



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

*Sprejeto na OS MOK dne 28.5.2015*

Številka: 014-26/2013

# POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK



**2014**

**Koper, april 2015**

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2014 .....</b>	<b>5</b>
1.1	Splošni podatki .....	5
1.2	Predstavitev JSS MOK .....	6
1.3	Pravne podlage .....	7
1.4	Cilji poslovanja.....	8
1.5	Kadri .....	9
<b>2</b>	<b>POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH.....</b>	<b>10</b>
2.1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta .....	10
2.2	<b>Bilanca prihodkov v letu 2014.....</b>	<b>11</b>
2.2.1	Nedavčni prihodki .....	12
2.2.1.1	Prihodki od obresti .....	12
2.2.1.2	Prihodki od premoženja .....	12
2.2.1.3	Drugi nedavčni prihodki.....	13
2.2.2	Kapitalski prihodki .....	13
2.3	<b>Bilanca odhodkov v letu 2014.....</b>	<b>14</b>
2.3.1	Tekoči odhodki.....	14
2.3.2	Investicijski odhodki .....	17
2.3.3	Transferni odhodki .....	18
2.4	Račun finančnih terjatev in naložb.....	18
2.5	Račun financiranja.....	18
<b>3</b>	<b>POJASNILA K BILANCI STANJA.....</b>	<b>19</b>
3.1	<b>Aktivna stran bilance stanja – Sredstva.....</b>	<b>19</b>
3.1.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju.....	19
3.1.1.1	Neopredmetena sredstva in popravek vrednosti (PV) .....	19
3.1.1.2	Nepremičnine in PV .....	20
3.1.1.3	Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter PV .....	20
3.1.1.4	Dolgoročne finančne naložbe .....	21
3.1.2	Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejčitve .....	21
3.1.2.1	Dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah .....	21
3.1.2.2	Kratkoročne terjatve do kupcev .....	21
3.1.2.3	Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (EKN) .....	22
3.1.2.4	Kratkoročne terjatve iz financiranja .....	22
3.1.2.5	Druge kratkoročne terjatve .....	22
3.1.2.6	Aktivne časovne razmejčitve .....	22
3.1.3	Aktivni konti izvenbilančne evidence .....	22
3.2	<b>Pasiva stran bilance stanja – Obveznosti do virov sredstev .....</b>	<b>23</b>
3.2.1	Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejčitve .....	23
3.2.1.1	Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine .....	23
3.2.1.2	Kratkoročne obveznosti do zaposlenih.....	23
3.2.1.3	Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi .....	23
3.2.1.4	Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja .....	24

3.2.1.5	Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN .....	24
3.2.1.6	Neplačani prihodki .....	24
3.2.1.7	Pasivne časovne razmejitev.....	24
3.2.2	Lastni viri in dolgoročne obveznosti .....	24
3.2.2.1	Rezervni sklad .....	25
3.2.2.2	Sklad namenskega premoženja .....	25
3.2.2.3	Dolgoročne finančne obveznosti .....	25
3.2.2.4	Obveznosti za neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva .....	26
<b>3.3</b>	<b>Dogodki po dnevu bilance stanja .....</b>	<b>26</b>
<b>4</b>	<b>ZAKLJUČEK .....</b>	<b>27</b>
<b>PRILOGA</b>	<b>.....</b>	<b>27</b>



• REVIZIJA •

BM Veritas Revizija d.o.o., Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana  
T: 01 568 43 80, 01 568 24 36, F: 01 568 40 75

## POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

**Ustanovitelju**  
**Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper**  
**Verdijeva ulica 10**  
**6000 Koper**

Revidirali smo priložene računovodske izkaze Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2014, izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter priloge k računovodskim izkazom in druge pojasnjevalne opombe.

### *Odgovornost posloводства za računovodske izkaze*

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi, Zakonom o javnih skladih ter za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

### *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 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, 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.

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

### *Mnenje*

Po našem mnenju so računovodski izkazi iz prvega odstavka resničen in pošten prikaz finančnega položaja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na dan 31. decembra 2014 ter izkaza prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu s Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

### *Poročilo o zahtevah druge zakonodaje*

Zakon o javnih skladih v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33. do 35. omenjenega zakona.

