



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

SPREJETO

Številka: 014-18/2010
Datum: 17.04.2012

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK ZA LETO



2011



REVIDERA

REVIDERA D.O.O., DRUŽBA ZA REVIZIJO,
RAČUNOVODSTVO IN PODJETNIŠKO SVETOVANJE

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Ustanoviteljici Javnega stanovanjskega sklada Mestne Občine Koper

Poročilo o računovodskih izkazih

Revidirali smo priložene računovodske izkaze Javnega stanovanjskega sklada Mestne Občine Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31.12.2011, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja za tedaj končano leto in povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne opombe. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Odgovornost posloводства za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in zakonodajo, ki opredeljuje delovanje sklada. Ta odgovornost vključuje vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega nadzora, povezanega s pripravo in pošteno predstavitvijo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, izbiro in uporabo ustreznih računovodskih usmeritev ter pripravo računovodskih ocen, ki so utemeljene v danih okoliščinah.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembno napačne navedbe.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanim in poštenim predstavljanjem računovodskih izkazov družbe, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja družbe. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen posloводства, kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

Prepričani smo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Mnenje

Po našem mnenju računovodski izkazi podajajo resničen in pošten prikaz finančnega položaja Javnega stanovanjskega sklada Mestne Občine Koper na dan 31. december 2011, izkaza prihodkov in odhodkov, izkaza finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in v skladu z zakonodajo, ki opredeljuje delovanje sklada. Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi

Slovenska Bistrica, 28.03.2012

REVIDERA d.o.o.

Renata Flis

pooblaščenka revizorka

REVIDERA

družba za revizijo, računovodstvo in
podjetniško svetovanje d.o.o.

REVIDERA D.O.O., DRUŽBA ZA REVIZIJO, RAČUNOVODSTVO IN PODJETNIŠKO SVETOVANJE

TOMAŽIČEVA ULICA 4 | 2310 SLOVENSKA BISTRICA | T:+386 2 81 85 471 | F:+386 2 81 85 471 | SLOVENSKA BISTRICA | REVIDERA.SI
ID ZA DDV: SI 87030233 | TRR: 04430 0000407126 | MATIČNA ŠTEVILKA: 1195026

USTANOVNI KAPITAL: 5.763,00 EUR | ŠT. VLOŽKA: 11026400 PIV | OKROŽNENI SODIŠČU V MARIBORU | VPIS V REGISTRE REVIZIJSKIH DRUŽB PRI SLOVENSKEM INŠTITUTU ZA REVIZIJO POD ŠTEVILKO RD-A-07/005 Z DNE 11.4.2004 |
DRUŽBENIK: RENATA FLIS (POOBLAŠČENA REVIZORKA, DIREKTORICA), EVGENIJA JAVORNIK (ODŽAVNI NOTRANJI REVIZOR)



REVIDERA

REVIDERA D.O.O., DRUŽBA ZA REVIZIJO,
RAČUNOVODSTVO IN PODJETNIŠKO SVETOVANJE

Dodatek k poročilu neodvisnega revizorja

Ustanoviteljem Javnega stanovanjskega sklada Mestne Občine Koper

Revidirali smo skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 35. in 36. členom in skladnost obveznosti s 37. členom Zakona o javnih skladih ter izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj za leto, ki se je končalo na dan 31. Decembra 2011.

Odgovornost posloводства

Posloводство je odgovorno za skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 35. in 36. členom in skladnost obveznosti s 37. členom Zakona o javnih skladih ter izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj. Ta odgovornost vključuje: vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pripravo in pošteno predstavitvijo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, izbiro in uporabo ustreznih računovodskih usmeritev ter pripravo računovodskih ocen, ki so utemeljene v danih okoliščinah.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o skladnosti in izpolnjevanju pravil na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da so naložbe prostega namenskega premoženja skladne s 35. in 36. členom in obveznosti skladnost s 37. členom Zakona o javnih skladih ter da so izpolnjena pravila obvladovanju kreditnih tveganj.

Mnenje

Po našem mnenju so naložbe prostega namenskega premoženja, obveznosti sklada in pravila o obvladovanju kreditnih tveganj v Javnem stanovanjskem skladu Mestne Občine Koper, za leto, ki se je končalo na dan 31. December 2011, skladne z določili Zakona o javnih skladih (ZJS-1).

Slovenska Bistrica, 28.03.2012

REVIDERA d.o.o.
Renata Flis
pooblaščenka revizorka

REVIDERA
družba za revizijo, računovodstvo in
podjetniško svetovanje d.o.o.
Tomažičeva ulica 4
SLOVENSKA BISTRICA

REVIDERA D.O.O., DRUŽBA ZA REVIZIJO, RAČUNOVODSTVO IN PODJETNIŠKO SVETOVANJE

TOMAŽIČEVA ULICA 4 | 2310 SLOVENSKA BISTRICA | T:+386 2 81 85 471 | F:+386 2 81 85 466 | E:INFO@REVIDERA.SI
D ZA DDV: SI 87030233 | TRR: 04430 0000407126 | MATIČNA ŠTEVILKA: 1195026

STANOVNI KAPITAL: 9.769,00 EUR | Št. Vložka 11028400 PRI ODRŽBENEM SODIŠČU V MARIBORU | VPIS V REGISTRE REVIZIJSKIH DRUŽB PRI SLOVENSKEM INŠTITUTU ZA REVIZIJO POD ŠTEVILKO RD-A-07005 Z DNE 11.4.2004 |
RUŠENIK: RENATA FLIS (POOBLAŠČENA REVIZORNA, DIREKTORICA), EVGENIJA JAVORNIK (DRŽAVNI NOTRANJNI REVIZOR)

1. POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2011

1.1 Splošni podatki

Dolgi naziv:	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
Kratek naziv:	JSS MOK
Sedež podjetja :	Verdijeva ulica 10
E-pošta:	obcina@koper.si
Spletna stran:	www.jss-mok.si
ID za DDV:	SI30762553
Matična št.:	5839114
TRR pri Banki Slovenije:	01250-6000000239
Namensko premoženje:	67.714.466,67 EUR
Direktor:	Darko Kavre, univ.dipl.ekon.

Člani nadzornega sveta JSS MOK:

- Zdravko Hočevar - predsednik,
- Slobodan Popović - namestnik,
- Darij Novinec,

- Sebastjan Vežnaver,
- Likar Nataša,
- Pavlič Ivo in
- Milojka Lahajnar Špacapan.

1.2 Predstavitev JSS MOK

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v nadaljevanju JSS MOK) je pričel delovati 14.03.2003, ko se je Stanovanjski sklad Mestne občine Koper, ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi stanovanjskega sklada Mestne občine Koper¹, preoblikoval v JSS MOK. Nadaljeval

¹ Uradne objave, št. 13/95.

je z delom kot javni sklad v skladu z Zakonom o javnih skladih², določbami Stanovanjskega zakona³ in Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper⁴. Občinski svet Mestne občine Koper je na seji dne 16. junija 2009 sprejel Odlok o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper⁵ (v nadaljevanju: Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK), na podlagi katerega je bila usklajena organiziranost in delovanje JSS MOK z določili Zakona o javnih skladih⁶ (v nadaljevanju: ZJS-1).

