



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

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

Številka: 3528-1/2023

Datum: 19.6.2023

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

4. točka 7. seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 7. redni seji dne 29.6.2023 obravnava in sprejme:

PREDLOG SKLEPA ŠT. 1:

Na podlagi 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 79/22) 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 7. redni seji dne 29.6.2023 sprejel naslednji

Sklep

Sprejme se letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2022.

Številka: 3528-1/2023

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.,
župan

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 7. redni seji dne 29.6.2023 obravnava in sprejme:

PREDLOG SKLEPA ŠT. 2:

Na podlagi 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 79/22), 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 7. redni seji dne 29.6.2023 sprejel naslednji

Sklep

Presežek prihodkov nad odhodki v letu 2022 v višini 255.713,20 EUR se na podlagi Sklepa Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina z dne 12.6.2023, nameni za delovanje sklada v višini 85.000,00 EUR. Preostali del sredstev v višini 170.713,20 EUR se razporedi za povečanje namenskega premoženja in kapitala javnega sklada.

Številka: 3528-1/2023

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). Tretji odstavek 98. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 - uradno prečiščeno besedilo, 14/13, 110/11 - ZDIU12, 46/13 - ZIPRS1314-A, 101/13, 101/13 - ZIPRS1415, 38/14 - ZIPRS1415-A, 14/15 - ZIPRS1415-D, 55/15 - ZFisP, 96/15 - ZIPRS1617, 80/16 - ZIPRS1718, 71/17 - ZIPRS1819, 13/18, 195/20 – Odločba US in 18/23 – ZDU-10) določa, 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. 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 in 153/21 – 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 na osnovi 27. člena Pravilnika 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 s 40. členom Zakona o javnih skladih naj bi se presežek uporabil najprej za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu. Morebitni preostanek presežka prihodkov nad odhodki se lahko razporedi za povečanje namenskega premoženja in kapitala javnega sklada ali se pusti nerazporejenega. Če presežek prihodkov nad odhodki javnega sklada ne zadostuje za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu, se za pokrivanje primanjkljaja najprej uporabi morebitni nerazporejeni presežek

prihodkov nad odhodki iz preteklih let. Če tega ni, ustanovitelj zagotovi manjkajoča sredstva iz svojega proračuna ali sprejme sklep o zmanjšanju kapitala javnega sklada.

Letno poročilo stanovanjskega sklada za leto 2022 je Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina obravnaval dne 26.4.2023 ter pripravil poročilo ustanovitelju, iz katerega izhaja, da je Nadzorni svet podal pozitivno stališče k Letnemu poročilu za leto 2022 in da Nadzorni svet obenem občinskemu svetu predlaga, da presežek prihodkov na odhodki v višini 85.000 EUR nameni za financiranje osnovne dejavnosti Stanovanjskega sklada, preostanek sredstev v višini 170.713,20 EU pa se razporedi za povečanje namenskega premoženja in kapitala javnega sklada.

Gradivu je priloženo letno poročilo Sklada za leto 2022, poročilo ustanovitelju in sklep Nadzornega sveta o zavzetju stališča do letnega poročila ter o predlogu uporabe presežka prihodkov nad odhodki Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina.

Priloge:

- Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2022,
- Sklep Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina z dne 12.6.2023
- Poročilo ustanovitelju Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina z dne 12.6.2023

Tadej Beočanin, l. r.,
Župan

POROČILO ODBOROV

Na skupni seji dne 14. 6. 2023 sta Odbor za finance in premoženjske zadeve ter Odbor za družbene zadeve obravnavala sklep o sprejemu letnega poročila in sklep o razporeditvi presežka za Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina.

K sklepu o sprejemu letnega poročila sta podala pozitivno mnenje, zato predlagata, da ga Občinski svet sprejme.

K sklepu o razporeditvi presežka prihodkov nad odhodki iz leta 2022 sta podala pozitivno mnenje, zato predlagata, da ga Občinski svet sprejme.

Datum: 15. 6. 2023

Vilko Brus, l. r.
predsednik odbora za družbene zadeve

Nada Pirjevec, l.r.
po pooblastilu predsednik Odbora za finance
in premoženjske zadeve Mihe Kaplja

LETNO POROČILO

USTANOVITELJU

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA

OBČINE AJDOVŠČINA

ZA LETO 2022

Ajdovščina, marec 2023

VSEBINA

1 OSNOVNI PODATKI

2 UVOD

- 2.1 Predstavitev JSS OA**
- 2.2 Kadrovski načrt**
- 2.3 Priprava letnega poročila**
- 2.4 Temeljne zakonske podlage**
- 2.5 Pomembni sklepi in transakcije z ustanoviteljem OA**
- 2.6 Razvojni in ostali cilji v letih 2022 in 2023**
- 2.7 Namensko premoženje**
- 2.8 Poslovno okolje v letu 2022**

3 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

3.1 Realizacija finančnega načrta

3.2 Realizacija virov sredstev

- 3.2.1 Prejemki iz lastnih sredstev
- 3.2.2 Transforni prihodki
 - 3.2.2.1 Transforni prihodki iz proračuna OA
 - 3.2.2.2 Transforni prihodki iz javnih skladov
 - 3.2.2.3 Prejeta sredstva iz Evropske unije
- 3.2.3 Zadolževanje

3.3 Realizacija glavnih programov

- 3.3.1 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot
 - 3.3.1.1 Tekoče vzdrževanje
 - 3.3.1.2 Investicijsko vzdrževanje
 - 3.3.1.3 Prenove izpraznjenih stanovanjskih enot
 - 3.3.1.4 Nakupi stanovanj
 - 3.3.1.5 Spremljanje ponudbe stavbnih zemljišč
 - 3.3.1.6 Povečanje vrednosti namenskega premoženja s strani OA

3.4 Obrazložitev prenosa neporabljenih namenskih sredstev

3.5 Obrazložitev plačil neporavnanih obveznosti iz preteklih let

3.6 Obrazložitev novih obveznosti

3.7 Izdana in unovčena poroštva, garancije, hipoteke in obveznosti iz tožb

3.8 Ostale pomembne zadeve v letu 2022

3.8.1 Priprave na Javni razpis za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj v najem v letu 2023

3.8.2 Sodne zadeve v letu 2022

3.8.3 Neprofitne najemnine

3.8.4 Terjatve

3.8.5 Spremembe zakonodaje

4 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

4.1 Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina

4.2 Stanovanjski izzivi v RS

4.3 Stanovanjska politika RS

4.4 Stanovanjska politika lokalnih skupnosti

4.5 Zakonske in druge pravne podlage

4.6 Dolgoročni cilji

4.7 Temeljni cilji in ukrepi Stanovanjskega programa Občine Ajdovščina

4.8 Področni statistični kazalniki Občine Ajdovščina

4.9 Stanovanjski standard v občini

4.10 Namensko premoženje JSS OA

5 ZAKLJUČEK

6 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2022

I. Uvod

II. Pravne podlage

III. Računovodske usmeritve

6.1 Računovodski izkazi za leto 2022

6.1.1 Bilanca stanja

6.1.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

6.1.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

6.1.1.3 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

6.1.1.4 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

6.1.1.5 Sklad namenskega premoženja in njegovo gibanje v letu 2022

6.1.1.6 Obveznosti za sredstva v upravljanju in gibanje v letu 2022

6.2 Izkaz prihodkov in odhodkov

6.2.1 Prihodki

6.2.1.1 Nedavčni prihodki

6.2.1.2 Kapitalski prihodki

6.2.1.3 Transforni prihodki

6.2.2 Odhodki

6.2.2.1 Tekoči odhodki

6.2.2.2 Plače in drugi izdatki zaposlenim

6.2.2.3 Izdatki za blago in storitve

6.2.2.4 Plačila obresti

6.2.2.5 Rezerve

6.2.2.6 Tekoči transferji

6.2.2.7 Investicijski odhodki

6.2.3 Presežek prihodkov nad odhodki

6.3 Izkaz računa financiranja

6.4 Davčna bilanca za leto 2022

6.4.1 Obračun davka od dohodka pravnih oseb

6.4.2 Obvezne priloge

SEZNAM PREGLEDNIC, TABEL IN GRAFOV

Preglednice:

Preglednica 1: Realizacija finančnega načrta

Preglednica 2: Viri prejemkov

Preglednica 3: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja

Preglednica 4: Transferni prihodki JSS OA iz občinskega proračuna OA

Preglednica 5: Proračunska postavka 16080 proračuna Občine Ajdovščina

Preglednica 6: Plan vlaganj v stanovanja za leto 2022 – VIRI (Odllok o proračunu OA za leto 2022)

Preglednica 7: V letu 2022 izvedena planirana tekoča vzdrževanja

Preglednica 8: V letu 2022 planirani projekti investicijskega vzdrževanja

Preglednica 9: Kratkoročne terjatve JSS OA na dan 31.12.2022

Tabela:

Tabela 1: Pogodbe z zunanjimi subjekti v letu 2022

Tabela 2: Ključni dogodki v letu 2022

Tabela 3: Primerjalna tabela stanovanjskega standarda na dan 1.1.2018

Grafi:

Graf 1: Struktura prejemkov

Graf 2: Razvrstitev stanovanj namenskega premoženja JSS OA po lokaciji

Graf 3: Razvrstitev stanovanj namenskega premoženja JSS OA po legi v posameznih stanovanjskih enotah

Graf 4: Razvrstitev stanovanj namenskega premoženja JSS OA po vrsti stanovanj

Graf 5: Število stanovanj namenskega premoženja JSS OA po kvadraturi

Graf 6: Število stanovanj namenskega premoženja JSS OA po letu gradnje

Graf 7: Število prenov stanovanj namenskega premoženja JSS OA po glede na leto gradnje

Graf 8: Razvrstitev stanovanj namenskega premoženja JSS OA po doseženih točkah

Graf 9: Razvrstitev stanovanj namenskega premoženja JSS OA po višini najemnine

1 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
Poslovni naslov: Ajdovščina, Gregorčičeva ulica 020, 5270 Ajdovščina
E-pošta: info@jss-ajdovscina.si

Logotip:



Direktor: Tomaž Pliberšek od 24.03.2022

Sestava nadzornega sveta JSS OA :

Predsednik: Marija Trošt

Namestnik predsednika: Andrej Klemenčič

Člani: Matej Štokelj, Nevenka Breclj Popović, Patrik Močnik

2 UVOD

Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (JSS OA) je bilo izdelano z namenom, da tako zunanjim kot notranjim uporabnikom zagotovi jasne in prepričljive informacije o preteklem, sedanjem in prihodnjem poslovanju javnega zavoda. Eden pomembnejših zunanjih uporabnikov letnega poročila je med drugimi tudi resorno Ministrstvo, ki ga je javni sklad na podlagi zakonskih določb dolžan seznaniti s poslovanjem.

Pri izdelavi letnega poročila smo sledili pomembnemu vodilu, to je njegovi informiranosti, pri čemer razkrivamo, tako obvezne kot tudi dodatne, prostovoljne vsebine. Pri izdelavi letnega poročila smo se osredotočili na čim boljše informiranje javnosti o uspešnosti poslovanja in finančnem položaju zavoda. Uporabnikom letnega poročila s tem zagotavljamo resničen in pošten prikaz finančnega stanja ter poslovnega izida javnega sklada. Velik poudarek je tudi na razkritjih, pri katerih se upošteva pomembnost informacij, ki so v pomoč pri razumevanju in ocenjevanju premoženjskega stanja sklada.

Letno poročilo sestavlja: (1) poslovno poročilo in (2) računovodsko poročilo. V poslovnem poročilu, ki ga je pripravil poslovodni organ na podlagi poročil in informacij služb oziroma enot, 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 v splošnem prikazuje poslovno in koledarsko obdobje od 1. januarja do 31. decembra. V primeru JSS OA za poslovno leto od vključno 01.06.2022, ko je sklad pričel delovati, do 31. decembra 2022. Podlaga za pripravo poslovnega poročila je finančni načrt in program dela, letni delovni načrt, v katerem so navedeni cilji sklada. Trudili smo se, da je za to obdobje poslovno poročilo pregledno oblikovano in, da vključuje zbir rezultatov dela v poslovnem letu JSS OA.

2.1 Predstavitev JSS OA

Občinski svet Občine Ajdovščina (OA) je na podlagi Stanovanjskega zakona (SZ-1), Zakona o javnih skladih in 16.člena Statuta Občine Ajdovščina 16.12.2021 sprejel odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina. Okrožno sodišče v Novi Gorici je v registrski zadevi vpisa ustanovitve subjekta dne 06.05.2022 sklenilo, da se v sodni register vpiše novoustanovljeni subjekt, pravna oseba javnega prava - JSS OA.

Slednji je osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike v OA, ki skrbi za izvajanje občinskega stanovanjskega programa, skrbi za različne oblike zagotavljanja potrebnih finančnih virov za povečanje fonda najemnih stanovanj in izgradnje stanovanjskih hiš ter spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenavo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš na območju celotne lokalne skupnosti OA. S primernim vzdrževanjem, skladnim z uporabo sodobnih materialov in upoštevanjem koncepta zelenega prehoda, prenavo in modernizacijo enot in stanovanjskih stavb konstantno in s ciljem višjega bivalnega standarda izboljšuje stanovanjske enote in zagotavlja energetske učinkovitost.

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;

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

za udejanjanje tako lokalne kot nacionalne stanovanjske politike z zastavljenimi sledečimi glavnimi cilji:

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

2.2 Kadrovski načrt

Kadrovska struktura omogoča nemoteno in kakovostno izvajanje nalog sklada. Trenutno je zaposlen le direktor. Ker je bila v letu 2022 na JSS OA zaposlena samo ena oseba, delo ni teklo tekoče. Pripravlja se sistematizacija, ki načrtuje dodatna delovna mesta z realizacijo v letu 2023. Sistematizacija bo temeljila na učinkovitosti opravljanja poslanstva JSS OA, finančni vzdržnosti in vitkosti ter dogovoru z ustanoviteljem glede obsega pristojnosti in nalog JSS OA v prihodnje.

Kadrovski načrt v okviru dokumenta program dela in finančni načrt za leti 2022 in 2023 (FDFN) je zraven direktorja predvideval še dve zaposlitvi. Zaposlitev pravnika in ustrezne strokovno administrativne pomoči širokega stanovanjskega področja. Zaposlitev pravnika bi bila v prvem delu – takoj po ustanavljanju javnega sklada zaradi zagotovitve kakovostnega poslovnega procesa, kakor tudi ob izvajanju določenih postopkov kot je naprimer izvedba javnega razpisa za oddajo neprofitnih najemnih stanovanj v najem upravičena, medtem, ko je v ostalem času finančno racionalnejše poslovno sodelovanje z zunanjim izvajalcem. V letu 2022 smo neuspešno izvedli dva razpisa za delovno mesto v okviru administrativno-strokovne pomoči. Prvega smo razveljavili zaradi napačne navedbe plačne skupine, drugega zaradi nasveta revizorke vsled neustrezno urejenih aktov JSS OA tega področja.

Zaradi navedenih neuspešnih postopkov in s ciljem vzorne ureditve, ki bo omogočala kakovostno izvajanje nalog sklada smo sklenili pogodbo o poslovnem sodelovanju z zunanjim izvajalcem. Ta nam tudi na podlagi spremembe predpisov, ki narekujejo spremembo plačnih razredov delovnih mest in nazivov pripravlja Pravilnik o notranji organizaciji in sistematizaciji delovnih mest, in sicer na način, ki bo za nas kar najmanj zapleten.