1/2

BM VERITAS REVIZIJA družba za revizijo d.o.o., Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana, Slovenija,  
ID št. za DDV SI92791026, TRR: SI56 0201 1025 7944 257, matična št. 3546845000, osnovni kapital 10.000,00 EUR  
e-mail: revizija@bm-veritas.si, www.bm-veritas.si



• REVIZIJA •

BM Veritas Revizija d.o.o., Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana  
T: 01 568 43 80, 01 568 24 36, F: 01 568 40 75

Po našem mnenju so naložbe premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na dan 31.12.2014 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

V letu 2014 sklad ni izdajal porošttev, prav tako se ni dodatno zadolževal (posojila je vračal). Zadolženost konec leta 2014 je nižja od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper v letu 2014 ni podeljeval finančnih vzpodbud in porošttev, zato ni zavezan k oblikovanju rezervacij za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj, kot to določa 36. člen Zakona o javnih skladih.

V skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena Zakona o javnih skladih potrjujemo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.

Ljubljana, 25. februar 2015

Benjamin Fekonja, univ. dipl. ekon  
pooblašeni revizor



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Benjamin Fekonja'.

## 1 POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2014

### 1.1 Splošni podatki

Dolgi naziv:	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
Kratek naziv:	JSS MOK
Sedež podjetja:	Verdijeva ulica 10
E-pošta:	<a href="mailto:obcina@koper.si">obcina@koper.si</a> in <a href="mailto:tajnistvo.jssmok@koper.si">tajnistvo.jssmok@koper.si</a>
Spletna stran:	<a href="http://www.jss-mok.si">www.jss-mok.si</a>
ID za DDV:	SI30762553
Matična št.:	5839114000
TRR pri Banki Slovenije:	SI56 0125 0600 0000 239
Namensko premoženje:	67.714.466,67 EUR
Direktor:	Darko Kavre, univ.dipl.ekon.

Nadzorni svet, ki šteje 7 članov, je Občinski svet Mestne občine Koper ( v nadaljevanju MOK) imenoval s sklepom, št. 013-4/2006 z dne 21. 12. 2010, za dobo štirih let z možnostjo podaljšanja.

#### **Predsednik NS:**

- Zdravko Hočevar

#### **Namestnik predsednika NS:**

- Slobodan Popovič

#### **Člani:**

- Darij Novinec
- Ivan Pavlič
- Milojka Lahajnar Špacapan
- Nataša Likar
- Sebastjan Vežnaver

## 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 MOK<sup>1</sup>, preoblikoval v JSS MOK. Nadaljeval je z delom kot javni sklad v skladu z Zakonom o javnih skladih<sup>2</sup>, določbami Stanovanjskega zakona<sup>3</sup> in Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada MOK<sup>4</sup>.

Občinski svet MOK je na seji dne 16. junija 2009 sprejel Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK<sup>5</sup>, na podlagi katerega je bila usklajena organiziranost in delovanje JSS MOK z določili Zakona o javnih skladih<sup>6</sup> (v nadaljevanju: ZJS-1).

MOK je JSS MOK z Odlokom o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK pooblastila kot osrednjo lokalno institucijo za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa<sup>7</sup> 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 naloge<sup>8</sup>:

- pripravlja in izvaja stanovanjski program MOK;
- 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 kadrovske in tržne najemnih stanovanj;
- javno-zasebno partnerstvo;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

---

<sup>1</sup> Uradne objave, št. 13/95.

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 22/00 in spremembe.

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 18/91, in spremembe; prenehal veljati dne 14. 10. 2003.

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

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 61/09.

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 77/08 – ZJS-1.

