



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a

5270 Ajdovščina

t / 05 36 59 110

e / obcina@ajdovscina.si

w / www.ajdovscina.si

Številka: 3528-1/2024

Datum: 21.3.2024

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: 1. Sklep o sprejemu letnega poročila JSS OA
2. Sklep o pokrivanju presežka odhodkov nad prihodki 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

8. točka 13. seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 13. redni seji dne 10.4.2024 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 13. redni seji dne 10.4.2024 sprejel naslednji

Sklep

Sprejme se letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2023.

Številka: 3528-1/2024

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.,
župan

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 13. redni seji dne 10.4.2024 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 13. redni seji dne 10.4.2024 sprejel naslednji

Sklep

Presežek odhodkov nad prihodki iz poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2023 v višini 244.683,30 EUR se pokrije s presežkom prihodkov nad odhodki iz preteklih let, ki znaša 255.713,20 EUR, tako da je znesek skupnega presežka prihodkov nad odhodki na dan 31.12.2023, 11.029,90 EUR in ostaja nerazporejen.

Številka: 3528-1/2024

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.,
župan

OBRAZLOŽITEV

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

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

Letno poročilo vsebuje:

Računovodsko poročilo, ki ga pripravi pooblaščen računovodja oziroma oseba odgovorna za področje računovodstva in ki poleg bilanc in izkazov na predpisanih obrazcih vsebuje tudi pojasnila k izkazu 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 pokrivanju presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada. V sedmi alineji 16. člena je določena pristojnost nadzornega sveta, da sestavi pisno poročilo ustanovitelju, v katerem mora zavzeti stališče do poslovnega poročila stanovanjskega sklada. V osmi alineji 16. člena pa določa še, da nadzorni svet sklada predlaga tudi način razporejanja presežka prihodkov nad odhodki in pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada.

V skladu z 41. členom Zakona o javnih skladih naj bi se presežek odhodkov nad prihodki iz poslovanja javnega sklada v preteklem poslovnem letu najprej pokrival iz nerazporejenih presežkov prihodkov nad odhodki iz preteklih let. Če teh ni ali pa ne zadostujejo, se ustanovitelj lahko odloči, da za ugotovljeni presežek odhodkov nad prihodki zmanjša kapital javnega sklada ali pa presežek odhodkov nad prihodki pokrije iz svojega proračuna.

Iz računovodskega poročila je razvidno, da je znašal presežek odhodkov nad prihodki 244.683,30 EUR, medtem ko je znašal presežek prihodkov nad odhodki preteklih let

255.713,20 EUR. Presežek odhodkov je nastal iz naslova investicijskih vlaganj v stanovanja zaradi obsežnih prenov, predvsem praznih stanovanj, ki so pripravljena za oddajo v neprofitni najem prosilcem, ki se bodo uvrstili na prednostno listo Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter nakupov treh stanovanj - v rezidenci Lotus na Ribniku in na Tovarniški 10 v Ajdovščini.

Letno poročilo stanovanjskega sklada za leto 2023 je Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina obravnaval dne 21.3.2024 ter pripravil poročilo ustanovitelju, iz katerega izhaja, da je Nadzorni svet podal pozitivno stališče k Letnemu poročilu za leto 2023 in da Nadzorni svet obenem občinskemu svetu predlaga, da se presežek odhodkov nad prihodki iz poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2023 v višini 244.683,30 EUR pokrije s presežkom prihodkov nad odhodki iz preteklih let, ki znaša 255.713,20 EUR, tako da je znesek skupnega presežka prihodkov nad odhodki na dan 31.12.2023, 11.029,90 EUR in ostaja nerazporejen.

Gradivu je priloženo letno poročilo sklada za leto 2023, sklep nadzornega sveta o zavzetju stališča do letnega poročila ter o predlogu pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki ter poročilo ustanovitelju.

Priloge:

- Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2023
- Sklep Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina z dne 21.3.2024
- Poročilo ustanovitelju Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina z dne 21.3.2024

Tadej Beočanin, l. r.,
Župan

POROČILO ODBOROV

Na skupni seji dne 26. 3. 2024 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 2023 sta podala pozitivno mnenje, zato predlagata, da ga Občinski svet sprejme.

Datum: 26. 3. 2024

Predsednik odbora za finance in
premoženjske zadeve
Miha Kapelj, l. r.

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



JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
OBČINE AJDOVŠČINA

Gregorčičeva ulica 20
5270 Ajdovščina, Slovenija

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

LETNO POROČILO USTANOVITELJU JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA OBČINE AJDOVŠČINA ZA LETO 2023

Ajdovščina, 28. februar 2024

VSEBINA

OSNOVNI PODATKI.....	5
UVOD.....	6
I. PREDSTAVITEV IN ORGANIZIRANOST JSS OA.....	6
II. PRIPRAVA LETNEGA POROČILA	7
III. TEMELJNE ZAKONSKE PODLAGE.....	8
IV. RAZVOJNI IN OSTALI CILJI V LETIH 2023	8
V. NAMENSKO PREMOŽENJE	8
A POSLOVNO POROČILO	9
1 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	9
1.1. Realizacija finančnega načrta.....	9
2. REALIZACIJA VIROV SREDSTEV	13
2.1 Prejemki iz lastnih sredstev.....	13
2.2 Transforni prihodki	14
2.2.1 Transforni prihodki iz proračuna OA	14
2.2.2 Transforni prihodki iz javnih skladov	14
2.2.3 Prejeta sredstva iz Evropske unije	15
2.2.4 Zadolževanje	15
2.3. Realizacija glavnih programov.....	15
2.3.1 Zagotavljanje in vzdrževanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot.....	15
2.4. Obrazložitev prenosa neporabljenih namenskih sredstev	17
2.5. Obrazložitev plačil neporavnanih obveznosti iz preteklih let.....	17
2.6. Obrazložitev novih obveznosti	17
2.7. Izdana in unovčena poročila, garancije, hipoteke in obveznosti iz tožb	17
2.8. Ostale pomembne zadeve v letu 2023	17
2.8.1 Objava Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj v najem.....	17
2.8.2 Sodne zadeve v letu 2023	17
2.8.3 Nefitne najemnine	18
2.8.4 Terjatve	18
3 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	19
3.1. Namensko premoženje JSS OA	19
4 ZAKLJUČEK.....	19

5.	RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2023	22
5.1.	Uvod	22
5.2.	Pravne podlage	22
5.3.	Računovodske usmeritve	23
5.3.1.	Prihodki in odhodki	23
5.3.2.	Načelo denarnega teka	23
5.3.3.	Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva	23
5.3.4.	Dolgoročne finančne naložbe	24
5.3.5.	Dolgoročno dani depoziti in posojila	25
5.3.6.	Dolgoročne terjatve iz poslovanja	25
5.3.7.	Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah	25
5.3.8.	Kratkoročne finančne naložbe	25
5.3.9.	Kratkoročne terjatve iz financiranja	25
5.3.10.	Kratkoročne terjatve do kupcev	25
5.3.11.	Druge kratkoročne terjatve	26
5.3.12.	Neplačani odhodki	26
5.3.13.	Aktivne časovne razmejitve	26
5.3.14.	Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	26
5.3.15.	Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	26
5.3.16.	Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	26
5.3.17.	Kratkoročne obveznosti iz financiranja	26
5.4.	Neplačani prihodki	26
5.5.	Pasivne časovne razmejitve	27
5.6.	Sklad namenskega premoženja in rezervni sklad	27
5.7.	Dolgoročne finančne obveznosti in druge dolgoročne obveznosti	27
5.8.	Prihodki	27
5.8.1.	Nedavčni prihodki	27
5.8.2.	Kapitalski prihodki	27
5.8.3.	Transferi prihodki	27
5.9.	Odhodki	28
5.9.1.	Tekoči odhodki	28
5.9.2.	Tekoči transferi	28
5.9.3.	Investicijski odhodki	28
6.	RAČUNOVODSKI IZKAZI ZA LETO 2023	29
6.1.	Bilanca stanja	29
6.1.1.	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	29
6.1.2.	Pojasnilo dolgoročnih sredstev	29
6.1.2.	Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve	29
6.1.3.	Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	30
6.1.4.	Lastni viri in dolgoročne obveznosti	31
6.1.5.	Sklad namenskega premoženja in njegovo gibanje v letu 2023	32
6.1.6.	Obveznosti za sredstva v upravljanju in gibanje v letu 2023	32
6.2.	Izkaz prihodkov in odhodkov	32
6.2.1.	Prihodki	32
6.2.2.	Odhodki	33
6.2.3.	Izdatki za blago in storitve	34
6.2.4.	Presežek odhodkov nad prihodki	36

6.3.	IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA	37
7.	DAVČNA BILANCA ZA LETO 2023	38
7.1.	Obračun davka od dohodka pravnih oseb	38
7.2.	Obvezne priloge	39

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:



Direktorica: Alenka Čadež Kobol od 1. 1.2024
Organa javnega sklada: Nadzorni svet in direktor
Nadzorni svet JSS OA: imenovan s sklepom Občinskega sveta Občine Ajdovščina
10. 2. 2022
Predsednica: Marija Trošt
Namestnik predsednice: Andrej Klemenčič
Člani: Matej Štokelj, Nevenka Breclj Popović, Patrik Močnik

UVOD

Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (v nadaljevanju: JSS OA) je bilo izdelano z namenom zagotoviti jasne in verodostojne informacije o poslovanju javnega zavoda v letu 2023.