Na osnovi pripravljenega, bomo med drugim ustanovitelja JSS OA zaprosili, da plačni razred direktorja zavoda objavijo v Uradnem listu oziroma glasilu, v katerem običajno objavljajo tovrstne sklepe.

	Datum	Ročnost	Predmet poslovnega sodelovanja	Subjekt	Status
1	01.06.2022	31.12.2022	Pogodba o opravljanju storitev gospodarjenja s stanovanji	KSD, d.o.o.	v teku
2	01.06.2022	01.06.2023	Pogodba o opravljanju storitev računovodenja	AMMI, d.o.o.	v teku
3			Pogodba o poslovnem sodelovanju (pravno in poslovno sodelovanje)	TARIN, d.o.o.	nerealizirana
4			Izdelava celostne grafične podobe JSS OA	ZGODBA, d.o.o.	delno realizirana
5	01.03.2023	31.12.2023	Pogodba o sodelovanju	IDEALIS, zavod	v teku
6	01.03.2023	31.12.2023	Pogodba o obdelavi osebnih podatkov (del Pogodbe iz točke 5, vezana na DPO)	IDEALIS, zavod	v teku
7	17.03.2023	/	Pogodba o izvedbi izrednega notranjerevizijskega pregleda (dve področji: poslovanje 2022 in prenos dejavnosti)	IDEALIS, zavod	v teku
8	29.12.2022	/	Pogodba o izdelavi spletnega portala	TGProjekt, s.p.	v teku
9	30.12.2022	01.01.2024	Pogodba o vzdrževanju spletnega portala	TGProjekt, s.p.	v teku
10	07.02.2022	/	Podjemna pogodba (svetovanje v okviru objave razpisa za delovno mesto)	fizična oseba	realizirana

Tabela 1: Pogodbe z zunanjimi subjekti v letu 2022

2.3 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 2022 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

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

Pri sestavi računovodskih izkazov je upoštevano načelo denarnega toka. Vsi prejemki in izdatki izhajajo iz javne službe stanovanjskega sklada.

Vrednosti v poročilu so izkazane v evrih brez decimalk, zato obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oz. lahko prihaja do manjših odstopanj.

2.4 Temeljne zakonske podlage

JSS OA kot posredni proračunski uporabnik pri pripravi svojih aktov, kot naprimer finančnega načrta, plana dela, uporablja naslednje predpise, kjer so v nadaljevanju naštetih tisti ključni:

- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe, v nadaljevanju ZJS-1),
- Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe),
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15),

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo in spremembe, v nadaljevanju ZJF),
- Zakon o fiskalnem pravilu (Uradni list RS, št. 55/15),
- Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe; v nadaljevanju: ZR),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/09 in spremembe),
- Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/00 in spremembe),
- Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 46/03),
- Zakon o javnih uslužbencih (ZJU; Uradni list RS, št. 69/08 – uradno prečiščeno besedilo in spremembe),
- Zakon o sistemu plač v javnem sektorju (ZSPJS; Uradni list RS, št. 108/09 – uradno prečiščeno besedilo in spremembe),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS-1; Uradni list RS, št. 11/18 in spremembe).

2.5 Pomembni sklepi in transakcije z ustanoviteljem OA

Občinski svet Občine Ajdovščina je na svoji 30. redni seji Občinskih svetnikov Občine Ajdovščina, ki je potekala 28.junija 2022 sprejel Finančni načrt JSS OA za obdobje 2022 - 2023, ki je bil ob sprejemu usklajen z Odlokom o rebalansu proračuna OA za leto 2022, ki je bil prav tako sprejet na tej seji Občinskega sveta OA.

Sklep o prenosu z dne 30.06.2022 zapisan v sedmih (7) točkah, ki opredeljuje prenos terjatev iz naslova zaračunanih neplačanih najemnin, prenos sredstev plačanih a neporabljenih najemnin za stanovanja, ki so se na JSS OA prenesla kot stvarni vložek, prenos osnovnih sredstev inventarja v službenih stanovanjih, sredstva rezervnega sklada vezana na stanovanja, ki so se na sklad prenesla kot stvarni vložek in določene obveznosti JSS OA v okviru stroškov (elektrika, ogrevanje, čiščenje, komunalne storitve) brezplačnega najema prostora, ki ga uporablja JSS OA za svoje delovanje.

	Datum	Dogodek
1	07.01.2022	Objava Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (JSS OA)
2	24.03.2022	Sklep o imenovanju direktorja JSS OA
3	06.05.2022	Sklep o vpisu ustanovitve subjekta pri Okrožnem sodišču v Novi Gorici
4	16.05.2022	Pravnomočnost sklepa
5	17.05.2022	Podpis Pogodbe o zaposlitvi direktorja JSS OA
6	17.05.2022	1.seja Nadzornega sveta JSS OA
7	31.05.2022	Oddaja dveh projektov na razpis NOO K16
8	01.06.2022	Prenos dejavnosti s stanovanjskega področja lokalne skupnosti iz Občine Ajdovščina na JSS OA
9	01.06.2022	Sklenitev Pogodbe o opravljanju storitev gospodarjenja s stanovanji
10	01.06.2022	Sklenjena Pogodba o opravljanju storitev računovodenja
11	30.06.2022	Izdan Sklep o prenosu sredstev, terjatev in obveznosti iz OA na JSS OA
12	01.07.2022	Sklenitev Pogodbe o financiranju delovanja JSS OA za leto 2022
13	01.07.2022	Sklenitev Pogodbe o brezplačni uporabi nepremičnine kot poslovnega prostora JSS OA
14	25.07.2022	Prejem Odločbe o odobritvi sofinanciranja projektov v okviru NOO K16
15	30.09.2022	<i>Predviden prenos dejavnosti s stanovanjskega področja lokalne skupnosti iz Občine Ajdovščina na JSS OA</i>
16	18.10.2022	Izdelava celostne grafične podobe JSS OA
17	29.12.2022	Pogodba o izdelavi spletnega portala
18	30.12.2022	Pogodba o vzdrževanju spletnega portala

Tabela 2: Ključni dogodki v letu 2022

Pogodba o financiranju delovanja JSS OA za leto 2022 z dne 01.07.2022, ki med drugim opredeljuje sredstva za delovanje JSS OA kot »Tekoči transfer v druge javne sklade«. OA obrazlaga, da je na JSS OA že izvedla nakazilo sredstev v višini 19.000,00 EUR na podlagi Odloka o proračunu Občine Ajdovščina za leto 2022. Na podlagi sprejetega Odloga o rebalansu proračuna Občine Ajdovščina za leto 2022 pa ostajajo na proračunski postavki 16123, Stanovanjski sklad Občine Ajdovščina, konto 413200 Tekoči transferi v druge javne sklade, še sredstva v višini 65.193,18 EUR.

Na podlagi Pogodbe iz prejšnjega odstavka in njenega 6.člena, mora JSS OA po izvedeni reviziji poslovanja sklada, OA dostaviti revizijsko poročilo. S tem namenom je JSS OA sklenil pogodbo o izvedbi izrednega notranjerevizijskega pregleda z Inštitutom za plače in delovna razmerja Idealis.

2.6 Razvojni in ostali cilji v letih 2022 in 2023

Osnovna dejavnost JSS OA je gospodarjenje z neprofitnimi stanovanji, pridobivanje novih stanovanj ter oddajanje stanovanj v najem. V prihodnosti želi JSS OA širiti omenjen fond neprofitnih stanovanj še z oskrbovanimi, tržnimi in službenimi stanovanji. Stanovanjska politika iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 in Stanovanjskega programa Občine Ajdovščina za obdobje 2016 – 2021 se izvaja na območju Občine Ajdovščina kot edine ustanoviteljice JSS OA.

Kot ključni razvojni cilj v letošnjem letu je prepoznana priložnost v okviru Načrta za okrevanje in odpornost (NOO), komponenta 16: Investicije v stanovanjsko politiko. Na Javni razpis v okviru omenjenega NOO bomo prijavljali tri (3) projekte s ciljem zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Uspešna prijava in morebitna odobritev nepovratnih sredstev omogoča 50 % subvencioniranje nakupa stanovanjskih enot za namene neprofitnega najema.

2.7 Namensko premoženje

Vrednost namenskega premoženja ob vpisu v sodni register je bila 10.131.000,00 EUR.

2.8 Poslovno okolje v letu 2022

Prva zaposlitev v novo nastalem javnem subjektu JSS OA je bila realizirana 17.05.2022, ko je z delom nastopil direktor javnega sklada. Prenos namenskega premoženja je bil izveden s 01.06.2022, ko so se postopoma na javni sklad prenašale tudi naloge, ki so jih prej opravljali zaposleni različnih oddelkov občinske uprave Občine Ajdovščina.

Poslovno okolje v letu 2022 je povzeto po publikaciji Ekonomsko ogledalo 1/2023 Urada RS za makroekonomske analize in razvoj (UMAR).

Tudi v zadnjem četrtletju leta 2022 so se v Sloveniji znižale vrednosti nekaterih kazalnikov gospodarske aktivnosti. Gospodarska klima se je v zadnjih dveh mesecih leta 2022 izboljšala, a je ostala nižja kot leto prej. Vrednost opravljenih gradbenih del se je v enajstih mesecih leta 2022 močno okrepila in novembra kar za 44 % preseгла raven iz prejšnjega leta. Ohlajanje gospodarske aktivnosti v večini dejavnosti, visoke cene energentov in toplo vreme so imeli za posledico nižjo porabo zemeljskega plina in elektrike. Poraba zemeljskega plina je bila v zadnjih dveh mesecih leta 2022 za 11 % oz. 13 % nižja od primerljive povprečne porabe v prejšnjih petih letih, poraba elektrike pa je bila medletno nižja za 5 %. Potrošnja gospodinjestev je v povprečju oktobra in novembra ostala podobna kot v predhodnem četrtletju. Finančni položaj gospodinjestev se je v zadnjem četrtletju 2022 tekoče in medletno malenkost poslabšal, pri najranljivejših so ga blažili ukrepi države za zmanjšanje druginje. Ocenjujemo, da so ukrepi za blažitev druginje za gospodinjestva in podjetja, pomoč podjetjem in zmanjšanje negotovosti glede dobav energentov to zimo prispevali tudi k nekoliko višjim vrednostim kazalnika gospodarske klime v zadnjih dveh mesecih minulega leta.

Medletna rast števila delovno aktivnih se je oktobra leta 2022 nadaljevala, število brezposelnih pa je bilo ob koncu leta 2022 za okoli petino nižje kot leto prej. Povprečne plače so bile ob visoki rasti cen tudi oktobra 2022 realno nižje. Ob rekordno visokem številu delovno aktivnih je bila medletna rast oktobra leta 2022 2,1-odstotna, kar je nekoliko manj kot prejšnje mesece. Rast je bila še naprej visoka v gradbeništvu, ki je dejavnost z velikim pomanjkanjem delovne sile. K skupni rasti delovno aktivnih vedno več prispeva zaposlovanje tujih državljanov. Decembra leta 2022 se je nadaljeval upad števila registriranih brezposelnih po sezonsko prilagojenih podatkih. Že več kot leto in pol se tudi v letu 2022 zmanjšuje trend števila dolgotrajno brezposelnih ter brezposelnih, starejših od 50 let. Ob visoki inflaciji je bila povprečna bruto plača tudi oktobra leta 2022 medletno realno nižja, upad je bil nekoliko manjši kot prejšnje mesece, kar je povezano z manj izrazitim učinkom visoke osnove in oktobrskim povišanjem plač v javnem sektorju in tudi rastjo nominalnih plač v nekaterih dejavnostih zasebnega sektorja, ki se soočajo s pomanjkanjem delovne sile.

Medletna rast cen življenjskih potrebščin v letu 2022 se je decembra nekoliko zvišala (10,3 %). Višja kot novembra (10 %) je bila predvsem zaradi okrepljene rasti cen storitev, ki je bila medletno 7,2-odstotna. K temu so po oceni poleg nizke osnove, ki je izhajala tudi iz omejitvenih ukrepov ob koncu leta 2021, prispevale višje cene storitev v skupinah komunikacije, restavracije in hoteli, rekreacijske in kulturne storitve ter zdravstvu. Največ pa je v letu 2022 k inflaciji prispevala rast cen hrane, ki se je decembra leta 2022 zaradi visoke predlanske osnove medletno sicer nekoliko zmanjšala. Tudi medletna rast cen energentov se je konec leta 2022 ponovno nekoliko upočasnila, zaradi pocenitve naftnih derivatov ob izrazitem padcu cen nafte na svetovnih trgih in okrepljeni vrednosti evra. Medletna rast cen proizvodov slovenskih proizvajalcev se še naprej postopoma upočasnjuje; z 19,7 % je še vedno visoka, a za približno 2 % nižja kot v evrskem območju.

Ob nadaljnjem upadu prometa se je rast cen stanovanjskih nepremičnin nadaljevala skozi celotno leto 2022. Cene so se v zadnjem četrletju leta 2022 glede na drugo četrletje leta 2022 zvišale za 2,4 % in so bile, po 11,5-odstotni rasti v povprečju leta 2021, medletno višje za 15,4 %. Visoka rast je bila predvsem posledica višjih cen rabljenih stanovanjskih nepremičnin (za 15,6 %), pri katerih pa je bilo število transakcij najmanjše v zadnjem letu in pol (medletno je bilo manjše za desetino). Višje so bile tudi cene novih stanovanjskih nepremičnin (13,7 %), s katerimi pa je bilo ob pomanjkanju ponudbe opravljenih le za 1 % transakcij (39 transakcij). Skupna vrednost vseh v tretjem četrletju leta 2022 prodanih stanovanjskih nepremičnin je bila 385 mio EUR, kar je bilo za približno 5 % manj kot v tretjem četrletju leta 2021.

Finančni položaj gospodinjestev se je v povprečju zadnjega četrletja 2022 tekoče in medletno malenkost poslabšal. Pri tem se delež gospodinjestev s finančnimi težavami iz najnižjega dohodkovnega kvartilnega razreda ni vidneje povečal. K temu so po naši oceni pomembno prispevali tudi ukrepi države, kot so energetske dodatke za najrevnejša gospodinjstva (prejemniki socialne pomoči in varstvenega dodatka, invalidi), draginjski dodatek za družine z otroki, dodatek upokojujencem ter omejitve cen energentov. Gospodinjstva s finančnimi težavami so svoje finančne potrebe še naprej v večji meri premoščala s porabo prihrankov, nekoliko pa se je povečal tudi delež gospodinjestev, ki se zadolžujejo.

3 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

3.1 Realizacija finančnega načrta

V letu 2022 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 331.817,12 evrov, kar predstavlja 124,04 % načrtovanega Finančnega načrta za leti 2022 in 2023. Od tega je za 331.817,12 evrov prihodkov, za 0,00 evrov prejetih vračil danih posojil. Zadolžitev v letu 2022 ni bilo.

Izdatki so realizirani v višini 76.104,22 evrov, kar predstavlja 28,45 % načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 76.104,22 evrov. V letu 2022 ni bilo danih posojil kot tudi odplačil posojil.

Realizirano je povečanje sredstev na računih za 255.713,20 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2022 v primerjavi z načrtovanim je razvidna iz spodnje preglednice.

