



JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE KOPER
FONDO ALLOGGI PUBBLICO DEL
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

NADZORNI SVET
COMITATO DI CONTROLLO

Datum: 25.11.2003

OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE KOPER

Zadeva: **PROGRAM DEL IN NALOG IN FINANČNI NAČRT
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER
ZA LETO 2004**

Na podlagi Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradne objave št.42/00) in Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradne objave št. 29/02) se je Javni stanovanjski sklad Mestne Koper dne 14.3.2003 registriral kot **javni sklad** s sklepom Okrožnega sodišča v Kopru pod št. vložka 1/06487/00. Program del in nalog in finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper kot posrednega proračunskega porabnika za leto 2004 je izdelan v skladu z zgoraj navedenim Odlokom o ustanovitvi, Zakonom o javnih skladih ter z metodologijo, ki velja za neposredne proračunske porabnike in jo določata Zakon o javnih financah in Zakon o računovodstvu.

Skladno s 26. členom Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je namensko premoženje ločeno od premoženja, ki ga kot sredstva za delo zagotovi ustanovitelj.

Sredstva za poslovanje Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za leto 2004 se zagotavljajo:

- iz prihodkov od najemnin stanovanj in poslovnih prostorov
- iz prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj
- iz drugih nedavčnih prihodkov
- iz transfernih prihodkov iz proračuna lokalne skupnosti
- iz prejetih vračil danih posojil
- iz prihodkov ustvarjenih z lastnim poslovanjem,
- iz drugih virov.

Predvideni odhodki za realizacijo programa del in nalog in finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za leto 2004 so v skupnem znesku **540.185.000,00 SIT.**

I. PRIHODKI FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA SKLADA

V okviru finančnega načrta javnega sklada za leto 2004 so predvideni naslednji prihodki:

NEDAVČNI PRIHODKI:

Postavka v višini **121,63 mio SIT** zajema prihodke iz sledečega naslova:

- prihodki od obresti (obresti sred. na vpogled, obresti vezanih tolarskih depozitov - pretežni del depozita, preko katerega se vodijo dana posojila posameznikom za nakup in gradnjo stanovanj)
- prihodki od najemnin poslovnih prostorov (poslovni prostor Obrtniška 24, Koper)
- prihodki od najemnin stanovanj
- drugi nedavčni prihodki (odškodnine zavarovalnice, prefakturirani stroški in drugo)

KAPITALSKI PRIHODKI:

Postavka v višini **85 mio SIT** zajema prihodke od prodaje objektov in stanovanj. Planirana je prodaja izpraznjenih stanovanjskih objektov na naslednjih lokacijah:

- Kettejeva 10, Koper
- Trinkova ulica 7 in 9, Koper
- Ribiški trg 9
- Župančičeva 17, Koper
- Agrarne reforme 30, Koper

Poleg zgoraj navedenih objektov je predvidena tudi prodaja stanovanj, ki jih zasedajo najemniki (bivši imetniki stanovanjske pravice), kateri so že ali pa bodo zainteresirani za nakup stanovanja.

Ta postavka zajema tudi morebitna neprodana stanovanja, za katere je bila že objavljena javna dražba v letošnjem letu .

TRANSFERNI PRIHODKI:

Postavka v višini **80 mio SIT** zajema prejeta sredstva iz proračuna Mestne občine Koper. V tej postavki so pretežni del sredstva, ki jih proračun Mestne občine Koper evidentira kot prihodek iz naslova stanovanjskega premoženja in vračila kreditov prodanih stanovanj po Stanovanjskem zakonu.

PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL:

Postavka v višini **96 mio SIT** zajema vračila danih stanovanjska posojila za nakup in gradnjo stanovanj iz preteklih let.

ZADOLŽEVANJE:

Za izvedbo programa je v finančnem načrtu javnega sklada predvideno **90 mio SIT** iz naslova zadolževanja. Po oceni potrebnih kreditnih sredstev za celotno investicijo izgradnje stanovanj na podlagi sprejetega načrta razvojnih programov stanovanjske gradnje v Mestni občini Koper za obdobje 2003 do 2006 bo Sklad za kredit kandidiral pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije oziroma drugih finančnih institucijah.

SREDSTVA NA RAČUNIH:

Poleg sredstev iz tekočih prilivov razpolaga javni sklad za pokritje predvidenih nalog v letu 2004 še s sredstvi na računih iz naslova neporabljenih sredstev preteklih let. Predvidena poraba sredstev iz tega naslova za realizacijo planiranih nalog v letu 2004 je **67,55 mio SIT**.

II. ODHODKI FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA SKLADA

TEKOČI ODHODKI:

PLAČE IN DRUGI IZDATKI: (v celoti za delo)

Postavka je planirana v višini **38,3 mio SIT** in zajema osebne dohodke zaposlenih pri javnem skladu.

PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST: (v celoti za delo)

Postavka je planirana v višini **5,3 mio SIT** in zajema prispevke iz osebnih dohodkov delavcev zaposlenih pri javnem skladu.

IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE : (za delo in namensko premoženje)

Postavka v skupni višini **73,05 mio SIT** zajema sredstva za delo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper v višini **22,95 mio SIT** in sredstva namenskega premoženja v višini **50,1 mio SIT**, kar je razvidno iz priloženega finančnega načrta.

Izdatki za delo zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Pisarniški, splošni material in storitve:** Postavka je planirana v višini **6 mio SIT** in zajema stroške pisarniškega materiala, revidiranja javnega sklada, stroške za oglaševalske storitve, časopise, revije, knjige, izdatke za reprezentanco, stroške čiščenja in drugega splošnega materiala in storitev.
- **Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije:** Postavka je planirana v višini **3 mio SIT** in zajema stroške energije, vode in ogrevanje za poslovni prostor Nazorjev trg 5.
- **Prevozni stroški in storitve:** Postavka je planirana v višini **1 mio SIT** in zajema stroške goriva, maziva in druge stroške vezane na prevoz z službenim vozilom.
- **Izdatki za službena potovanja:** Postavka je planirana v višini **0,4 mio SIT** in zajema stroške za dnevnice in druge izdatke v zvezi s službenimi potovanji delavcev in strokovnih služb.
- **Tekoče vzdrževanje in intervencije:** Postavka je planirana v višini **2,5 mio SIT** in zajema stroške za tekoče vzdrževanje in upravljanja poslovnega prostora na Nazorjevem trgu 5.
- **Najemnine in zakupnine:** Postavka je planirana v višini **0,1 mio SIT** in zajemaj morebitna plačila najemnin ali zakupnin za opremo, s katero ne razpolagamo in bi jo v danem trenutku nujno potrebovali za nemoteno delo .
- **Davek na izplačane plače:** Postavka je planirana v višini **2,4 mio SIT** in zajema davek na izplačane plače delavcev zaposlenih pri javnem skladu.
- **Drugi operativni odhodki:** Postavka je planirana v višini **7,55 mio SIT** in zajema plačila strokovnim službam, zunanjim sodelavcem, sejnine, izdatke za strokovno izobraževanje, plačila storitev UJP, bančne storitve in druge odhodke.

Izdatki za sredstva namenskega premoženja zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Pisarniški, splošni material in storitve:** Postavka je planirana v višini **3 mio SIT** in zajema stroške oglaševalskih storitev, objave vezane na dodelitev stanovanj v najem ter za morebitno dodelitev stanovanjskih kreditov za nakup ali gradnjo stanovanj.
- **Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije:** Postavka je planirana v višini **2,5 mio SIT** in zajema stroške praznih stanovanj.
- **Tekoče vzdrževanje in intervencije:** Postavka je planirana v višini **39,5 mio SIT** in zajema stroške za tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov, intervencije, zavarovalne premije, stroške upravljanja v večstanovanjskih objektih in druge izdatke.
- **Najemnine in zakupnine:** Planirana postavka v višini **0,1 mio SIT** zajema najemnine ali zakupnine stanovanj v izrednih primerih (naravne nesreče, požari, ipd.), v kolikor javni sklad v danem trenutku s praznimi stanovanji ne razpolaga.
- **Kazni in odškodnine:** Postavka je planirana v višini **1 mio SIT** in zajema kazni oziroma odškodnine, katere je potrebno med letom plačevati po sodnih odločbah. Ta znesek je zelo težko realno oceniti, ker ni možno vnaprej načrtovati zaključka posameznih sodnih postopkov.
- **Drugi operativni odhodki:** Postavka je planirana v višini **4 mio SIT** in zajema stroške strokovnih službe, cenitev, bančnih stroškov za vodenje kreditov občanom in drugih odhodkov povezanih z namenskim premoženjem.

PLAČILA DOMAČIH OBRESTI:(v celoti namensko premoženje)

- **Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem:** Leta 1998 je javni sklad pridobil od Stanovanjskega sklada RS – javni sklad kredit za nakup 27 stanovanj v Ankaranu. Za poplačilo obresti bo potrebno zagotoviti **3,4 mio SIT**. Plačilo anuitet je predvideno v drugi postavki (zadolževanje).

INVESTICIJSKI ODHODKI:

NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV: (za delo in namensko premoženje)

Izdatki za delo zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Nakup prevoznih sredstev:** Postavka je planirana v višini **2,5 mio SIT** in zajema plačilo obrokov finančnega leasinga že dobavljenega osebnega vozila v letu 2003 ter druge nepredvidene odhodke.
- **Nakup opreme:** Postavka je planirana v višini **3 mio SIT** in zajema nakup računalniške in druge opreme za potrebe delavcev na Nazorjevem trgu 5.
- **Nakup nematerialnega premoženja:** Postavka je planirana v višini **2 mio SIT** in zajema računalniške programe vezano na spremembe iz naslova novega Stanovanjskega zakona.