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

<sup>8</sup> 6. člen Odloka o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK

### 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 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 za uravnoteženje javnih financ (ZUJF, Uradni list RS, št. 40/12 in spremembe),
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2013 in 2014 (ZIPRS1314, Uradni list RS, št. 104/12 in spremembe);
- 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);
- 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:

- 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);
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna, (Uradni list RS, št. 12/01 in spremembe);
- 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

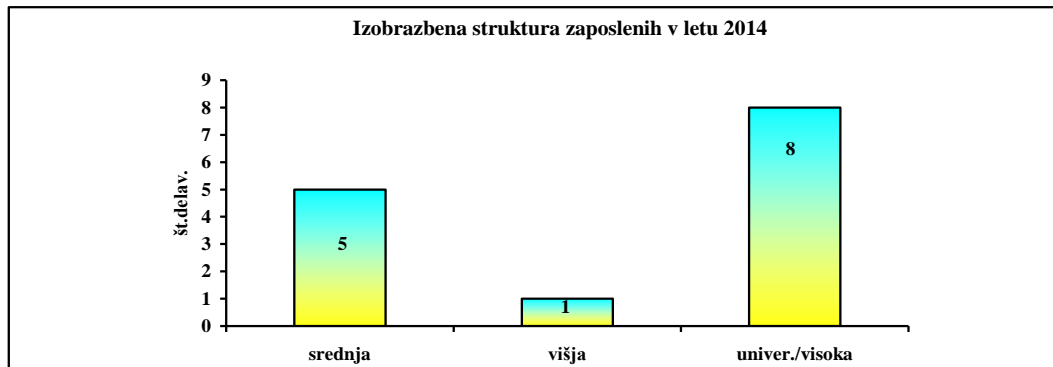
Cilji JSS MOK za leto 2014 so opredeljeni v Poslovnem in finančnem načrtu JSS MOK za leto 2014. Poslovni in finančni načrt je nadzorni svet JSS MOK obravnaval na 14. redni seji dne 03. december 2013 in na 3. korespondenčni seji dne 17. decembra 2013 ter ga posredoval v obravnavo in sprejem ustanovitelju (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 2014. Občinski svet MOK je na seji dne 19. decembra 2013 na podlagi sklepa št. 014-26/2013, Poslovni in finančni načrt JSS MOK za leto 2014 obravnaval in tudi sprejel.

JSS MOK je v okviru finančnega načrta za leto 2014 največji obseg planiranih sredstev namenil za investicijske odhodke, kje so zajeti odhodki za obnovo in vzdrževanje stanovanj, kar pa je podrobneje opisano v nadaljevanju ter prikazano v Realizaciji finančnega načrta JSS MOK za leto 2014<sup>9</sup>.

### 1.5 Kadri

JSS MOK je v letu 2014 uresničeval svoje cilje s 14 zaposlenimi. Izobrazbena struktura zaposlenih je sestavljena iz 5 delavk/cev s srednjo strokovno izobrazbo, 8 delavk/cev z univerzitetno in visoko strokovno ter ena delavka z višjo izobrazbo.

Tabela 1:



Vir: personalne mape zaposlenih, interno gradivo

<sup>9</sup> Priloga 1.

## 2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

Temeljne določbe o sestavljanju in predlaganju letnih poročil proračunskih uporabnikov so navedene v Zakonu o javnih financah<sup>10</sup> in Zakonu o računovodstvu<sup>11</sup>.

Letno poročilo JSS MOK je sestavljeno v skladu s Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava<sup>12</sup> (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 proračuna<sup>13</sup>.

Po Pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov<sup>14</sup> 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 namenskim premoženjem.

### 2.1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta

Skupni finančni rezultat JSS MOK za leto 2014 je prikazan v spodnji tabeli številka 2.

**Tabela 2:**

		LETO 2013	LETO 2014	IND.
<b>A)</b>	<b>BILANCA PRIH. IN ODHODKOV</b>			
<b>I.</b>	Prihodki	1.524.298	2.077.350	<b>136</b>
<b>II.</b>	Odhodki	1.845.986	1.561.300	<b>85</b>
<b>III.</b>	Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II)	-321.688	516.050	<b>160</b>
<b>B)</b>	<b>RACUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>			
<b>IV.</b>	Prejeta vračila danih posojil	1.879	0	<b>0</b>
<b>V.</b>	Dana posojila			
<b>VI.</b>	Prejeta minus dana posojila (IV-V)	1.879	0	<b>0</b>
<b>VII.</b>	Skupni presežek/primanjkljaj (I+IV)-(II+V)	-319.809	516.050	<b>-161</b>
<b>C)</b>	<b>RACUN FINANCIRANJA</b>			
<b>VIII.</b>	Zadolževanje sklada			
<b>IX.</b>	Odplačilo dolga	108.714	109.951	<b>101</b>
<b>X.</b>	Neto zadolževanje (VIII-IX)	-108.714	-109.951	<b>101</b>
<b>XI.</b>	Povečanje/zmanjšanje sredstev na rač.(III+VI.+X)	-428.523	406.099	<b>95</b>
<b>XII.</b>	Stanje na računih konec preteklega leta	3.200.280	2.771.757	<b>87</b>
<b>XIII.</b>	<b>Stanje na računih konec tekočega leta</b>	<b>2.771.757</b>	<b>3.177.856</b>	<b>115</b>