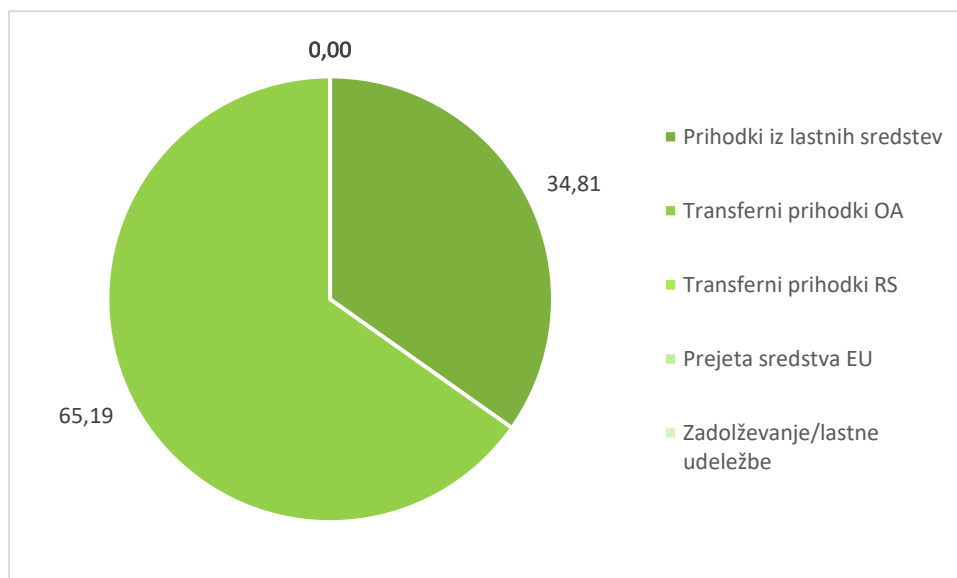
Bilanca	NAZIV KONTA	FN 2022	Realizacija 31.12.2022	Indeks
1	2	3	4	5=4/3
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV			
	I. SKUPAJ PRIHODKI	267.500,00	331.817,12	124,04
	II. SKUPAJ ODHODKI	267.500,00	76.104,22	28,45
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I.-II.)	0,00	255.712,90	
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB			
	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	0,00	0,00	0
	V. DANA POSOJILA	0,00	0,00	0
	VI. RAZLIKA PREJETIH IN DANIH POSOJIL (IV.-V.)	0,00	0,00	0
C	RAČUN FINANCIRANJA			
	VII. ZADOLŽEVANJE	0,00	0,00	0
	VIII. ODPLAČILA DOLGA	0,00	0,00	0
	IX. NETO ODPLAČILA DOLGA (VII.-VIII.)	0,00	0,00	0
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)			
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)			
	X. POVEČANJE/ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)			

Preglednica 1: Realizacija finančnega načrta

3.2 Realizacija virov sredstev

V letu 2022 je bilo realiziranih 331.817,12 evrov prejemkov. Med pomembnejšimi viri prejemkov so bila lastna sredstva (v obdobju od 01.06.2022 115.439,89 eur), ki predstavljajo 34,81 % vseh prejemkov, transferjev iz občinskega proračuna ustanovitelja JSS OA (216.214,79 eur) je bilo 65,19 %, iz proračuna RS in sredstev EU 0 %. Prav tako ni bilo zadolževanja, kar pomeni 0 % vseh prejemkov.

Transferji iz občinskega proračuna ustanovitelja OA za leto 2022 so sestavljeni iz na občinskem svetu v juniju 2022 potrjenega finančnega načrta JSS OA za leto 2022 v vrednosti 84.193,18 eur in v juliju 2022 iz OA prenesenih sredstev (podatek ob pripravi finančnega načrta za leto 2022 ni bil znan) v vrednosti 136.081,20 eur, ki jih opisujemo v točki 2.4 tega poročila.



Graf 1: Struktura prejemkov

Prihodki iz lastnih sredstev (obdobje 01.06.2022 – 31.12.2022) so znašali 115.439,98 evrov. Transforni prihodki so bili prejeti v višini 216.214,79 evrov. Iz sredstev EU ni bilo nobenih prihodkov. V letu 2022 ni bilo nobenih zadolžitvev. Podroben pregled je razviden iz spodnje preglednice.

Zaporedna številka	VIR SREDSTEV	FN 2022	Realizacija 31.12.2022	Indeks
1	2	3	4	5=4/3
1	Prihodki iz lastnih sredstev	247.500,00	115.439,98	46,64
2	Transforni prihodki OA	84.193,18	216.214,79	256,81
3	Transforni prihodki RS	0,00	0,00	0,00
4	Prejeta sredstva EU	0,00	0,00	0,00
5	Zadolževanje/lastne udeležbe	0,00	0,00	0,00
SKUPAJ PREJEMKI		331.693,18	331.654,77	

Preglednica 2: Viri prejemkov

Skupaj prihodke sestavljajo nedavčni prihodki, kapitalski prihodki in transforni prihodki. Nedavčni prihodki so sestavljeni iz:

- prihodkov od premoženja, to je pobranih najemnin za neprofitna stanovanja,
- drugih nedavčnih prihodkov, to so predvsem prihodki iz naslova sodnih stroškov, zavarovalnih premij in drugih nepredvidenih prihodkov.

V programu dela in finančnem načrtu JSS OA za leto 2022 ni bilo planiranih kapitalskih prihodkov iz naslova prodaje zgradb in prostorov. So se pa že v letu 2022 pričele izvajati aktivnosti napovedane za leto 2023, to je skrbnega tehničnega pregleda obstoječega namenskega premoženja JSS OA. Na osnovi pregleda in posledične finančne analitike bo narejen nabor objektov/stanovanj za morebitno prodajo. Glavni kriteriji bodo upravičenost vlaganj, glede na zagotavljanje primernih stanovanj, na osnovi analize zamenjava stanovanj, ki niso na osnovni listi upravičencev prepoznana kot primerna stanovanja s stanovanji, ki po kriterijih prosilcev ustrezajo primernim stanovanjem in izkazan interes sedanjih najemnikov, da stanovanja v najemu preidejo v njihovo last.

3.2.1 Prejemki iz lastnih sredstev

Realizacija lastnih prihodkov (neprofitne najemnine za obdobje 01.06.2022 – 31.12.2022) je znašala 115.439,98 evrov. Podroben pregled po vrstah je razviden iz spodnje preglednice. Podatki navedeni v Finančnem planu za leto 2022, so podatki za celotno koledarsko leto 2022. JSS OA je s svojim delom pričel s 01.06.2022.

Konto	IME KONTA	FN 2022	Realizacija 31.12.2022	Indeks
1	2	3	4	5=4/3
1	Prejete obresti	0,00	0,00	0,00
2	Prihodki od najemnin za stanovanja	247.500,00	115.439,98	46,64
3	Prihodki od prodaje blaga in storitev	0,00	0,00	
4	Drugi nedavčni prihodki	1.000,00	162,35	16,24
5	Kapitalski prihodki	0,00	0,00	
6	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	0,00	0,00	0,00
7	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	0,00	0,00	0,00
PREJEMKI OD NAMENSKIH SREDSTEV		248.500,00	115.602,33	

Preglednica 3: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja

Prihodkov od obresti v letu 2022 ni bilo, saj JSS OA ni imel odprtega nobenega depozitnega računa.

Prihodki od najemnin so realizirani v višini 115.439,98 evrov. Potrebno je poudariti, da gre za prihodke od najemnin od vključno junija leta 2022, ko je JSS OA prevzel naloge prenesene od svojega ustanovitelja OA. Določena sredstva iz predhodnega obdobja, ki so bila na JSS OA prenesena opisuje točka 2.4 tega poročila. Najpomembnejši so prihodki neprofitnih najemnin (od vključno junija 2022) v višini 115.439,98 evrov. Neprofitne najemnine so bile tekom leta znižane zaradi odobrene subvencije 35 najemnikom v skupni višini 4.738,30 evrov. Podatka iz predhodnega stavka sta podana za mesec februar 2023, saj ti podatki iz meseca v mesec nekoliko varirajo. Prihodki od tržnih najemnin so znašali 0 evrov. JSS OA nima lastnih stanovanjskih kapacitet za oddajo v tržni najem. Vendar je vredno omeniti, da glede na razpoložljiv/omejen fond namenskega premoženja, ki ga podrobno opisujemo v točki 3.10 v nekaterih primerih prihaja do obračuna mesečne najemnine katere večji del predstavlja neprofitna najemnina, manjši (skoraj zanemarljiv) del pa tržna najemnina. Do te rahle anomalije prihaja iz razloga, ker v nekaterih primerih upravičencev JSS OA enostavno nima primerne stanovanja (stanovanje je večje kvadrature, kot najemniku pripada). Med prihodke iz premoženja sodijo še najemnine za garaže, skupne prostore in enote v deljenem lastništvu ter uporabnine za stanovanja in garaže, povračila stanovanjskih stroškov ter prihodki iz zamudnih obresti iz najemnin, uporabnin in prihodki drugih storitev.

Prihodkov od opravljene prodaje blaga in storitev v letu 2022 ni bilo.

Drugi nedavčni prihodki, kamor sodijo prejeta plačila sodnih oziroma pravnih stroškov ter sodnih poravnav, obratovalnih stroškov, odškodnin iz sklenjenih zavarovanj, varščin, vračil tržnih subvencij po odločbi in pogodbenih kazni ter drugih izrednih prihodkov, so bili realizirani v višini 162,35 evrov oz. 16,24 % od načrtovanega.

JSS OA v letu 2022 ni prodajala nepremičnin svojega namenskega premoženja, zato prihodkov od prodaje stvarnega premoženja v letu 2022 ni bilo.

Ker v letu 2022 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 2022 realiziranih sredstev.

3.2.2 Transforni prihodki

3.2.2.1 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 216.214,79 evrov ter predstavljajo 65,19 % vseh prejemkov. V povprečju je bilo na mesečni ravni 4.738,30 evrov transferov za subvencije neprofitnih najemnin, kateri podatek pa iz meseca v mesec varira.

V letu 2022 je OA plačala vse prejete zahtevke za delovanje JSS OA v skladu s Pogodbo o financiranju delovanja JSS OA za leto 2022, razen izplačila sredstev za plače in druge izdatke zaposlenim za mesec december 2022, zakar je bil v skladu z omenjeno Pogodbo zahtevkov s strani JSS OA izdan v mesecu januarju 2023. Skupaj z januarskim zahtevkom in namenskosti sredstev za (1) plače in druge izdatke zaposlenim ter sredstev za (2) materialne stroške je OA za delovanje JSS OA izplačala 80.133,52 evrov. Brez omenjenega januarskega zahtevka je bilo do 31.12.2022 realizirano 95,18 % načrtovanega s finančnim planom JSS OA za leto 2022.

Kot uvodoma ugotavljamo v opisu poslovnega okolja je bila gospodarska rast še naprej visoka v gradbeništvu, ki predstavlja dejavnost z velikim pomanjkanjem delovne sile, kar je med drugim še zmeraj daljnosežna posledica epidemije, so bile pogodbe o izvajanju GOI del s strani našega upravljavca namenskega nepremičnega premoženja sklenjene šele v tretji četrtini leta 2022. Prve situacije o izvedbi GOI del so bile tako izdane šele tik pred vstopom v leto 2023, kar je posledično zamaknilo zahtevke JSS OA investicijskega vzdrževanja v obliki GOI del OA v leto 2023.

Kapitalskih transferov v letu 2022 ni bilo.

Za namene socialnega varstva materialno ogroženih občanov smo v povprečju na mesečni ravni prejeli 4.738,30 evrov transfornih prihodkov. Mesečne zahtevke se pripravi za obračunane neprofitne subvencije in za dejansko izplačane denarne pomoči, subvencije drugim lastnikom ter tržne subvencije (na osnovi podatkov iz distribucijskega modula resorja MDDSZ).

Zaporedna številka	NAZIV POSTAVKE	FN 2022	Realizacija 31.12.2022	Indeks
1	2	3	4	5=4/3
A	Spodbujanje stanovanjske gradnje			
A.1	Delovanje JSS OA	84.193,18	80.133,52	95,18
A.2	Zagotavljanje najemnih stanovanj	0,00	0,00	0,00
A.3	Gospodarjenje in prenova namenskega premoženja	158.829,80	17.820,00	11,22
A.4	Povečanje namenskega premoženja	0,00	0,00	0,00
A.5	Obratovalni stroški, upravljanje in zavarovanje stanovanj OA	0,00	0,00	0,00
A.6	Obratovalni stroški in upravljanje stanovanj OA - namenska sredstva	0,00	0,00	0,00
B	Socialno varstvo materialno ogroženih			
B.1	Subvencioniranje neprofitnih najemnin	0,00	0,00	0
B.2	Subvencioniranje tržnih najemnin	0,00	0,00	0
B.3	Izredne pomoči za stroške uporabe stanovanj	0,00	0,00	0
C	Servisiranje javnega dolga			
C.1	Vračilo lastnih udeležb - obresti	0,00	0,00	0
C.2	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	0,00	0,00	0
	Transferi JSS OA iz proračuna tekočega leta			
	Prejeta sredstva iz proračuna predhodnega leta			
	SKUPAJ PREJETI TRANSFERI (A + B + C)	243.022,98	97.953,52	

Preglednica 4: Transforni prihodki JSS OA iz občinskega proračuna OA

V okviru točke A.3 pojasnujemo, da je finančni načrt JSS OA za leto 2022 privzel od upravljalca stanovanj pripravljen plan tekočega vzdrževanja, ki je bil tudi od tedanjega lastnika namenskega premoženja potrjen in v skladu z navedenim so bili v Odloku o proračunu Občine Ajdovščina za leto 2022 zagotovljeni viri financiranja. Odlok o rebalansu proračuna Občine Ajdovščina za leto 2022 pa omenjenih virov financiranja plana tekočega vzdrževanja več ne zajema. Tako se je JSS OA od začetka svojega delovanja v juniju 2022 dalje oprl le na lastne vire iz naslova lastnih prihodkov pobranih neprofitnih najemnin in v skladu z metodologijo uporabe neprofitnih najemnin ter posredno z finančnimi zmožnostmi izvajal planirana tekoča vzdrževanja.

3.2.2.2 Transforni prihodki iz javnih skladov

Pri izvedbi GOI del upravniki večstanovanjskih objektov, kjer se nahajajo tudi naša stanovanja, pridoma izkoriščajo instrument prijav na pozive EKO SKLADA za pridobitev finančne spodbude za naložbe v učinkovito rabo in obnovljive vire energije. V okviru tega instrumenta je bilo za energetska prenova ovoja večstanovanjske zgradbe na Bevkovi ulici 15 in v deležu, ki ga v tem objektu predstavlja naše namensko premoženje pridobljenih 2.577,76 evrov nepovratnih sredstev.

3.2.2.3 Prejeta sredstva iz Evropske unije

JSS OA je v letu 2022 uspel s prijavo dveh projektov v okviru Načrta za okrevanje in odpornost (NOO) za dodelitev nepovratnih sredstev s področja stanovanjske politike – investicije v zagotavljanje javnih najemnih stanovanj v skupni vrednosti 887.316 EUR. Pet stanovanj v skupni vrednosti projekta 759.322 EUR bo v novi soseski Ribnik SB II, štiri, v skupni vrednosti celotnega projekta 1.186.775 EUR, pa v soseski Ob Hublju. Za stanovanja na Ribniku pričakujemo uporabno dovoljenje do konca leta 2023, za preostala pa v letu 2024. Skladno s slednje navedenim še tako iz tega naslova JSS OA v letu 2022 ni prejel nobenih sredstev iz Evropske unije.

3.2.3 Zadolževanje

V letu 2022 s strani JSS OA ni bilo predvideno in tudi ne realizirano nobeno zadolževanje.

