



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

NADZORNI SVET / COMITATO DI CONTROLLO

Številka: 014-34/2007

Datum: 21.11.2007

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE KOPER

Zadeva: POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT JSS MOK ZA LETO 2008

Predlog finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju Sklad) je izdelan v skladu s posredovanimi Navodili za pripravo proračuna Mestne občine Koper za leto 2008, Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradne objave št.42/00), Odlokom o spremembah in dopolnitvah odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradne objave št. 29/02 ter Uradni list RS, št. 75/04 in 49/05), Zakonom o javnih skladih ter z metodologijo, ki velja za posredne 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 sredstev za delo sklada.

Kot podlaga za planiranje odhodkov in prihodkov se upošteva letna stopnja inflacije, merjena s porastom cen življenjskih potrebščin v obdobju december na december predhodnega leta in je v makro fiskalnih izhodiščih za leto 2008 predvidena v višini 2,6 %. Izhodišča za pripravo finančnega načrta so bila posredovana s strani Ministrstva za finance.

Sredstva za poslovanje Sklada za leto 2008 se zagotavljajo:

- iz prihodkov od najemnin stanovanj, garaž ter drugih najemnin,
- 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 zadolževanja – najeta posojila,
- iz drugih virov.

Zgoraj navedeni prihodki bodo omogočali realizacijo poslovnega in finančnega načrta Sklada za leto 2008, ki pa na odhodkovni strani predstavljajo **4.368.557 EUR**.

I. PRIHODKI FINANČNEGA NAČRTA SKLADA

V okviru finančnega načrta Sklada za leto 2008 so predvideni naslednji prihodki:

1. TEKOČI PRIHODKI:

Postavka v višini **1.302.306 EUR** zajema prihodke iz sledečega naslova:

- prihodki od obresti (obresti od sredstev na vpogled – sredstva pri Banki Koper za vodenje danih posojil posameznikom za nakup in gradnjo stanovanj, obresti od vezanih tolarskih depozitov pri ostalih bankah ter obresti od vračila posojila neprofitne organizacije NSO d.o.o.),
- prihodki od najemnin stanovanj (za stanovanja v lasti JSS MOK ter stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada RS, javni sklad, ki jih ima JSS MOK v upravljanju)
- prihodki od drugih najemnin (najemnina za radijske bazne postaje na objektu Nazorjev trg 5)
- prihodki od najemnin garaž (najemnine podkletenih garažnih mest Dolinska in Ankaran),
- drugi nedavčni prihodki (odškodnine zavarovalnic, prefakturirani stroški, refundacije iz naslova bruto nadomestil plač in drugo).

2. KAPITALSKI PRIHODKI:

Postavka v višini **456.300 EUR** zajema prihodke od prodaje objektov in stanovanj. Planirana je prodaja stanovanjskih objektov ter prodaja stanovanj najemnikov:

I. PRAZNI OBJEKTI:

- Koper, Opekarska 5
- Koper, Repičeva 1
- Rozmanova 13
- Kare Volkova-Kosovelov trg

II. ZASEDENA STANOVANJA

- Kolomban 62
- Dekani 45
- Sermin 31
- Premančan 42
- Koper, Kidričeva 22/b
- Semedela 66
- Gortanov trg 13
- Jelarji 17
- Stare pošte 1
- Zg. Škofije 30

III. PRODAJA DELEŽA JSS MOK NA SKUPNIH DELIH OBJEKTOV:

- Koper, Veluščkova 7
- Koper C. na Markovec 19
- Koper, Istrska 25
- Koper, C. na Markovec 5

3. TRANSFERNI PRIHODKI:

Postavka v višini **333.834 EUR** zajema prejeta sredstva iz proračuna Mestne občine Koper, katera se bodo namenila za realizacijo postavke novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije kot namenska sredstva za izvajanje stanovanjske izgradnje oskrbovanih stanovanj v Olmu, stanovanj za trg namenjenih mladim in mladim družinam iz Mestne občine Koper.

4. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL:

Postavka v višini **214.414 EUR** zajema vračila danih stanovanjskih posojil za nakup in gradnjo stanovanj iz preteklih let ter vračila danega posojila neprofitni organizaciji NSO d.o.o., za gradnjo stanovanj Cesta na Markovec 1/c.

5. ZADOLŽEVANJE:

Za izvedbo programa je v finančnem načrtu Sklada predvideno najetje posojila v višini **1.241.005 EUR**. Pretežni del finančnih sredstev bo Sklad pridobil pri Stanovanjskem skladu RS, javni sklad. Ostala potrebna sredstva za realizacijo projektov pa bo Sklad pridobil pri poslovnih bankah.

