

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

NADZORNI SVET / COMITATO DI CONTROLLO

Številka: 014-40/2009

Datum: 24.11.2009

POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA

MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2010



1. UVOD

"Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje"

(78. člen Ustave RS)

1.1 Predstavitev sklada

Ustavna pravica vsakega občana in občanke Mestne občine Koper, da si pridobi primerno stanovanje je zelo zahtevna in odgovorna naloga, katero Mestna občina Koper zelo resno in učinkovito rešuje. Prvi korak s katerim se je občina v največji možni meri približala reševanju zadanega cilja, je bila ustanovitev Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju JSS MOK).

Mestna občina Koper je JSS MOK ustanovila na podlagi določil Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00, 126/07-ZFPPIPP, v nadaljevanju ZJS), in Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Ur. objave, št. 42/00, 29/02 in Uradni list RS, št. 75/04, 49/05), kot:

- nepremičninski sklad z namenom poslovanja s stanovanji, stanovanjskimi hišami ter funkcionalnimi zemljišči, ki jih lokalna skupnost nameni za zagotavljanje javne stanovanjske oskrbe,
- javni finančni sklad z namenom spodbujanja pridobivanja, gradnje in prenove stanovanj in stanovanjskih hiš z dajanjem kreditov z ugodno obrestno mero (in drugih oblik poroštva) na podlagi javnih razpisov.

Zaradi uskladitve z določili novo sprejetega Zakona o javnih skladih (ZJS-1, Uradni list RS, št. 77/08, 68/09; v nadaljevanju ZJS-1) je Občinski svet Mestne občine Koper sprejel Odlok o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 61/09).

JSS MOK je danes osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni tako, da pripravlja in izvaja stanovanjski program občine ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju.

Dolgi naziv: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
Kratek naziv: JSS MOK
Sedež podjetja: Verdijeva ulica 10
ID za DDV: SI30762553
Matična št.: 5839114
Direktor: Darko Kavre, univ.dipl.ekon.

Nadzorni svet JSS MOK je imenoval Občinski svet na seji dne 21.decembra 2006. Sestavljen je iz 7 članov:

Predsednik: Boris Popovič, Župan MOK
Člani: Zdravko Hočevar, Darij Novinec, Jani Bačić, Sebastjan Vežnaver, Slobodan Popović in Darko Glavan.

1.2 Temeljne zakonske podlage

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00,79/01, 30/02, 56/02-ZJU, 127/06-ZJZP, 14/07-ZSPDPO, 109/08, 49/09), v nadaljevanju ZJF
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02-ZJF-C),
- Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 46/03)
- Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS št. 91/00, 122/00)
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS št. 54/02, 117/02, 58/03, 134/03, 34/04, 75/04, 117/04 141/04, 117/05, 138/06, 120/07, 124/08),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS št.115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08),
- Zakon o javnih skladih (ZJS-1, Uradni list RS, št. 77/08, 68/09), v nadaljevanju ZJS-1
- Odlok o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 61/09)
- Zakon o lokalni samoupravi (uradno prečiščeno besedilo ZLS-UPB2; Uradni list RS, št. 94/07, 27/08 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/08, 100/08 Odl.US: U-I-427/06-9, 79/09),
- Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03, 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 9/07 Odl.US: P-31/06-4, 18/07 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/08-ZVetL, 57/08),
- Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (uradno prečiščeno besedilo ZNSVS-UPB2; Uradni list RS, št. 96/07)

1.3 Osnovna izhodišča za sestavo finančnega načrta za leto 2010

Poslovni in finančni načrt JSS MOK za leto 2010 je pripravljen na podlagi ekonomskih izhodišč in predpostavk za pripravo proračuna Mestne občine Koper za leto 2010, katera so bila skladu posredovana s strani pristojnega organa občinske uprave. Poleg zakonsko določenih izhodišč je JSS MOK pri pripravi predloga finančnega načrta izhajal iz ocene realizacije prihodkov in odhodkov do konca leta 2009 ter programov aktivnosti, ki so bili vključeni v finančni načrt za leto 2009 in se bodo nadaljevali v letu 2010.

Pristojni organ Mestne občine Koper – Urad za finance in računovodstvo, je globalne makroekonomske okvirje razvoja Slovenije, v okviru katerih so zajeta osnovna kvantitativna izhodišča za pripravo predloga občinskega proračuna ter finančnega načrta posrednih proračunskih uporabnikov za leto 2010, pridobil s strani Ministrstva za finance. Sklad je pri pripravi finančnega načrta za leto 2010 upošteval naslednja izhodišča:

- kot podlago za planiranje nominalnih okvirjev javno finančnih prihodkov in odhodkov je upošteval letno stopnjo inflacije za leto 2010 predvideno v višini 2,2%,
- pri načrtovanju sredstev za plače, delovno uspešnost, regres in za napredovanje delavcev je upošteval zadnje spremembe iz pogajanja vlade s sindikati javnega sektorja,

- pri načrtovanju potrebnih sredstev za prispevke za socialno varstvo je upošteval obstoječe prispevne stopnje,
- pri planiranju odhodkov, ki se vežejo na povprečno plačo v RS je upošteval 1,8% nominalno rast povprečne plače v RS za leto 2010.