Mestna občina Koper (v nadaljevanju MOK) je JSS MOK z Odlokom o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK pooblastila kot osrednjo lokalno institucijo za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa⁷ na lokalni ravni, ki pripravlja in izvaja stanovanjski program MOK ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. JSS MOK na področju stanovanjske oskrbe spodbuja stanovanjsko gradnjo in skrbi za izboljšanje kvalitete obstoječih stanovanj s prenovo in vzdrževanjem ter zagotavlja izgradnjo neprofitnih, tržnih in oskrbovanih stanovanj. Za doseganje tega namena opravlja predvsem naslednje naloge⁸:

- pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Koper;
- investira in soinvestira v gradnjo nepremičnin;
- kupuje ali na drugi način pridobiva stanovanjske hiše, stanovanja in stanovanjske enote, z oddajo katerih zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja;
- posluje, vzdržuje in gospodari s stanovanji in z drugimi nepremičninami, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada;
- izvaja vse postopke za dodelitve in zamenjave stanovanj;
- izvaja kreditiranje in dodeljevanje drugih finančnih ugodnosti občanom za reševanje stanovanjske problematike;
- upravlja s stvarnim premoženjem ustanovitelja in po pooblastilu s premoženjem drugih pravnih oseb;
- pridobiva kredite za investicije na stanovanjskem področju;
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja;
- prodaja stanovanj;
- zagotavljanje kadrovskih in tržnih najemnih stanovanj;
- javno-zasebno partnerstvo;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

1.3 Pravne podlage

Zakonske in druge pravne podlage, ki jih JSS MOK uporablja pri posameznem delovnem področju so naslednje:

Zakonodaja:

- Zakon o javnih skladih (ZJS-1, Uradni list RS, št. 77/08);
- Zakon o splošnem upravnem postopku (uradno prečiščeno besedilo ZUP-UPB2, Uradni list RS, št. 24/06 in spremembe);
- Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe);
- Zakon o lokalni samoupravi (uradno prečiščeno besedilo ZLS-UPB2; Uradni list RS, št. 94/07 in spremembe);

² Uradni list RS, št. 22/00, 126/07-ZFPPIPP.

³ Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93, 9/94, 21/94, 22/94, 29/95, 23/96, 24/96, 44/96, 1/00, 22/00, 81/00, 57/01, 87/02, 29/03, 69/03; prenehal veljati dne 14. 10. 2003.

⁴ Uradne objave, št. 42/00, 29/02 in Uradni list RS, št. 75/04, 49/05.

⁵ Uradni list RS, št. 61/09.

⁶ Uradni list RS, št. 77/08 – ZJS-1.

⁷ Nacionalni stanovanjski program (NPSta), Uradni list RS, št. 43/00.

⁸ 6. člen Odloka o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK

- Zakon o javnih financah (uradno prečiščeno besedilo ZJF-UPB4; Uradni list RS, št. 11/11);
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02-ZJF-C),
- Zakon o javnih uslužbencih (uradno prečiščeno besedilo ZJU-UPB3; Uradni list RS, št. 63/07 in spremembe);
- Zakon o sistemu plač v javnem sektorju (uradno prečiščeno besedilo ZSPJS-UPB13; Uradni list RS, št. 108/09 in spremembe);
- Zakon o delovnih razmerjih (ZDR, Uradni list RS, št. 442/02 in spremembe);
- Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES, Uradni list RS, št. 18/04);
- 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);
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN, Uradni list RS, št. 47/06 in spremembe);
- Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS, št. 87/02 in spremembe);
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-2, Uradni list RS, št. 128/06 in spremembe);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (uradno prečiščeno besedilo ZIZ-UPB4; Uradni list RS, št. 3/07 in spremembe);
- Zakon o pravnem postopku (uradno prečiščeno besedilo ZPP-UPB3; Uradni list RS, št. 73/07 in spremembe);
- Zakon o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo ZGO-1-UPB1; Uradni list RS, št. 102/04 (14/2005 popr.) in spremembe);

Podzakonski predpisi:

- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljnih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna, (Uradni list RS, št. 12/01 in spremembe);
- Pravilnik o določitvi vrednosti točke za ugotovitev vrednosti stanovanja, (Uradni list RS, št. 138/06);
- Pravilnik o programu izobraževanja in navodilu o usposabljanju za točkovanje stanovanj (Uradni list RS, št. 97/05);
- Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, (Uradni list RS, št. 127/04 in spremembe);
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, (Uradni list RS, št. 123/04);
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje, (Uradni list RS, št. 110/04);
- Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu, (Uradni list RS, št. 108/04);
- Poslovnik o delu stanovanjskega sveta, (Uradni list RS, št. 35/04);
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, (Uradni list RS, št. 20/04);
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, (Uradni list RS, št. 14/04 in spremembe);
- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, (Uradni list RS, št. 131/03 in spremembe);
- Uredba o označevanju stanovanj in stanovanjskih enot, (Uradni list RS, št. 63/06);
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj, (Uradni list RS, št. 125/03 (110/05 popr.);

- Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb, (Uradni list RS, št. 97/03);
- Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka, (Uradni list RS, št. 11/04);
- Uredba o enotni metodologiji in obrazcih za obračun in izplačilo plač v javnem sektorju, (Uradni list RS, št. 122/05 in spremembe);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 54/02 in spremembe);
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 115/02 in spremembe);
- 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 in spremembe).

Lokalni predpisi:

- Odlok o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, (Uradni list RS, št. 61/09);
- Splošni pogoji poslovanja JSS MOK, (Uradni list RS, št. 33/10).

Interni akti:

- Pravilnik o računovodstvu;
- Pravilnik o notranji organizaciji in sistematizaciji delavnih mest JSS MOK.

1.4 Cilji poslovanja

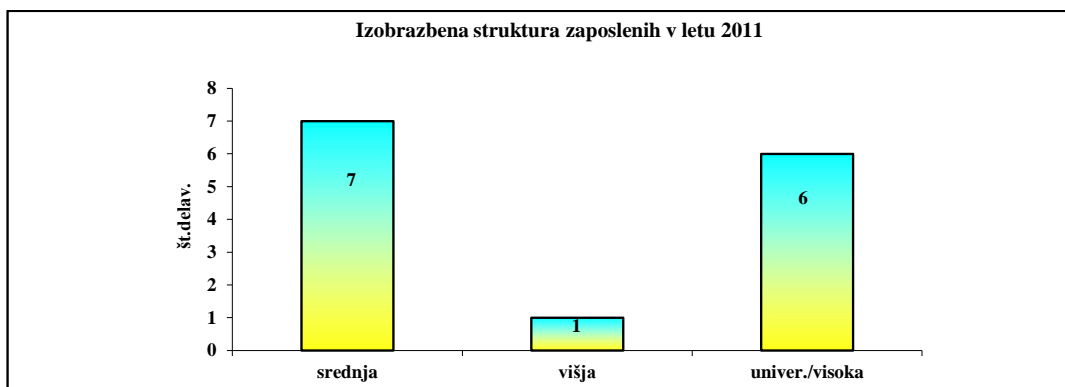
Cilji JSS MOK za leto 2011 so opredeljeni v Poslovnem in finančnem načrtu JSS MOK za leto 2011. Poslovni in finančni načrt je nadzorni svet JSS MOK obravnaval na 15. redni seji dne 7. decembra 2010 ter ga posredoval v obravnavo in sprejem ustanovitelju (v nadaljevanju MOK), skupaj s sprejetim Pisnim poročilom nadzornega sveta JSS MOK, v katerem so povzeta stališča nadzornega sveta JSS MOK do Poslovnega in finančnega načrta JSS MOK za leto 2011. Občinski svet MOK je na seji dne 21. aprila 2011 na podlagi sklepa št. 014-18/2010, Poslovni in finančni načrtu JSS MOK obravnaval in tudi sprejel.

JSS MOK je v okviru finančnega načrta za leto 2011 največji obseg planiranih sredstev namenil za izgradnjo, obnovo in vzdrževanje stanovanj, kar je podrobneje opisano v nadaljevanju ter prikazano v Realizaciji finančnega načrta JSS MOK za leto 2011⁹.

1.5 Kadri

JSS MOK je v letu 2011 uresničeval svoje cilje s 14 zaposlenimi. Izobrazbena struktura zaposlenih je sestavljena iz 7 delavk/cev s srednjo strokovno izobrazbo, 6 delavk/cev z univerzitetno in visoko strokovno ter ena delavka z višjo izobrazbo.

⁹ Priloga 1 str. 21 do 23.



Vir: personalne mape zaposlenih iz programa Pantheon

2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

Temeljne določbe o sestavljanju in predlaganju letnih poročil proračunskih uporabnikov so navedene v Zakonu o javnih financah¹⁰ in Zakonu o računovodstvu¹¹.

Letno poročilo JSS MOK je sestavljeno v skladu s Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava¹² (v nadaljevanju Pravilnik o sestavljanju letnih poročil) ter Navodilom o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna¹³.

Po Pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov¹⁴ uvrščamo JSS MOK med **posredne uporabnike občinskega proračuna**, po veljavnih predpisih za sestavitev letnih poročil pa med **druge uporabnike enotnega kontnega načrta**.