6. SREDSTVA NA RAČUNIH:

Poleg sredstev iz tekočih prihodkov, kapitalskih prihodkov, transfernih prihodkov, prihodkov od vračil danih posojil in prihodkov iz naslova zadolževanja, ima Sklad na razpolago za realizacijo načrtovanih nalog v letu 2008 tudi sredstva na računih iz preteklih let. Predvidena poraba sredstev iz tega naslova znaša **cca 820.698 EUR**.

II. ODHODKI FINANČNEGA NAČRTA SKLADA

1. TEKOČI ODHODKI:

a. PLAČE IN DRUGI IZDATKI: (v celoti za delo)

Postavka je planirana v višini **293.509 EUR** zajema osebne dohodke 12-ih redno zaposlenih javnih uslužbencev ter predvideno novo zaposlitev v drugi polovici leta 2008. Pri planiranju odhodkov v okviru navedene postavke so bila upoštevana izhodišča posredovana s strani Ministrstva pristojnega za finance ter Dogovor o višini in načinu splošne uskladitve osnovnih plač in višini sredstev za odpravo plačnih nesorazmerij za obdobje 2007 do 2009, ki sta ga parafirala Vlada in sindikati javnega sektorja junija 2006. Na podlagi omenjenega dogovora se v letu 2008 upošteva 1,3% povečanja osnovnih plač od julija 2008 dalje. Za izplačilo delovne uspešnosti se načrtujejo sredstva v enaki višini kot v preteklih letih. Pri načrtovanju sredstev za napredovanje pa se upoštevajo obstoječi predpisi. Sredstva za povračila in nadomestila, regres za letni dopust, jubilejne nagrade in druge izdatke zaposlenim so planirana sredstva ob upoštevanju števila upravičencev in napovedane stopnje inflacije za leto 2008 v višini 2,6%. Pri planiranju odhodkov, ki se vežejo na povprečno plačo v RS, je bila upoštevana nominalna rast povprečne plače v RS za leto 2008 v višini 6,9%.

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

Postavka je planirana v višini **41.707 EUR**. Pri navedeni postavki, so bila upoštevana enaka izhodišča kot pri postavki Plače in drugi izdatki.

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

Postavka je planirana v višini **579.256 EUR**.

Izdatki za delo zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Pisarniški, splošni material in storitve:** Postavka je planirana v višini **55.153 EUR** in zajema stroške pisarniškega materiala in storitev, stroške oglaševanja, izdatke za časopise, revije in strokovno literaturo zaposlenih, izdatke za reprezentanco, čiščenje poslovnih prostorov in garaže na naslovu Nazorjev trg 5 ter računalniške storitve, itd.
- **Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije:** Postavka je planirana v višini **10.843 EUR** in zajema stroške energije, vode in ogrevanje za poslovni prostor Nazorjev trg 5.
- **Prevozni stroški in storitve:** Postavka je planirana v višini **14.497 EUR** in zajema stroške goriva, vzdrževanja in popravila, zavarovanja ter druge stroške vezane na uporabo službenih vozil.
- **Izdatki za službena potovanja:** Postavka je planirana v višini **1.022 EUR** zajema stroške za dnevnice in druge izdatke v zvezi s službenimi potovanji.

Našteti stroški za delo so povečani v letu 2008 v primerjavi z letom 2007 zaradi povečanja števila novo zaposlenih delavcev na Skladu.

- **Tekoče vzdrževanje in intervencije:** Postavka je planirana v višini **456 EUR** in zajema stroške za tekoče vzdrževanje in upravljanje poslovnega prostora na Nazorjevem trgu 5.
- **Davek na izplačane plače:** Postavka je planirana v višini **6.378 EUR**. V okviru planirane postavke se na podlagi določb Zakona o davku na izplačane plače v letu 2008 nadaljuje postopno zniževanje davčnih stopenj in sicer za okoli 50% nižje

obveznosti v primerjavi z letom 2007. Planirana postavka v Javnem stanovanjskem skladu pa je povečana v primerjavi z letom 2007 zaradi povečanja števila zaposlenih in zaradi predvidene nove zaposlitve.

- **Drugi operativni odhodki:** Postavka je planirana v višini **28.207 EUR** ter zajema plačila zunanjim sodelavcem, sejnine članov Nadzornega sveta ter ostalim članom komisij, izdatke za strokovno izobraževanje, plačila storitev UJP, bančne storitve, plačila za delo preko študentskih servisov, avtorske honorarje in druge odhodke.