1.4 Priprava finančnega načrta

Priprava finančnega načrta JSS MOK za leto 2010 v prvi vrsti temelji predvsem na ZJF, novem Zakonu o javnih skladih ter Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Ur. l. RS, št. 91/00 in 122/00)

Osnovni zakonski akt za pripravo finančnega načrta je zagotovo ZJF, ki poleg ostalega (priprava in sestava finančnega načrta) določa tudi, da si pri pripravi finančnega načrta mora JSS MOK prizadevati za makroekonomsko stabilnost ter svoje cilje usmerjati v zagotavljanje trajnega stabilnega narodnogospodarskega razvoja. Vsem proračunskim uporabnikom narekuje, da morajo pri pripravi in izvrševanju finančnih načrtov spoštovati načeli učinkovitosti in gospodarnosti.

Novi Zakon o javnih skladih, ki je stopil v veljavo 12.08.2008, izključuje obveznost javnega sklada, da mora pri banki oz. organizaciji, ki opravlja plačilni promet, za namensko premoženje odpreti poseben denarni račun, preko katerega sprejema vplačila in opravlja izplačila iz poslov namenskega premoženja. Zato JSS MOK pri planiranju prihodkov in odhodkov v okviru finančnega načrta za leto 2010 ni prikazal delitve sredstev na namensko premoženje in na sredstva za delo ter tako planiral skupni obseg potrebnih finančnih sredstev za leto 2010.

Sklad je pri pripravi finančnega načrta upošteval tudi 2. člen Navodila o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov. V skladu z navedenim členom ima finančni načrt posrednega uporabnika splošni del, ki ga sestavljajo:

- A. izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov,
- B. izkaz računa finančnih terjatev in naložb drugih uporabnikov in
- C. izkaz računa financiranja drugih uporabnikov.

V splošnem delu so prihodki in odhodki prikazani po načelu denarnega toka in ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur. l. RS, št. 54/02 in spremembe)

Finančni načrt JSS MOK zajema vse predvidene prejemke in izdatke, ki bodo plačani v korist in izplačilo sklada v prihodnjem koledarskem letu in so potrebni za realizacijo razvojnih ciljev v letu 2010.

Podrobnejšo razčlenitev in obrazložitev zastavljenih ciljev sklad podaja v nadaljevanju in v Predlogu finančnega načrta JSS MOK za leto 2010 (Priloga 1).

1.5 Razvojni cilji v letu 2010

Osnovna dejavnost stanovanjskega sklada je gospodarjenje z neprofitnimi stanovanji in stanovanjskimi hišami, pridobivanje novih stanovanj ter oddajanje stanovanj v najem. Pri razvojnih ciljih za leto 2010 je JSS MOK izhajal predvsem iz osnovne dejavnosti pridobivanja novih stanovanj, bodisi z gradnjo ali nakupom.

Stanovanjska politika ni samo stvar JSS MOK, ki je zadolžen za gospodarjenje z občinskim stanovanjskim premoženjem, temveč v enaki meri tudi stvar občinskega sveta, župana in občinske uprave. Zato je JSS MOK pri oblikovanju razvojnih ciljev za leto 2010 upošteval predvsem izhodišča ustanovitelja.

JSS MOK se močno zavzema za dvig stanovanjske kulture na območju Mestne občine Koper, zato je v okviru finančnega načrta za leto 2010 največji obseg sredstev namenil za:

- izgradnjo tržnih stanovanj za mlade in mlade družine na lokaciji ZN Nad Dolinsko cesto,
- nakup novih neprofitnih najemnih stanovanj na trgu,
- izgradnjo oskrbovanih stanovanj na lokaciji Olmo, s pomočjo katerega bo JSS MOK zagotovil dodatne stanovanjske kapacitete za starejše občane ter
- preureditev, obnovo in vzdrževanjem starega stanovanjskega fonda, ki je v lasti JSS MOK.

1.6 Struktura stanovanjske najemnine

Na podlagi sklepa Nadzornega sveta JSS MOK z dne 26.11.2008 je JSS MOK pri pripravi finančnega načrta za leto 2010 prikazal strukturo stanovanjske najemnine, predpisano s Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 69/2003 in spremembe).

Stanovanjski zakon v 118.členu določa, da se lahko za obračun najemnine v neprofitnih stanovanjih upošteva zgornja letna stopnja najemnine v višini 4,68% od vrednosti stanovanja.

Neprofitna najemnina pokriva stroške za:

- vzdrževanje stanovanja in skupnih delov z zavarovanjem skupnih delov stavbe,
- opravljanje upravniških storitev,
- amortizacijo,
- stroške financiranja.

