sklada na dan 31. 12. 2024 pa znaša 12.512.573,48 EUR.

Presežek odhodkov je nastal zaradi investicijskih vlaganj v nakup stanovanj in sicer novih stanovanj v rezidenci Lotus na Ribnik, Vila blokih Ob Hublju ter starejšega stanovanja v večstanovanjski stavbi Lokavec 74. Med večjimi investicijski odhodki sodijo tudi celovite preнове stanovanj na Goriški cesti 40, v Batujah 5 ter Lokavcu 74. Ker je sklad v letu 2024 prejel nepovratna sredstva Ministrstva za solidarno prihodnost v višini 881.590,89 € za nakupe novih stanovanj in najel dolgoročni kredit v višini 1,5 mio €, izkazuje v bilanci za leto 2024 pozitiven rezultat.

Izterjave neplačanih najemnin smo izvajali skupaj z Odvetniško družbo Čehovin in Erjavec ter KSD d.o.o.. Stanje terjatev neplačanih najemnin na dan 31.12.2024 znaša 44.520,37 in sicer terjatve s strani najemnikov v višini 38.065,02 €, ostale terjatve iz naslova subvencije Občine pa so znašale 6.455,35 €.

Od tega je za kar 20.058,64 € neplačanih najemnin iz preteklih let za 4 najemnike (med njimi 2 nista več najemnika), za katere so vložene izvršbe na sodišču. V letu 2024 nismo vložili novih izvršb, ker so bile vse terjatve poplačane po izdanih opominih in sestankih z najemniki. Z dvema najemniki smo sklenili dogovor o obročnem odplačilu dolga.

Stanje obveznosti sklada znaša 94.882,33 € in se nanašajo za izplačilo decembrske plače, neplačanih prihodkov, ki so bili poravnani v začetku leta 2025 ter kratkoročne obveznosti do dobaviteljev za prejete račune v decembru 2024, ki so bili plačani začetek leta 2024.

Sklad je svoje aktivnosti izvajal z dvema zaposlenima, Sodelavec za stanovanjske zadeve in direktorico. Ob koncu leta 2024 je bil uspešno zaključen javni razpis za novo delovno mesto glavni računovodja, za kar je sklad realiziral zaposlitev s 1. 1. 2025.

Javni stanovanjski sklad je v letu 2024 delal dobro, začetne težave sklada so odpravljene, cilji zastavljeni in namen graditi stanovanja in domove za potrebe družin, mladih in starejših parov (priporočam gradnjo tudi manjših enot okrog 30m<sup>2</sup> za pare in posameznike). Verjamem, da bo v letu 2025 skladu ponujena tudi kakšna (pre)velika hiša, ki bo ponudila dom več iskalcem doma.

Marija Trošt,  
predsednica nadzornega sveta



Priloge:

- Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2024