Vsebina letnega poročila kaže na rezultate in dosežke pri poslovanju v proračunskem obdobju. JSS MOK v svojem letnem poročilu prikazuje področje na katerem deluje, torej področje gospodarjenja z namenskimi premoženjem.

2.1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta

Skupni finančni rezultat JSS MOK za leto 2011 je prikazan v spodnji tabeli številka 1.

Tabela 1:

		LETO 2010	LETO 2011	IND.
A)	BILANCA PRIH. IN ODHODKOV			
I.	Prihodki	5.320.197	2.639.764	50
II.	Odhodki	3.685.275	3.000.343	81
III.	Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II)	1.634.922	-360.579	22
B)	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	103.376	55.982	54
V.	Dana posojila			
VI.	Prejeta minus dana posojila (IV-V)	103.376	55.982	54
VII.	Skupni presežek/primanjkljaj (I+IV)-(II+V)	1.738.298	-304.597	-18
C)	RAČUN FINANCIRANJA			
VIII.	Zadolževanje sklada			
IX.	Odplačilo dolga	98.752	97.282	99
X.	Neto zadolževanje (VIII-IX)	-98.752	-97.282	99
XI.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na rač.(III+VI.+X)	1.639.546	-401.879	25
XII.	Stanje na računih konec preteklega leta	2.943.590	4.583.136	156
XIII.	Stanje na računih konec tekočega leta	4.583.136	4.181.257	91

Vir: Priloga 1, str. 21 do 23.

JSS MOK je v letu 2011 realiziral 360.579 EUR presežka odhodkov nad prihodki. Iz preglednice je razvidno, da dodatnega zadolževanja in danih posojil v letu 2011 ni bilo, ter da so se sredstva na računu konec leta 2011 zmanjšala za 401.879 EUR, oziroma da se je stanje na računu konec leta znižalo za 9% v primerjavi z letom 2010. Zmanjšanje sredstev se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2011.

¹⁰ Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU, 110/02, 127/06-ZJZP, 14/07-ZSPDPO, 64/08, 109/08 in 49/09.

¹¹ Uradni list RS, št. 23/99 in 30/02-ZJF-C.

¹² Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07 in 124/08.

¹³ Uradni list RS, št. 12/01, 10/06 in 8/07.

¹⁴ Uradni list RS, št. 46/03

Prihodki in odhodki drugih uporabnikov se na podlagi Zakona o računovodstvu priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka (plačane realizacije). Po pravilniku o razčlenjevanju prihodkov in odhodkov pomeni načelo denarnega toka, da se prihodek oziroma odhodek prizna, ko sta izpolnjena pogoja:

- poslovni dogodek, katerega posledica je izkazovanje prihodkov oziroma odhodkov, je nastal in
- denar oziroma njegov ustreznik je prejet oziroma izplačan.

Pri pripravi finančnega načrta za leto 2011 je JSS MOK upošteval določila Pravilnika o sestavljanju letnih poročil, ter v okviru sprejetega finančnega načrta prikazal poleg Bilance prihodkov in odhodkov(A) tudi Račun finančnih terjatev in naložb(B) ter Račun financiranja(C). Vse tri priloge so podrobneje prikazane in opisane v nadaljevanju.

2.2 Bilanca prihodkov v letu 2011¹⁵

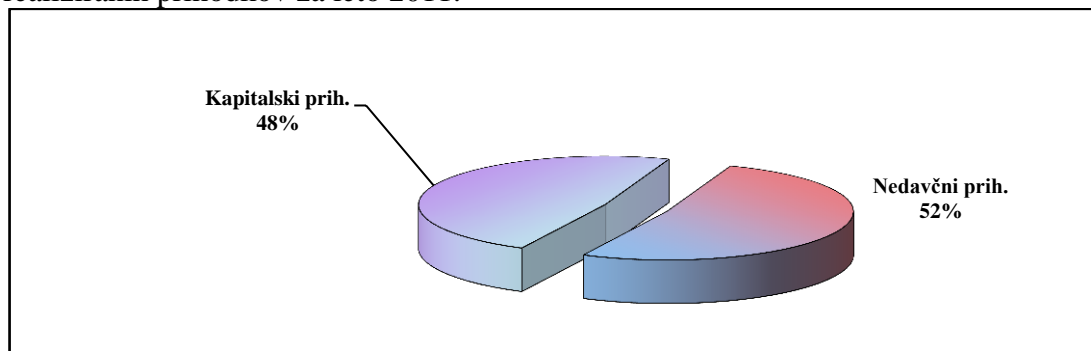
V letu 2011 je JSS MOK ustvaril skupaj **2.639.764 EUR**¹⁶ prihodkov. Doseženi prihodki so za 3 % preseglji skupne planirane prihodke v letu 2011. V okviru navedenih prihodkov so prikazani vsi realizirani prihodki iz naslova nedavčnih, kapitalskih in transfernih prihodkov (Tabela 2).

Tabela 2:

Prihodki	Plan 2011	Realizacija 2011	Ind.
Nedavčni prihodki	1.395.507	1.367.243	98
Kapitalski prihodki	1.158.823	1.272.521	110
Transferni prihodki	0	-	
SKUPAJ	2.554.330	2.639.764	103

Vir: Priloga 1, str. 21.

Prikaz realiziranih prihodkov za leto 2011.



Graf 1: Vir tabela 2, kolona 3 - (celotni realizirani prihodki 2.639.764 EUR = 100%)

2.2.1 Nedavčni prihodki

JSS MOK je v letu 2011 realiziral **1.367.243 EUR** nedavčnih prihodkov, kar predstavlja 2% manjšo realizacijo v primerjavi s zastavljenim planom v letu 2011. Med nedavčnimi prihodke so zajeti:

- **prihodki od obresti**, ki so bili realizirani v višini **112.864 EUR**, in so dosegli 77% večjo realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki. V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na računu JSS

¹⁵ Priloga 3, str. 25 do 28.

¹⁶ Podrobnejša razčlenitev prihodkov ter prikaz realizacije za leto 2011 je razvidna iz Priloge 1, str. 21.

MOK, obresti od depozita vračila kreditov občanov ter obresti enotnega zakladniškega računa (EZR), katere nakazuje Banka Slovenije prek Zakladnice podračuna EZR občine Koper za nočno obrestovanje prostih denarnih sredstev na podračunu odprtem pri Upravi za javna plačila.

- **prihodki od premoženja**, v okviru katerih so zajeti prihodki od najemnin stanovanj, za stanovanja v lasti JSS MOK in stanovanj v upravljanju v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS). Vključeni so tudi prihodki od drugih najemnin (oddaja prostora za potrebe anten telekomunikacijskih operaterjev) ter prihodke od najemnin garaž. Navedeni prihodki so v letu 2011 bili realizirani v višini **1.131.414 EUR**, in predstavljajo 10% nižjo realizacijo od načrtovanih, kar je predvsem posledica odprtih terjatev iz naslova subvencij najemnin do MOK v višini 61.403 EUR, kakor tudi odraz finančne krize in povečanju brezposelnosti tudi med najemniki, ki se kljub temu trudijo poravnati svoje finančne obveznosti.
- **drugi nedavčni prihodki** so bili realizirani v višini **122.965 EUR** oziroma 64% več v primerjavi z načrtovanimi. V navedeno kategorijo prihodkov so vključeni:
 - prihodki iz naslova prefakturiranih obratovalnih stroškov najemnikom,
 - prihodki iz naslova upravljanja za stanovanja SSRS,
 - prihodki iz naslova obrabnine za opremo službenega stanovanja,
 - prihodki iz naslova povračil sodnih stroškov (stroški izvršb),
 - prihodki iz naslova odškodninskih zahtevkov s strani zavarovalnic,
 - prihodki s strani Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije, iz naslova refundacij nadomestil plače in prispevkov delavcev v času zadržanosti od dela ter
 - drugi nepredvideni prihodki v letu 2011.