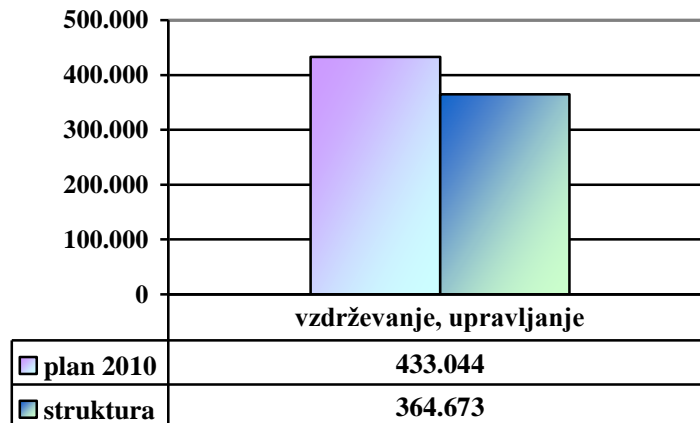
	vzdrževanje	upravljanje	amortizacijo	financiranje	skupaj
Stanovanja mlajša od 60 let (90%)	1,11%	0,4%	1,67%	1,5%	4,68%
Stanovanja starejša od 60 let (10%)	1,81%	0,4%	0,97%	1,5%	4,68%

Ob predpostavki letnega prihodka iz naslova stanovanjskih najemnin v višini 1.080.000EUR, bi JSS MOK morali nameniti za:

	Stroški vzdrževanja	Stroški za opravljanje upravnih storitev	Amortizacija	Stroški financiranja	SKUPAJ
	23,72%-38,68%	8,55%	35,69-20,73%	32,04%	100%
Plan 2010	230.558,40	92.340,00	346.906,80	346.032,00	1.080.000,00
	41.774,40		22.388,40		
SKUPAJ	272.332,80	92.340,00	369.295,20	346.032,00	1.080.000,00

V okviru finančnega načrta za leto 2010 je sklad pri planiranju odhodkov za tekoče in investicijsko vzdrževanje upošteval tudi navedene izračune, ter tako predvidel da bo iz naslova vzdrževanja in upravljanja v let 2010 porabil sredstva v višini 433.044 EUR, kar je več kot določa struktura najemnine po Stanovanjskem zakonu.

Grafični prikaz



2. PRIHODKI

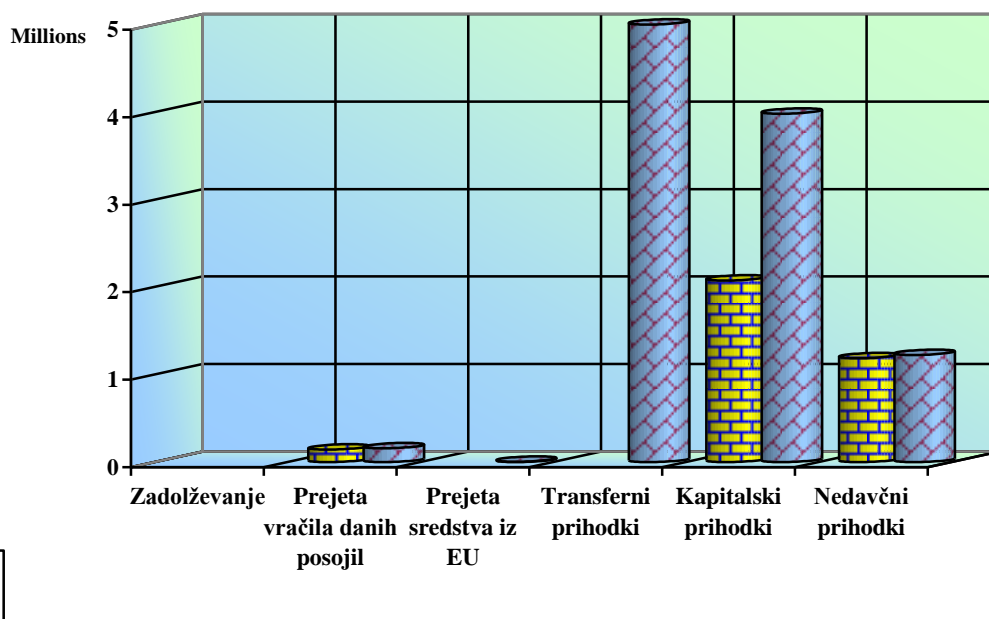
V okviru finančnega načrta JSS MOK za leto 2010 so predvideni naslednji prihodki:

Tabela 1:

Prihodki v EUR	ocena za leto 2009	plan za leto 2010	ind.
Nedavčni prihodki	1.188.295,00	1.224.235,00	103
Kapitalski prihodki	2.075.899,00	3.981.165,00	192
Transforni prihodki	-	5.000.000,00	-
Prejeta sredstva iz EU	-	5.000,00	-
Prejeta vračila danih posojil	141.119,00	155.819,00	110
Zadolževanje	-	-	-
SKUPAJ	3.405.313,00	10.366.219,00	304

Vir: Predlog finančnega načrta JSS MOK za leto 2010

Grafični prikaz prihodkov



Vir: Tabela 1

Sklad je za realizacijo programov in razvojnih ciljev v letu 2010 predvidel porabo lastnih finančnih sredstev ter sredstev prejetih s strani ustanovitelja, zato zadolžitve ni planiral.