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

Letno poročilo prikazuje poslovanje JSS OA v obračunskem obdobju od 1. januarja do 31. decembra 2023. Podlaga za pripravo poslovnega poročila je poslovno finančni načrt sklada za leto 2023, ki ga je občinski svet potrdil na svoji 29. redni seji dne 19. maja 2022.

I. PREDSTAVITEV IN ORGANIZIRANOST 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. JSS OA je pri Okrožnem sodišču v Novi Gorici vpisan dne 06.05 kot pravna oseba javnega prava, ustanovljena kot javni sklad.

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

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

- vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture;
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči;
- gradnjo, nakup, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih enot;
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- uresničevanje občinskih stanovanjskih programov;
- opravljanje drugih nalog, ki se nanašajo na uresničevanje javnega interesa na stanovanjskem področju.

Prav pridobivanje novih stanovanj, tako z nakupom ali gradnjo novih stanovanjskih enot, je osnovna naloga in cilj JSS OA, s tem pa uravnavanje ponudbe in povpraševanja po stanovanjih v Občini Ajdovščina.

Na dan 31. 12. 2023 je bila na JSS OA zaposlena ena javna uslužbenka, Svetovalka za stanovanja, za nedoločen čas. Direktor Tomaž Pliberšek je bil zaposlen za obdobje od 1. 1. 2023 do 31. 5. 2023. Zaradi

njegove odpovedi je Občinski svet Občine Ajdovščina dne 25. 5. 2023 pooblastil Marijo Trošt, predsednico nadzornega sveta JSS OA, za opravljanje funkcije direktorice JSS OA, za čas od 1. 6. 2023 do imenovanja novega direktorja, vendar najdlje do 31.12.2023, ki je delo opravljala po podjemni pogodbi. Kadrovski načrt v okviru dokumenta Rebalans finančnega načrta za leto 2024 poleg direktorja in svetovalca za stanovanja predvideva še dodatno zaposlitev v drugi polovici leta 2024.

Preko zunanjih izvajalcev so se v letu 2023 izvajale naslednje storitve:

- vodenje knjigovodstva, računovodstva in izdelava računovodskih izkazov – AMMI d.o.o. Nova Gorica,
- gospodarjenje in vzdrževanje stanovanj – Komunalno stanovanjska družba d.o.o., Ajdovščina
- vzdrževanju spletne strani – TGP Projekt s.p., Tadej Gapšarič s.p., Podgorci
- odvetniške storitve in pravno svetovanje – Odvetniška pisarna Čehovin in Erjavec d.o.o., Nova Gorica,
- notranje revizijski pregled in svetovanje – Idealis, Inštitut za plače in delovna razmerja, Ljubljana (prekinjena z dnem 31. 12. 2023).

II. PRIPRAVA LETNEGA POROČILA

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

Letno poročilo je sestavljeno iz:

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

Letno poročilo za leto 2023 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 lahko prihaja do manjših odstopanj.

Zakon o javnih skladih (ZJS-1) V 44. člen določa pogoje revidiranja letnega poročila. Letno poročilo javnega sklada mora pregledati pooblaščen revizor oziroma revizorka vsako leto, če ima javni sklad več

kot 30.000.000 eurov kapitala, sicer pa najmanj na vsakih pet let. Glede na to, da od ustanovitve sklada in prve revizije še ni preteklo pet let, revizija letnega poročila v letu 2023 ni obvezna.

III. TEMELJNE ZAKONSKE PODLAGE

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

- Zakon o javnih skladih (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 (ZSPDSLS-1; Uradni list RS, št. 11/18 in spremembe).

IV. RAZVOJNI IN OSTALI CILJI V LETIH 2023

Osnovna dejavnost JSS OA je gospodarjenje z neprofitnimi stanovanji, pridobivanje novih stanovanj ter oddajanje stanovanj v najem. Cilj JSS OA je v prihodnosti še povečati fond neprofitnih stanovanj, kot tudi pridobiti tržna in kadrovska stanovanja.

Za uresničevanje ključnih ciljev je bila v letu 2022 odobrena vloga JSS OA na javni razpis MOP, v okviru sredstev Načrta za okrevanje in odpornost (NOO), komponenta 16: Investicije v stanovanjsko politiko, ki omogoča nakup 9 stanovanj, v skupni vrednosti 887.316,01 € in sicer za:

- stanovanja Ob Hublju, za katere je bila dne 20. 7. 2022 izdana Odločba Ministrstva za okolje in prostor o sofinanciranju št. 35201-4/2022-2550-141 v višini 541.250,00 € ter za
- stanovanja Lotus, za katere je bila dne 20. 7. 2022 izdana Odločba Ministrstva za okolje in prostor št. 35201-4/2022-2550-135 v višini 346.066,01 €.

JSS OA je od Občine Ajdovščina za 45.500,00 € + 910,00 € davka odkupil še stanovanje ID 2392-676-6, na Tovarniški 10 v Ajdovščini, ter ga obnovil, da je pripravljen za oddajo.

V. NAMENSKO PREMOŽENJE

Vrednost namenskega premoženja na dan 31.12.2023 znaša 10.007.330,32€, stanje celotnega premoženja v lasti sklada na dan 31. 12. 2023 pa znaša 10.252.013,62 EUR.

A POSLOVNO POROČILO

1 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

1.1. Realizacija finančnega načrta

V letu 2023 so bili realizirani prihodki v višini 412.755,89 €, kar predstavlja 56,37 % načrtovanega Finančnega načrta za leto 2023. Od tega je za 252.756 € tekočih prihodkov, za 160.000,00 € transfernih prihodkov. Zadolžitev v letu 2023 ni bilo. V finančnem načrtu za leto 2023 so bila planirana sredstva EU v višini 323.750,00 €, realizacije prihodkov v letu 2023 iz razloga dolgotrajnih postopkov odobritve vlog ter reorganizacijo ministrstev in prenosa pristojnosti iz Ministrstva za okolje in prostor na Ministrstvo za solidarnost. Ta sredstva so vključena med transfernimi prihodki v finančnem načrtu za leto 2024.

V okviru sredstev Načrta za okrepanje in odpornost (NOO), komponenta 16: Investicije v stanovanjsko politiko, so bila odobrena nepovratna sofinancerska sredstva v skupni vrednosti 887.316,01 € in sicer za:

- štiri stanovanja Ob Hublju, za katere je bila dne 20. 7. 2022 izdana Odločba Ministrstva za okolje in prostor o sofinanciranju št. 35201-4/2022-2550-141 v višini 541.250,00 € ter za
- pet stanovanj v rezidenci Lotus na Ribniku, za katere je bila dne 20. 7. 2022 izdana Odločba Ministrstva za okolje in prostor št. 35201-4/2022-2550-135 v višini 346.066,01 €.

Odhodki so realizirani v višini 657.439,19 €, kar predstavlja 72,57 % načrtovanih odhodkov. V letu 2023 je bilo načrtovano zadolževanje v višini 312.250,00 €, ki ni bilo realizirano, iz zgoraj navedenih razlogov pri postopkih odobritve vloge JSS OA za sofinanciranje nakupa novih stanovanj.

V letu 2023 ni bilo danih posojil kot tudi ne realizacije odplačil posojil. Realizirano je zmanjšanje sredstev na računih za 244.683,33 €.

Realizacija finančnega načrta za leto 2023 v primerjavi z načrtovanim je razvidna iz spodnje preglednice.

Preglednica 1: Realizacija finančnega načrta za leto 2023

Naziv	FINANČNI NAČRT 2023	REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2023	Indeks
2	3	4	5 = 4/3
BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV			
I. SKUPAJ PRIHODKI	732.250,00	412.755,89	56,37
II. SKUPAJ ODHODKI	905.995,61	657.439,19	72,57
III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	-173.745,61	-244.683,30	140,83
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB			
IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	0,00	0,00	0,00
V. DANA POSOJILA			
VI. RAZLIKA PREJETIH IN DANIH POSOJIL (IV. - V.)			
RAČUN FINANCIRANJA	312.250,00	0,00	0,00
VII. ZADOLŽEVANJE	312.250,00	0,00	0,00
VIII. ODPLAČILA DOLGA	0,00	0,00	0,00
IX. NETO ODPLAČILO DOLGA (VII. - VIII.)	312.250,00	0,00	0,00
X. POVEČANJE/ ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	138.504,39	-244.683,30	-176,66

V celotnih prihodkih največji delež predstavljajo najemnine od oddaje stanovanjskih enot, v vrednosti 245.792,01 €, kar predstavlja 59,54% vseh prihodkov.