2.2.2 Kapitalski prihodki

JSS MOK je v letu 2011 realiziral **1.272.521 EUR** prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj, kar predstavlja 10 % več v primerjavi s planiranimi sredstvi. V okviru navedenih prihodkov so zajeti prihodki pridobljeni s prodajo stanovanjskih objektov na javni dražbi v višini 779.338 EUR ter prihodki od prodaje stanovanj SSRS za stanovanja na lokaciji Nad Dolinsko cesto, ki so bila namenjena za nadaljnjo prodajo končnim kupcem (mladim družinam in mladim) v višini 475.813 EUR.

2.3 Bilanca odhodkov v letu 2011¹⁷

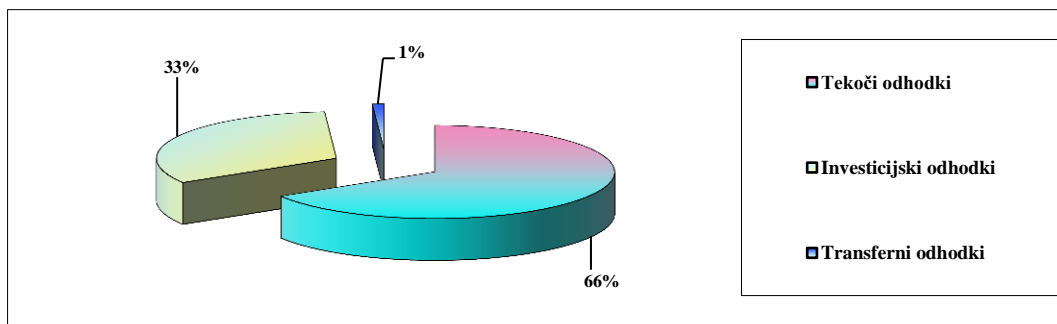
V letu 2011 je JSS MOK ustvaril skupaj **3.000.343 EUR¹⁸** odhodkov, kar predstavlja 59% skupnih načrtovanih odhodkov. V okviru navedenih odhodkov so zajeti vsi odhodki iz naslova tekočih odhodkov, investicijskih odhodkov ter transfernih odhodkov (Tabela 3). V tabeli 3 so podrobneje prikazane tudi opravljene prerazporeditve, ki so bile izvedene na podlagi sprejetega sklepa Nadzornega sveta JSS¹⁹.

Tabela 3

Odhodki	Plan 2011	Prerazporeditve po sklepu NS	Plan + prerazp. 2011	Realizacija 2011	Ind.
Tekoči odhodki	1.468.572	633.420	2.101.992	1.987.911	95
Tekoči transferi	7.000		7.000	-	
Investicijski odhodki	3.556.162	- 633.420	2.922.742	980.737	34
Transferni odhodki	32.388		32.388	31.695	98
SKUPAJ	5.064.122		5.064.122	3.000.343	59

Vir: Priloga 1, str. 22.

Doseženi odhodki v letu 2011



Graf 2: Vir tabela 3, kolona 5 - (celotni realizirani odhodki 3.000.343 EUR = 100%).

2.3.1 Tekoči odhodki

JSS MOK je v letu 2011 izkazal **1.987.911²⁰ EUR** tekočih odhodkov, kar predstavlja 33% vseh odhodkov v letu 2011 ter 95 % planiranih odhodkov. V okviru navedenih odhodkov so prikazani odhodki za:

- **plače in prispevke delodajalca za socialno varnost zaposlenih**, izkazani v skupni višini **333.003 EUR** (282.684 EUR - plače in drugi izdatki, 50.319 EUR - prispevki delodajalca).
- **Izdatki za blago in storitve**, so bili realizirani v višini **1.537.963 EUR**. Na podlagi 42. člena Pravilnika o računovodstvu JSS MOK je Služba za finance in računovodstvo v finančnem načrtu za leto 2011, pripravila predlog prerazporeditve sredstev tekočih odhodkov v okviru konta 402 – Izdatki za blago in storitve. Navedene prerazporeditve je direktor JSS MOK odobril in podpisal dne 19.12.2011. Pri pripravi predloga prerazporeditev sredstev je bilo upoštevano načelo prerazporeditve, kar pomeni, da zaradi povečanja sredstev na določenih postavkah, so se morale na račun le-teh druge postavke

¹⁷ Priloga 3, str. 25 do 28.

¹⁸ Podrobnejša razčlenitev odhodkov ter indeks realizacije v primerjavi s planiranimi sredstvi za leto 2011 je razvidna iz Priloge 1, str. 22.

¹⁹ Sklep št. 014-18/2010 z dne 13.12.2011

²⁰ Podrobnejša razčlenitev tekočih odhodkov ter prikaz realizacije za leto 2011 je razvidna tudi iz Priloge 1, str. 22.

usterzno zmanjšati. Povečanje in zmanjšanje postavk je prikazano v spodnji tabeli številka 4.

Tabela 4:

postavka	Konto	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2011	PRERAZ.	PLAN 2011 + PRERAZP.	Realizacija 2011	ind
1	2	3	5	6	7(5+6)	8	9 (8/7)
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	914.522	633.420	1.547.942	1.537.963	99
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	105.374	-57.462	47.912	45.912	96
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	42.182	6.118	48.300	47.125	98
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	15.580	-2.930	12.650	11.940	94
1212	4024	Izdatki za službena potovanja (dnevnice)	3.581	-2.181	1.400	1.340	96
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	242.791	-8.097	234.694	234.046	100
1214	4026	Najemnine in zakupnine	215.112	21.396	236.508	235.508	100
1215	4027	Kazni in odškodnine	4.699	-2.519	2.180	2.180	100
1216	4029	Davek na DDPO	133.639	390.313	523.952	523.958	100
1217	4029	Drugi operativni odhodki	151.564	288.782	440.346	435.954	99

Vir: Priloga 1 in interna preražporeditev z dne 19.12.2011

Potreba po preražporeditvi sredstev se je pojavila predvsem zato, ker je JSS MOK pri pripravi predloga Poslovnega in finančnega načrta za leto 2011 za realizacijo odhodkov v okviru postavke **4029 – Davek DDPO (Davek od dohodka pravnih oseb)**, planiral le sredstva v višini 133.639 EUR. Na podlagi opravljenega obračuna DDPO v mesecu marcu 2011, za obdobje 1.1 do 31.12.2010, je bilo ugotovljeno, da bodo navedeni odhodki v finančnem načrtu za leto 2011 dosegli bistveno višjo realizacijo od planiranih in sicer 523.592 EUR. Na višje izdatke od planiranih v okviru kontne postavke 402 – Izdatki za blago in storitve v letu 2011, so vplivali tudi večji odhodki evidentirani v okviru kontne postavke **4029 – Drugi operativni odhodki**. Potrebna preražporeditev sredstev je posledica plačila vseh prevzetih terjatev odstopnikov do dolžnika NSO d.o.o. Koper – v stečaju. JSS MOK je na podlagi osnovnega seznama preizkušenih terjatev ter pogodb o odstopu terjatev, poplačal vse prijavljene terjatve v stečajnem postopku z opravilno št. ST 816/2011 v skupni višini 325.825 EUR. JSS MOK je celotno plačano obveznost evidentiral in prikazal v bilanci stanja kot terjatev do družbe NSO d.o.o. Koper – v stečaju.

V okviru postavke **4026 – Odhodki za najemnine in zakupnine** so zajeta prenesena sredstva SSRS iz naslova pridobljenih najemnin za stanovanja v upravljanju. Navedena sredstva so na strani prihodkov prikazana v okviru konta 7103 – Prihodki iz premoženja.

JSS MOK je v okviru izdatkov **4025 - Tekoče vzdrževanje in intervencije**, izkazal stroške za izvedbo intervencij in vzdrževanja v stanovanjih in stanovanjskih objektih, zavarovalne premije za objekte, stroške upravljanja in druge izdatke. Intervencijska dela so se izvajala predvsem zaradi puščanja vodovodnih in odtočnih cevi, nujne zamenjave dotrajanih sanitarnih elementov, za popravilo internih instalacij centralnega ogrevanja, za odpravo napak na elektroinstalacijah ter popravila na stavbnem pohištvu.

V okviru kontne postavke **4023 - Prevozni stroški in storitve** so poleg stroškov goriva zajeti tudi stroški za vzdrževanje in popravila službenih vozil, pristojbine za registracijo vozil, zavarovalne premije za motorna vozila ter drugi prevozni in transportni stroški.