Vir: Priloga 1.

Iz preglednice je razvidno, da je JSS MOK v letu 2014 realiziral 561.050 EUR presežka prihodkov nad odhodki. Ravno tako je razvidno, da je JSS MOK za odplačilo dolga porabil sredstva v višini 109.951 EUR.

<sup>10</sup> Uradni list RS, št. 79/99, in spremembe.

<sup>11</sup> Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe.

<sup>12</sup> Uradni list RS, št. 115/02 in spremembe.

<sup>13</sup> Uradni list RS, št. 12/01 in spremembe.

<sup>14</sup> Uradni list RS, št. 46/03

Sredstva na računu konec leta 2014 so se tako povečala za 406.099 EUR, oziroma za 15% v primerjavi z letom 2013. Povečanje sredstev se prenese v dobro splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2014.

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 2014 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 2014

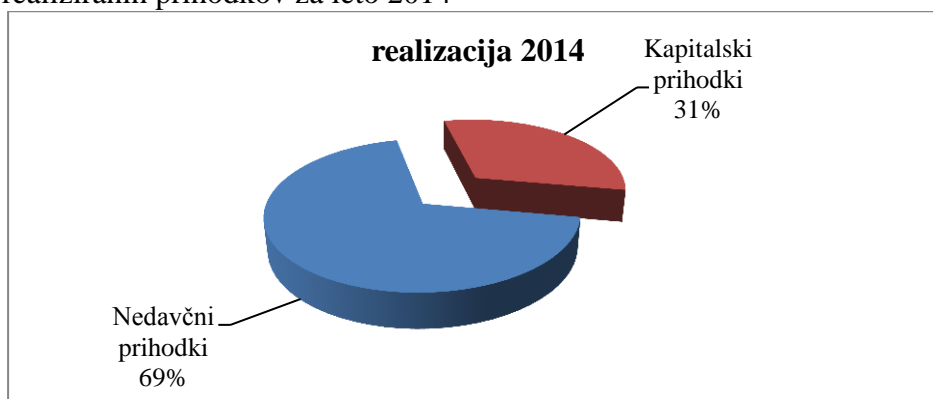
V letu 2014 je JSS MOK ustvaril skupaj **2.077.350 EUR<sup>15</sup>** prihodkov kar predstavlja 38% realizacijo planiranih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov so prikazani vsi realizirani prihodki iz naslova nedavnih prihodkov, kapitalskih prihodkov ter prejeta sredstva iz EU (Tabela 3).

Tabela 3:

Prihodki	Plan 2014	Realizacija 2014	Ind.
Nedavčni prihodki	1.367.970	1.427.374	104
Kapitalski prihodki	4.101.399	649.976	16
Prejeta sredstva iz EU	3.750	-	
<b>SKUPAJ</b>	<b>5.473.119</b>	<b>2.077.350</b>	<b>38</b>

Vir: Priloga 1.

Prikaz realiziranih prihodkov za leto 2014



Graf 1: Vir tabela 3, stolpec 3 - (celotni realizirani prihodki 2.077.350 EUR = 100%)

<sup>15</sup> Podrobnejši prikaz realizacije za leto 2014 je razviden iz Priloge 1.