Slednje se predvideva šele v letošnjem letu iz naslova pridobljenih sredstev NOO in v okviru projekta Ribnik SB II. Finančni načrt JSS OA za leti 2022 in 2023, ki predvideva navedeno zadolževanje, je bil sprejet in potrjen v Odloku o rebalansu proračuna OA. Slednji dovoljuje dolgoročno zadolževanje v navedenih vrednostih, kjer zgornjo mejo zadolžitve za JSS OA določata Zakon o javnih skladih in Stanovanjski zakon.

3.3 Realizacija glavnih programov

3.3.1 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot

Predvideno je bilo, da se s 01.09.2022 iz Komunalno stanovanjske družbe Ajdovščina, d.o.o. na JSS OA prenese tudi proračunska postavka proračuna (Odlok o proračunu OA za leto 2022) Občine Ajdovščina 16080 - Stanovanja v upravljanju pri KSD, d.o.o., podprograma 16059003 – Drugi programi na stanovanjskem področju in glavnega programa 1605 – Spodbujanje stanovanjske gradnje.

VEVRIH		SPREJETI PRORAČUN OA 2022	REBALANS PRORAČUNA OA 2022
KONTO	NAZIV		
16080	Stanovanja v upravljanju pri KSD, d.o.o.		
A	Prihodki	209.540,00	/
710302	Prihodki od najemnin za stanovanja	208.540,00	/
714120	Prihodki iz naslova odškodnin iz sklenjenih zavarovanj	1.000,00	/
B	Odhodki	385.300,00	/
402099	Drugi splošni material in storitve	80.800,00	/
402203	Voda in komunalne storitve	1.500,00	/
402501	Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov	254.000,00	/
420299	Nakup druge opreme in napeljav	31.000,00	/
420500	Investicijsko vzdrževanje in izboljšave	18.000,00	/
Σ	SKUPAJ A - B	-175.760,00	/

Preglednica 5: Proračunska postavka 16080 proračuna Občine Ajdovščina

Sredstva na tej postavki so namenjena za tekoče in investicijsko vzdrževanje stanovanj, katerega plan vlaganj je pripravila družba KSD, d.o.o. v sodelovanju z občinsko upravo Občine Ajdovščina.

VIRI

	STANOVANJA	POSLOVNI PROSTORI	SKUPAJ VIRI
NEPOR.NAJEM.2021	127.760,00 EUR	0,00	
NAJEMNINA 2022	208.540,00 EUR	21.371,00 EUR	229.911,00
SKUPAJ NAJEMNINA	336.300,00 EUR	21.371,00 EUR	229.911,00 EUR

Preglednica 6: Plan vlaganj v stanovanja za leto 2022 – VIRI (Odlok o proračunu OA za leto 2022)

3.3.1.1 Tekoče vzdrževanje

Tekoče vzdrževanje namenskega premoženja smo v letu 2022 izvajali v skladu s planom vlaganj v stanovanja za leto 2022, ki je bil skladen z Odlokom o proračunu OA za leto 2022 in potrjen na Občinskem svetu OA.

Tekoča vzdrževanja 2022

Zaporedna številka	Stanovanje	Vzdrževalna dela	Vrednost
1		2	3
1	Goriška cesta 3 stanovanje številka 6	Dobava in zamenjava notranjih vrat	1.920,00
2	Lokarjev drevored stanovanje številka 7	Prenova praznega stanovanja	6.750,00
3	Bevkova ulica 8 stanovanje številka 11	Prenova praznega stanovanja	1.950,00
4	Tovarniška cesta 2 stanovanje 12 in 18	Prenova zunanjih drvarnic	3.600,00
7	Tovarniška cesta 2 stanovanje številka 10	Prenova rolet	3.600,00
PREJEMKI OD NAMENSKIH SREDSTEV			17.820,00

Preglednica 7: V letu 2022 izvedena planirana tekoča vzdrževanja

3.3.1.2 Investicijsko vzdrževanje

Predvidena investicijska vzdrževanja se izvajajo v skladu z spodaj dodano tabelo. Nekatera so zaključena in opremljena s končnim obračunom, ostala so v teku in zanje obstajajo vmesne situacije.

Investicijsko vzdrževanje 2022

Objekt	Zadeva	Upravnik	Status	Označba priložene dokumentacije	Označbe računov na UJP-netu [ID]	Označbe računov v priloženi dokumentaciji	Vrednost terjatev [EUR]	
1.	Župančičeva 3a in 3b	sanacija strehe in fasade	KSD, d.o.o.	v teku	A	36379974	14_12_22 14_12_22_priloga 16_12_22 16_12_22_priloga	21.761,83
2.	Na Livadi 5	sanacija fasade	KSD, d.o.o.	v teku	A	35725728 35947120	8_11_22_1 8_11_22_2 13_11_22	11.014,19
3.	Bevkova ulica 15	izvedba nove fasade	Fertis, d.o.o.	zaključena	B	36751091	Racun številka_29774	10.023,29
4.	Bevkova ulica 16	stavbno pohištvo	DOM, d.o.o.	zaključena (še ni računa)	C		FA_20221212145759	1.007,40
							43.806,71	

Preglednica 8: V letu 2022 planirani projekti investicijskega vzdrževanja

3.3.1.3 Prenove izpraznjenih stanovanjskih enot

Da bi bila stanovanja ustrezno pripravljena za oddajo uspešnim upravičencem prihajajočega Javnega razpisa za oddajo neprofitnih najemnih stanovanj v najem, ki ga predvidevamo objaviti v mesecu marcu 2023, se izvajajo prenove izpraznjenih stanovanjskih enot.

3.3.1.4 Nakupi stanovanj

Nakupi stanovanj na trgu se v letu 2022 zaradi pomanjkanja cenovno primernih stanovanjskih enot niso izvajali.

3.3.1.5 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.

3.3.1.6 Povečanje vrednosti namenskega premoženja s strani OA

Povečanja vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS OA s strani OA v letu 2022 ni bilo, saj OA v letu 2022 na JSS OA ni prenesel nobenih drugih nepremičnin za stanovanjske namene.

3.4 Obrazložitev prenosa neporabljenih namenskih sredstev

Iz OA je bilo prenesenih 136.081,27 eur sredstev iz naslova neporabljenih najemnin. Sredstva je OA namenila za delovanje in sicer za namensko porabo.

3.5 Obrazložitev plačil neporavnanih obveznosti iz preteklih let

Neporavnanih obveznosti ni.

3.6 Obrazložitev novih obveznosti

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2022 ni bilo.

3.7 Izdana in unovčena poročstva, garancije, hipoteke in obveznosti iz tožb

JSS OA nima izdanih poročstev in garancij. Namensko premoženje v lasti JSS OA v nobenem njegovem delu ni obremenjeno s hipoteko.

3.8 Ostale pomembne zadeve v letu 2022

3.8.1 Priprave na Javni razpis za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj v najem v letu 2023

Zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem (JR) je razpisala Občina Ajdovščina 25.01.2019. Na osnovi slednjega je Občinska uprava OA določila prednostno listo upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, kjer je bilo uvrščenih 59 upravičencev.

JSS OA se je že v letu 2022 pripravljala na objavo JR, katerega je predvideval objaviti konec meseca februarja oziroma v začetku meseca marca leta 2023. Tega in sicer za oddajo v neprofiten najem vseh izpraznjenih in novo pridobljenih neprofitnih najemnih stanovanj se objavi na podlagi določil 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in nadaljnji; v nadaljevanju SZ-1), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 in nadaljnji; v nadaljevanju Pravilnik), Zakona o splošnem upravnem postopku (uradno prečiščeno besedilo ZUP-UPB 2, Uradni list RS, št. 24/06 in nadaljnji; v nadaljevanju ZUP), Zakona o socialnem varstvu (uradno prečiščeno besedilo ZSV-UPB 2, Uradni list RS, št. 03/07 in nadaljnji), Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10 in nadaljnji), Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 03/22) in sklepa Nadzornega sveta JSS OA.

JSS OA po objavi JR in pregledu prejetih vlog, skladno z določili 11. a člena SZ-1, za potrebe ugotavljanja dejanskega stanja in odločanja v upravnih postopkih dodeljevanja neprofitnih stanovanj, pridobiva podatke o prosilcih in ostalih članih gospodinjstva in sicer iz zbirk podatkov naslednjih upravljalcev:

- Ministrstva za notranje zadeve (podatke iz centralnega registra prebivalstva, podatke o gospodinjstvu iz evidence gospodinjstev ter iz evidence registriranih vozil),
- Centrov za socialno delo (podatke o višini, obdobju upravičenosti in o datumu izplačila porodniškega nadomestila, očetovskega nadomestila, nadomestila za nego in varstvo otroka, posvojitelskega nadomestila, starševskega dodatka, dodatka za nego otroka, ki potrebuje posebno varstvo),

- Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije (podatke o uživalcih pravic pokojninskega in invalidskega zavarovanja, ki jih izplačuje Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje in podatke o višini ter datumu izplačila in datumu upravičenosti do dodatka za tujo nego in pomoč ter nadomestila za invalidnost),
- Zavoda RS za zaposlovanje (podatke o višini, obdobju upravičenosti, datumu izplačila dodatka za aktivnost),
- Jamstvenega in preživninskega sklada RS (podatke o višini, obdobju upravičenosti do nadomestil preživnine in izplačilih ob insolventnosti delodajalca),
- Finančne uprave RS (podatke o dohodkih v skladu z zakonom, ki ureja dohodnino, ki niso oproščeni plačila dohodnine, podatke o davku in obveznih prispevkih za socialno varnost, ki se nanašajo na te dohodke, in podatke o normiranih oziroma dejanskih stroških, ki se nanašajo na te stroške),
- Geodetske uprave RS (podatke o vrednosti nepremičnin o vrsti nepremičnine ter o površini stanovanja),
- Uprava RS za pomorstvo (podatke o lastništvu vodnih plovil posamezne osebe ter o vodnem plovilu),
- Okrajnih sodišč (podatke o lastništvu nepremičnin posamezne osebe),
- Agencije RS za javnopravne evidence in storitve (podatke o vrednostih lastniških deležev, o višini dobička zasebnikov in pravnih oseb ter o številki transakcijskega računa),
- Kapitalske družbe (podatke o višinah pokojninskih rent in odkupnih vrednostih),
- Finančnih institucij po zakonu, ki ureja bančništvo (podatke o prihodkih oziroma prejemkih na transakcijskih računih, o višini sredstev na varčevalnih računih, višini depozitov, podatke o premoženjskih pravicah in poddepoja finančnih instrumentov, podatke o imetnikih enot premoženja investicijskih skladov, o številu enot, vrednosti enote ter podatke o skladu) in
- Javnega sklada RS za razvoj kadrov in štipendije (podatke o upravičenosti do štipendije).

V primeru manjkajočih listin oziroma podatkov, ki jih JSS OA na podlagi 11. a člena SZ-1 ne bi mogel pridobiti, se skladno z določili ZUP-a, prosilce pozove k dopolnitvi vloge.

Skladno z določili ZUP-a nato JSS OA izdaja odločbe o izpolnjevanju pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanja v neprofiten najem ter uvrstitvah/neuvrstitvah potencialnih prosilcev na prednostno listo. Odločbe iz predhodnega stavka morajo biti izročene v šestih (6) mesecih po zaključku razpisa. Zoper odločitve iz vročenih Odločb je dopustna pritožba. Odločitev o pritožbi je dokončna. Po rešitvi pritožb se objavi prednostna lista upravičencev za dodelitve neprofitnih najemnih stanovanj v neprofiten najem.

Glede na zgoraj opisano kompleksnost postopkovnika od objave JR do objave prednostne liste, zakonsko časovno omejenost mejnikov zaključka razpisa in objave prednostne liste ter trenutno kadrovsko zasedbo bo za pripravo in izvedbo razpisa nujno najeti zunanje izvajalca. Kot podatke navajam, da je v letu 2022 ena izmed občin potrebovala za izpeljavo JR osem (8) mesecev, kjer je jedro dela opravila pravica izključno za delo na JR v času šestih (6) mesecev. Dodam naj še, da je bila v sklopu izvedbe JR na voljo glavna pisarna in pomočniki kot administrativni sodelavci na JR.

3.8.2 Sodne zadeve v letu 2022

JSS OA v nobenem primeru v letu 2022 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 v času svojega delovanja od 01.06.2022 do izteka obdobja, ki se nanaša na to poročilo ni vstopil v noben primer kot tožeča stranka.

V letu 2022 so bili iz naslova tožeče stranke (takrat še OA) razrešeni trije primeri. Dve sodbi sta bili konec leta 2022 pravnomočni, pritožb toženih strank ni bilo. V okviru teh dveh primerov JSS OA v tem letu vodi postopke deložacije. Na sodbo (v letu 2022), ki je bila izrečena v korist OA, se je tožena stranka pritožila in s pritožbo uspela (začetek leta 2023). Sodba je sedaj pravnomočna.

V prihodnosti obstaja zelo veliko tveganje za JSS OA iz naslova sodnih zadev, predvsem tistih, kjer bo JSS OA nastopal kot tožeča stranka in posledičnega vpliva na poslovni rezultat. Na osnovi uspele pritožbe tožene stranke (omenjeno v predhodnem odstavku), ki jo tudi odvetnik prepoznava kot sodbo presenečenja, JSS OA prepoznava novo sodno prakso, ki nikakor ne more biti v prid javnim stanovanjskim skladom. Že tako izjemno mali nabor možnosti s katerimi se lahko JSS OA spopada s svojimi dolžniki, je dodatno oslabil primer sodne prakse v našem primeru.

Sami sodni stroški, najem ustrezne odvetniške pisarne za reševanje takšnih primerov, ki so največkrat dolgotrajni primeri, zraven obstoječega dolga ob vloženi tožbi in dodatnega tekočega neplačevanja neprofitnih najemnin postajajo za javne stanovanjske sklade (pre)veliko finančno breme. Naj morda dodam še velikostni red tega primera, ki že krepko presega 10.000 EUR.

3.8.3 Neprofitne najemnine

Velik problem predstavlja plačilna nedisciplina nekaterih najemnikov stanovanj. V letu 2022 ni bilo odpisa terjatev iz naslova neplačanih najemnin. Prevezli smo 51.270,30 EUR terjatev iz naslova zaračunanih neplačanih najemnin, ki so bile poplačane v sledeči dinamiki: april 2022 12.344,52 EUR, maj 2022 19.462,89 EUR in junij 2022 19.462,89 EUR.

Upravljalca nepremičnega namenskega premoženja v lasti JSS OA sistematično trikrat na leto izda opomine za zapadle terjatve v okviru neprofitnih najemnin. V primeru, da se opazi, da najemnik neprofitnega najemnega stanovanja več kot dva meseca zaporedoma ne plača neprofitne najemnine se ga pozove telefonsko ali pisno k plačilu svojih obveznosti. Da zapadle terjatve ne zastarajo upravljalec v skladu z zakonskim rokom vloži ustrezno izvršbo.

V letu 2023 bomo na področju izvršilnih postopkov zaostri dinamiko vlaganja izvršb zoper dolžnike. Pripravilo se bo predlog poteka kot posplošeno naprimer: dolžnikom se najprej pošlje opomin po dveh (2) neplačanih najemninah, po treh (3) do štirih (4) neplačanih najemninah opomin pred izvršbo. S tem postane terjatev predmet izvršljivega postopka. V prihodnosti predvidevamo tudi odpise neizterljivih terjatev, kjer bo zaradi pravilnega postopka odpisov neizterljivih terjatev, potrebno najti najustreznejšo pravno podlago.