Odhodki v okviru postavke **4020 – Pisarniški, splošni material in storitve** zajemajo poleg stroškov osnovnega pisarniškega materiala tudi stroške čiščenja poslovnih prostorov, stroške varnostnih služb, stroške prevajalskih storitev, stroške oglaševanja, stroške računalniških storitev, stroške revizorskih služb ter izdatke za reprezentanco, ipd.

- **Plačila domačih obresti** so izkazana v višini **31.945 EUR**, in predstavljajo 26% nižjo realizacijo odhodkov od planiranih. Odhodki zajemajo plačila obresti za najete kredite pri SSRS, po obrestni meri (EURIBOR+0%) na letni ravni. V letu 2011 je Euribor znašal 1,53%, kar je bistveno vplivalo na nižjo realizacijo v primerjavi s planiranimi odhodki, kjer je bil upoštevan Euribor 2%. V tabeli 5 je podrobneje prikazana realizacija obresti po posameznih kreditih v primerjavi s planom.

Tabela 5:

Kredit:	Plan 2011	Realizacija 2011	Ind.
Ankaran	6.755	4.946	73
Dolinska	22.459	16.356	73
Olmo	14.188	10.643	75
SKUPAJ	43.402	31.945	74

- **Rezerve** so bile oblikovane na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK²¹ v višini 85.000 EUR, za potrebe obnove stanovanj v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika.

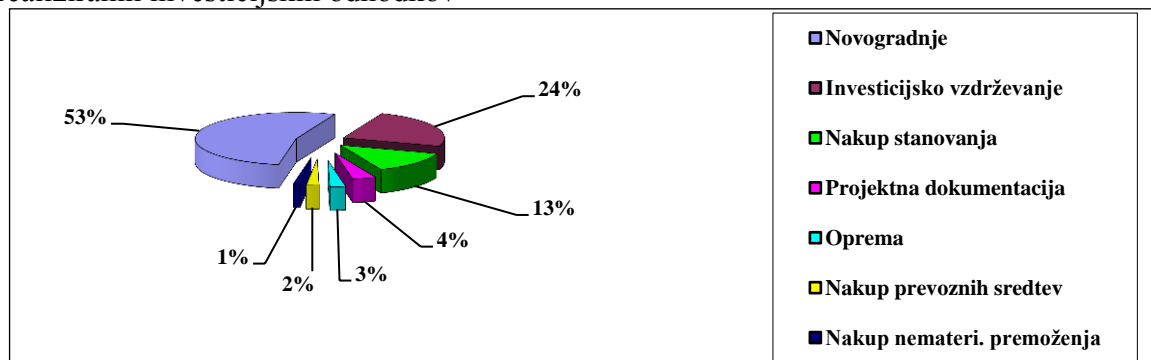
2.3.2. Tekoči transferji

Sredstva planirana v višini **7.000 EUR** iz naslova **kadrovskih štipendij**²², v letu 2011 niso bila realizirana, zato je JSS MOK navedena sredstva prenesel iz finančnega načrta 2011 v projekcijo finančnega načrta za leto 2012. Sredstva bo porabil za razpis kadrovske štipendije za univerzitetnega diplomiranega pravnika. Planirana sredstva zadostujejo za štipendiranje 3. in 4. letnika prvostopenjskega univerzitetnega študijskega programa prava.

2.3.3 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili realizirani v skupni višini **980.737 EUR**²³, kar predstavlja 34% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi. Navedeni odhodki vključujejo odhodke za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj, oskrbovanih stanovanj, tržnih stanovanj za mlade družine in mlade, odhodke iz naslova investicijskega vzdrževanja in adaptacij dotrajanih stanovanj, odhodke za študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije ter majhen del odhodkov za nakup opreme, nakup prevoznega sredstva ter nakup nematerialnega premoženja.

Delež realiziranih investicijskih odhodkov



Graf 3: Vir Priloga 1, str. 4, (celotni realizirani investicijski odhodki 980.737 EUR = 100%).

²¹ Sklep št. 014-18/2010, z dne 07.12.2010.

²² Podrobnejša razčlenitev odhodkov je prikazana v Prilogi 1, str. 22.

²³ Podrobnejša razčlenitev investicijskih odhodkov ter prikaz realizacije za leto 2011 je razvidna tudi iz Priloge 1, str. 22.

Za namene **novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije** je JSS MOK v letu 2011 porabil **524.192 EUR**. Pretežni del planiranih sredstev je porabil za projekt izgradnje 48 stanovanj za mlade družine in mlade na lokaciji Nad Dolinsko cesto. Gradnja stanovanj se je zaključila v letu 2010 in JSS MOK je skupaj s SSRS uspel prodati 47 stanovanj na podlagi objavljenega razpisa. V letu 2011 so se sredstva za ta projekt porabila predvsem za direktno poplačilo podizvajalcev (poboti z GPG).

Določen del sredstev je JSS MOK porabil za projekt izgradnje 30 oskrbovanih stanovanj na lokaciji Olmo. Gradnja objekta se je začela septembra 2011 in se bo zaključila predvidoma septembra 2012. Stanovanja se gradijo v soinvestitorstvu z Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o., iz Ljubljane.

Odhodki za **investicijsko vzdrževanje in obnove**, so bili realizirani v višini **234.740 EUR**. JSS MOK je manjši del planiranih sredstev namenil za sanacijo balkonov (zavarovanje pokanja in preprečitev padanja betonskih delov) na naslovu Nazorjev trg 5, večji del sredstev pa je namenil za obnovo fasad, streh, zamenjav oken ter za številna druga investicijsko vzdrževalna dela, ki so bile nujno potrebne za ohranitev in povečanje vrednosti starejšim stanovanjskim objektom.

Sredstva v višini **130.414 EUR** v okviru postavke **nakup zgradb in prostorov** je JSS MOK namenil za nakup kadrovskega stanovanja v izmeri 66,47 m² in dveh parkirnih mest na naslovu Dolinska cest 3j v Kopru, po prodajni pogodbi št. 3520-1/2010-28 z dne 3.6.2011 sklenjene s SSRS.

Za **študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije** je JSS MOK namenil **36.690 EUR**. Pretežni del sredstev je bil porabljen za izvedbo projektov in gradbeni nadzor pri projektu izgradnje objekta s 30 oskrbovanimi stanovanji v Olmu. Sredstva so bila porabljena tudi za plačilo izdelave popisov in nadzora za vse obnove in adaptacije stanovanj.

V okviru odhodkov za **nakup opreme** je JSS MOK v letu 2011 porabil sredstva v višini **24.514 EUR**. Sredstva so bila planirana in tudi porabljena za ureditev novega delovnega prostora s celotno potrebno opremo, za nakup dodatnih arhivskih omar, za zamenjavo amortizirane in zastarele strojne računalniške opreme in opreme za tiskanje in razmnoževanje, ipd. Določen del sredstev v višini 9.801 EUR je JSS MOK namenil tudi za opremo kadrovskega stanovanja, za kar je v finančnem načrtu ustrezna sredstva tudi planiral.

Kontna postavka **nakup prevoznih sredstev** v skupni višini **19.987 EUR**, vključuje porabljenega sredstva za nabavo novega vozila Citroen C3 v višini 14.026 EUR. JSS MOK je izvedel nabavo novega službenega vozila, saj je starejše službeno vozilo Citroen C3 v letu 2011 dopolnilo že 8 leto uporabe. Preostala porabljenega sredstva v višini 5.961 EUR je JSS MOK namenil za plačilo finančnega leasinga za službeno vozilo Citroen C5.

Za **nakup nematerialnega premoženja** je JSS MOK v letu 2011 porabil sredstva v višini **10.200 EUR**. V okviru navedenih odhodkov so evidentirana sredstva namenjena projektu nadgradnje informacijskega sistema v Službi za stanovanjske zadeve in v Službi za investicije in vzdrževanje.

2.3.4 Transferni odhodki

Transferni odhodki so bili realizirani v višini **31.695 EUR²⁴**, kar predstavlja 98% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi. Navedeni odhodki so zakonsko določeni s Stanovanjskim zakonom, ki 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).