Izdatki za sredstva namenskega premoženja zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Nakup zgradb in prostorov:** Postavka je planirana v višini **5 mio SIT** in zajema morebitne deleže nepremičnin, katere ni možno v naprej planirati.
- **Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije:** Postavka je planirana v višini **293,5 mio SIT**. S temi sredstvi načrtujemo pridobitev novih in prenovo nekaterih starih stanovanj, predvsem za upravičence do neprofitnih stanovanj in sicer:
 - Nad Dolinsko – objekt 10,11 v višini **82,5 mio SIT**
 - Nad Dolinsko – objekt 8,9 v višini **33 mio SIT**
 - Nad Dolinsko – nivojsko parkiranje in en uvoz v višini **118 mio SIT**
 - Pri vodnjaku 6,8 – novogradnja v višini **35 mio SIT**
 - Miklavčičeva 10 – adaptacija (prenos iz leta 2003) v višini **2 mio SIT**
 - Hrvatini 64 – prenova (prenos iz leta 2003) v višini **23 mio SIT**
- **Investicijsko vzdrževanje in obnove:** Postavka je planirana v višini **40 mio SIT** in zajema ureditev naslednjih stanovanj:
 - Hrvatini 163 v višini **1 mio SIT**
 - Župančičeva ulica 14, Koper v višini **2,5 mio SIT**
 - Trubarjeva ulica 2, Koper v višini **3 mio SIT**
 - Kidričeva 22 B, Koper v višini **10 mio SIT**
 - Ribiški trg 2, Koper v višini **8 mio SIT**
 - Pekarniška 6, Koper v višini **4 mio SIT**
 - Nazorjev trg 5, Koper v višini **5 mio SIT**
 - ostale izboljšave v stanovanjih po prijavih med letom v višini **6,5 mio SIT**
- **Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija:** Postavka je planirana v višini **47,63 mio SIT** in zajema poleg projektne dokumentacije tudi investicijski inženiring in investicijski nadzor. V letu 2004 bomo namenili planirana sredstva iz tega naslova za naslednje objekte:
 - Nad Dolinsko – objekt 10,11 – nadzor v višini **3,75 mio SIT**
 - Nad Dolinsko – objekt 8,9 – nadzor v višini **0,82 mio SIT**
 - Nad Dolinsko – nivojsko parkiranje in en uvoz – nadzor v višini **2,36 mio SIT**
 - Pri vodnjaku 6,8 – projekti v višini **6 mio SIT**
 - Pri vodnjaku 6,8 – nadzor v višini **1 mio SIT**
 - Nad Dolinsko – projekti v višini **19 mio SIT**
 - Nad Dolinsko – ostali inženiring v višini **3,7 mio SIT**
 - ZN Olmo - projekti v višini **4 mio SIT**
 - Razni nadzori za intervencije, vzdrževanje in adaptacije v višini **7 mio SIT**

INVESTICIJSKI TRANSFERI:

- Investicijski transferi drugim ravnem države (v celoti namensko premoženje)

Postavka je planirana v višini **19 mio SIT** in zajema obveznosti, ki so zakonsko določene s Stanovanjskim zakonom in sicer določa, da se del sredstev iz kupnine stanovanj, ki so se prodala na podlagi Stanovanjskega zakona, odvaja Stanovanjskemu skladu RS- javni sklad in Slovenski odškodninski družbi d.d. (prihodki se delijo lokalni skupnosti in državi v razmerju 70:30). Sredstva smo planirali na naslednji način:

- Stanovanjski sklad RS –javni sklad v višini **12,5 mio SIT**
- Slovenska odškodninska družba d.d. v višini **6,5 mio SIT**

- Investicijski transferi neprofitnim organizacijam: (v celoti namensko premoženje)

Postavka je planirana v višini **3 mio SIT** in zajema sredstva sva zagotavljanje dela sredstev za delovanje neprofitne stanovanjske organizacije NSO d.o.o., ki je v večinski lasti javnega sklada.

ZADOLŽEVANJE:

- Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam (v celoti namensko premoženje)

Postavka je planirana višini **4,5 mio SIT** in zajema vračilo glavnice najetega kredita za gradnjo stanovanj v Ankaranu, Regentova 4B, najetega pri Stanovanjskem skladu RS- javni sklad.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je na 5. redni seji dne 25.11.2003 obravnaval in sprejel Program del in nalog in finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za leto 2004 ter sprejel sklep, da se ga predloži v soglasje Občinskemu svetu Mestne občine Koper.

Pripravila:
Dolores Grižon l.r

Direktor:
Darko Kavre, univ.dipl.ekon.l.r