Finančni načrt za leto 2010 zajema tudi prejeta sredstva iz proračuna EU. Sklad bo finančna sredstva v višini **5.000 EUR** prejel za sodelovanje v okviru programa čezmejnega sodelovanja Slovenija-Italija 2007-2013. »Poskusni observatorij politik Socialnih Stanovanj v razmerju s politikami socialne blaginje«. V finančnem načrtu za leto 2010 mora JSS MOK zagotoviti tudi lastno udeležbo višini 250 EUR.

2.1 NEDAVČNI PRIHODKI

Sklad načrtuje, da bo višina **nedavčnih prihodkov**¹ za leto 2010 znašala **1.224.235 EUR**, kar predstavlja 3% povečanje v primerjavi z oceno leta 2009.

Največji del denarnih sredstev v okviru nedavčnih prihodkov zagotavljajo prihodki od premoženja. Sklad ocenjuje da bodo navedeni prihodki tudi v prihodnje uspešno realizirani predvsem zaradi intenzivnega opominjanja in zaračunavanja zamudnih obresti ter učinkovitega izvajanja izvršilnih postopkov.

Prihodke od premoženja sestavljajo:

- prihodki od najemnin stanovanj,
- prihodki drugih najemnin,
- prihodki od najemnin garaž

2.2 KAPITALSKI PRIHODKI

Kapitalski prihodki² so v finančnem načrtu JSS MOK za leto 2010 planirani v skupni višini **3.981.165 EUR**. V primerjavi z oceno leta 2009 se bodo bistveno povišali predvsem zaradi načrtovanih prihodkov od prodaje tržnih stanovanj zgrajenih za mlade in mlade družine Mestne občine Koper. Sklad bo navedene prihodke pridobil s strani vmesnega kupca, Stanovanjskega sklada RS, javnega sklada (v nadaljevanju SSRS), v višini 1.334.994 EUR, ter od individualne prodaje končnim kupcem v skupni višini 2.261.066 EUR.

Določen del planiranih sredstev v višini 385.105 EUR pa sklad namerava pridobiti tudi s prodajo obstoječega stanovanjskega fonda:

➤ **praznih objektov oz. stanovaj:**

- Koper, Vlačičeva 5
- Koper, Sabinijeva 3
- Koper, Izolska vrata 16
- Koper, Kare Volkova – Kosovelov trg
- Jelarji 14
- Hrvatini 69
- Spodnje Škofije 77

➤ **zasedenih stanovanj:**

- Koper, Ribiški trg 7
- Koper, Izolska vrata 6
- Premančan 42
- Semedela 66
- Pomjan 38
- Bošamarin 35
- Bidovčeva 13
- Vegova 25
- Vegova 25/a

¹ Podrobnejša razčlenitev prihodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 1.

² Podrobnejša razčlenitev prihodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 2.

➤ **deleža JSS MOK na skupnih delih objektov:**

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

Za prodajo praznih in zasedenih stanovanj je sklad predvidel predvsem dotrajane objekte, stanovanja in pomožne prostore, za katere bi bila potrebna preobsežna dodatna sredstva za adaptacijo oziroma usposobitev. Pri zasedenih stanovanjih je pobudo za prodajo stanovanj prejel s strani najemnikov.

2.3 TRANSFERNI PRIHODKI

V okviru finančnega načrta prihodkov za leto 2010 predstavljajo transferni prihodki najobsežnejši del planiranih sredstev. Sredstva v skupni višini **5.000.000 EUR** bo JSS MOK prejel iz proračuna Mestne občine Koper, katera se bodo porabila kot namenska sredstva za projekt nakupa neprofitnih najemnih stanovanj na trgu.

2.4 PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL

Prejeta vračila danih posojil³ planirana v višini **155.819 EUR** zajemajo prihodke iz naslova vračila dolgoročnih posojil, odobrenih v preteklih letih občanom za nakup in gradnjo stanovanj in stanovanjskih hiš ter vračila danega posojila neprofitni organizaciji NSO d.o.o., za gradnjo stanovanj v Kopru, Cesta na Markovec 1/c.

Prejeta vračila danih posojil posameznikom so v letu 2010 planirana v skupni višini 144.224 EUR, kar predstavlja višje prihodke v primerjavi z oceno leta 2009 za 2%. Podatek o povečanju vračil je sklad pridobil s strani Banke Koper na podlagi poročila o predvidenem gibanju vračil glavnice fizičnih oseb od prejetih dolgoročnih stanovanjskih posojil.