## 2.2.1 Nedavčni prihodki

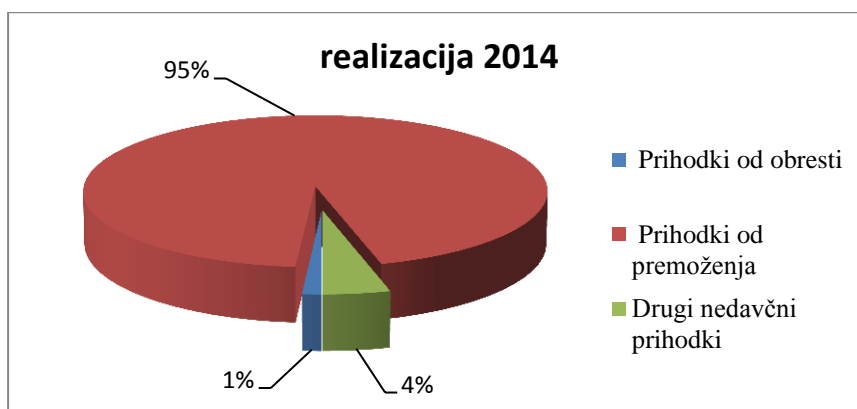
JSS MOK je v letu 2014 realiziral **1.427.374 EUR** nedavčnih prihodkov, kar predstavlja 104% realizacijo planiranih prihodkov ter 69% vseh prihodkov v letu 2014 (Graf 1). Med nedavčnimi prihodke so zajeti:

- prihodki od obresti,
- prihodki od premoženja,
- drugi nedavčni prihodki.

Tabela 4:

Nedavčni prihodki	Plan 2014	Realizacija 2014	Ind
Prihodki od obresti	61.200	17.788	29
Prihodki od premoženja	1.227.900	1.347.715	110
Drugi nedavčni prihodki	78.870	61.871	78
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.367.970</b>	<b>1.427.374</b>	<b>104</b>

Vir: Priloga 1.



Graf 2: Vir : Tabela 4, stolpec 3 – celotni 100% prihodki = 1.427.374 EUR

### 2.2.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so bili realizirani v višini **17.788 EUR**, in so dosegli 29% realizacijo planiranih prihodkov ter 1% vseh nedavčnih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na računu JSS MOK 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.

### 2.2.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini **1.347.715 EUR**, kar predstavlja 110% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki ter 95% vseh nedavčnih prihodkov v letu 2014. V okviru realizacije finančnega načrta za leto 2014 predstavljajo ti prihodki najobsežnejši vir prihodkov.

Prihodki od premoženja vključujejo:

- *prihodke od najemnin stanovanj*, ki so bili realizirani v višini 1.296.275 EUR, kar predstavlja 110% realizacijo planiranih prihodkov. V navedenih prihodkih so poleg najemnin za stanovanja v lasti JSS MOK vključene tudi najemnine za stanovanj v upravljanju, katera so last Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SS RS).
- *prihodke od drugih najemnin*, ki so bili realizirani v višini 22.000 EUR, kar predstavlja 123% realizacijo planiranih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov so zajeti prihodki od oddaja prostora za antene telekomunikacijskih operaterjev.
- *prihodke od najemnin garaž*, ki so bili realizirani v višini 29.440 EUR, kar predstavlja 83% realizacijo planiranih prihodkov.

### 2.2.1.3 *Drugi nedavčni prihodki*

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini **61.871 EUR**, kar predstavlja 78% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki ter 4% vseh nedavčnih prihodkov v letu 2014. V navedeno kategorijo prihodkov so vključeni:

- prihodki iz naslova prefakturiranih obratovalnih stroškov najemnikom za najemnike na naslonu Nazorjev trg 5,
- prihodki iz naslova upravljanja za stanovanja SS RS,
- 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 za boleznine nad 30 dni,
- drugi nepredvideni prihodki v letu 2014.

### 2.2.2 **Kapitalski prihodki**

JSS MOK je v letu 2014 realiziral **649.976 EUR** prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj, kar predstavlja 16% realizacijo planiranih prihodkov ter 31% vseh prihodkov v letu 2014 (Graf 1). V okviru navedenih prihodkov so zajeti prihodki pridobljeni s prodajo stanovanjskih objektov.