Preglednica 2: Realizacija prihodkov za leto 2023

Naziv konta	FINANČNI NAČRT 2023	REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2023	Indeks
2	3	4	5 = 4/3
I. SKUPAJ PRIHODKI	732.250,00	412.755,89	56,37
TEKOČI PRIHODKI (70 + 71)	248.500,00	252.755,88	101,71
DAVČNI PRIHODKI	0,00	0,00	0,00
NEDAVČNI PRIHODKI	248.500,00	252.755,88	101,71
Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	247.500,00	252.755,88	102,12
Prihodki od obresti		6.963,87	
Prihodki iz premoženja (najemnine, zavarov.)	247.500,00	245.792,01	99,31
Takse in pristojbine	0,00	0,00	0,00
Sodne takse			
Upravne takse in pristojbine			
Globe in druge denarne kazni	0,00	0,00	0,00
Prihodki od prodaje blaga in storitev	0,00	0,00	0,00
Drugi nedavčni prihodki	1.000,00	0,00	0,00
Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost			
Drugi nedavčni prihodki	1.000,00	0,00	0,00
KAPITALSKI PRIHODKI	0,00	0,00	0,00
PREJETE DONACIJE	0,00	0,00	0,00
TRANSFERNI PRIHODKI	483.750,00	160.000,01	33,07
Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij	160.000,00	160.000,01	100,00
Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna EU	323.750,00	0,00	0,00
			0,00
PREJETA SREDSTVA IZ EU	0,00	0,00	0,00

Odhodki so realizirani v višini 657.439,19 €, kar predstavlja 72,57 % načrtovanih odhodkov. Tekoči odhodki, ki predstavljajo 46,73% vseh prihodkov, so bili realizirani v višini 307.228,32, kar je za 13,79% več od planiranih, predvsem zaradi povečanih potreb po večjih vzdrževalnih delih na stanovanjih. V letu 2023 so bila izvedena naslednja večja popravila stanovanj:

V mesecu marcu 2023 je bila obnovljena kopalnica in zamenjano okno s trojno zasteklitvijo v stanovanju, Ob Hublju 5. Najemnica je v času obnove bivala v zasebni sobi na stroške JSS OA.

Zamenjalo se je okno v stanovanju Bevkova 14, ki je bilo nepravilno narejeno, odobreno s strani KSD v maju, v vrednosti 1.034,75 €

Stanovanje z ID znakom 2392-678-9, Tovarniška cesta 12 (stanovanje sestavljeno iz 2 stanovanj, ki je bilo več let prazno) obnovili smo kopalnico, elektro instalacije, ukinili en el. števec, ki se je po nepotrebnem plačeval, oblekli temne stropne v gips in pobelili, položili laminat in vanj vselili 6 člansko družino (zamenjava).

Obnovili smo stanovanje na Tovarniški cesti 10, z ID znakom 2392-676-6, uredili elektro instalacije, pobelili, zamenjali talne obloge.

ID 2381-161-1 prenovili pritlično stanovanje v Lokavcu 74, ki je imelo nekaj cm široke razpoke po stenah, obnovili kopalnico, el. instalacije, kuhinjo, pobelili in naknadno še popravili dimnike in zračnike, ki so jih najemniki očitno prevrtali, vrata so bila zamenjana v februarju 2024.

Mansardno stanovanje ID 2392-968-50, na Bevkovi 3 smo preložili klimo, pobelili in obnovili parket, da je pripravljeno za vselitev.

Stanovanju ID 2392-139-25 na Cesti IV. Prekomorske 55 smo obnovili popolnoma uničeno kopalnico, popravilo se je tudi kanalizacijsko vertikalno cev (so pristopili vsi stanovalci v stopnišču), elektro instalacije, vrata za kopalnico pridejo, vhodna vrata so zamenjana, balkonska vrata z oknom so v izdelavi (zamujejo), sledi še beljenje.

ID 2392-455-6 Na Livadi 6 se je popolnoma obnovila predpotopna kopalnica, ki je bila v planu obnove 2019. Obnovljene elektro instalacije, čaka se še vrata kopalnice in beljenje.

ID 2392-307-5 Idrijska cesta 3, zamenjana 3 notranja vrata, izvajalec zamuja z vgradnjo naročenih oken.

ID 2392-307-9 Idrijska cesta 3, štiri dotrajana notranja vrata, popravilo stropa se preloži v kasnejše obdobje.

ID 2392-188-4 Goriška 38, zamenjana vhodna vrata z nadsvetlobo, ki so bila močno poškodovana že nekaj let.

ID 2392-678-3 Tovarniška 12 novi zunanji dve okni z el. roletami (v pritličju), ker ni možno urediti drugače.

ID 2392-808-4 Župančičeva 3a, delna obnova kopalnice – intervencijsko popravilo.

ID3 (ni etažirano) Batuje 5, beljenje in čiščenje (ter odvoz materiala na odpad) za sodno izpraznjeno stanovanje (ključavnico prevrtali gasilci).

ID 2392-1019-20 Bevkova ulica 14 popolna obnova stanovanja skupaj s praznjenjem opreme in osebnih stvari na odpad. Obnovljena kopalnica, instalacije, talne obloge (najemnica je umrla, stanovanje je bilo je v izjemno slabem stanju).

ID 2392-973-6 Bevkova ulica 11 zamenjava polomljenih ploščic v kuhinji.

Vrednost plačanih del za tekoče vzdrževanje od 1.1. do 31.8.2023 je znašala 127.285,49 €. Vrednost obnove po računih v času od 1. 9. do 31. 12. 2023 je 64.164,14 €, nedokončana dela v vrednosti 4.183,92€ bodo fakturirana naknadno za stanovanje na Bevkovi 8 - intervencija.

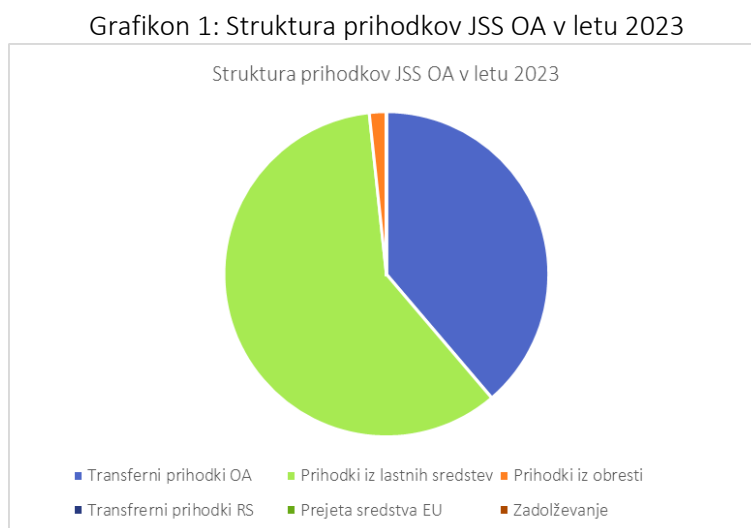
Goriška cesta 25a - glede na ogled, opravljene 22. avgusta, še mnenje v zvezi s stanjem objekta, v katerem se v mansardi nahaja stanovanje JSS OA, kjer menda pušča streha že več kot 10 let, in ni bil določen upravljalec večstanovanjske stavbe: ponudbe za obnovo 32 le stare strehe (ki je skupna) je KSD, ki je bil šele lani izbran za upravnika, pridobil v drugi polovici decembra. V januarju je bil sklican zbor lastnikov, upravnik je pričel z zbiranjem soglasij za celovito popravilo strehe. Najemnici je bilo ponujeno, da bi se začasno preselili v prenovljeno stanovanje na Bevkovo, v Batuje 5 ali Župančičevo 3b, zaradi plesni in vlage v stanovanju, vendar se za preselitev niso odločili. Na reverz smo jim dali (KSD-jev) razvlažilec, da jim malo olajšamo stanje.

Preglednica 2: Realizacija odhodkov v letu 2023

Naziv konta	FINANČNI NAČRT 2023	REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2023	Indeks
2	3	4	5 = 4/3
II. SKUPAJ ODHODKI	905.995,61	657.439,19	72,57
(40 + 41 + 42 + 43 +45)			
TEKOČI ODHODKI	269.995,61	307.228,32	113,79
(400 + 401 + 402 + 403 +404 + 409)			
Plače in drugi izdatki zaposlenim	69.797,48	31.457,73	45,07
Plače in dodatki	60.584,40	21.854,55	36,07
Regres za letni dopust	3.223,29	401,67	12,46
Povračila in nadomestila	5.989,79	9.201,51	153,62
Sredstva za delovno uspešnost	0,00	0,00	0,00
Sredstva za nadurno delo	0,00	0,00	0,00
Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0,00	0,00	0,00
Drugi izdatki zaposlenim	0,00	0,00	0,00
Prispevek delodajalcev za socialno varnost	23.143,13	4.056,58	17,53
Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	14.752,20	1.934,12	13,11
Prispevek za zdravstveno zavarovanje	7.827,50	1.549,45	19,79
Prispevek za zaposlovanje	442,26	0,00	0,00
Prispevek za starševsko varstvo	121,17	21,83	18,02
Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	0,00	551,18	0,00
Izdatki za blago in storitve	158.480,00	246.163,25	155,33
Pisarniški in splošni material in storitve	3.000,00	23.012,20	767,07
Posebni material in storitve	3.500,00	0,00	0,00
Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	2.500,00	2.348,54	93,94
Prevozni stroški in storitve	3.000,00	0,00	0,00
Izdatki za službena potovanja	0,00	0,00	0,00
Tekoče vzdrževanje	137.000,00	191.449,63	139,74
Poslovne najemnine in zakupnine	0,00	456,96	0,00
Kazni in odškodnine	0,00	0,00	0,00
Drugi operativni odhodki	9.480,00	28.895,92	304,81
Plačila domačih obresti	4.000,00	0,00	0,00
Plačila tujih obresti	0,00	0,00	0,00
Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	0,00	0,00	0,00
Rezerve	14.575,00	25.550,76	175,31
TEKOČI TRANSFERI	0,00	0,00	0,00
INVESTICIJSKI ODHODKI	636.000,00	350.210,87	55,06
Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov		349.732,97	
Nakup opreme		477,90	
Novogradnje		0,00	
Investicijsko vzdrževanje		0,00	
Nakup zemljišč in naravnih bogastev		0,00	
Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring		0,00	
INVESTICIJSKI TRANSFERI	0,00	0,00	0,00
PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EU	0,00	0,00	0,00
III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ) PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	-173.745,61	-244.683,30	140,83
(SKUPAJ PRIHODKI - SKUPAJ ODHODKI)			

2. REALIZACIJA VIROV SREDSTEV

V letu 2023 je bilo realiziranih 412.755,89 € prejemkov. Med pomembnejšimi viri prejemkov so bila lastna sredstva (najemnine 245.792,01), ki predstavljajo 59,55% vseh prejemkov, transferji iz občinskega proračuna ustanovitelja OA (160.000 €) predstavljajo 38,76%, prihodki iz obresti (6.963,87€) pa predstavljajo 1,69%. Sredstev iz proračuna RS in sredstev EU v letu 2023 ni bilo. Prav tako ni bilo zadolževanja, kar pomeni 0 % vseh prejemkov. Strukturo virov sredstev prikazujemo v spodnjem grafikonu 1.