³ Podrobnejša razčlenitev prihodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 5.

3. ODHODKI

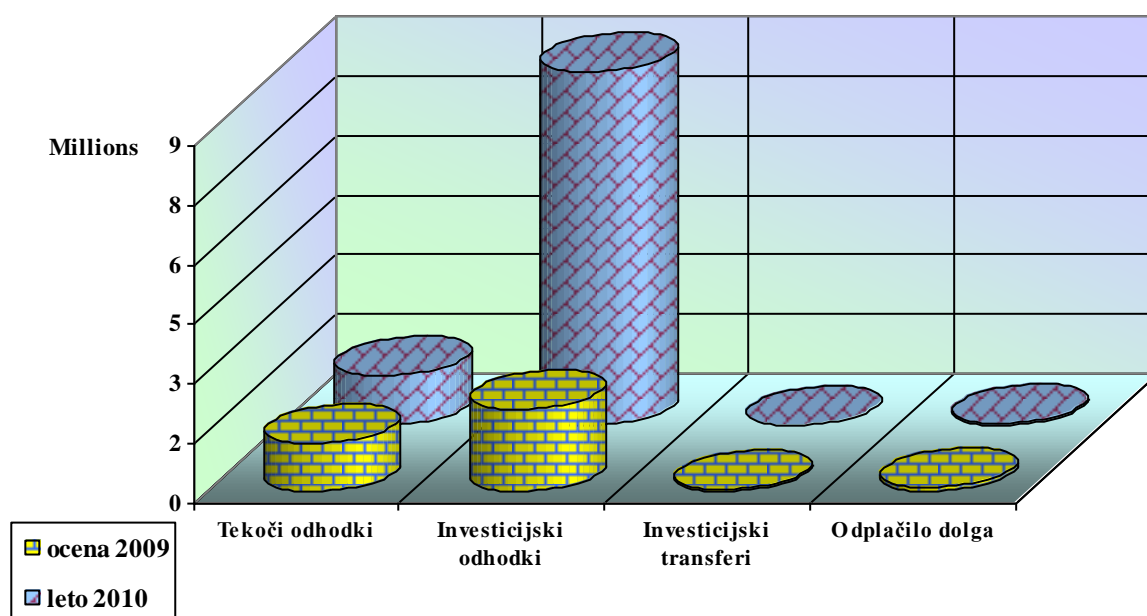
V okviru finančnega načrta JSS MOK za leto 2010 so predvideni naslednji odhodki:

Tabela 2:

Odhodki v EUR	ocena za leto 2009	plan za leto 2010	v %
Tekoči odhodki	1.195.577,00	1.261.366,00	106
Investicijski odhodki	2.062.875,00	8.908.111,00	432
Investicijski transferi	29.712,00	30.366,00	102
Odplačilo dolga	73.788,00	85.107,00	115
SKUPAJ	3.361.952,00	10.284.950,00	306

Vir: Predlog finančnega načrta JSS MOK za leto 2010

Grafični prikaz odhodkov



Vir: Tabela 2

3.1 TEKOČI ODHODKI

Sklad načrtuje, da bo skupna višina **tekočih odhodkov**⁴ za leto 2010 znašala **1.261.366 EUR**, kar predstavlja 6% večje odhodke v primerjavi z oceno leta 2009.

3.1.1 Izdatki za plače in prispevke

V okviru navedenih odhodkov sklad prikazuje vsa potrebna sredstva, za izplačilo plač delavcev in prispevkov delodajalca za socialno varnost. Pri planiranju navedenih odhodkov so bila upoštevana temeljna ekonomska izhodišča, ki jih je Mestna občina Koper posredovala v okviru navodila za pripravo proračuna za leto 2010 ter vse ostale omejitve, ki

⁴ Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 3.

jih je vlada v skupnem sporazumu za javni sektor podpisala skupaj z večjim delom sindikatov javnega sektorja.

Poleg odhodkov za izplačilo plač delavcem in odhodkov iz naslova prispevkov delodajalca za socialno varnost, sestavljajo tekoče odhodke tudi:

- izdatki za blago in storitve,
- izdatki za plačila obresti kreditov
- odhodki rezervnega sklada za posebne namene.

3.1.2 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve obsegajo raznovrstne odhodke, ki so potrebni za učinkovito in nemoteno poslovanje sklada⁵.

V okviru izdatkov za blago in storitve je večji del sredstev namenjen odhodkom za tekoče vzdrževanje in intervencije stanovanj ter za odhodke najemnin stanovanj, ki so last SSRS (52 stanovanj Dolinska in 37 stanovanj Olmo) in jih ima JSS MOK v upravljanju.