Izdatki za sredstva namenskega premoženja zajemajo naslednje vrste stroškov:

Pisarniški, splošni material in storitve: Postavka je planirana v višini **12.020 EUR** ter zajema stroške oglaševalskih storitev in objave vezane na dodelitev stanovanj v najem ter licitacij ob prodaji stanovanjskih objektov in stanovanj soseska Olmo.

- **Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije:** Postavka je planirana v višini **22.583 EUR** ter zajema stroške praznih stanovanj.
- **Tekoče vzdrževanje in intervencije:** Postavka je planirana v višini **168.573 EUR**. V postavko so zajeti stroški za tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov, intervencije, zavarovalne premije za objekte, stroške upravljanja v večstanovanjskih objektih, stroške upravljanja v bloku Nazorjev trg 5, stroške upravljanja objektov v soseski Nad Dolinsko in Olmo ter druge izdatke.
- **Najemnine in zakupnine:** Planirana postavka v višini **199.437 EUR** zajema najemnine za stanovanja, ki so last Stanovanjskega sklada RS, javni sklad (52 stanovanj Dolinska in 37 stanovanj Olmo) in jih ima JSS MOK v upravljanju ter najemnine ali zakupnine stanovanj v izrednih primerih (naravne nesreče, požari, ipd.), v kolikor Sklad v danem trenutku s praznimi stanovanji ne razpolaga.
- **Kazni in odškodnine:** Postavka je planirana v višini **4.372 EUR** 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 **55.715 EUR** in zajema stroške zunanjih sodelavcev, cenitev, stroške sodnih postopkov, stroške svetovanja odvetnikov, notarske storitve, stroške vodenja računa namenskega premoženja pri Upravi za javni plačilni promet, plačila bančnih storitev za vodenje kreditov občanom, stroške povezane z zadolževanjem, stroške parcelacij ter druge odhodke povezane z namenskim premoženjem.

d. PLAČILA DOMAČIH OBRESTI:(v celoti namensko premoženje)

Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem: Postavka je planirana v višini **97.201 EUR** ter zajema odplačila obresti najetih posojil. Vključene so obresti najetega dolgoročnega posojila pri Stanovanjskem skladu RS, javni sklad (v nadaljevanju SS RS) v letu 1998 za nakup 27 stanovanj v Ankaranu ter obresti dolgoročnega posojila najetega pri SS RS v letu 2005 za stanovanjsko gradnjo na ZN Nad Dolinsko. Postavka za leto 2008 je bistveno večja v primerjavi z letom 2007, ker se v tem letu prične odplačevanje dolgoročnega posojila pri SS RS za izgradnjo neprofitnih stanovanj v Olmu, najetega v letu 2007.

e. REZERVE: (v celoti namensko premoženje)

Rezerve za posebne namene – popravila stanovanj, je postavka, katero je potrebno oblikovati na podlagi 41.člena Stanovanjskega zakona. V okviru te postavke moramo zagotoviti potrebna sredstva za obnovo stanovanj v objektih, kjer je JSS MOK lastnik stanovanj. Za oblikovanje navedene postavke je Sklad v letu 2008 planiral **15.685 EUR**.

2. INVESTICIJSKI ODHODKI:

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

Postavka v skupni višini **3.233.102** zajema sredstva za delo Sklada **126.919 EUR** in **3.106.183** za sredstva namenskega premoženja.

Izdatki za delo zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Nakup prevoznih sredstev:** Postavka je planirana v višini **34.800 EUR**. Predvideva se zamenjava službenega vozila zaradi zmanjševanja stroškov vzdrževanja.
- **Nakup opreme:** Postavka je planirana v višini **27.800 EUR** in zajema nakup računalniške in druge opreme za potrebe delavcev Sklada.
- **Nakup nematerialnega premoženja:** Postavka je planirana v višini **64.319 EUR** za posodobitev in nadgradnjo obstoječih računalniških programov.