Skupne prihodke sestavljajo davčni in nedavčni prihodki, kapitalski prihodki ter transferni prihodki. Nedavčni prihodki so sestavljeni iz:

- prihodkov od premoženja, to je pobranih najemnin za neprofitna stanovanja,
- 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 2023 ni bilo planiranih kapitalskih prihodkov iz naslova prodaje zgradb in prostorov.

2.1 Prejemki iz lastnih sredstev

Realizacija lastnih prihodkov iz naslova najemnin je znašala 245.792,01 €. V letu 2023 so bili pridobljeni tudi prihodki od obresti v višini 6.963,87€.

Izterjave neplačanih najemnin izvajal upravljalca KSD d.o.o., stanje terjatev na dan 31.12.2023 je znašalo 62.006,57 €, od tega je za kar 20.058,64 € neplačanih najemnin, za katere so vložene izvršbe na sodišču. Res je, da so v stanovanjih mnogokrat socialno šibki člani družbe, res pa je tudi, da bi mnogokrat lahko CSD namesto, da jim sredstva nakaže na njihove trr, nakazal direktno na neplačane najemnine. Enako se dogaja z neplačanimi stroški skupnih prostorov, luči, vode...Če ne plača najemnik, plača gospodar. Samo pošiljanje opominov je premalo, zato se je JSS OA angažiral tudi z osebnim stikom in telefonskim pogovorom, kar je pohitrilo postopke plačevanja. Med drugim smo nadaljevali s prizadevanji prejšnjega direktorja, za pobot terjatev z kvalitetnim delom na naših stanovanjih. Na tak način smo uspeli pobotati terjatve v višini 7.299,42 €.

Prihodkov od opravljene prodaje blaga in storitev v letu 2023 ni bilo.

Drugi nedavčni prihodki, kamor sodijo prejeta plačila sodnih oziroma pravnih stroškov ter sodnih poravnjav, obratovalnih stroškov, odškodnin iz sklenjenih zavarovanj, varščin, vračil tržnih subvencij po odločbi in pogodbenih kazni ter drugih izrednih prihodkov, so bili realizirani v višini 277,89 €.

JSS OA v letu 2023 ni prodajala nepremičnin svojega namenskega premoženja, zato prihodkov od prodaje stvarnega premoženja v letu 2023 ni bilo.

Ker v letu 2023 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 2023 realiziranih sredstev.

2.2 Transforni prihodki

2.2.1 Transforni prihodki iz proračuna OA

Transforni prihodki se črpajo na osnovi dokumentiranih zahtevkov oziroma računov za že opravljene storitve oziroma izplačane subvencije. Transforni prihodki iz občinskega proračuna so bili realizirani v višini 160.000,00 € ter predstavljajo 38,76 % vseh prejemkov. Sredstva za delovanje JSS OA, ki predstavljajo 38,76 % vseh prihodkov, so bila v letu 2023 pridobljena s strani ustanovitelja Občine Ajdovščina, na podlagi podpisane pogodbe, v višini 160.000,00 EUR, kar je 100% glede na načrtovani finančni načrt za leto 2023 in sicer za:

- vplačila v rezervni sklad v višini 12.207,63 €,
- delovanje sklada 85.597,42 €,
- investicijsko vzdrževanje 62.194,96 €.

V letu 2023 so bili nakazani trije zahtevki za leto 2022 v skupni vrednosti 60.073,99 in sicer:

- 23.1.2023 v višini 4.059,65 €,
- 27.2.2023 v višini 43.806,71 €,
- 27.2.2023 v višini 12.207,63 €.

Pregled izstavljenih zahtevkov za stroške v letu 2023:

13.3.2023 v vrednosti 18.388,24 € (inv. vzdrževanje stanovanj januar - marec 2023)

26.6.2023 v vrednosti 15.643,84 € (plače in nadomestila)

27.6.2023 v vrednosti 16.000,00 € (materialni stroški)

27.6.2023 v vrednosti 10.805,22 € (Rezervni sklad za 1-6.2023) ZAVRNJEN

13.11.2023 v vrednosti 3.150,25 € (plače in nadomestila junij 2023)

8.11.2023 v vrednosti 22.237,62 € (rezervni sklad 1-12.2023) ZAVRNJEN

14.11.2023 v vrednosti 110.000,00 € (za nakup stanovanj) ZAVRNJEN

22.11.2023 v vrednosti 46.743,68 € tako, da je bilo na JSS OA nakazano v letu 2023 le 81.537,77 € za tekoče stroške v letu 2023 (namesto pričakovanih 160.000€ po pogodbi o sofinanciranju).

Kapitalskih transferov v letu 2022 ni bilo.

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 energetsko prenovu 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. Za sanacijo stanovanja Ob

Hublju 2 je Eko sklad povrnil stroške na podlagi podpisane pogodbe dne 23.12. 2023 za izolacijo podstrešja proti ogrevanemu prostoru višini 296,31 €, kar bo nakazano v letu 2024.

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 887.316,00€. Pet stanovanj v skupni vrednosti projekta 745.292,07 € bo v blokih Lotus na Ribniku, štiri, v skupni vrednosti celotnega projekta 1.172.816,25 €, pa v soseski Ob Hublju. Za stanovanja na Ribniku so že pridobljena uporabna dovoljenja, za bloke Ob Hublju pa je vložena popolna vloga na Upravni enoti.

2.2.4 Zadolževanje

Finančni načrt JSS OA za leto 2023 je predvideval zadolževanje, kar je bilo potrjeno tudi z Odlokom o rebalansu proračuna OA. Slednji dovoljuje dolgoročno zadolževanje JSS OA, zgornjo mejo zadolžitve pa določata Zakon o javnih skladih in Stanovanjski zakon.

Zadolževanje v letu 2023 ni bilo realizirano. Zadolževanje v celotni vrednosti nakupa novih stanovanj (3 na Ribniku in 4 Ob Hublju) ter za namene gradnje hiš v Dobravljah se predvideva v letu 2024.

2.3. Realizacija glavnih programov

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina je bil ustanovljen z namenom vzpodbujanja razvoja stanovanjske infrastrukture, enotnega in gospodarnega ravnanja s stanovanji v lasti javnega sklada ter s premoženjem, ki ga bo prejel v upravljanje tekom delovanja. JSS OA je v letu 2023 po sprejetem planu vzdrževanj sistematično izvajal vzdrževanje stanovanj s strokovno usposobljenimi izvajalci.

2.3.1 Zagotavljanje in vzdrževanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot

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

2.3.1.1 Tekoče vzdrževanje

Tekoče vzdrževanje namenskega premoženja smo v letu 2023 izvajali v skladu s planom vlaganj v stanovanj, ki je bil pripravljen v letu 2021 s strani upravljavca, in še ni bil realiziran. Pred izvedbo popravil je bil 22. avgusta 2023 skupaj s predstavniki KSD in zunanjim sodelavcem izveden ogled, na podlagi katerega je bila sprejeta odločitev za najnujnejše prenove, glede na to, da je bil razpis za neprofitna stanovanja že objavljen. Poleg teh popravil so bile prisotne še intervencije, kar je pri tako starem in slabo vzdrževanem fondu stanovanj pričakovano.

Vrednost vseh popravil, plačanih v letu 2023 je znašala 191.449,63 €.

Popravila stanovanja	Vrsta del
Ob Hublju 5	Obnova kopalnice, zamenjava okna
Bevkova 14	Zamenjava okna
Tovarniška cesta 10 (ID 2392-676-6)	Elektro instalacije, zamenjava talnih oblog
Tovarniška cesta 12 (ID 2392-678-9)	Obnova kopalnice, elektro instalacije, gips stropovi, talne obloge
Lokavec 74 (ID2381-161-1)	Celovita prenova stanovanja

Bevkova 3 (ID2392-968-50)	Elektroinstalacija, talne obloge, prestavitev klime
Cesta IV. Prekomorske 55	Obnova kopalnice, vertikalna, elektroinstalacije, zamenjava vrat
Na Livadi 6 (ID 2392-455-6)	Obnova kopalnice, elektroinstalacije, zamenjava vrat
Idrijska cesta 3 (ID 2392-307-5)	Zamenjava notranjih vrat
Idrijska cesta 3 (ID 2392-307-9)	Zamenjava notranjih vrat
Goriška cesta 38 (ID 2392-188-4)	Zamenjava vhodnih vrat z nadsvetlobo
Tovarniška 12 (ID 2392-678-3)	Zamenjava oken z roletami
Batuje 5	Beljenje in čiščenje, odvoz materiala
Bevkova ulica 14 (ID 2392-1019-20)	Celovita prenova stanovanja
Bevkova ulica 11 (ID 2392-973-6)	Prenova ploščic v kuhinji

Preglednica 4: V letu 2023 izvedena planirana tekoča vzdrževanja

2.3.1.2 Investicijski odhodki – nakupi

V letu 2023 so bili realizirani investicijskih odhodki v višini 350.210,87 € in sicer za:

- nakup stanovanjskih zgradb in prostorov v vrednosti 349.732,97 €,
- nakup opreme 477 € (prenosni računalnik).