Odhodki za tekoče vzdrževanje in intervencije v skupni višini 182.742 EUR zajemajo poleg prenov dotrajanih stanovanj in nujnih nepredvidenih intervencij tudi stroške upravnikov stanovanj, stroške upravljanja objekta Nazorjev trg 5 ter zavarovalne premije za objekte.

3.1.3 Plačila domačih obresti

Plačila domačih obresti zajemajo planirana sredstva za odplačila obresti najetih dolgoročnih posojil z odplačilno dobo 25 let ter obrestno mero EURIBOR +0%. Planirana sredstva v višini 62.389 EUR vključujejo obresti za dolgoročna stanovanjska posojila, pridobljena pri SSRS.

Tabela 3

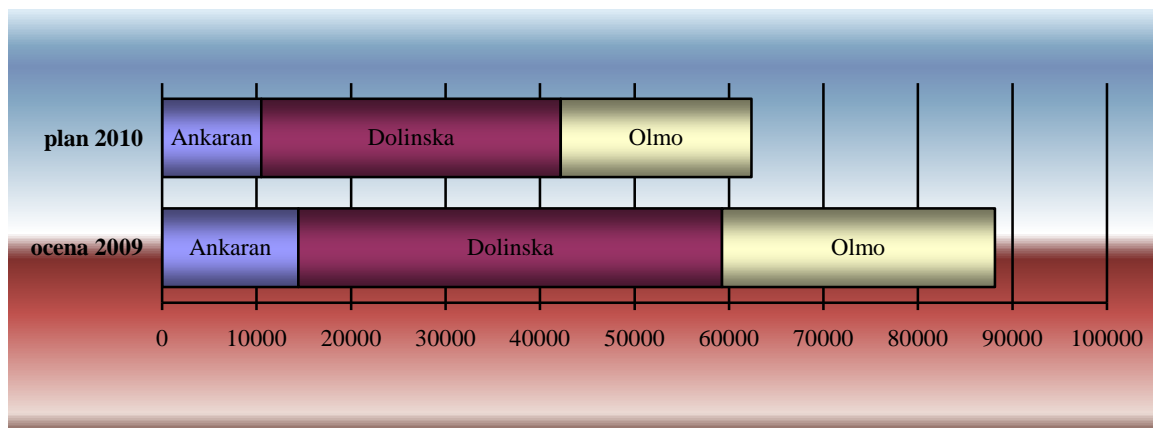
Posojila	leto	ocena 2009	plan 2010	ind.
Ankaran	1998	14.440	10.497	73
Dolinska	2005	44.827	31.693	71
Olmo	2007	28.869	20.199	70
SKUPAJ		88.136	62.389	71

Vir: Predlog finančnega načrta JSS MO Koper za leto 2010

V primerjavi z oceno leta 2009 so planirana sredstva za leto 2010 nižja, predvsem zaradi nenehnega padanja medbančne obrestne mere EURIBOR. Za leto 2010 je sklad pri izračunu obresti upošteval EURIBOR v predvideni višini 2,76%. Posledično to vpliva, da se sredstva iz naslova obresti znižujejo, sredstva za izplačilo glavnice pa povečujejo, kar je podrobneje prikazano v Tabeli 3 in 4 ter Grafičnem prikazu obresti in glavnice.

⁵ Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 3.

Grafični prikaz obresti



Vir: Tabela 3

3.1.3 Rezerve

Rezervni sklad za posebne namene (popravila stanovanj), je potrebno oblikovati na podlagi 41.člena Stanovanjskega zakona. V okviru finančnega načrta za leto 2010 bo JSS MOK za obnovo stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kjer je lastnik stanovanja, zagotovil sredstva v višini 24.210 EUR, kar je 50% več v primerjavi z oceno leta 2009.

3.2 INVESTICIJSKI ODHODKI

Sklad načrtuje, da bo skupna višina **investicijskih odhodkov**⁶ za leto 2010 znašala **8.908.111 EUR**. Navedena sredstva predstavljajo razvojno naravnani finančni načrt sklada ter najboljše del planiranih sredstev v okviru finančnega načrta odhodkov za leto 2010.

V okviru investicijskih odhodkov je JSS MOK planirana sredstva namenil predvsem za realizacijo odhodkov:

- novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije,
- investicijsko vzdrževanje in obnove,
- nakup nematerialnega premoženja ter
- študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija.

Osnovna naloga sklada je da kontinuirano skrbi za pridobivanje novih stanovanj za vse kategorije prosilcev ter izboljšuje kvaliteto bivanja v že obstoječih stanovanjih, na osnovi načrtovanega planiranja.

3.2.1 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije so za leto 2010 planirane v skupni višini 8.262.059 EUR. V letu 2009 je sklad pričel z izgradnjo 48 stanovanj za trg, ki bodo prioriteto namenjena mladim in mladim družinam iz Mestne občine Koper. Stanovanja se gradijo na lokaciji ZN Nad Dolinsko cesto. Gradnja stanovanj se bo zaključila predvidoma v juliju 2010.