3.8.4 Terjatve

Že omenjeno v točki 3.8.3 Neprofitne najemnine, kjer je bila izpostavljena visoka plačilna nedisciplina nekaterih najemnikov pojasnujemo, da izterjave za JSS OA vodi pogodbeni upravljalec nepremičnega namenskega premoženja KSD, d.o.o.. Slednji periodično tri (3) krat na leto izda opomine vsem dolžnikom. V primeru, da se izkaže določena anomalija, naprimer najemnik, ki dva (2) ali več mesecev zaporedoma ne plača najemnine se ga dodatno pozove po telefonu ali pisno.

JSS OA iz tega naslova izvaja tudi antideložacijske ukrepe in sicer tako, da se z najemnikom skuša dogovoriti o poplačilu zapadlih terjatev (pripravi se obvezujoč program poplačil), predlaga zamenjava za stanovanje z manjšo najemnino ali tudi z napotitvijo najemnika na ustrezne službe.

V obdobju od 01.06.2022 do izteka leta 2022 ni bila izvedena nobena prisilna deložacija, prav tako se v tem obdobju niso odpisale nobene terjatve zaradi neizterljivih najemnin najemnikov neprofitnih stanovanj (zaključeni osebni stečaji, pravnomočno zaključeni dedni postopki po pokojnem najemniku,...).

	Subjekt	Terjatev	Pojasnilo
1	KSD, d.o.o.	72.454,29	Kratkoročne terjatve iz naslova neplačanih neprofitnih najemnin
2	OA	4.059,65	Kratkoročne terjatve iz naslova izpolnjevanja Pogodbe o financiranju delovanja JSS OA za leto 2022
3	OA	56.014,34	Kratkoročne terjatve iz naslova večjih investicijskih del skladnih z Odlokom o proračunu OA za leto 2022
Skupaj:		132.528,28	

Preglednica 9: Kratkoročne terjatve JSS OA na dan 31.12.2022

3.8.5 Spremembe zakonodaje

Zadnje vidnejše spremembe zakonodaje so datirane na dan 4. 6. 2021, ko je bil v Uradnem listu RS objavljen Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (novela SZ-1E), ki je začel veljati 19. 6. 2021. Novela SZ-1E je vnesla spremembe na področju stanovanjske zakonodaje, zlasti v zvezi z odločanjem etažnih lastnikov in upravljanjem z etažno lastnino nasploh, v zvezi z neprofitnimi najemnimi razmerji, javnim najemom stanovanj, delovanjem stanovanjskih skladov, pristojnostmi Stanovanjske inšpekcije in tudi novosti v zvezi z odpovedjo najemne pogodbe.

V okviru deležnikov kot so: lokalne skupnosti ali njihovi proračunski skladi, ustanovljeni za pridobivanje stanovanjskih enot, javni nepremičninski skladi ter pravne osebe, vpisane v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 152. člena SZ-1, ključne novosti kot jih naslavlja novela predstavljajo:

- Uskladitev višine neprofitne najemnine, ki bo skladom omogočala vzdržno delovanje
Vrednost točke, ki se uporablja za določitev vrednosti stanovanja, za katerega se zaračunava neprofitna najemnina, je bila določena s Stanovanjskim zakonom v višini 2,63 evra. Uveljavljena je bila s 1. 1. 2007 in se 14 let ni spreminjala. Posledično je višina neprofitne najemnine v tem obdobju ostala nominalno enaka in realno padala. Vrednost točke se z novelo SZ-1E v treh letih postopno zviša iz 2,63 EUR na 3,50 EUR. Novela uvaja tudi obvezno določitev vpliva lokacije na višino najemnine. Za zaščito socialno ogroženih najemnikov neprofitnih stanovanj se ob uskladitvi višine najemnine uvajajo spremembe sistema subvencioniranja najemnine.
- Možnost dodatnega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov
Novela stanovanjskim skladom omogoča višjo stopnjo zadolževanja (skupno za 50 % izkazanega namenskega premoženja), s čimer se zagotovi dostop do začetnega investicijskega kapitala, ki je nujno potreben za izvedbo investicij izgradnje dodatnih javnih najemnih stanovanj.
- Aktivacija obstoječega stavbnega fonda z izvajanjem javnega najema stanovanj
Izvajanje javnega najema stanovanj z aktivacijo obstoječega fonda stanovanj prebivalcem lajša dostop do primerne stanovanja, ne da bi za to bile potrebne novogradnje ter posledična širitev pozidanih območij, s čimer je zagotovljena skrb za ohranjanje narave, zelenih površin in kmetijskih zemljišč. Nosilec izvajanja, Stanovanjski sklad RS, v ta namen s sredstvi, ki jih pridobiva na podlagi novele Stanovanjskega zakona iz državnega proračuna, izvaja zagonske investicije, kamor spadajo vzpostavitev delovnega okolja, ozaveščanje prebivalstva ter promocija javnega najema stanovanj ter prenove prevzetih stanovanj v javni najem.

4 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

4.1 Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina

Občina Ajdovščina je na področju stanovanjske dejavnosti in v skladu z obstoječo zakonodajo ter konsolidiranih nalog in pristojnosti iz tega področja:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program, sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj,
- zagotavlja: sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj in reševanje stanovanjskih stisk socialno ogroženih, sredstva za subvencioniranje najemnine, pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko,
- spodbuja: različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj,

v okviru zagotavljanja javnega interesa z Odlokom (Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina, Uradni list RS št., 3/2022 z dne 7.1.2022) ustanovila Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina (JSS OA). Slednji je osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike v občini Ajdovščina in posredno osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni. Pripravlja in izvaja poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje in stanovanjski program Občine Ajdovščina, ter opravlja upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti Občine Ajdovščina. Na področju stanovanjske oskrbe spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšanje kvalitete obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo neprofitnih in socialnih stanovanj, prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš.

Ukrepi in programi sklada bodo prioritarno temeljili na Stanovanjskem programu Občine Ajdovščina ter drugih strateških in programskih dokumentih občine (Strategija razvoja Občine Ajdovščina do leta 2030, Strategija za mlade, Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Občine Ajdovščina,..) ter zasledovali cilje stanovanjske politike skladne z ReNSP15-25:

- zagotavljanje uravnotežene ponudbe primernih stanovanj,
- zagotavljanje lažje dostopnosti do stanovanj,
- zagotavljanje kakovostnih in funkcionalnih stanovanj in
- zagotavljanje večje stanovanjske mobilnosti prebivalstva.

Poslanstvo

Osnovna naloga JSS OA, kot javnega sklada ustanovljenega z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju je dosegati cilje, zastavljene s Stanovanjskim programom Občine Ajdovščina, ter izpolnjevati vsa pričakovanja in zahteve uporabnikov storitev sklada, dosegati njihovo zadovoljstvo in ohranjati dolgoročno sodelovanje.

Z zagotavljanem prostorskih pogojev za izgradnjo stanovanj, z zagotavljanem finančnih spodbud za zgradnjo, z dodatnimi neprofitnimi in službenimi stanovanji bo občina svojim prebivalcem, predvsem mladim družinam, zagotovila pogoje za kvalitetno bivanje in jih s tem zadržala v svoji občini. Z zagotavljanjem dobrih stanovanjskih pogojev bo občina pritegnila tudi mlade iz drugih krajev in si med drugim vnesla v svoj kraj nove vire znanja, dela in napredka.

Vrednote

Zaupanje kot potreben pogoj za razvoj medsebojnih odnosov delovanja sklada navznoter in navzven.

Skrb za vse generacije kot vrednota delovanja sklada navzven.

Pri izvajalskih dejavnostih bo sledil sledečim vrednotam: strokovnost, zakonitost, ciljna naravnost, usmerjenost k javnim in zasebnim uporabnikom, gospodarnost, kakovost in učinkovitost, integriteta in transparentnost, nepristranskost, racionalnost, znanje, odgovornost, socialna inteligenca ter vzajemno spoštovanje.

Vizija

S povezovanjem različnih deležnikov proaktivno sodelovati v razvojnih projektih Občine Ajdovščina in tako postati zanesljiv in prepoznan člen ekipe s trajnostno naravnanimi, okolju prijaznimi, energetsko učinkovitimi in z evropskimi sredstvi podkrepljenimi uresničljivimi projekti reševanja stanovanjskih izzivov občanov vseh generacij.

Dosledno krepiti strokovno suverenost kadra s ciljnim usposabljanjem, sodelovanjem z javnimi in nevladnimi institucijami in vključevanjem mladih

4.2 Stanovanjski izzivi v RS

V Sloveniji se trenutno soočamo z občutnim primanjkljajem stanovanj, zaradi česar je dostop do primerne stanovanja otežen. Slednje je še posebej opazno pri najemnih stanovanjih za mlade, socialno ogrožene in druge marginalizirane skupine.

Glede na razpoložljive podatke je v Sloveniji vsaj še 10.000 upravičencev do neprofitnega stanovanja. Pri tem gre v večini primerov za socialno ogroženo prebivalstvo ter pripadnike ranljivih skupin, ki so zaradi siceršnjega obsega stanovanjskih stroškov izpostavljeni stanovanjski revščini. Ob tem se z omejenim dostopom do primerne stanovanja sooča tudi velika skupina prebivalcev, katerih dohodki sicer presegajo cenzus za upravičenost do neprofitnega stanovanja, a niso zadostni za nakup lastne nepremičnine ali najem stanovanja na trgu.

Najbolj prizadete skupine prebivalstva so mladi in mlade družine, ki se pozno in s težavo osamosvajajo, posledice pa se odražajo tudi na socialnem, demografskem in ekonomskem nivoju.

S krepitvijo fonda javnih najemnih stanovanj se v prvi vrsti rešuje stanovanjski problem upravičencev do neprofitnih stanovanj, med katerimi poleg mladih in mladih družin izstopajo socialno ogroženi, starejši ter pripadniki marginaliziranih skupin.

Večja dostopnost do javnih najemnih stanovanj bi hkrati pomenila manjši pritisk na tržna najemna stanovanja, kar bi se odrazilo v zmanjšani rasti najemnin.

4.3 Stanovanjska politika RS

Nacionalni stanovanjski program (NSP) je integralen dokument in oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce.

Nacionalni strateški kontekst ima podlago v (1) Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25) in (2) Resoluciji o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013–2020 (ReNPSV13–20).

Prvi korak k sistemskemu urejanju zatečenega stanja preskrbe prebivalstva z javnimi najemnimi stanovanji, vzpostavitvi pogojev in dejanskemu dvigu deleža najemnih stanovanj predstavlja Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: SZ-1E), ki je stopil v veljavo 19. junija 2021. Novela stanovanjskega zakona bo pripomogla h krepitvi fonda javnih najemnih stanovanj. Temeljne novosti, ki bodo zaustavile krčenje števila javnih najemnih stanovanj in omogočile pridobivanje novih, vključujejo vzpostavitev javne najemniške službe, omogočeno višje zadolževanje stanovanjskih skladov, uskladitev višine neprofitne najemnine ter prilagoditev sistema subvencioniranja, ki bo zaščitil socialno ogrožena gospodinjstva.

Shema izvajalskih struktur je večplastna in obsega: (1) odločanje (Svet za stanovanjsko politiko pri VRS), (2) ustvarjanje in vodenje politik (nosilec stanovanjske politike in drugih udeleženih politik), (3)

izvajanje na nacionalni ravni (SSRS, NsPIZ, GURS) in (4) izvajanje na lokalni ravni (javni stanovanjski skladi občin, NVO).

Za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb je Republika Slovenija ustanovila javni sklad Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS) kot javni finančni in nepremičninski sklad, kateri opravlja vlogo glavnega izvajalca nacionalne stanovanjske politike.

4.4 Stanovanjska politika lokalnih skupnosti

Še bolj kot izvajanje stanovanjske politike na državnem nivoju, je pomembno urejanje stanovanjske politike na lokalnem nivoju, kjer se le-ta dejansko uresničuje.

Na stanovanjskem področju sta na občinski ravni aktualna zlasti (1) Zakon o lokalni samoupravi (ZLS) ter (2) Stanovanjski zakon (SZ-1). Prvi celovito ureja zadeve na področju lokalnih skupnosti, ki v svojem 21. členu pravi, da občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom in, ki me drugim določa, da občina med drugimi nalogami ustvarja tudi pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj. Za stanovanjsko politiko na občinski ravni je pomemben zlasti 154. člen SZ-1, ki podrobno navaja njene pristojnosti in naloge na stanovanjskem področju v prvem odstavku kot: sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program, zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj, zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja, zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko, sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenavo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb, določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja, vodi register stanovanj. Ter v njegovem drugem odstavku in v okviru aktivnosti občine pri zagotavljanju pridobivanja najemnih in lastnih stanovanj zlasti: s soinvestitorstvom s SSRS, z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem, s prodajo stanovanj na časovni zakup (finančni lizing), s sovlaganjem javnih in zasebnih investitorjev, s sredstvi državnega proračuna, s sredstvi, namenjenimi za regionalni razvoj ter razvoj podeželja, s sredstvi Evropske unije in podobno.

Poleg teh dveh zakonov, obstaja več podrejenih prepisov, ki podrobneje določajo urejanje posameznih institutov, metod, zahtev in podobno, ki jih občine uporabljajo pri svojem delovanju: pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj, pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb in drugo.

Občina lahko zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad (157. člen SZ-1). Sklad skrbi zlasti za razvoj stanovanjske infrastrukture, gospodari s stanovanji, stanovanjskimi hišami in zemljišči, vzdržuje in gradi neprofitna stanovanja, zagotavlja posojila z ugodno obrestno mero za nakup ali prenavo stanovanja.

4.5 Zakonske in druge pravne podlage

OA je z Odlokom ustanovila JSS OA in nanj prenesla izvajanje celotne stanovanjske dejavnosti vključno z upravnimi nalogami na stanovanjskem področju. JSS OA sodeluje pri pripravi in izvaja stanovanjski program OA.

Osnutek Stanovanjskega programa OA 2023 – 2026 je v fazi novelacije vsled ustanovitve novega državnega resorja, kamor se umešča stanovanjsko področje. Obdobje 2023 – 2026 je smiselno privzeto, med dva ključna časovna mejnika, ustanovitev novega ministrstva za Solidarno prihodnost na eni strani in mejnik, ki napoveduje pričetek systemskega financiranja stanovanjske gradnje na nacionalni ravni. Osnutek tega dokumenta, ki se je tik pred izidom iz navedenih razlogov noveliral, je pripravljen na podlagi določil Stanovanjskega zakona – SZ-1 in njegovih podzakonskih aktov ter upoštevanju načel in usmeritev iz ReNSP15-25.

ReNSP15-25 je bila sprejeta kot strateški dokument, ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. Z ustanovitvijo novega resorja so se povečala pričakovanja po učinkovitih systemskih zakonodajnih spremembah, ki bi ustvarile ustrezno podlago za povečanje prihodkov iz namenskega premoženja ter systemsko financiranje stanovanjske gradnje.

Spomnimo. Osnutek novega Stanovanjskega zakona (SZ-2), ki ga je dalo Ministrstvo za okolje in prostor v javno obravnavo oktobra 2019, je 14. vlada na osnovi Koalicijske pogodbe o sodelovanju v Vladi Republike Slovenije 2020 – 2022 opustila. V juliju 2020 je bil dan v javno obravnavo predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona – SZ-1E, ki predlaga najnujnejše spremembe SZ-1. Prejšnja Vlada RS je predlog tega zakona potrdila v začetku januarja 2021, sprejela konec meseca maja 2021, v veljavo pa je stopil v začetku junija 2021.