2.4 Računa finančnih terjatev in naložb²⁵

JSS MOK je v letu 2011 iz naslova prejetih vračil danih posojil realiziral sredstva v višini **55.982 EUR²⁶**, kar predstavlja 49% realizacijo prihodkov v primerjavi z načrtovanimi.

Tabela 6:

NAZIV	Plan 2011	Real.2011	Ind.
Prejeta vračila danih posojil - posameznikom	99.790	55.982	56
Prejeta vračila danih posojil - nepr.organizacije (NSO d.o.o.)	15.498	0	
SKUPAJ	115.288	55.982	49

2.5 Računa financiranja²⁷

Račun financiranja JSS MOK za leto 2011 izkazuje odhodke za odplačila posojil drugim finančnim institucijam v višini **97.282 EUR²⁸**, kar predstavlja 6% večjo realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi. Večji odhodki so posledica nižanja medbančne obrestne mere in s tem nižjega odplačila obresti po obrestni meri EURIBOR+0. V okviru navedenih odplačil so zajeta odplačila glavnice najetih dolgoročnih kreditov pri SSRS po obrestni meri 1,53%, kar je vplivalo na višjo realizacijo v primerjavi s planiranimi odhodki, kjer je bil upoštevan Euribor 2%. V tabeli 7 so podrobneje prikazana odplačila glavnice kreditov v primerjavi s sprejetim planom za leto 2011.

Tabela 7

Kredit	Plan 2011	Realizacija 2011	Ind.
Ankaran	23.945	24.881	
Dolinska	41.762	44.972	
Olmo	26.382	27.429	
SKUPAJ:	92.089	97.282	106

²⁴ Podrobnejša razčlenitev transfernih odhodkov ter prikaz realizacije za leto 2011 je razvidna tudi iz Priloge 1, str. 22.

²⁵ Priloga 4, str. 29

²⁶ Podrobnejša razčlenitev navedenih sredstev ter prikaz realizacije za leto 2011 je razvidna iz Priloge 1, str. 23.

²⁷ Priloga 5, str. 30

²⁸ Razčlenitev navedenih sredstev ter prikaz realizacije za leto 2011 je razvidna tudi v Priloge 1, str. 23.

3 POJASNILA K BILANCI STANJA²⁹

Bilanca stanja prikazuje resnično in pošteno stanje sredstev in obveznosti do njihovih virov ob koncu obračunskega obdobja. V bilanci so prikazane vrednosti v EUR brez centov.

3.1. Aktiva

Tabela 8

SREDSTVA		2010	2011	IND
1	2	3	4	5(4/3)
	DOLGOR. SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	69.922.977	66.229.385	95
00,01	Neopredmetena sredstva	6.325	3.330	53
02,03	Nepremičnine	69.079.954	65.456.641	95
04,05	Oprema in druga opredmetena os.sredstva	9.618	47.119	490
06	Dolgoročne finančne naložbe	354.156	12.421	4
07	Dolgoročno dana posojila in depoziti	472.924	357.658	76
08	Dolgoročne terjatve iz poslovanja	0	352.216	
09	Terjatve za sredstva dana v upravljanje	0		
	KRATK. SRED. IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	5.903.563	5.829.238	99
10	Denarna sredstva v blagajni			
11	Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah	4.650.691	4.319.802	93
12	Kratkoročne terjatve do kupcev	150.850	688.184	456
13	Dani predujmi in varščine	0		
14	Krat.terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta	5.100	66.352	1301
15	Kratkoročne finančne naložbe	86.984	95.040	109
16	Kratkoročne terjatve iz financiranja	29.618	8.229	28
17	Druge kratkoročne terjatve	31.184	273.315	876
18	Neplačani odhodki	826.172	279.837	34
19	Aktivne časovne razmejitev	122.964	98.479	80
	AKTIVA SKUPAJ	75.826.540	72.058.623	95

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so se na dan 31.12 2011 znižala za 5% v primerjavi s preteklim letom. Na zmanjšanje navedenih sredstev je vplivala predvsem vrednost amortizacije opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev, ki je v letu 2011 znašala 2.484.602 EUR ter odplačila dolgoročno danih posojil. V okviru kontne postavke 08 – Dolgoročne terjatve iz poslovanja pa so se povečale samo zaradi preknjižbe zneska v višini 352.216 EUR iz kontne postavke 06 – Dolgoročne finančne naložbe. Na podlagi ustrezne dokumentacije iz preteklih let ter prijave terjatev v stečajnem postopku družbe NSO d.o.o, je bilo ugotovljeno, da vrednosti dolgoročnih naložb in terjatev iz poslovanja niso bile evidentirana na pravilni kontni postavki.

Dolgoročne finančne naložbe, izkazujejo vrednosti dolgoročnih naložb, ki so enake znesku naloženih denarnih sredstev izraženih v denarju, na dan posamezne naložbe in usklajene z družbo NSO d.o.o. Koper, v kateri ima JSS MOK kapitalski delež in je tudi njen večinski lastnik.

Dolgoročno dana posojila in depoziti, izkazujejo vrednosti dolgoročno danih posojil fizičnim osebam in podjetjem. V letu 2011 so se navedena sredstva znižala za 24% v primerjavi z letom 2010. V okviru danih posojil so zajeta dana posojila občanom, prenesena Banki Koper d.d. na osnovi sklenjene pogodbe, za odobrena stanovanjska posojila. Končno stanje danih kreditov je bilo na dan 31.12.2011 usklajeno z Banko Koper d.d. in znaša 31.618 EUR.

V okviru navedenih sredstev je evidentirana tudi terjatev iz naslova dolgoročnega posojila danega podjetju NSO d.o.o., v višini 326.041 EUR. Navedena vrednost dolgoročnega posojila je bila prijavljena in v celoti priznana v stečajem postopku podjetja.

²⁹ Priloga 2, str 24.

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve, so se v primerjavi z letom 2010 znižala za 1%. V okviru navedenih sredstev so prikazana *dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah*, kjer ima JSS MOK evidentirana svoja denarna sredstva na podračunih. Ravno tako so tu prikazani plasmaji prostih denarnih sredstev v obliki depozitov pri bankah.

Kratkoročne terjatve do kupcev, izkazujejo vrednosti kratkoročnih terjatev do kupcev v državi na osnovi verodostojnih knjigovodskih listin. Največji obseg odprtih postavk v okviru kratkoročnih terjatev predstavljajo neplačane terjatve iz naslova pravnih oseb, kjer je evidentirana terjatev do podjetja NSO d.o.o. Koper – v stečajju, v višini 325.825 EUR. JSS MOK je na podlagi seznama preizkušenih in priznanih terjatev, poplačal vse upnike v stečajnem postopku z opravilno št. ST 816/2011. Navedena terjatev je bila pravočasno prijavljena v stečajni postopek in tudi v celoti priznana. V okviru navedenih terjatev je evidentirana tudi odprta postava do podjetja GPG d.d. iz naslova neopravljenih napak na objektu Dolinska 3i in 3j.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta, izkazujejo vrednosti terjatev do uporabnikov proračuna, za katere se sestavlja premoženjska bilanca države oziroma občine. V okviru navedene postavke so v bilanci stanja zajete:

- terjatve do SSRS v višini 3.114 EUR, za storitve upravljanja stanovanj,
- terjatev iz naslova mesečnih obračunanih obresti za prosta denarna sredstva na podračunu JSS MOK v višini 1.835 EUR do Zakladnice podračuna EZR občine Koper ter
- terjatve do MOK v višini 61.403 EUR iz naslova subvencij najemnin.

Kratkoročne finančne naložbe, izkazujejo vrednosti terjatev iz naslova kratkoročnih danih posojil, naložbe v vrednostne papirje in druge finančne naložbe. V okviru navedene postavke so v bilanci stanja JSS MOK izkazane kratkoročne terjatve iz naslova danega posojila podjetju NSO d.o.o. Navedena terjatev je bila pravočasno prijavljena v stečajni postopek in v celoti priznana.

Kratkoročne terjatve iz financiranja, izkazujejo vrednosti odprtih terjatev iz naslova obračunanih obresti vezanih prostih denarnih sredstev pri poslovnih bankah.