⁶ Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 4.

Investitor gradnje je poleg JSS MOK tudi SSRS, ki v investiciji nastopa kot posredni kupec polovice zgrajenih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti. Oba sklada bosta stanovanja prednostno prodajala mladim in mladim družinam iz Mestne občine Koper pod enakimi pogoji. Ocenjena vrednost celotne investicije je 7.643.366 EUR. V letu 2010 je sklad za ta projekt planiral sredstva v višini 3.032.059 EUR.

Na območju, ki ga ureja Odlok o zazidalnem načrtu Stanovanjska soseska »Olmo« naj bi sklad do leta 2012 zgradil objekt z cca. 25 najemnimi oskrbovanimi stanovanji. Začetek gradnje objekta z oskrbovanimi stanovanji je predviden konec leta 2010. Ocenjena vrednost projekta je 3.500.000 EUR. V letu 2010 so za projekt izgradnje oskrbovanih stanovanj na lokaciji Olma planirana sredstva v višini 175.000 EUR.

Planirana sredstva v višini 5.000.000 EUR so predvidena za nakup 120 do 150 neprofitnih najemnih stanovanj na trgu. Projekt bo trajal predvidoma dve leti. Lokacija stanovanj bo opredeljena skupaj z Mestno občino Koper.

Planirana sredstva v višini 25.000 EUR so predvidena za rušitev dotrajanega objekta v Ulici II. Prekomorske brigade 6 v Semedeli.

Preostala planirana sredstva na postavki bodo namenjena rekonstrukcijam in adaptacijam, ki bodo potrebne preko leta in jih sedaj ni mogoče natančno predvideti (izpraznitev objektov).

3.2.2 Investicijsko vzdrževanje in obnove

Investicijsko vzdrževanje in obnove v skupni višini 250.302 EUR zajemajo obnovo, adaptacijo in vzdrževanje praznih stanovanj in objektov ter vzdrževanje in spremljajoče stroške praznjenja objekta Nazorjev trg 5. Sredstva bodo namenjena tudi sofinanciranju obnov streh in fasad objektov, kjer JSS MOK ni 100% lastnik. Zajeti so tudi stroški za obnovo in sofinanciranje obnov stanovanj in objektov, ki se jih vnaprej ne da predvideti in se bodo glede na potrebe sproti pojavljali.

Sklad načrtuje v letu 2010 predvsem prenovo in obnovo navedenih objektov:

- Ulica OF 16, Koper

Ter večja vzdrževalna dela v stanovanjih v objektih:

- Pahorjeva 30 in 63, Koper
- Kozlovičeva 31, Koper
- Čevljarska 8, Koper
- Belveder 2, Koper
- Regentova 4B, Ankaran
- Ulica Generala Levičnika 26/c, Koper
- Partizanska cesta 15, Koper
- Vanganeljska cesta 51/h in 53/f, Koper
- Kraljeva 17, Koper
- Kidričeva 30, Koper
- Trubarjeva 2, Koper
- Ulica Sergeja Mašere 1, Koper
- Ulica Vene Piona 6, Koper
- Cankarjeva 4, Koper

- Glagoljaška 1 in 1a, Koper
- Beblerjeva 18, koper
- Gasilska ulica 13, Koper
- Santorijeve 2, Koper
- Rozmanova 13, Koper
- Kvedrova 9, Koper

Plan za leto 2010 za sofinanciranje obnov streh, fasad in skupnih prostorov v objektih, kjer je JSS MOK solastnik:

- Pahorjeva 28 in 30, Koper (strešna kritina in kleparski izdelki)
- Glagoljaška 1 in 1a, Koper (obnova fasade)
- Ulica agrarne reforme 16, Koper (obnova fasade)
- Čevljarska 34, Koper (obnova stopnišča)
- Kosovelov trg 34, Koper (obnova stopnišča)

Planirana sredstva bodo porabljena tudi za investicijsko vzdrževanje in obnove med letom izpraznjenih stanovanj.

3.3.3 Nakup nematerialnega premoženja

Za nakup nematerialnega premoženja je sklad planiral sredstva v višini 94.400 EUR. V letu 2009 je sklad z javnim razpisom izbral ponudnika za prenovu, nadgradnjo in vzdrževanje informacijskega sistema za upravljanje stanovanj. Projekt se je pričel izvajati v mesecu marcu 2009 in se bo zaključil v mesecu juniju 2010. Sredstva v višini 84.400 EUR so planirana v letu 2010 za dokončanje projekta. Ostala sredstva v višini 10.000 EUR pa bo sklad namenil za nakup licenc in nadgradnje aplikacij.