Ob koncu leta je JSS OA z lastnimi sredstvi (presežek prihodkov nad odhodki leta 2022 in najemnine 2023) izvedel nakup dveh stanovanj v rezidenci Lotus na Ribniku v skupni višini 303.322,97 in sicer:

- stanovanje A2.3, v površini 41,70m² + 3,80 loža + 3,30 shramba + parkirišče garaža KP 33, v vrednosti 137.937,97 € in
- stanovanje A3.6, v površini 63,50 m² + 3,90 loža + 3,6 shramba + parkirišče garaža KP 23 in parkirišče zunaj, v vrednosti 165.385,00 €

Izveden je bil tudi nakup stanovanja na Tovarniški 10 v vrednosti 45.500,00 € + 910,00 € davka na nepremičnine.

2.3.1.3 Prenove izpraznjenih stanovanjskih enot

Da bi bila stanovanja ustrezno pripravljena za oddajo uspelim upravičencem Javnega razpisa za oddajo neprofitnih najemnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen v mesecu avgustu 2023, so se izvajale prenove izpraznjenih stanovanjskih enot. ID 2381-161-1 Lokavec, ID 3 Batuje, ID 2392-968-50 Bevkova 3, ID 2392-676-6 Tovarniška 10, ID2392-1019-20 Bevkova 14, ID 2392-973-6 Bevkova 11. Nekaj stanovanj pa smo že zamenjali in sicer ID Tovarniška 12, ki je povsem obnovljeno za stanovanje Ob Hublju 2, ki je vseljeno s priporočilom CSD-ja zaradi nujnega varstva mladoletne osebe.

2.3.1.4 Spremljanje ponudbe stavbnih zemljišč

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

2.3.1.5 Povečanje vrednosti namenskega premoženja s strani OA

Povečanja vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS OA s strani OA v letu 2023 ni bilo, saj OA v letu 2023 na JSS OA ni prenesel nepremičnin za stanovanjske namene.

2.4. Obrazložitev prenosa neporabljenih namenskih sredstev

Neporabljenih namenskih sredstev v letu 2023 ni.

2.5. Obrazložitev plačil neporavnanih obveznosti iz preteklih let

Neporavnanih obveznosti ni.

2.6. Obrazložitev novih obveznosti

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2023 ni bilo.

2.7. 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.

2.8. Ostale pomembne zadeve v letu 2023

2.8.1 Objava Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj v najem

JSS OA je na svoji spletni strani in v časopisu Latnik 31. 8. 2023 objavil Javni razpis za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj v najem. Javni razpis je pripravljen 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.

Na javni razpis je prispelo 68 vlog. 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 upravljalcev. 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 bo JSS OA do konca marca 2024 izdal odločbe o izpolnjevanju pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanja v neprofitni najem. Objavljena bo prednostna lista prosilcev. 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 neprofitni najem.

2.8.2 Sodne zadeve v letu 2023

JSS OA v nobenem primeru v letu 2023 ni nastopala kot tožena stranka.

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

Skladno s prenosom dejavnosti iz OA na JSS OA, so se na sklad prenesli tudi primeri, kjer je kot tožeča stranka nastopala OA. JSS OA do izteka obdobja, ki se nanaša na to poročilo ni vstopil v noben primer kot tožeča stranka.

V letu 2023 so bili iz naslova tožeče stranke (takrat še OA) razrešeni 3 primeri.

Dolg najemnice iz leta 2009 - 2019, ki je bila prenesen na JSS OA v višini 16.043,59 € je bil odpisan, zaradi zaključenega stečajnega postopka.

Deložacija stranke iz stanovanja Batuje 5 je postala pravnomočna poleti, stranka izseljena. Ker najemnica ni vrnila ključev, so stanovanje odprli gasilci - ostaja neporavnan dolg v višini 4.539,28€.

Ob koncu leta je bila pravnomočno zaključena še ena deložacija, postopek izselitve najemnika na Bevkovi 9 (kletno stanovanje) je bil opravljen januarja 2024, ostaja dolg v višini 4.134,05.

V prihodnosti obstaja zelo veliko tveganje za JSS OA iz naslova sodnih zadev, predvsem tistih, kjer bo JSS OA nastopal kot tožeča stranka, kar ima posledično zaradi odpisov neposredni vpliv na poslovni rezultat. 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.

2.8.3 Neprofitne najemnine

Velik problem predstavlja plačilna nedisciplina nekaterih najemnikov stanovanj. V letu 2023 je bil izveden odpis terjatev iz naslova neplačanih najemnin v višini 16.043,59 € ki so bila prenesena že v terjatvah na stanovanjski sklad iz strani občine Ajdovščina ob ustanovitvi sklada.

Že ob ustanovitvi je JSS OA prevzel za 51.270,30 € terjatev iz naslova zaračunanih neplačanih najemnin, od teh je na dan 31.12.2023 okrog 50% takih, za katere so že vložene izvršbe, vendar je uspeh, da bodo terjatve dejansko poplačane zaradi finančnega stanja najemnikov minimalen. Nekateri od njih so pokojni, oziroma so v osebnih stečajih. V prihodnosti predvidevamo tudi odpise neizterljivih terjatev.

Upravljalca neprofitnih stanovanj v lasti JSS OA sistematično trikrat na leto izda opomine za zapadle terjatve v okviru neprofitnih najemnin. To prakso se bo v letu 2024 še poostriilo, za kar smo dogovorili mesečne sestanke z upravljalcem in redno izterjavo neplačnikov. 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 upravljalca v skladu z zakonskim rokom vloži ustrezne izvršbe.

2.8.4 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 upravljalca nepremičnega namenskega premoženja KSD, d.o.o.. Slednji periodično tri (3) krat na leto izda opomine vsem dolžnikom.

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 socialne službe.

V letu 2023 sta bili pravnomočni dve prisilni deložaciji, zaradi neizterljivih najemnin najemnikov neprofitnih stanovanj (zaključeni osebni stečaji, pravnomočno zaključeni dedni postopki po pokojnem najemniku,...) so bile odpisane terjatve v skupni višini 16.043,59 €.

3 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

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 prenovu 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. Občina Ajdovščina se aktivno vključuje pri izvajanju ukrepov stanovanjske politike, v ta namen je leta 2016 sprejela Stanovanjski program Občine Ajdovščina za obdobje 2016 – 2021, ki ga bo potrebno novelirati za naslednje petletno obdobje, prav tako bo potrebno pripraviti srednjeročno poslovno politiko JSS OA.

Strateška dokumenta, kot je Stanovanjska strategija Občine Ajdovščina in Poslovna politika JSS OA v času delovanja JSS OA še nista bila pripravljena oziroma potrjena na občinskem svetu.

3.1. 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 31.12.2023 116 stanovanj. Amortizacija je v letu 2023 znašala 339.553,08 €, amortizirana vrednost namenskega premoženja JSS OA pa je na dan 31.12.2023 znašala 10.480.732,97 €. Sklad namenskega premoženja je 10.007.330,32.

4 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.

Poslovanje stanovanjskega sklada bo usmerjeno v izvajanje nalog ter medsebojno sodelovanje z ustanoviteljem in njenimi organi, z uresničevanjem namena, za katerega je bil ustanovljen JSS. Med ključnimi cilji so:

- povečevanje fonda javnih najemnih stanovanj,
- gospodarno izvajanje prenove in upravljanje stanovanj ,
- aktiviranje obstoječih nenaseljenih stanovanj,
- povečanje obsega virov financiranja,
- spodbujanje gradnje in prenove stanovanj zasebnih investitorjev za oddajo v najem,
- nadaljevanje pilotnih projektov po vzoru gradnje nizkocenovnih hiš.

Sklad trenutno posluje z dvema zaposlenima (direktor in svetovalec za stanovanja), medtem ko se naloge upravljanja stanovanj, pravne zadeve, finančno spremljanje in izterjava najemnin, vodenje knjigovodstva in računovodstva izvaja preko zunanjih izvajalcev. Stanovanjski sklad pri izvajanju vseh nalog sodeluje in jih vodi ter pri realizaciji izvaja nadzor. V finančnem načrtu za leto 2024 je predvidena nova zaposlitev, za kar bo potrebno temeljito proučiti ustreznost obstoječega sistema in na podlagi tega sprejeti odločite, kakšen kader in katere naloge predstavljajo JSS OA največji primanjkljaj in obenem pomenijo racionalizacijo poslovanja.

Sistemske pristop z vključevanjem vseh deležnikov bo prioriteten usmerjen v osrednji cilj – kakovostno življenje za vse. Stanovanje je pomemben dejavnik kakovosti življenja, seveda ne edini. V prihodnosti bo novo ustanovljeni javni stanovanjski sklad - JSS OA tvorno in s povezovanjem različnih deležnikov proaktivno sodeloval v razvojnih projektih Občine Ajdovščina in sooblikoval stanovanjsko politiko občine. S trajnostno naravnanimi, okolju prijaznimi, energetske učinkovitimi in z evropskimi sredstvi podkrepljenimi uresničljivimi projekti bo pripomogel k reševanju stanovanjskih izzivov občanov vseh generacij.