Druge kratkoročne terjatve izkazujejo vrednost terjatve do Davčne uprave Republike Slovenije, iz naslova obračunanega davka na dodano vrednost (DDV) ter iz naslov Davka od dohodka pravnih oseb (DDPO). Vrednost terjatev se je v primerjavi z letom 2010 bistveno povečala, predvsem zaradi evidentiranja terjatve iz naslova vračila preplačanih akontaciji DDPO za obračunsko leto 2011 v višini 261.982 EUR.

Sredstva *aktivnih časovnih razmejitev* so v letu 2011 znižale za 20% v primerjavi s letom 2010. Znižanje je posledica odpisov številnih spornih terjatev do fizičnih oseb za katere je JSS MOK vodil pravne postopke in so bili prekinjeni, zato je inventurna komisija nadzornemu svetu JSS MOK predlagala, da sprejme sklep za odpis številnih tovrstnih terjatev, za katere se je vedelo da ne bodo nikoli poplačane. Aktivne časovne razmejitve izkazujejo tudi vrednosti spornih terjatev pravnih oseb, za katere še niso zaključeni stečajni postopki na sodišču (Komerzialna banka Triglav in Slavnik International).

3.2 Pasiva

Tabela 9

SREDSTVA		2010	2011	IND
1	2	3	4	5 (4/3)
	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR	1.305.321	1.560.190	120
20	Kratkoročne obv. za prejete predujme in varščine	0	0	
21	Kratkoročne obv. do zaposlenih	21.353	26.069	122
22	Kratkoročne obv. do dobaviteljev	496.535	162.978	33
23	Druge kratkoročne obv iz poslovanja	265.592	22.565	8
24	Krat. obv. do uporabnikov enotnega kontnega načrta	60.749	66.577	110
25	Kratkoročne obv. do financerjev	0	0	
26	Kratkoročne obv. iz financiranja	0	0	
28	Neplačani prihodki	358.444	1.171.668	327
29	Pasivne časovne razmejitev	102.648	110.333	107
	LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	74.521.219	70.498.433	95
90	Splošni sklad	0	0	
91	Rezervi sklad	15.107	87.790	581
92	Dolgoročne pasivne časovne razmejitev	0	352.216	
940	Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	72.351.780	67.999.493	94
96	Dolgoročne finančne obveznosti	2.149.992	2.052.710	95
97	Druge dolgoročne obveznosti	4.340	6.223	143
980	Obveznosti za neopredm. sredstva in opredmet.os.sredstva	0	1	
	PASIVA SKUPAJ	75.826.540	72.058.623	95

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev, so se v primerjavi z leto 2010 povečale za 20%. Navedeno povečanje je posledica večjega evidentiranja knjigovodskih listin v okviru kontne postavke 28 – Neplačani prihodki, kjer so zajete odprte postavke prikazane na aktivni strani bilance v okviru terjatvenih kontnih postavkah (aktivni konti 12, 14, 15, 16, 17, itd.).

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih, prikazujejo vse obveznosti do zaposlenih za izplačilo plač za mesec december, vsa nadomestila in drug prejemke iz delovnega razmerja ter z njimi povezne davke in prispevke.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi, so obveznosti, ki zapadejo v plačilo v enem letu ali prej. Vsi evidentirani zneski izhajajo iz verodostojnih knjigovodskih listi (pogodbe, naročilnice). Celotni znesek kratkoročnih obveznosti je na aktivni strani bilance stanja izkazan v okviru kontne skupini 18 - neplačani odhodki.

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja so se v primerjavi z letom 2010 bistveno znižale predvsem zato, ker je JSS MOK, kot zavezanec za davek od dohodka pravnih oseb, v letu 2010 izkazal obveznost do Davčne uprave RS v skupni višini 261.976 EUR, katera je bila v letu 2011 tudi v celoti poravnana. Na podlagi opravljenega obračuna DDPO za leto 2011 pa JSS MOK izkazuje v svojih poslovnih knjigah terjatev do Davčne uprave zaradi preplačane akontacije iz naslova DDPO za leto 2011.

Pasivne časovne razmejitev, izkazujejo popravek vrednosti dvomljivih in spornih terjatev za bodoča tveganja zaradi odpisov ob zaključku stečajnih postopkov. Izkazane so tudi obveznosti po posameznem najemniku iz naslova prejetih varščin, katere so se v letu 2011 povečale za 4%. Prejeta sredstva v višini 78.259 EUR bodo ves čas trajanja najemnih pogodb ostala evidentirana kot prejete sredstva za ureditev stanovanj ob izselitvi – varščine, ob izteku najemne pogodbe, pa se bodo vrnila ali pa poračunala z neplačanimi najemninami oz. obračunanimi odškodninami.

Lastni viri in dolgoročne obveznosti, so se v primerjavi z letom 2010 znižale za 5%, kar je posledica obračunane amortizacije ter evidentiranja presežka odhodkov nad prihodki v višini 401.879 EUR.

Rezervi sklad izkazuje denarna sredstva evidentirana na podlagi sklepa o oblikovanju rezervnega sklada za namene po 119. členu Stvarnopravnega zakonika³⁰. Oblikovanje rezervnega sklada se je v letu 2011 povečalo za 85.000 EUR na podlagi sklepa št 014-18/2010, ki ga je nadzorni svet JSS MOK sprejel na 15. redni seji dne 07.12.2010. Sredstva rezervirana v okviru rezervnega sklada lahko JSS MOK nameni le za tekoča in intervencijska vzdrževanja stanovanjskih objektov.

Sklad namenskega premoženja izkazuje sredstva njegovega prednika (Stanovanjskega sklada Mestne občine Koper) in namenska sredstva MOK kot ustanovitelja. Sestavljajo ga³¹:

- stanovanja in stanovanjske hiše, nepremičnine, ki se bodo prenavljale v stanovanja, garaže in parkirna mesta, najnujnejši bivalni prostori ter z vsemi temi nepremičninami povezana zemljišča (v nadaljevanju nepremičnine);
- terjatve iz dolgoročnih stanovanjskih posojil fizičnim in pravnim osebam;
- terjatve iz poslovanja z nepremičninami;
- terjatve do bank za dane kratkoročne depozite;
- vrednosti papirji;
- denar na transakcijskem računu in v blagajni.

Podrobnejše gibanje namenskega premoženja v letu 2011 je prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 10

zap.št.	NAMENSKO PREMOŽENJE	leto 2010	leto 2011	ind.
1	Sklad NP - registrirano na sodišču	67.714.467	67.714.467	100
2	Sklad NP za drugo(OS, DI, amortizacija, presežek, primankljaj)	5.966.507	1.975.819	33
3	Sklad NP - poslovni najem, finančni leasing	4.340	6.223	143
4	Sklad NP - dolgoročno prejeta posojila	2.149.992	2.052.710	95
5	Sklad NP - dolgoročno dana posojila	825.138	368.140	45
6	SKUPAJ (1+2-3-4+5)	72.351.780	67.999.493	94

Dolgoročne finančne obveznosti, izkazujejo stanje neodplačanega dela prejetih posojil SSRS za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj. Ob plačilu obrokov se ta postavka znižuje in obremenjuje ustrezen konto odhodka iz ekonomske klasifikacije. Postavka se je v primerjavi z letom 2010 zmanjšala za 5%.

Druge dolgoročne obveznosti v letu 2011 izkazujejo finančni leasing službenega vozila, pridobljenega na podlagi pogodbe o finančnem leasingu št. 100283/11 z dne 23.06.2011.

Vrednost **aktivne** in **pasivne** strani bilance stanja je bila za obračunsko obdobje 31.12.2011 usklajena in znaša skupaj **72.058.623 EUR**.

³⁰ Uradni list RS, št. 87/02, 18/07.

³¹ 12.člen Odloka o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK.

4. ZAKLJUČEK

JSS MOK je v letu 2011 deloval v javnem interesu kot samostojna pravna oseba javnega prava, in s svojo dejavnostjo skušal v največji možni meri reševati stanovanjsko problematiko na območju mestne občine Koper. Presežek odhodkov nad prihodki v višini 401.879 EUR, ki ga je JSS MOK realiziral v poslovnem letu 2011 je posledično vplivalo na znižanje denarnih sredstev na računih iz preteklih let.