3.3.4 Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije

Sredstva za študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije so za leto 2010 planirane v skupni višini 250.850 EUR in zajemajo poleg projektne dokumentacije tudi investicijski inženiring in investicijski nadzor. V letu 2010 se bodo sredstva porabila za izplačilo izdelave projektne dokumentacije, izvedbe inženiringa in investicijskega nadzora za realizacijo projekta izgradnje stanovanj za mlade in mlade družine na območju ZN Nad Dolinsko, za projekt izgradnje oskrbovanih stanovanj na območju Olma, za izdelavo projektov za rušitev objekt Ulica II. Prekomorske brigade 6, kakor tudi za proučitev in pripravo idejnih zasnov za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj na območju Hrvatinov. Preostala sredstva so namenjena za izvedbo projektne dokumentacije, popisov in nadzora pri vseh obnovah praznih stanovanj, investicijskih delih in tekočem vzdrževanju, kjer je potrebno.

3.3 INVESTICIJSKI TRANSFERI

Pri planiranju **investicijskih transferjev**⁷ za leto 2010, v skupni višini **30.366 EUR**, je sklad upošteval obveznosti, ki so navedene v Stanovanjskem zakonu. Zakon določa, da se del sredstev iz kupnine stanovanj, ki so se prodala na podlagi Stanovanjskega zakona, odvaja SSRS in Slovenski odškodninski družbi d.d. (prihodki se delijo lokalni skupnosti in državi v razmerju 70:30).

3.4 ODPLAČILO DOLGA

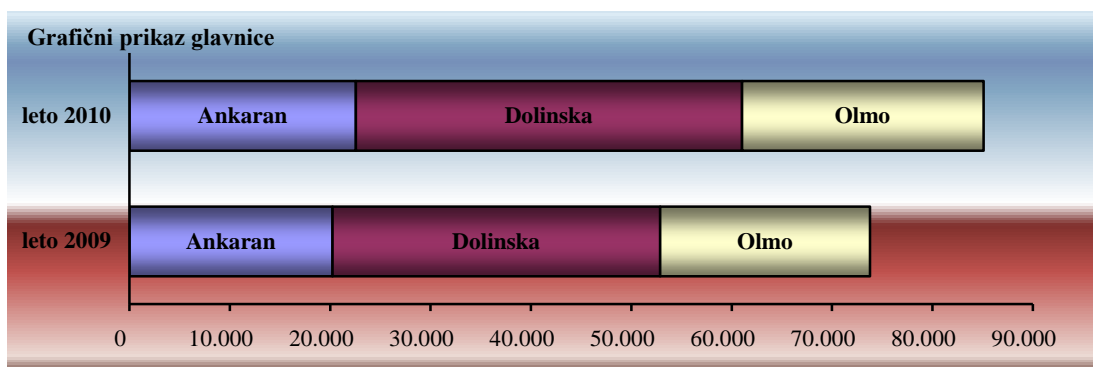
Planirana sredstva za **odplačilo dolga**⁸, v skupni višini **85.107 EUR**, zajemajo vračila glavnice najetih dolgoročnih posojil pri SSRS. Posojila so bila najeta v različnih obdobjih vendar vsa z odplačilno dobo 25 let. Sklad ima trenutno tri dolgoročna posojila, in sicer:

- prvo posojilo, za izgradnjo stanovanj v Ankaranu leta 1998,
- drugo posojilo, za izgradnjo neprofitnih stanovanj na območju ZN Nad Dolinsko leta 2005 in
- tretje posojilo, za izgradnjo stanovanj v ZN Stanovanjska soseska Olmo leta 2007.

Tabela 4

Posojilo	Leto	Ocena 2009	Plan 2010	Ind.
Ankaran	1998	20.238	22.570	112
Dolinska	2005	32.639	38.462	118
Olmo	2007	20.911	24.075	115
SKUPAJ		73.788	85.107	115

Vir: Predlog finančnega načrta JSS MOK za leto 2010



Vir: Tabela 4

⁷ Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 4.

⁸⁸ Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 5.

4. ZAKLJUČEK

V času globalne finančne krize je tudi v naši občini čedalje več občanov in občank, ki sami ne zmorejo rešiti svojega stanovanjskega vprašanja. Zato JSS MOK skupaj z Mestno občino Koper, na podlagi dolgoročno zadanih razvojnih ciljev, skuša učinkovito, začasno ali trajno, rešiti njihov stanovanjski problem.

Najpomembnejši in finančno najzahtevnejši del finančnega načrta JSS MOK za leto 2010 je zagotovo planiranje investicijskih odhodkov, preko katerih sklad skuša v največji možni meri razreševati stanovanjsko problematiko v Mestni občini Koper.

Poleg novogradenj pa JSS MOK, kot dober gospodar, skrbi tudi za ohranjanje in izboljševanje obstoječega stanovanjskega fonda, tako da stanovanja in objekte, ki jih ima v lasti in tiste, ki jih ima v upravljanju, redno investicijsko vzdržuje ter po potrebi celovito prenavlja.

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

Za predsednika nadzornega sveta:
Zdravko Hočevar l.r.

Priloga:
- Predlog finančnega načrta JSS MOK za leto 2010