Poslovno poročilo pripravili:

Marija Trošt
Alenka Čadež Kobol

Alenka Čadež Kobol,
direktorica

RAČUNOVODSKO POROČILO

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
OBČINE AJDOVŠČINA
ZA LETO 2023

Nova Gorica: februar, 2024

5. RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2023

5.1. Uvod

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina, je v letu 2023 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

5.2. Pravne podlage

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

- Zakon o računovodstvu (Ur. l. RS 23/99, 30/2002-ZJF-C in 114/06-ZUE),
- Zakon o javnih financah (Ur. list RS, št. 11/2011, Ur. list RS, št. 14/2013,101/13, 55/15 -ZFieP, 96/15-ZIPR 1617, 13/18 in 195/20),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun in proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS. 115/2002, 21/2003, 134/2003, 126/2004, 120/2007, 124/2008, 58/2010 (pop. 60/10), 104/2010, 104/2011,86/16, 80/19 in 153/21),
- Navodilo o predložitvi letnih poročil pravnih oseb javnega prava (Ur. list RS, št. 109/10),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS. 115/2002, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/2010, popr. 60/10, 104/10 , 104/11,86/16, 80/19 in 153/21)
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS. 54/2002, 117/2002, 58/2003, 134/2003, 34/2004, 75/2004,117/2004, 141/2004, 117/2005, 138/2006, 120/2007, 124/2008 ,112/2009, 58/2010, 104/2010 , 104/2011, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 75/17,82/18, 79/19, 10/21 in 203/21)
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega Prava (Ur. l. RS. 123/2003, 34/2004, 13/2005, 138/2006, 120/2007, 112/2009, 58/2010, 97/2012, 100/15, 75/17 in 82/18)
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Ur. l. RS. 45/2005, 120/2007, 48/2009, 112/2009, 58/2010, 108/2013 in 100/15)
- Zakon o javnih skladih (Ur. l. RS. 77/2008 8/10-ZDLGPE in 206/21-ZDUPŠOP)

5.3. Računovodske usmeritve

Pri izdelavi računovodskih izkazov predstavljamo pomembnejše računovodske usmeritve:

5.3.1. Prihodki in odhodki

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

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

5.3.2. 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.

5.3.3. Neopredmetena in opredmetena dolgoročna sredstva

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

Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, zgradbe in oprema.

Opredmeteno osnovno sredstvo, katerega posamična nabavna vrednost po dobaviteljevem obračunu ne presega 500 EUR, se lahko izkazuje skupinsko kot drobní 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 vštevata 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.

	2023
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 ceditve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

5.3.4. Dolgoročne finančne naložbe

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

5.3.5. Dolgoročno dani depoziti in posojila

Dolgoročno dani depoziti in dolgoročna posojila, dana na podlagi posojilnih pogodb. Dolgoročne finančne naložbe se v začetku izkazujejo po nabavni vrednosti, ki ji ustrezajo naložena denarna ali drugačna sredstva. Dolgoročna finančne naložbe v obliki dolgoročno danih posojil se povečujejo za pripisano revalorizacijo, zmanjšujejo pa se za unovčene zneske.

Revalorizacija dolgoročno danih posojil je predmet dogovora pogodbenih strank. Sklad izkaže za znesek terjatve za dano posojilo splošni sklad za finančne naložbe. Za znesek revalorizacije izkaže povečanje dolgoročno danega posojila in hkrati povečanja splošnega sklada za finančne naložbe. Znesek obračunanih realnih obresti knjiži v breme kratkoročne terjatve iz financiranja in v dobro neplačanih prihodkov. Za odplačila revalorizacije glavnice se zmanjša splošni sklad za finančne naložbe.

Dani depoziti začasno prostih denarnih sredstev so depoziti na vpogled in tudi depoziti, vezani za določen čas. Dani depoziti začasno prostih denarnih sredstev se pri skladu ne izkazujejo kot izdatki iz naslova naložb, temveč se izkazujejo le na kontih stanja. Razlika med zneskom danega depozita ter zneskom vrnjenega depozita iz naslova obračunanih dogovorjenih obresti se izkaže na kontu prihodkov.

Stanovanjski sklad nima dolgoročno danih posojil.

5.3.6. Dolgoročne terjatve iz poslovanja

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

Stanovanjski sklad nima dolgoročnih terjatev iz poslovanja

5.3.7. Denarna sredstva in dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah

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

5.3.8. Kratkoročne finančne naložbe

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

Stanovanjski sklad nima kratkoročnih finančnih naložb.

5.3.9. Kratkoročne terjatve iz financiranja

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

5.3.10. Kratkoročne terjatve do kupcev

V začetku se izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačani. Za znesek kratkoročnih terjatev do kupcev se izkažejo neplačani prihodki. Terjatve, za katere ni realno

pričakovati poplačila, se na podlagi zapisnika inventurne komisije in sklepa direktorja sklada ob sprejemu zaključnega računa, izbrišejo iz evidenc.

5.3.11. 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.

5.3.12. 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.

5.3.13. Aktivne časovne razmejitve

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

5.3.14. Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine

Prejeti predujmi so dobljeni predujmi, ki jih plačajo kupci za prihodnjo dobavo in še niso poračunali z vrednostmi dobavljenih stvari ali opravljenih storitev. Za zneske izkazanih obveznosti za predujme obremeni sklad tudi aktivne časovne razmejitve in prizna ustrezen konto izkaza uspeha.

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

5.3.15. Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev

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

5.3.16. Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

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

5.3.17. Kratkoročne obveznosti iz financiranja

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

5.4. Neplačani prihodki

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

5.5. Pasivne časovne razmejitve

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

5.6. Sklad namenskega premoženja in rezervni sklad

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

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

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

5.7. Dolgoročne finančne obveznosti in druge dolgoročne obveznosti

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

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

Stanovanjski sklad nima dolgoročnih obveznosti.

5.8. Prihodki

5.8.1. Nedavčni prihodki

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

5.8.2. Kapitalski prihodki

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

5.8.3. Transforni prihodki

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

5.9. Odhodki

5.9.1. Tekoči odhodki

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

5.9.2. Tekoči transferi

Tekoči transferi izkazujejo izplačila subvencij posameznikom in gospodinjstvom.

5.9.3. Investicijski odhodki

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

6. RAČUNOVODSKI IZKAZI ZA LETO 2023

6.1. BILANCA STANJA

6.1.1. Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

		Leto	2023	2022
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	001	9.996.300	10.001.773
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	3.000	30000
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	1.500	0
02	NEPREMIČNINE	004	10.499.032	10.149.300
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	506.550	168.850
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	2810	18.835
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	492	552

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.

6.1.2. Pojasnilo dolgoročnih sredstev

Začetno stanje	10.001.732,60 €
Povečanje v letu 2023 nabava nepremičnin	349.732,97 €
Izvezem sredstev v upravljanju sklep 3528-	- 15.746,18 €
Nabava opreme	477,90 €
Neopredmetena sredstva	0,00 €
Končno stanje na dan 31.12.2023	<u>9.996.300,42 €</u>

6.1.2. Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

		Leto	2023	2022
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE	012	181.813	505.537
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	11.030	255.713
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	56.070	72.454
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	5.936	60.074
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0	0
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	71.519	52.938
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	38.458	64.358
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0

Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah

Stanje na računu na dan 31.12.2023 je 11.029,90 €.

Kratkoročne terjatve do kupcev predstavljajo terjatve do:

- Najemnikov v višini 56.070,37 €
(Terjatve so se zmanjšale zaradi odpisa v višini 16.043,59
Na osnovi sklepa št.66/2023)

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta predstavljajo

- Terjatve do Občine Ajdovščina 5.755,30 €
- Terjatve do UJP 180.,90 €

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 71.519,16 €

Neplačani odhodki predstavljajo:

- Odhodke za tekoče poslovanje v višini 32.400,77 €
- Tekoče transferje v višini 2.716,89 €
- Investicijske odhodke v višini 3.340,36 €

6.1.3. Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev

		Leto	2023	2022
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	99.264.	196.887
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	1.939	3.595
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	32.560	60.303
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	3.959	461
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	60.806	132.528
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih predstavljajo obveznost za:

- Čiste plače in nadomestila v višini 1.041,43 €
- Prispevke iz plač v višini 335,55 €
- Dohodnino v višini 130,16 €
- Regresirano prehrano in prevoz v višini 431,46 €

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 238,07 €
- Sejnine in podjemne pogodbe 3.721,14 €

6.1.4. Lastni viri in dolgoročne obveznosti

		Leto	2023	2022
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052- 053+054+055+056+057+058-059)	044	10.078.84 0	10.310.38 3
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	71.519	52.937
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
94	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	10.252.01	9.985.642
941 0	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
941 1	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0
941 2	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	255.713
941 3	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	244.683	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	0	16.090
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	52.937,57 €
Vplačila v letu 2023	25.550,76 €
Črpanje za vzdrževanje stanovanj	6.969,17 €
Končno stanje	<u>71.519,16 €</u>

6.1.5. Sklad namenskega premoženja in njegovo gibanje v letu 2023

Začetno stanje	<u>10.241.355,83€</u>
Povečanje v letu za investicijska vlaganja in druga vlaganja	350.210,87 €
Amortizacija	- 339.553,08 €
Presežek odhodkov nad prihodki	- 244.683,30 €
Končno stanje na dan 31.12.2023	<u>10.007.330,32 €</u>

6.1.6. Obveznosti za sredstva v upravljanju in gibanje v letu 2023

Začetno stanje	<u>16.089,97 €</u>
Amortizacija	343,79 €
Vračila sredstev v upravljanju na osnovi sklepa 3528-1-2023-8 z dne 09.06.2023	15.746,18 €
Končno stanje na dan 31.12.2023	<u>0,00 €</u>

Sredstva v upravljanju so predstavljala opremo v stanovanjih, ki jih JSS OA oddaja v najem.