4.6 Dolgoročni cilji

Dolgoročni cilji JSS OA sledijo politiki in dolgoročnim ciljem OA na stanovanjskem področju. Novi stanovanjski program OA, kjer kot pripravljavec aktivno sodeluje tudi lokalni javni stanovanjski sklad JSS OA, je bil pripravljen za obdobje 2021-2027, kar je vezano na novo Programsko obdobje. Ideja o ustanovitvi novega ministrstva, ki pokriva stanovanjsko področje, ter zapleti ob njegovem ustanavljanju so povzročili zamik potrditve Stanovanjskega programa OA. Prve smernice novega ministrstva so načrtovale tudi časovnico uvedbe systemskega nacionalnega vira financiranja stanovanjske gradnje. Ta s pomikom v leto 2026 ustvarja vmesno obdobje, ki ga je bilo potrebno v Stanovanjskem programu dodobra opredeliti s ciljem tudi v tem vmesnem obdobju zagotavljati uravnoteženo in pestro ponudbo primernih stanovanj.

Z namenom zagotavljanja uravnotežene in pestre ponudbe primernih stanovanj se bodo spodbujale različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj, zagotavljali pogoji za razvijanje različnih oblik gradnje in preнове, z ustrezno zemljiško in normativno politiko omogočalo izvajanje ukrepov, ki spodbujajo gradnjo in prenovu stanovanj ter ustreznjšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini ter na splošno vzpodbujalo razvoj stanovanjske infrastrukture.

Izvajala se bo striktna zemljiška politika kateri osnovni namen bo zagotavljanje ali širitev primernih zemljišč za gradnjo novih stanovanjskih enot, namenjenih javni najemni stanovanjski oskrbi, kar je eden izmed prioritarnih ciljev JSS OA.

JSS OA bo v okviru lastnih najemnih stanovanjskih enot posebno skrb namenil reševanju stanovanjskih vprašanj posebnih družbenih skupin: (1) mlade generacije – mladi in mlade družine, (2) starejši, (3) osebe z različnimi oviranostmi in (4) najbolj ogrožene oziroma ranljive skupine prebivalstva v okviru zagotavljanja začasnih bivalnih enot.

Na področju novogradenj in nakupov, kot na področju prenov obstoječega stanovanjskega fonda je temeljno vodilo zagotavljanje kakovostnih, funkcionalnih, energetsko učinkovitih in potrebam uporabnikom prilagojenih stanovanjskih enot, ki bodo hkrati omogočale njihovo vseživljenjsko

uporabo. Varčnejšo rabo energije in s tem povezano nižanje stroškov uporabe samih stanovanjskih enot, se bo dosegalo tudi s celovitimi (energetskimi) prenovami stanovanjskih stavb, pri čemer se bo za sofinanciranje izvedbe teh ukrepov v največji možni meri posluževalo črpanja finančnih virov iz EKO sklada in strukturnih skladov Evropske unije.

Pri potencialnih investicijah v stanovanjsko gradnjo, bo s ciljem nulte pozidave kot eno od temeljnih vodil Evropske unije v okviru učinkovite izrabe prostora, posebna pozornost namenjena aktivaciji in revitalizaciji degradiranih območij s čimer se bo sledilo trajnostni politiki. Vsakokratno se bo glede na razpoložljiva sredstva iz kohezijskih skladov, poizkušalo počrpati kar največji delež le-teh.

4.7 Temeljni cilji in ukrepi Stanovanjskega programa Občine Ajdovščina

Za doseganje temeljnih ciljev stanovanjskega programa:

- povečati število neprofitnih najemnih stanovanj,
- zagotoviti bivalne enote ter stanovanja za ranljive skupine prebivalstva,
- ohranjati obstoječi stanovanjski fond z vzdrževanjem in prenovo,
- zagotavljanje pogojev za novogradnje na stanovanjskem področju,
- zagotavljanje pogojev za pridobitev lastniških stanovanj,
- v okviru zakonskih možnosti sodelovati v procesu oblikovanja stanovanjskih zadrug,

so bili na lokalni ravni prepoznani sledeči ukrepi:

- povečanje fonda neprofitnih stanovanj v lasti občine:
 - ✓ z izgradnjo novih stanovanj
 - ✓ z nakupom praznih lastniških stanovanj,
- zagotavljanje stanovanj za ranljive skupine prebivalstva:
 - ✓ s stanovanji za mlade do 29. let,
 - ✓ z bivalnimi enotami,
 - ✓ z možnostjo nastanitev za brezdomne,
- ohranjanje in investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda,
- zagotavljanje pogojev za izvajanje novogradenj stanovanjskih objektov
 - ✓ občinski prostorski načrt,
 - ✓ odlok o subvencioniranju komunalnega prispevka za mlade do 29. let in mlade družine,
 - ✓ spodbude za izgradnjo tržnih stanovanj,
- pridobitev lastniških stanovanj
 - ✓ subvencioniranje obrestne mere za najete stanovanjske kredite,
 - ✓ prodaja stanovanjskega fonda občine Ajdovščina,
- stanovanjske kooperative.

4.8 Področni statistični kazalniki Občine Ajdovščina

Sredi leta 2020 se je občina s približno 19.670 prebivalci uvrstila na 19. mesto med slovenskimi občinami in z 80 prebivalci na kvadratni kilometer zaostajala za slovenskim državnim povprečjem s 104 prebivalci na kvadratni kilometer.

Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 2,3 (v Sloveniji -2,5). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 12,5. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 14,7 (v Sloveniji 6,2).

Indeks staranja za občino je nižji od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo, kar tudi pove, da se povprečna starost prebivalcev občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji.

Med osebami v starosti 15 – 64 let (delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 71 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (delovno aktivnih), kar je več od slovenskega povprečja (66 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v občini v bruto znesku za približno 10 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa nižja za približno 8 %.

4.9 Stanovanjski standard v občini

Statistični urad RS (SURS) je v letu 2021 izpeljal registrski popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj, ki se bo nanašal na datum 1. 1. 2021. Rezultati se objavljajo postopoma s časovnico objave stanovanjskega standarda v začetku leta 2022. Ker ti še niso objavljeni, so podani podatki iz registrskega popisa v letu 2018 z datumom 1. 1. 2018.

Število vseh stanovanj v Občini Ajdovščina je bilo na ta datum 7.264 od tega 5.856 naseljenih stanovanj ter 138 počitniških stanovanj.

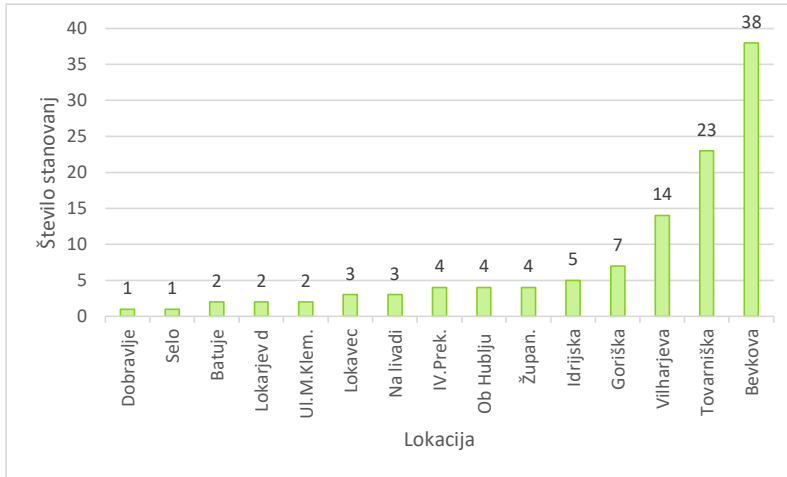
Na ta datum spodnji tabeli prikazujeta stanovanjski standard popisanih stanovanj Občine Ajdovščina v primerjavi z povprečjem vseh popisanih stanovanj v Republiki Sloveniji

Kriterij:	Slovenija	Ajdovščina
Število stanovanj na 1.000 prebivalcev	412	380
Povprečna uporabna površina (m ²) stanovanja	81,5	93,6
Povprečna uporabna površina (m ²) naseljenega stanovanja	85,5	96,8
Povprečna uporabna površina (m ²) na stanovalca	29,0	30,0
Povprečno število oseb v stanovanju	2,9	3,2
Delež tri ali večsobnih stanovanj (%)	62,0	75,0
Delež novih stanovanj, grajenih po letu 2005 (%)	8,0	7,6
Delež naseljenih stanovanj, ki nimajo vseh elementov osnovne infrastrukture (%)	4,0	4,6
Delež naseljenih stanovanj z manj kot 10 m ² uporabne površine na osebo (%)	3,0	2,3

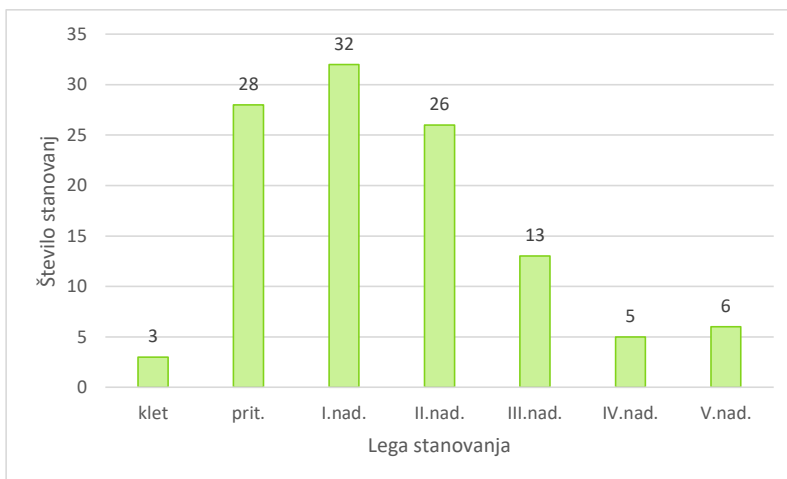
Tabela 3: Primerjalna tabela stanovanjskega standarda na dan 1.1.2018

4.10 Namensko premoženje JSS OA

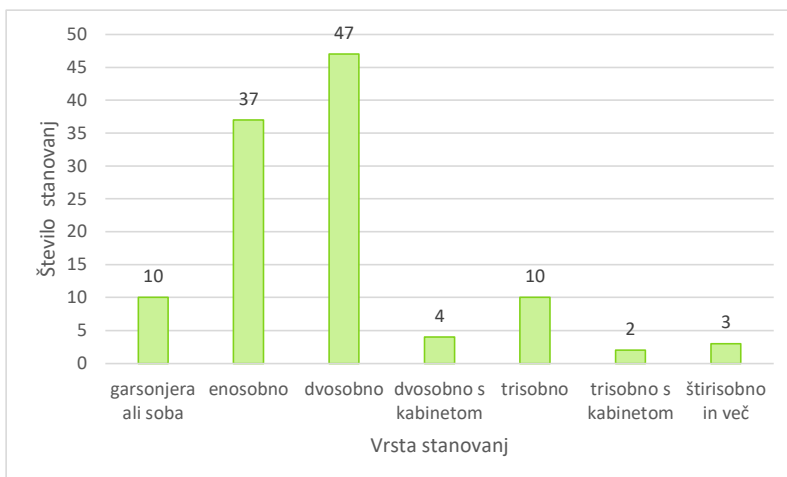
Seznam nepremičnin, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada je na dan prenosa, to je 01.06.2022 obsegal 113 stanovanj v vrednosti 10.131.000,00 EUR. Število stanovanj je na dan 31.12.2022 ostalo enako, amortizacija v letu 2022 168.849,98 eur, amortizirana vrednost namenskega premoženja JSS OA pa je na dan 31.12.2022 znašala 9.962.150,02 eur.



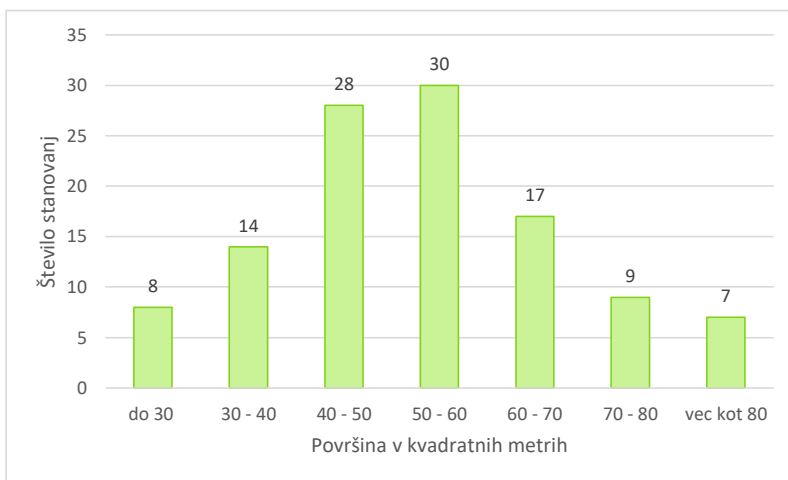
Graf 2: Razvrstitev stanovanj namenskega premoženja JSS OA po lokaciji



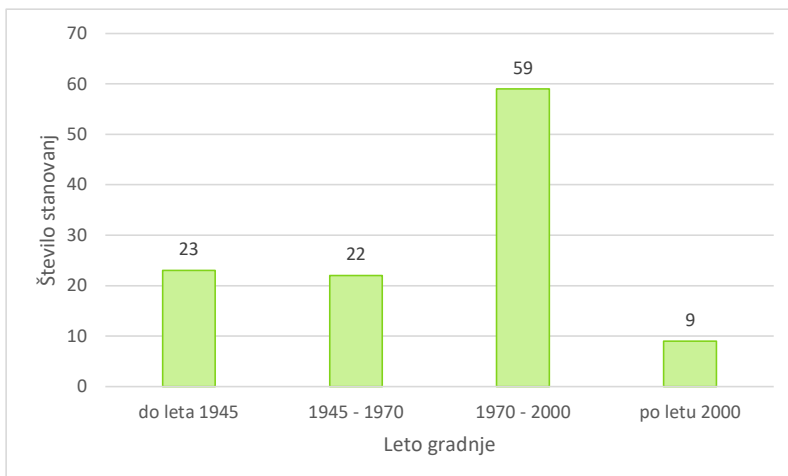
Graf 3: Razvrstitev stanovanj namenskega premoženja JSS OA po legi v posameznih stanovanjskih enotah



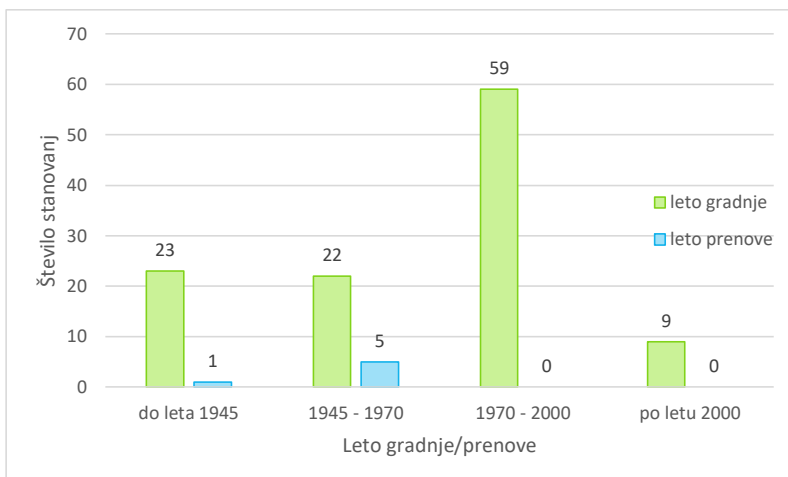
Graf 4: Razvrstitev stanovanj namenskega premoženja JSS OA po vrsti stanovanj