JSS MOK je v obdobju recesije in gospodarske krize skušal poslovati čim bolj skrbno, racionalno in gospodarno, kar je prikazano v Poslovnem in finančnem poročilu JSS MOK za leto 2011. Za realizacijo zastavljenih projektov v okviru sprejetega finančnega načrta za leto 2011 je JSS MOK ob aktivni vlogi nadzornega sveta JSS MOK, vložil veliko strokovnega znanja in dela na različnih področjih delovanja. Še posebej gre poudariti veliko opravljenih aktivnosti pri zaključku projekta prodaje tržnih stanovanj za mlade družine in mlade ter uresničevanju projekta oskrbovanih stanovanj v Olmu, kateri naj bi bil tudi uspešno zaključen v drugi polovici leta 2012.

Javni stanovanjski sklad MOK

Direktor

Darko Kavre l.r.

Predsednik nadzornega sveta:

Zdravko Hočevar l.r.

Priloge:

- Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1.1. do 31.12.2011

Priloga 1

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA OD 1.1 DO 31.12.2011						
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2011	PLAN 2011 + prerazp.	REALIZACIJA 2011	ind
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV						
I.	70	DAVČNI PRIHODKI	0	0	0	
II.	71	NEDAVČNI PRIHODKI (710+711+712+714)	1.395.507	1.395.507	1.367.243	98
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA	1.320.449	1.320.449	1.244.278	94
	7100	Udeležba na dobičku jav.podj.in jav.fin.institucij	0	0	0	
	7101	Prihodki od udel.na dobič.drug.podj.in fin.institucij	0	0	0	
	7102	Prihodki od obresti	63.883	63.883	112.864	177
	7103	Prihodki od premoženja	1.256.566	1.256.566	1.131.414	90
7110	710301	Prihodki od najemnin poslovnih prostorov	0	0	0	
7111	710302	Prihodki od najemnin stanovanj	1.226.400	1.226.400	1.106.835	90
7112	710304	Prihodki od drugih najemnin	15.500	15.500	15.300	99
7113	710304	Prihodki od najemnin garaž	14.666	14.666	9.279	63
	711	TAKSE IN PRISTOJBINE	0	0	0	
	712	DENARNE KAZNI	0	0	0	
	714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	75.058	75.058	122.965	164
7114	7141	Drugi nedavčni prihodki	75.058	75.058	122.965	164
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2011	PLAN 2011 + prerazp.	REALIZACIJA 2011	ind
III.	72	KAPITALSKI PRIHODKI (720+721+722)	1.158.823	1.158.823	1.272.521	110
	720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	1.158.823	1.158.823	1.272.521	110
7200	720001	Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	750.000	750.000	779.338	104
7211	720002	Prihodki od prodaje stanovanj za mlade družine - s strani SSRS	408.823	408.823	475.813	116
7212	720003	Prihodki od prodaje stanovanj za mlade družine - JSS	0	0	17.370	
	721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	0	0	0	
	722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEMATERIALNEGA PREMOŽENJA	0	0	0	
IV.	73	PREJETE DONACIJE (730+731)	0	0	0	
	730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	0	0	0	
	731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	0	0	0	
V.	74	TRANSFERNI PRIHODKI (740)	0	0	0	
	740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	0	0	0	
7400	7401	Prejeta sredstva iz občinskega proračuna	0	0	0	
	78	PREJETA SREDSTVA IZ EU	0	0	0	
7500	7870	Prejeta sredstva iz drugih evropskih institucij	0	0	0	
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ (70+71+72+73+74)	2.554.330	2.554.330	2.639.764	103

POSLOVNO POROČILO JSS MOK ZA LETO 2011

postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	PLAN 2011	PLAN 2011 + prerazp.	REALIZACIJA 2011	ind
		40 TEKOČI ODHODKI (400+401+402+403+409)	1.468.572	2.101.992	1.987.911	95
1000	400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI	371.138	371.138	282.684	76
1100	401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	54.510	54.510	50.319	92
		402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	914.522	1.547.942	1.537.963	99
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	105.374	47.912	45.912	96
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	42.182	48.300	47.125	98
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	15.580	12.650	11.940	94
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	3.581	1.400	1.340	96
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	242.791	234.694	234.046	100
1214	4026	Najemnine in zakupnine	215.112	236.508	235.508	100
1215	4027	Kazni in odškodnine	4.699	2.180	2.180	100
1216	4029	Davek na DDPO	133.639	523.952	523.958	100
1217	4029	Drugi operativni odhodki	151.564	440.346	435.954	99
		403 PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	43.402	43.402	31.945	74
1300	4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	43.402	43.402	31.945	74
		409 REZERVE	85.000	85.000	85.000	100
1400	4093	Rezervni sklad za posebne namene-popravila stanovanj	85.000	85.000	85.000	100
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	PLAN 2011	PLAN 2011 + prerazp.	REALIZACIJA 2011	ind
		41 TEKOČI TRANSFERI	7.000	7.000	0	0
		411 TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	7.000	7.000	0	0
		4117 Štipendije	7.000	7.000	0	0
1500	411701	Kadrovske štipendije	7.000	7.000	0	0
		42 INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	3.556.162	2.922.742	980.737	34
		420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	3.556.162	2.922.742	980.737	34
2000	4200	Nakup zgradb in prostorov	1.612.000	978.580	130.414	13
2100	4201	Nakup prevoznih sredstev	17.000	17.000	19.987	118
2200	4202	Nakup opreme	40.000	40.000	24.514	61
2300	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	1.270.000	1.270.000	524.192	41
2400	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	350.362	350.362	234.740	67
2500	4207	Nakup nematerialnega premoženja	15.000	15.000	10.200	68
2600	4208	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija	251.800	251.800	36.690	15
		43 INVESTICIJSKI TRANSFERI (430)	32.388	32.388	31.695	98
		431 INVESTICIJSKI TRANSFERI	32.388	32.388	31.695	98
		4321 Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	32.388	32.388	31.695	98
2900	43210	Investicijski transfer (SS RS, javni sklad)	21.592	21.592	21.129	98
2910	43211	Investicijski transfer (Slovenska odškodninska družba)	10.796	10.796	10.565	98
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ (40+41+42+43)	5.064.122	5.064.122	3.000.343	59

POSLOVNO POROČILO JSS MOK ZA LETO 2011

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV in ODHODKOV	PLAN 2011	PLAN 2011 + prerazp.	REALIZACIJA 2011	
B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB						
		PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750)	115.288	115.288	55.982	49
4.0	750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	115.288	115.288	55.982	49
6000	7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov-stanovanjski krediti	99.790	99.790	55.982	56
6100	7500	Prejeta vračila danih posojil neprof.organizaciji (NSO d.o.o.)	15.498	15.498		0
5.0	44	DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0	0	0
6.0		PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (4.0-5.0)	115.288	115.288	55.982	
7.0		SKUPNI PRESEŽEK(PRIMANJ.),PRIHODKI-ODHODKI TER SALDO PREJETIH IN DANIH POSOJIL (1.0+4.0)-(2.0+5.0)	-2.394.504	-2.394.504	-304.597	
C. RAČUN FINANCIRANJA						
8.0		ZADOLŽEVANJE (500)	0	0	0	0
	500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	0	0	0	0
4000	5003	Najeti dolgoročni krediti	0	0	0	0
9.0	55	ODPLAČILO DOLGA	92.089	92.089	97.282	106
	550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	92.089	92.089	97.282	106
5000	5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	92.089	92.089	97.282	106
	550205	Odplačila kredita SS RS - Ankaran	23.945	23.945	24.881	104
	550205	Odplačila kredita SSRS - ZN Nad Dolinsko	41.762	41.762	44.972	108
	550205	Odplačila kredita SS RS - Olmo	26.382	26.382	27.429	104
10.0		NETO ZADOLŽEVANJE (8.0-9.0)	-92.089	-92.089	-97.282	
11.0		POVEČANJE(ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNU (7.0-10.0)	-2.486.593	-2.486.593	-401.879	
D. STANJE SREDSTEV NA RAČUNIH			2.096.543	2.096.543	4.181.257	