Izdatki za sredstva namenskega premoženja zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Nakup zgradb in prostorov:** Postavka je planirana v višini **35.100 EUR** in zajema možnost odkupa deležev nepremičnin, katere ni možno v naprej planirati.
- **Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije:** Postavka je planirana v višini **2.556.000 EUR**.
V letu 2008 se bo pričela gradnja oskrbovanih stanovanj v Olmu, ki se bo zaključila predvidoma v letu 2009. Ocenjena vrednost celotne investicije izgradnje cca 20 oskrbovanih stanovanj znaša 3.000.000 EUR. JSS MOK bo projekt realiziral v soinvestitorstvu z Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja iz Ljubljane v razmerju vsak 50%.
Prav tako se bo v letu 2008 pričela gradnja prvih stanovanj za trg namenjenih mladim in mladim družinam iz Mestne občine Koper, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem. Stanovanja se bodo gradila na območju stanovanjske soseske Nad Dolinsko cesto – II faza v sodelovanju s SSRS. Območje omogoča zazidavo dveh večstanovanjskih objektov s cca. 55 stanovanji od katerih bo JSS MOK zgradil en objekt, drugega pa SSRS. Ocena investicije vlaganj JSS MOK, ki se bo nadaljevala še v leto 2009 je 3.520.000 EUR.
Poleg večjih projektov so za leto 2008 planirana sredstva v višini 150.000 EUR za adaptacije, prenove in obnove med letom izpraznjenih objektov in stanovanj.
- **Investicijsko vzdrževanje in obnove:** Postavka je planirana v višini **238.383 EUR** in zajema obnovo, adaptacijo in vzdrževanje praznih stanovanj in objektov ter vzdrževanje in spremljajoče stroške praznjenja objekta Nazorjev trg 5. V tej postavki so zajeta tudi sofinanciranja obnov streh in fasad objektov, kjer nismo 100% lastniki. Zajeti so tudi stroški za obnovo in sofinanciranje obnov stanovanj in objektov, ki se jih vnaprej ne da predvideti in se bodo sproti pojavljali.

Objekti in stanovanja v planu prenove:

- Ul. Sergeja Mašere 1 – stanovanje št. 3
- C. na Markovec 7 – stanovanje št. 62
- Ul. Sergeja Mašere 9 – stanovanje št. 31
- Kozlovičeva ulica 21
- Kidričeva 28
- Hrvatini 211
- Kidričeva 30

Objekti, kjer je predvidena obnova streh in podstrešij:

- Župančičeva 39
- Župančičeva 26
- Mirenska 2
- Kolarska 5

Ostalo:

- Burlinova 3 (obnova vodovodnega priključka in sanacija kamnitih zidov)
- Nazorjev trg 5

- **Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija:** Postavka je planirana v višini **276.700 EUR** za leto 2008 in zajema poleg projektne dokumentacije tudi investicijski inženiring in investicijski nadzor. V letu 2008 se bodo sredstva iz te postavke porabila za izdelavo projektne dokumentacije in izvedbe inženiringa za projekt oskrbovanih stanovanj v Olmu, za izdelavo projektne dokumentacije za stanovanja za trg namenjena mladim družinam Nad Dolinsko in za projekte za nova neprofitna stanovanja v Hrvatinih. V letu 2008 so predvidena tudi sredstva v višini 5.000,00 EUR za izdelavo popisov in opravljanje nadzora pri obnovah, adaptacijah med letom izpraznjenih stanovanj.

INVESTICIJSKI TRANSFERI:

Investicijski transferi javnim skladom in agencijam: (v celoti namensko premoženje)

Postavka je planirana v višini **41.796 EUR** in zajema obveznosti, ki so zakonsko določene s Stanovanjskim zakonom, kjer je določeno, 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). Odhodki se znižujejo, ker se dolgoročne pogodbe počasi iztekajo. Sredstva so planirana v naslednji višini:

- Stanovanjski sklad RS, javni sklad v višini **27.864 EUR**
- Slovenska odškodninska družba d.d. v višini **13.932 EUR**

3. ODPLAČILO DOLGA:

Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam (v celoti namensko premoženje)

Postavka je planirana višini **66.301 EUR** ter zajema vračilo glavnice najetega posojila za gradnjo stanovanj v Ankaranu, Regentova 4B, najetega pri Stanovanjskem skladu RS, javni sklad. Ravno tako je v okviru navedene postavke planirano odplačevanje pridobljenih dolgoročnih posojil za izgradnjo neprofitnih stanovanj na območju ZN Nad Dolinsko in ZN Stanovanjska soseska Olmo, katera je Sklad ravno tako pridobil pri Stanovanjskem skladu RS, javni sklad na podlagi objavljenih razpisov. Postavka v letu 2008 je v primerjavi z letom 2007 povečana zaradi pričetka odplačevanja dolgoročnega posojila za ZN Olmo.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je na 3.redni seji dne 13.11.2007 obravnaval in sprejel Poslovni in finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za leto 2008 ter sprejel sklep, da se ga predloži v soglasje Občinskemu svetu Mestne občine Koper.

Pripravil: Javni stanovanjski sklad MOK
Direktor: Darko Kavre, l.r.

Za predsednika nadzornega sveta:
Zdravko Hočevar, l.r.

Priloga:
- Finančni načrt JSS MOK za leto 2008