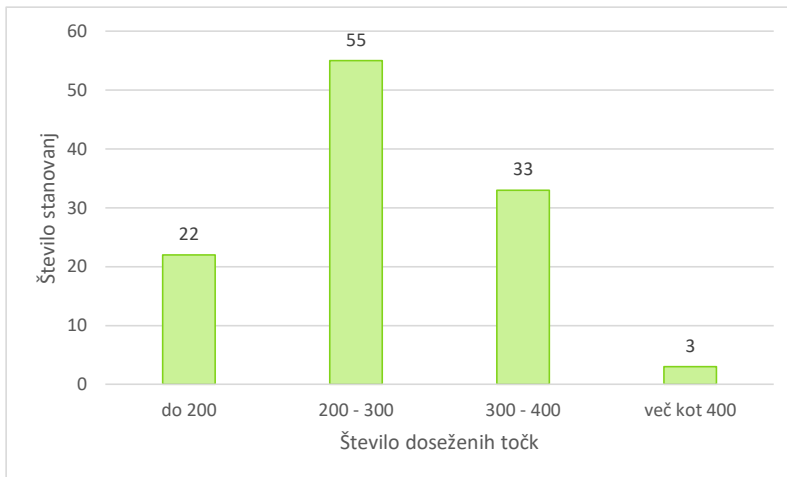
Graf 5: Število stanovanj namenskega premoženja JSS OA po kvadraturi



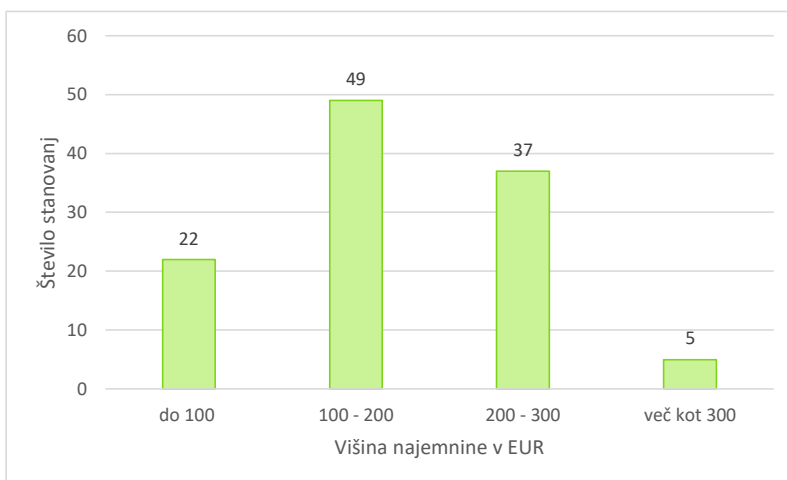
Graf 6: Število stanovanj namenskega premoženja JSS OA po letu gradnje



Graf 7: Število prenov stanovanj namenskega premoženja JSS OA po glede na leto gradnje



Graf 8: Razvrstitev stanovanj namenskega premoženja JSS OA po doseženih točkah



Graf 9: Razvrstitev stanovanj namenskega premoženja JSS OA po višini najemnine

5 ZAKLJUČEK

Naloga Občine Ajdovščina je zagotoviti, da bo občina postala privlačno in varno bivalno okolje za vse skupine prebivalstva. V skladu z veljavno zakonodajo ima občina pristojnost pri zagotavljanju javnih storitev, še posebno na stanovanjskem področju. Tako je občina na področju stanovanjske dejavnosti v skladu z obstoječo zakonodajo in v okviru zagotavljanja javnega interesa z Odlokom ustanovila Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina. Slednji je osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike v občini Ajdovščina in posredno osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni.

Cilj, da se občina v reševanje stanovanjskega vprašanja posameznikov in družin v okviru svoje pristojnosti aktivno vključi v različnih fazah je izpostavila skozi skupek temeljnih ciljev, ki jih želi zasledovati in prepoznanih ustreznih ukrepih za doseganje le-teh, navedenih in sprejetih v občinskem stanovanjskem programu ter drugih strateških in programskih dokumentih lokalne skupnosti.

Istočasno ti cilji predstavljajo strateške usmeritve občine, ki jih bo občina z razvojno naravnostjo razpela med vzpostavljanje sinergij programskega in prostorskega stebra, kot osnovnih stebrov uravnoveženega trajnostnega razvoja lokalnega okolja in širše.

Strateška izhodišča na vseh nivojih NUTS nomenklature izhajajo iz dveh osnovnih vertikalnih stebrov (1) razvojnega programa in (2) prostorskega plana, uspešnost njihovega udejanjanja pa temelji na načelih trajnostnega razvoja in uravnoveženih sinergijah reševanja izzivov sodobnega časa.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS 2050) je temeljni prostorski strateški akt Republike Slovenije, ki na podlagi materialnega zakona v povezavi s Strategijo Republike Slovenije (SRS 2030) in v povezavi z drugimi državnimi razvojnimi akti in razvojnimi cilji EU, določa dolgoročne strateške cilje države in usmeritve razvoja dejavnosti v prostoru.

Sistemski pristop z vključevanjem in uravnoveženostjo petih strateških usmeritev, ki jih zajema SRS 2030 je prioriteten usmerjena v osrednji cilj – kakovostno življenje za vse. Stanovanje je pomemben dejavnik kakovosti življenja, seveda ne edini. Materialne razmere v smislu imeti se merijo z materialnimi viri, bivalnimi razmerami, zaposlitvijo, delovnimi razmerami, zdravjem in izobrazbo. Na stanovanjskem področju so to značilnosti stanovanja, ki določajo kakovost stanovanja kot materialnega vira (stanovanjski standard).

V prihodnosti bo novo ustanovljeni javni stanovanjski sklad - JSS OA tvorno in s povezovanjem različnih deležnikov proaktivno sodeloval v razvojnih projektih Občine Ajdovščina in tako postal zanesljiv in prepoznan člen ekipe s trajnostno naravnanimi, okolju prijaznimi, energetsko učinkovitimi in z evropskimi sredstvi podkrepjenimi uresničljivimi projekti reševanja stanovanjskih izzivov občanov vseh generacij.



Tomaž Pliberšek

Ajdovščina, 20.03.2023

6 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2022

I. Uvod

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina, je v letu 2022 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

II. 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)

III. Računovodske usmeritve

Pri izdelavi računovodskih izkazov predstavljamo pomembnejše računovodske usmeritve:

Prihodki in odhodki

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

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

Načelo denarnega teka

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

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

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

Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva

Neopredmetena sredstva so dolgoročno odloženi stroški razvijanj, usredstveni stroški naložb v tuja opredmetena osnovna sredstva, naložbe v pridobljene pravice do industrijske lastnine (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.

	2022
Gradbeni objekti	3
Stanovanja	3
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 cenitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

Dolgoročne finančne naložbe

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

Dolgoročno dani depoziti in posojila

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

Dolgoročne terjatve iz poslovanja

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

Stanovanjski sklad nima dolgoročnih terjatev iz poslovanja

Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah

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

Kratkoročne finančne naložbe

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

Stanovanjski sklad nima kratkoročnih finančnih naložb.

Kratkoročne terjatve iz financiranja

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

Kratkoročne terjatve do kupcev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačani. Za znesek kratkoročnih terjatev do kupcev se izkažejo neplačani prihodki. Terjatve, za katere ni realno pričakovati poplačila, se na podlagi zapisnika inventurne komisije in sklepa direktorja sklada ob sprejemu zaključnega računa, izbrišejo iz evidenc.

Druge kratkoročne terjatve

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

Neplačani odhodki

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

Aktivne časovne razmejitve

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

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine

Prejeti predujmi so dobljeni predujmi, ki jih plačajo kupci za prihodnjo dobavo in še niso 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.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev

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

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

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

Kratkoročne obveznosti iz financiranja

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

Neplačani prihodki

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

Pasivne časovne razmejitve

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

Sklad namenskega premoženja in rezervni sklad

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

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

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

Dolgoročne finančne obveznosti in druge dolgoročne obveznosti

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

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

Stanovanjski sklad nima dolgoročnih obveznosti.

Prihodki

Nedavčni prihodki

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

Kapitalski prihodki

V okviru kapitalskih prihodkov so evidentirani prihodki, pridobljeni s prodajo 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).

Transforni prihodki

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

Odhodki

Tekoči odhodki

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

Tekoči transferi

Tekoči transferi izkazujejo izplačila subvencij posameznikom in gospodinjstvom.

Investicijski odhodki

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

6.1 RAČUNOVODSKI IZKAZI ZA LETO 2022

6.1.1 BILANCA STANJA

6.1.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

		Leto	2022	2021
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)	001	10.001.773	0
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	3.000	0
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	0	0
02	NEPREMIČNINE	004	10.149.300	0
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	168.850	0
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	18.835	0
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	552	0

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.

Pojasnilo dolgoročnih sredstev

Začetno stanje	10.131.000,00 €
Povečanje v letu 2022 za studio izvedljivosti	18.300,00 €
Sredstva v upravljanju	16.502,54 €
Nabava opreme	2.332,18 €
Neopredmetena sredstva	3.000,00 €
Amortizacija	169.402,12 €
<u>Končno stanje na dan 31.12.2022</u>	<u>10.001.732,60 €</u>

6.1.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

	Leto	2022	2021	
B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)	012	505.537		
10 DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	0
11 DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	255.713		0
12 KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	72.454		0
13 DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0		0
14 KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	60.074		0
15 KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0		0
16 KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0		0
17 DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	52.938		0
18 NEPLAČANI ODHODKI	021	64.358		0
19 AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0		0

Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah

Stanje na dan 31.12.2022 je:

- Računu 255.713,20 €

Kratkoročne terjatve do kupcev predstavljajo terjatve do:

- Najemnikov v višini 72.454,20 €

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta predstavljajo

- Terjatve do Občine Ajdovščina 60.073,99 €

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 52.937,37 €
- Neplačani odhodki predstavljajo:
- Odhodke za tekoče poslovanje v višini 60.303,02 €
 - Tekoče transferje v višini 4.055,66 €
 - Investicijske odhodke v višini

Aktivne časovne razmejitev

6.1.1.3 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev

		Leto	2022	2021
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	196.887.	0
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	3.595	0
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	60,303	0
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	461	0
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	0	0
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	132.528	0
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih predstavljajo obveznost za:

- Čiste plače in nadomestila v višini 1.838,49 €
- Prispevke iz plač v višini 635,27 €
- Dohodnino v višini 400,84 €
- Regresirano prehrano in prevoz v višini 719,99 €

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 461,07 €

6.1.1.4 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Leto 2022

2021

	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)	044	10.310.383	0
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	52.938	0
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
94	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	9.985.642	0
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	255.713	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	0	0
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	0	0
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	16.090	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>62.020,44 €</u>
Vplačila v letu 2022	4.049,70 €
Črpanje za vzdrževanje stanovanj	13.132,57 €
Končno stanje	<u>52.937,57 €</u>

6.1.1.5 Sklad namenskega premoženja in njegovo gibanje v letu 2022

Začetno stanje	<u>10.131.000,00 €</u>
Povečanje v letu za investicijska vlaganja in druga vlaganja	23.632,18 €
Amortizacija	- 168.989,55 €
Presežek prihodkov nad odhodki	255.713,20 €
Končno stanje na dan 31.12.2022	<u>10.241.355,83 €</u>

6.1.1.6 Obveznosti za sredstva v upravljanju in gibanje v letu 2022

Začetno stanje	<u>16.502,54 €</u>
Amortizacija	412,57 €
Končno stanje na dan 31.12.2022	<u>16.089,97 €</u>

Sredstva v upravljanju predstavljajo opremo v stanovanjih

6.2 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

6.2.1 PRIHODKI

6.2.1.1 Nedavčni prihodki

	Leto	2022	2021	
71	NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)	140	115.603	0
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	115.603	0
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	162	0
7103	Prihodki od premoženja	144	115.441	0
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:

- Odškodnine 162,35 €

Prihodki od premoženja vključujejo plačane najemnine za profitna, oskrbovana in neprofitna stanovanja, ki so bila delno prenesena iz strani ustanovitelja v višini 51.270,00 na dan 01.06.2022 ostali del v višini 64,170,27 pa plačana iz strani KSD.

6.2.1.2 Kapitalski prihodki

		Leto	2022	2021
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)		153	0
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)		154	0
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov		155	0
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev		156	0

Kapitalskih prihodkov v letu 2022 ni bilo.

6.2.1.3 Transforni prihodki

		Leto	2022	2021
74	TRANSFERNI PRIHODKI (177+183)		176	216.215
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)		177	216.215
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna		178	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov		179	216.215
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja		180	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov		181	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij		182	0

Prejeta sredstva iz občinskega proračuna so sestavljena iz:

Prenesena sredstva iz strani ustanovitelja na dan 01.06.2022	136.081,27€
iz naslova neporabljenih najemnin (namenska sredstva)	
• Namenskih sredstev v višini	0,00 €
• Sredstev za delovanje sklada v višini	80.133,52 €
• Sredstev za subvencije v višini	0,00 €

6.2.2 ODHODKI

6.2.2.1 Tekoči odhodki

		Leto	2022	2021
40	TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260)		222	51.338

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

6.2.2.2 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Leto		2022	2021	
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	22.485	0
4000	Plače in dodatki	224	17.909	0
4001	Regres za letni dopust	225	627	0
4002	Povračila in nadomestila	226	3949	0
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	0	0
4004	Sredstva za nadurno delo	228	0	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	0	0
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	2870	0
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	1584	0
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	1252	0
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	17	0
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	17	0
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	0	0

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

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

6.2.2.3 Izdatki za blago in storitve

Leto		2022	2021	
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247)	237	21.934	0
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	1.338	0
4021	Posebni material in storitve	239	0	0
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	656	0
4023	Prevozni stroški in storitve	241	0	0
4024	Izdatki za službena potovanja	242	0	0
4025	Tekoče vzdrževanje	243	18.135	0
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	0	0
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	1.806	0

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.

6.2.2.4 Plačila obresti

		Leto	2022	2021
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253)		248	0
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije		249	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam		250	0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam		251	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem		252	0

6.2.2.5 Rezerve

		Leto	2022	2021
409	REZERVE (261+262+263+264+265)		260	4.049
4090	Splošna proračunska rezervacija		261	0
4091	Proračunska rezerva		262	0
4092	Druge rezerve		263	4.049
4093	Sredstva za posebne namene		264	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih		265	0

Rezerve se oblikujejo na osnovi veljavne zakonodaje za vzdrževanje stanovanj.

6.2.2.6 Tekoči transferji

		Leto	2022	2021
41	TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)		266	0
410	SUBVENCIIJE (268+269+270)		267	0
4100	Subvencije javnim podjetjem		268	0
4101	Subvencije finančnim institucijam		269	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom		270	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (272+273+274+275+276+277+278+279+ 280)		271	0
4110	Transferi nezaposlenim		272	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila		273	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti		274	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja		275	0
4114	Pokojnine		276	0
4115	Nadomestila plač		277	0
4116	Boleznine		278	0
4117	Štipendije		279	0
4119	Drugi transferi posameznikom		280	0

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

6.2.2.7 Investicijski odhodki

		Leto	2022	2021
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (296)		295	24.767
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906)		296	24.767
4200	Nakup zgradb in prostorov		297	0
4201	Nakup prevoznih sredstev		298	0
4202	Nakup opreme		299	5.332
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev		900	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije		901	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove		902	1.135
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev		903	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja		904	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring		905	18.300
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog		906	0

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

6.2.3 Presežek prihodkov nad odhodki

	Leto	2022	2021	
III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)		927	68.361	0
III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)		928	0	0
Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)		929	1	0
Število mesecev poslovanja		930	8	0

Presežek prihodkov v višini 68.361,63 € je stanovanjski sklad razporedil na sklad namenskega premoženja v javnih skladih.