6.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

6.2.1. PRIHODKI

6.2.1.1. Nedavčni prihodki

		Leto	2023	2022
71	NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)	140	252.756	115.603
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	252.756	115.603
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	6.964	162
7103	Prihodki od premoženja	144	245.792	115.441
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	150	0	0
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	0	0

Prihodki od obresti so sestavljeni iz:

- Obresti stanja na računu 6.963,87 €

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

6.2.1.2. Kapitalski prihodki

		Leto	2023	2022
72	KAPITALSKI PRIHODKI	153	0	0
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	0	0
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	0	0
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0

Kapitalskih prihodkov v letu 2023 ni bilo.

6.2.1.3. Transforni prihodki

		Leto	2023	2022
74	TRANSFERNI PRIHODKI	176	160.000	216.215
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	160.000	216.215
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	160.000	216.215
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0

Prejeta sredstva iz občinskega proračuna so sestavljena iz:

- Namenskih sredstev za rezervni sklad v višini 12.207,63 €
- Sredstev za delovanje sklada v višini 85.597,42 €
- Sredstev za investicijsko vzdrževanje 62.194,95 €

6.2.2. Odhodki

6.2.2.1. Tekoči odhodki

		Leto	2023	2022
40	TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260)	222	307.228	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	2023	2022
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	31.458	22.485
4000	Plače in dodatki	224	21.855	17.909
4001	Regres za letni dopust	225	402	627
4002	Povračila in nadomestila	226	9.201	3.949
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	4.056	2.870
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	1.934	1.584
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	1.549	1.252
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	0	17
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	22	17
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	551	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).

6.2.3. Izdatki za blago in storitve

		Leto	2023	2022
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247)	237	246.163	21.937
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	23.012	1.338
4021	Posebni material in storitve	239	0	0
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	2.349	656
4023	Prevozni stroški in storitve	241	0	0
4024	Izdatki za službena potovanja	242	0	0
4025	Tekoče vzdrževanje	243	191.449	18.135
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	457	0
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	28.896	1.806

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	2023	2022
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

6.2.2.5. *Rezerve*

		Leto	2023	2022
409	REZERVE	260	25.551	4.049
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	25.551	4.049
4093	Sredstva za posebne namene	264	0	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0

Rezerve se oblikujejo na osnovi veljavne zakonodaje za vzdrževanje stanovanj.

6.2.2.6. *Tekoči transferji*

		Leto	2023	2022
41	TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)	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 GOSPODINSTVOM (272+273+274+275+276+277+278+279+ 280)	271	0	0
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0

4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0
4114	Pokojnine	276	0	0
4115	Nadomestila plač	277	0	0
4116	Boleznine	278	0	0
4117	Štipendije	279	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	280	0	0

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

6.2.2.7. Investicijski odhodki

		Leto	2023	2022
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	295	350.211	24.767
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	296	350.211	24.767
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	349.733	0
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0
4202	Nakup opreme	299	478	5.332
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	0	1.135
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	0	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	0	18.300
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0

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

6.2.4. Presežek odhodkov nad prihodki

		Leto	2023	2022
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)	927		255.713
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)	928	244.683	0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	1	1
	Število mesecev poslovanja	930	12	8

Presežek odhodkov nad prihodki v višini 244.683,30 € je stanovanjski sklad razporedil na sklad namenskega premoženja v javnih skladih.

6.3. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

		Leto	2023	2022
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	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	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 2023 ni imel dolgoročnih dolgov.

7. DAVČNA BILANCA ZA LETO 2023

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.

7.1. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKA PRAVNIH OSEB

Podjetja morajo vsako leto pripraviti obračun davka od dohodka pravnih oseb in ga do 31. marca za minulo leto oddati davčnemu uradu, kjer so vpisana v davčni register. V Sloveniji velja za vse davčne zavezanke za plačilo davka od dohodka pravnih oseb le ena davčna stopnja, ki znaša 19 % in ni odvisna od višine obdavčljivega dohodka. Pri samem ugotavljanju davčne osnove zakon omejuje nekatere dohodke ter vpliva na višino prihodkov. Poleg tega je pravnim osebam na voljo vrsta raznih olajšav, s katerimi lahko zmanjšujejo davčno osnovo.

Pomemben je tudi način plačevanja davka od dohodka pravnih oseb. V Sloveniji se plačuje v obliki mesečnih ali trimesečnih akontacij za tekoče leto, njihova višina pa je odvisna od davčne osnove po zadnjem obračunu davka.

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

Davčni obračun zavezanca je sestavljen za obdobje od 01.01.2023 do 31.12.2023.

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>412.755,89</u>
2. Popravek prihodkov na raven davčno priznanih prihodkov	412.755,89
2.1 Izvzem prihodkov od nepridobitne dejavnosti	412.755,89
4. Davčno priznani prihodki	<u>0,00</u>
5. ODHODKI, ugotovljeni po računovodskih predpisih	<u>657.439,19</u>
6. Popravek odhodkov na raven davčno priznanih odhodkov	657.439,19
6.1 Izvzem odhodkov od nepridobitne dejavnosti	657.439,19
8. Davčno priznani odhodki	0,00
13. Davčna osnova	0,00
15.3 Pokrivanje izgube	
15.8 Olajšava za investiranje po 55a. členu ZDDPO-2	0,00
16. Osnova za davek	0,00
17. Davek	0,00
24. Preveč plačane akontacije	0,00
25. Osnova za določitev akontacij davka	0,00

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

7.2. OBVEZNE PRILOGE

- Bilanca stanja na dan 31.12.2023,
- Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov od 01.01.2023 – 31.12.2023,
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2023 – 31.12.2023,
- Izkaz računa financiranja od 01.01.2023 – 31.12.2023,
- Stanje in gibanje opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih osnovnih sredstev,
- Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil,
- Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov za obdobje od 01.01.2023 – 31.12.2023,
- Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ.

Seznam prilog:

- Bilanca stanja,
- Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov ,
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb,
- Izkaz računa financiranja,
- Stanje in gibanje opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih osnovnih sredstev,
- Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil,
- Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ.

Podatki iz letnega poročila za obdobje 01.01.2023 - 31.12.2023

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

Obdobje poročanja	
od	1.1.2023
do	31.12.2023

Ime uporabnika:
STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINASedež uporabnika:
Gregorčičeva ulica 20, 5270 AJDOVŠČINAŠifra proračunskega uporabnika:
97640Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
9126716000**Bilanca stanja
na dan 31.12.2023**

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	9.996.300	10.001.733
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	3.000	3.000
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	1.500	0
02	NEPREMIČNINE	004	10.499.032	10.149.300
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	506.550	168.850
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	2.810	18.835
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	492	552
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	183.013	505.537
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	11.030	255.713
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	56.070	72.454
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NACRTA	017	5.936	60.074
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0	0
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	71.519	52.938
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	38.458	64.358
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0
	C) ZALOGE	023	0	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0

Bilanca stanja na dan 31.12.2023

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	10.179.313	10.507.270
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	0	0
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	034	100.464	196.887
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	1.939	3.595
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	32.560	60.303
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	3.959	461
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	62.006	132.528
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	044	10.078.849	10.310.383
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	71.519	52.938
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	10.252.013	9.985.642
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 31.12.2023**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	255.713
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	244.683	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	0	16.090
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	10.179.313	10.507.270
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	0	0

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Erika Spačal

Odgovorna oseba

Alenka Čadež Kobol

Ime uporabnika:
STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINASedež uporabnika:
Gregorčičeva ulica 20, 5270 AJDOVŠČINAŠifra proračunskega uporabnika:
97640Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
9126716000**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2023 - 31.12.2023**

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	412.756	331.818
	TEKOČI PRIHODKI	102	252.756	115.603
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 01.01.2023 - 31.12.2023

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	252.756	115.603
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	141	252.756	115.603
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	6.964	162
7103	Prihodki od premoženja	144	245.792	115.441
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 01.01.2023 - 31.12.2023**

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	160.000	216.215
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	177	160.000	216.215
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	160.000	216.215
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 01.01.2023 - 31.12.2023**

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 01.01.2023 - 31.12.2023

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	657.439	76.105
40	TEKOČI ODHODKI	222	307.228	51.338
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	223	31.458	22.485
4000	Plače in dodatki	224	21.855	17.909
4001	Regres za letni dopust	225	402	627
4002	Povračila in nadomestila	226	9.201	3.949
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	4.056	2.870
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	1.934	1.584
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	1.549	1.252
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	0	17

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2023 - 31.12.2023

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	22	17
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	551	0
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	237	246.163	21.934
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	23.012	1.338
4021	Posebni material in storitve	239	0	0
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	2.349	655
4023	Prevozni stroški in storitve	241	0	0
4024	Izdatki za službena potovanja	242	0	0
4025	Tekoče vzdrževanje	243	191.449	18.135
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	457	0
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	28.896	1.806
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	25.551	4.049
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	25.551	4.049
4093	Sredstva za posebne namene	264	0	0

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2023 - 31.12.2023**

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	350.211	24.767
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	296	350.211	24.767
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	349.733	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2023 - 31.12.2023