6.3 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

	Leto	2022	2021	
55 VIII. ODPLAČILA DOLGA (365+371)		364	0	0
550 ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)		365	0	0
5500 Odplačila kreditov Banki Slovenije		366	0	0
5501 Odplačila kreditov poslovnim bankam		367	0	0
5502 Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam		368	0	0
5503 Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem		369	0	0
5504 Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu		370	0	0
551 ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (372+373+374+375+376)		371	0	0
5510 Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam		372	0	0
5511 Odplačila dolga tujim vladam		373	0	0
5512 Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam		374	0	0
5513 Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem		375	0	0
5514 Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih		376	0	0
IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (351-364)		377	0	0
IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)		378	0	0
X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)		379	0	0
X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)		380	0	0

Stanovanjski sklad v letu 2022 ni imel dolgoročnih dolgov.

6.4 DAVČNA BILANCA ZA LETO 2022

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.

6.4.1 OBRAČUN DAVKA OD DOHODKA PRAVNIH OSEB

Podjetja morajo vsako leto pripraviti obračun davka od dohodka pravnih oseb in ga do 31. marca za minulo leto oddati davčnemu uradu, kjer so vpisane v davčni register. V Sloveniji velja za vse davčne zavezance 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 06.05.2022 do 31.12.2022.

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>331.817,42</u>
2. Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov	331.817,42
2.1 Izvzem prihodkov od nepridobitne dejavnosti	331.817,42
4. Davčno priznani prihodki	<u>0,00</u>
5. ODHODKI, ugotovljeni po računovodskih predpisih	<u>76.104,22</u>
6. Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov	76.104,22
6.1 Izvzem odhodkov od nepridobitne dejavnosti	76.104,22
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
16. Osnova za davek	0
17. Davek	0
24. Preveč plačane akontacije	0
25. Osnova za določitev akontacij davka	0

Presežek prihodkov je bil v celoti razporejen na sklad namenskega premoženja.

6.4.2 OBVEZNE PRILOGE

Seznam prilog:

- Bilanca stanja na dan 31.12.2022,
- Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov od 06.05.2022 – 31.12.2022,
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 06.05.2021 – 31.12.2021,
- Izkaz računa financiranja od 06.05.2022 – 31.12.2022,
- 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 06.05.2022 – 31.12.2022,
- Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ,

Ime uporabnika:
STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA

Sedež uporabnika:
Gregorčičeva ulica 20, 5270 Ajdovščina

Šifra proračunskega uporabnika:
97640

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
9126716000

Bilanca stanja na dan 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	001	10.001.733	0
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	3.000	0
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	0	0
02	NEPREMIČNINE	004	10.149.300	0
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	168.850	0
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	18.835	0
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	552	0
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	0
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	0	0
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	012	505.537	0
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	255.713	0
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	72.454	0
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	60.074	0
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0	0
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	52.938	0
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	64.358	0
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0
	C) ZALOGE	023	0	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0

Bilanca stanja na dan 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0
	I. AKTIVA SKUPAJ	032	10.507.270	0
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	0	0
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	034	196.887	0
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	3.595	0
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	60.303	0
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	461	0
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	0	0
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	0	0
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	132.528	0
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	044	10.310.383	0
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	52.938	0
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	9.985.642	0
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

Bilanca stanja na dan 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	255.713	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	0	0
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	0	0
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	16.090	0
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ	060	10.507.270	0
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	0	0

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Erika Spačal

Odgovorna oseba

Tomaž Pliberšek



Agencija Republike
Slovenije za javnopravne
evidenčne in statistične

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA
Gregorčičeva ulica 20, 5270 Ajdovščina

Šifra: 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 dosegani, 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:

IZREDNI NOTRANJEREVIZIJSKI PREGLED (DVE PODROČJI) JE V TEKU

* samooценitev 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,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

2. upravljanje s tveganji

2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso 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 finanč

(pred stojnik izbore eno od naslednjih možnosti):

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

Naziv in sedež zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:

IDEALIS-Inštitut za plače in delovna razmerja

Navedite matično številko zunanjega 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 zunanjega izvajalca notranjega revidiranja je:

30.04.2023

- d) nisem zagotovil notranjega revidiranja,

V letu 2022 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

NOTRANJE REVIDIRANJE Z ZUNANJIM IZVAJALCEM JE V TEKU

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):

DELUJEMO OD 01.06.2022 IN SMO PRIČELI Z AKTIVNOSTMI

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

TOMAŽ PLIBERŠEK

Datum podpisa predstojnika:

27.02.2023



Agencija Republike
Slovenije za javnopravne
evidenčne in storitve

Ime uporabnika:
STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA

Sedež uporabnika:
Gregorčičeva ulica 20, 5270 Ajdovščina

Šifra proračunskega uporabnika :
97640

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
9126716000

Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) PRIHODKI OD POSLOVANJA	600	0	0
760	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV	601	0	0
	POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	602	0	0
	ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	603	0	0
761	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN MATERIALA	604	0	0
762	B) FINANČNI PRIHODKI	605	0	0
763	C) DRUGI PRIHODKI	606	0	0
	Č) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	607	0	0
del 764	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	608	0	0
del 764	DRUGI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	609	0	0
	D) CELOTNI PRIHODKI	610	0	0
	E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	611	0	0
del 466	NABAVNA VREDNOST PRODANEGA MATERIALA IN BLAGA	612	0	0
460	STROŠKI MATERIALA	613	0	0
461	STROŠKI STORITEV	614	0	0
	F) STROŠKI DELA	615	0	0
del 464	PLAČE IN NADOMESTILA PLAČ	616	0	0
del 464	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST DELODAJALCEV	617	0	0
del 464	DRUGI STROŠKI DELA	618	0	0
462	G) AMORTIZACIJA	619	0	0
463	H) REZERVACIJE	620	0	0
del 465	I) DAVEK OD DOBIČKA	621	0	0
del 465	J) OSTALI DRUGI STROŠKI	622	0	0
467	K) FINANČNI ODHODKI	623	0	0
468	L) DRUGI ODHODKI	624	0	0
	M) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	625	0	0
del 469	ODHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	626	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
del 469	OSTALI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	627	0	0
	N) CELOTNI ODHODKI	628	0	0
	O) PRESEŽEK PRIHODKOV	629	0	0
	P) PRESEŽEK ODHODKOV	630	0	0

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Erika Spačal

Odgovorna oseba

Tomaž Pliberšek



Agencija Republike
Slovenije za javnopravne
evidenčne in storitve

Ime uporabnika:
STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA

Sedež uporabnika:
Gregorčičeva ulica 20, 5270 Ajdovščina

Šifra proračunskega uporabnika:
97640

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
9126716000

Izkaz računa financiranja od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

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

Izkaz računa financiranja
od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	378	0	0
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	379	255.713	0
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	380	0	0

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Erika Spačal

Odgovorna oseba

Tomaž Pliberšek

Ime u porabnika:
STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA

Sedež uporabnika:
Gregorčičeva ulica 20, 5270 Ajdovščina

Šifra proračunskega uporabnika:
97640

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
9126716000

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Teškoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	301	0	0
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	302	0	0
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	0	0
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0	0
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil - iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	313	0	0
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	0	0
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	321	0	0
440	DANA POSOJILA	322	0	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	0

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

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



Agencija Republike
Slovenije za javnopravne
evidenčne in storitve

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Erika Spačal

Odgovorna oseba

Tomaž Pliberšek

Ime uporabnika:
STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA

Sedež uporabnika:
Gregorčičeva ulica 20, 5270 Ajdovščina

Šifra proračunskega uporabnika :
97640

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
9126716000

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI	101	331.818	0
	TEKOČI PRIHODKI	102	115.603	0
70	DAVČNI PRIHODKI	103	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST	108	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na premičnine	118	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE	121	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0
7043	Dobički fiskalnih monopolov	125	0	0
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE	131	0	0
7050	Carine	132	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI	140	115.603	0
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	141	115.603	0
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	162	0
7103	Prihodki od premoženja	144	115.441	0
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	145	0	0
7110	Sodne takse	146	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	0	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	150	0	0
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	0	0
72	KAPITALSKI PRIHODKI	153	0	0
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	154	0	0
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	0	0
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV	162	0	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0
73	PREJETE DONACIJE	166	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI	176	216.215	0
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	177	216.215	0
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	216.215	0
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV	183	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike	185	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij in iz drugih držav	191	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV	192	0	0
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE	193	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0
7803	Popristopna pomoč	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE	198	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV	204	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega Instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	208	0	0
7824	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Pobude za zaposlovanje mladih (YEI)	933	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7825	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Sklada za evropsko pomoč najbolj ogroženim	934	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU	210	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL	215	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI	221	76.105	0
40	TEKOČI ODHODKI	222	51.338	0
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	223	22.485	0
4000	Plače in dodatki	224	17.909	0
4001	Regres za letni dopust	225	627	0
4002	Povračila in nadomestila	226	3.949	0
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	0	0
4004	Sredstva za nadurno delo	228	0	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	0	0
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	231	2.870	0
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	1.584	0
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	1.252	0
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	17	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	17	0
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	0	0
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	237	21.934	0
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	1.338	0
4021	Posebni material in storitve	239	0	0
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	655	0
4023	Prevozni stroški in storitve	241	0	0
4024	Izdatki za službena potovanja	242	0	0
4025	Tekoče vzdrževanje	243	18.135	0
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	0	0
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	1.806	0
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	248	0	0
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	0	0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	0	0
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	253	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI	254	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	257	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	258	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0	0
405	Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	932	0	0
409	REZERVE	260	4.049	0
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	4.049	0
4093	Sredstva za posebne namene	264	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI	266	0	0
410	SUBVENCije	267	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	271	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
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	282	0	0
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	0	0
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO	290	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	295	24.767	0
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	296	24.767	0
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0
4202	Nakup opreme	299	5.332	0
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	1.135	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	18.300	0
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI	907	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI	908	0	0
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE	921	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND vira v korist drugih držav	926	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	927	255.713	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	928	0	0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	1	0
	Število mesecev poslovanja	930	8	0

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Erika Spačal

Odgovorna oseba

Tomaž Pliberšek

Ime uporabnika:
STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA
Sedež uporabnika:
Gregoričeva ulica 20, 5270 Ajdovščina

Šifra proračunskega uporabnika:
97640

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
9126716000

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
			Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek popravitve naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja popravitve naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravitve naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek vrednosti naložb in danih posojil (31.12.)	
I. Dolgoročne finančne naložbe	800		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Naložbe v delnice	801		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže	806		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	810		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalne naložbe	814		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premožnje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalne naložbe doma tujini	817		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalne naložbe v tujini	818		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Dolgoročna dana posojila in depoziti tujini	819		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročna dana posojila	820		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročna dana posojila posameznikom	821		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Dolgoročna dana posojila javnim skladom	822		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročna dana posojila javnim podjetjem	823		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnam države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Skupaj	836	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Erika Spačal

Odgovorna oseba

Tomaž Pilberšek

Ime uporabnika:
STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA

 Sedež uporabnika:
Gregorčičeva ulica 20, 5270 Ajdovščina

 Šifra proračunskega uporabnika:
97640

 Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

 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 vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neopisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevedenja zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevedenja zaradi oslabitve
	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3.4+5-6-7-8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju	700	16.502	0	0	0	0	0	413	16.089	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	705	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	706	16.502	0	0	0	0	0	413	16.089	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti	708	10.134.000	0	20.632	0	0	0	168.989	9.965.643	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	3.000	0	0	0	0	0	0	3.000	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	713	10.131.000	0	18.300	0	0	0	168.850	9.960.450	0	0
F. Oprema	714	0	0	2.332	0	0	0	139	2.193	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Na podlagi 14. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 3/2022, 47/22) je Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina sprejel naslednji

SKLEP

1.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina zavzame pozitivno stališče do Letnega poročila za leto 2022 in predlaga naslednji način prerezporejanja presežka prihodkov nad odhodki Sklada in sicer

»Presežek prihodkov nad odhodki v letu 2022 v višini 255.713,20 EUR se nameni za delovanje Sklada v višini 85.000 EUR. Preostali del sredstev v višini 170.713,20 EUR se razporedi za povečanje namenskega premoženja in kapitala javnega sklada.«

2.

Ta sklep velja takoj.

Številka: 8/6-2023
Ajdovščina, 12.6.2023

Andrej Klemenčič,
namestnik predsednice
Nadzornega sveta JSS OA



POROČILO Ustanovitelju Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina je na 7. redni seji obravnaval letno poročilo za leto 2022 do katerih zavzema naslednje stališče:

Nadzorni svet je zavzel pozitivno stališče glede letnega poročila Sklada za leto 2022. Presežek prihodkov nad odhodki je znašal 255.713,20 EUR. Sklad je prenesena sredstva neporabljenih neprofitnih najemnin ob prenosu le-teh od ustanovitelja na Sklad vodil kot stvarni vložek.

Na podlagi 40. člena ZJS-1 predlagamo naslednji sklep razporejanja presežka prihodkov nad odhodki in financiranje javnega sklada, sprejetega na izredni seji nadzornega sveta JSS OA dne, 12.6.2023:

»Presežek prihodkov nad odhodki v letu 2022 v višini 255.713,20 EUR se nameni za delovanje Sklada v višini 85.000 EUR. Preostali del sredstev v višini 170.713,20 EUR se razporedi za povečanje namenskega premoženja in kapitala javnega sklada.«

Dodatno pojasnilo glede poslovnega poročila:

Sklad je izvedel večjo nalogo v prvem letu delovanja, to je pridobitev sredstev sofinanciranja najemnih stanovanj v okviru Načrta za okrevanje in odpornost v višini 887.316 EUR, kar je skupna vrednost pridobljenih nepovratnih sredstev. Določene naloge so v fazi izvajanja. Sklad je svoje aktivnosti izvajal samo z enim zaposlenim. Nadzorni svet ocenjuje, da je nujno potrebno kadrovsko okrepiti Sklad, saj je samo tako mogoče kvalitetno izvajati naloge Sklada, ki so določene z Odlokom o ustanovitvi. Ker je poglavitni cilj Sklada sama izvedba investicij, predlagamo, da se večji del sredstev razporedi za povečanje namenskega premoženja in kapitala javnega sklada. Ocenjujemo, da ima Sklad velik potencial za pridobivanje drugih virov iz države in Evropske unije za izvajanje investicij za pridobitev dodatnih stanovanjskih kapacitet, katerih pogoj je tudi ta, da mora Sklad vložiti velik del lastnih sredstev. Sklad ta sredstva nujno potrebuje. Ker pa je na podlagi ZJS-1 predpisano, da se presežek najprej nameni za financiranje delovanja Sklada, smo 85.000 EUR najprej namenili za ta namen.

Oziraje se na racionalno porabo sredstev v prvem letu delovanja, ko je Sklad sredstva neporabljenih neprofitnih najemnin varoval kot stvarni vložek z namenom, da se z njimi v letu 2023 delno poplača kredit za prvih pet stanovanj v okviru sofinanciranja iz ukrepa Načrta za okrevanje in odpornost, nakup stanovanja, ki ga ponuja ustanovitelj in dela objekta na Otlici, ter povečanje vrednosti namenskega premoženja, ki se je zaradi amortizacije v letu 2022 zmanjšalo, je ustanovitelj prerazporedil sredstva iz drugih proračunskih virov na namenska sredstva sklada - za namen investicij za nujno povečanje fonda najemnih stanovanj.