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	478	5.332
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	0	1.135
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	0	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	0	18.300
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 01.01.2023 - 31.12.2023

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	0	255.713
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	928	244.683	0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	1	1
	Število mesecev poslovanja	930	12	8

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Erika Spačal

Odgovorna oseba

Alenka Čadež Kobol

Ime uporabnika:
STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINASedež uporabnika:
Gregorčičeva ulica 20, 5270 AJDOVŠČINAŠifra proračunskega uporabnika:
97640Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
9126716000**Izkaz računa finančnih terjatev in naložb
od 01.01.2023 - 31.12.2023**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče 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 01.01.2023 - 31.12.2023

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

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Erika Spačal

Odgovorna oseba

Alenka Čadež Kobol

Ime uporabnika:
STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINASedež uporabnika:
Gregorčičeva ulica 20, 5270 AJDOVŠČINAŠifra proračunskega uporabnika:
97640Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
9126716000**Izkaz računa financiranja
od 01.01.2023 - 31.12.2023**

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 01.01.2023 - 31.12.2023

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	0	255.713
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	380	244.683	0

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Erika Spačal

Odgovorna oseba

Alenka Čadež Kobol

Ime uporabnika:
STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINASedež uporabnika:
Gregorčičeva ulica 20, 5270 AJDOVŠČINAŠifra proračunskega uporabnika:
97640Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
9126716000**Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
od 01.01.2023 - 31.12.2023**

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 01.01.2023 - 31.12.2023

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

Alenka Čadež Kobol

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 popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	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	413	0	0	16.502	757	344	0	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	413	0	0	16.502	757	344	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti	708	10.154.632	168.989	350.210	0	0	0	339.553	9.996.300	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	1.500	1.500	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	10.149.300	168.850	349.732	0	0	0	337.700	9.992.482	0	0
F. Oprema	714	2.332	139	478	0	0	0	353	2.318	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

Kraj in datum oddaje

Nova Gorica

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Erika Spačal

Odgovorna oseba

Alenka Čadež Kobol

Ime uporabnika:
STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINASedež uporabnika:
Gregorčičeva ulica 20, 5270 AJDOVŠČINAŠifra proračunskega uporabnika:
97640Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
9126716000**Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil**

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe	800	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
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	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
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	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
B. Naložbe v deleže	806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe	814	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
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti	819	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno dana posojila	820	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	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
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	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
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev	829	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
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	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
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	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
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Skupaj	836	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

Alenka Čadež Kobol

NAPAKA:

Niste izpolnili točk 1, 2.1, 2.2, 3, 4, 5, 6!

Izpolniti morate polje "Datum podpisa predstojnika"!



Agencija Republike
Slovenije za javnopravne
evidence in storitve

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 doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredelijo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in pomaga, da se tveganja obvladujejo uspešno, učinkovito in gospodarno.

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v / na STANOVANJSKI SKLAD AJDOVŠČINA.

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

DIREKTORJA

* 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 financ

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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



V letu 2023 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

IZSTAVLJANJE NARČILNIC, V TEKU AKTIVNOJA ZA DOKUMENTARNO SRAVILNO,
SISTEM EVIDENC NARSTVA OSEBNIH PODATKOV SE VZPOSTAVLJA

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):

RACIONALNA PORABA SREDSTEV ZA PRENOVE STANOVANJ - UVEDBA
NOTRANJEGA NADZORA NA PODROČJU INTERJAVE NAJEDNIKOV -
ANGAŽIRANJE ZUNANJEGA ODVETNIKA

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

ALENKA ČADEŽ ROŠOL,



Datum podpisa predstojnika:

28.2. 2024



**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
OBČINE AJDOVŠČINA**

Gregorčičeva ulica 20
5270 Ajdovščina, Slovenija

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

Na podlagi 16. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – KSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 - ZDUPŠOP) in 14. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina je nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina na 15. redni seji dne 21. 3. 2024 sprejel naslednji

S K L E P

1.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina zavzame pozitivno stališče do Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2023.

2.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina se je seznanil, da Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina iz poslovanja v letu 2023 izkazuje presežek odhodkov nad prihodki v višini 244.683,30 EUR in po stanju 31.12.2023 skupen pozitiven poslovni rezultat v višini 11.029,90 EUR iz poslovanja tekočega in preteklih let ter predlaga Občinskemu svetu Občine Ajdovščina v sprejem naslednja sklepa:

1. Občinski svet Občine Ajdovščina potrjuje Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada za leto 2023.
2. Presežek odhodkov nad prihodki iz poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina v letu 2023 v višini 244.683,30 EUR se pokrije s presežkom prihodkov nad odhodki iz preteklih let, ki znaša 255.713,20 EUR, tako da je skupni presežek prihodkov nad odhodki na dan 31. 12. 2023 v višini 11.029,90 EUR in ostaja nerazporejen.

Ta sklep velja takoj.

Številka: 4103-1/2024-1

Datum: 21. 3. 2024

Marija Trošt,
predsednica nadzornega sveta





**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
OBČINE AJDOVŠČINA**

Gregorčičeva ulica 20
5270 Ajdovščina, Slovenija

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

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

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (v nadaljevanju JSS OA) v sestavi: Marija Trošt, predsednica, Andrej Klemenčič, podpredsednik, Nevenka Breclj Popović, članica, Patrik Močnik, član, Matej Štokelj, član se je v letu 2023 sestal na osmih (8) rednih, dveh (2) korespondenčnih in dveh (2) izrednih seji.

Nadzorni svet je na 15. redni seji obravnaval letno poročilo za leto 2023, do katerega zavzema naslednje stališče:

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

Iz računovodskega poročila za leto 2023 je razvidno, da je znašal presežek odhodkov nad prihodki 244.683,33 EUR, medtem ko je znašal presežek prihodkov nad odhodki preteklih let 255.713,20 EUR. Na podlagi 40. člena Zakona o javnih skladih (ZJS-1) predlagamo naslednja sklepa o potrditvi letnega poročila ter razporejanja presežka odhodki nad prihodki, sprejetega na redni seji nadzornega sveta JSS OA dne, 21. 3. 2024:

1. »Občinski svet Občine Ajdovščina potrjuje Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada za leto 2023.
2. Presežek odhodkov nad prihodki iz poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina v letu 2023 v višini 244.683,30 EUR se pokrije s presežkom prihodkov nad odhodki iz preteklih let, ki znaša 255.713,20 EUR, tako da je skupni presežek prihodkov nad odhodki na dan 31. 12. 2023 v višini 11.029,90 EUR in ostaja nerazporejen.«

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. Pri sestavi računovodskih izkazov je upoštevano načelo denarnega toka. Glede na to, da od ustanovitve sklada in prve revizije še ni preteklo pet let, revizija letnega poročila v letu 2023 ni obvezna. V letu 2023 so bili realizirani prihodki v višini 412.755,89 €, kar predstavlja 56,37 % načrtovanega Finančnega načrta za leto 2023. Od tega je za 252.756 € tekočih prihodkov in za 160.000,00 € transfernih prihodkov. Zadolžitev v letu 2023 ni bilo. Odhodki so realizirani v višini 657.439,19 €, kar predstavlja 72,57 % načrtovanih odhodkov.

Vrednost namenskega premoženja na dan 31.12.2023 znaša 10.007.330,32€, stanje celotnega premoženja v lasti sklada na dan 31. 12. 2023 pa znaša 10.252.013,62 EUR.

Presežek odhodkov je nastal zaradi obsežnih prenov, predvsem praznih stanovanj, ki so pripravljena za oddajo v neprofitni najem prosilcem, ki se bodo uvrstili na prednostno listo Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Večja obnovitvena dela so bila izvedena v naslednjih stanovanjih: Ob Hublju 5 (stanovanje 4), Bevkova 14 (stanovanje 10), Tovarniška cesta 10 (stanovanje 9), Tovarniška cesta 12 (stanovanje 9 – sestavljeno iz 2 stanovanj), Tovarniška cesta 10 (stanovanje 6), Lokavec 74 (stanovanje 1), Bevkova 3 (stanovanje 50), Cesta IV. Prekomorske 55 (stanovanje 25), Na

Livadi 6 (stanovanje 6), Bevkova 14 (stanovanje 20), Bevkova 11 (stanovanje 6). V več stanovanjih so bile izvedene tudi menjave stavbnega pohištva. Med večjimi investicijski odhodki sodijo tudi nakupi treh stanovanj v vrednosti 349.732,97 € in sicer dveh stanovanj v rezidenci Lotus na Ribniku in enega stanovanja na Tovarniški 10.

Izterjave neplačanih najemnin izvajal upravljalca KSD d.o.o., stanje terjatev na dan 31.12.2023 je znašalo 62.006,57 €, od tega je za kar 20.058,64 € neplačanih najemnin, za katere so vložene izvršbe na sodišču. Neporavnanih obveznosti iz naslova prejetih računov na dan 31.12.2023 sklad ni imel.

Sklad je svoje aktivnosti večino leta izvajal samo z enim zaposlenim, konec avgusta 2023 je bila zaposlena Svetovalka za stanovanja, ob odstopu prvega direktorja je vodenje sklada po podjemni pogodbi prevzela predsednica nadzornega sveta. Za uresničevanje ključnih ciljev JSS OA so bile v letu 2023 izvedene aktivnosti tako na razvojnem področju, kot tudi operativne naloge, ki so se nemoteno izvajale, kljub kadrovske menjavi vodstva sklada.

Marija Trošt,
predsednica nadzornega sveta



Priloge:

- Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina za leto 2023