Nizko realizacijo navedene postavke lahko pripisujemo krizi na nepremičninskem trgu, saj objekti večjih vrednosti, za katere je bila razpisana javna dražba, niso bili prodani kljub trem ponovitvam in nižanju cen.

## 2.3 Bilanca odhodkov v letu 2014

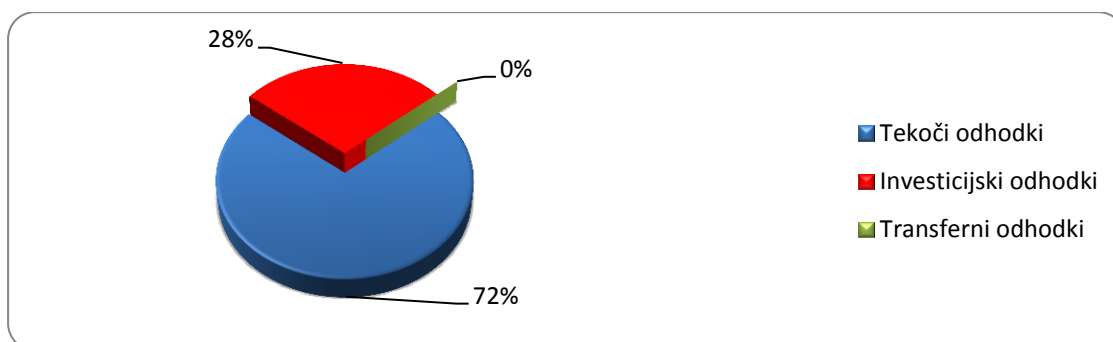
V letu 2014 je JSS MOK ustvaril skupaj **1.561.300 EUR<sup>16</sup>** odhodkov, kar predstavlja 28% skupnih načrtovanih odhodkov. V okviru navedenih odhodkov so zajeti vsi odhodki iz naslova tekočih odhodkov, investicijskih odhodkov ter transfernih odhodkov (Tabela 5).

Tabela 5:

Odhodki	Plan 2014	Realizacija 2014	Ind.
Tekoči odhodki	1.380.862	1.121.644	81
Investicijski odhodki	4.281.690	439.032	10
Transferni odhodki	3.092	624	20
<b>SKUPAJ</b>	<b>5.665.644</b>	<b>1.561.300</b>	<b>28</b>

Vir: Priloga 1.

Realizirani odhodki v letu 2014



Graf 2: Vir tabela 5 , stolpec 3 - (celotni realizirani odhodki 1.561.300 EUR = 100%).

### 2.3.1 Tekoči odhodki

JSS MOK je v letu 2014 izkazal **1.121.644 EUR** tekočih odhodkov, kar predstavlja 72% vseh odhodkov (Graf 2) v letu 2014 ter 81 % planiranih odhodkov. V okviru navedenih odhodkov so prikazani odhodki za:

- a. **plače in prispevke delodajalca za socialno varnost zaposlenih**, izkazani v skupni višini **383.513 EUR** (329.382 EUR - plače in drugi izdatki, 54.131 EUR - prispevki delodajalca).
- b. **Izdatki za blago in storitve**, so bili realizirani v višini **613.377 EUR**. Na podlagi 74. člena Pravilnika o računovodstvu JSS MOK je Služba za finance in računovodstvo v finančnem načrtu za leto 2014, pripravila predlog prerazporeditve sredstev odhodkov v okviru konta 402 – Izdatki za blago in storitve ter v okviru konta 420 – Nakup in gradnja osnovnih sredstev. Navedene prerazporeditve je direktor JSS MOK odobril in podpisal dne 31.12.2014. Pri pripravi predloga prerazporeditev sredstev je bilo upoštevano načelo prerazporeditve, kar pomeni, da zaradi povečanja sredstev na določenih postavkah, so se na račun le-teh druge postavke usterzno zmanjšale.

<sup>16</sup> Podrobnejši prikaz realizacije za leto 2014 je razviden iz Priloge 1.

Povečanje in zmanjšanje postavk je prikazano v tabeli številka 6.

**Tabela 6:**

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2014	prerazporeditev med postavkami	PLAN 2014 + PRERAZP.	Realizacija 2014	ind
1	2	3	5	6	7	8	9(8/7)
		<b>402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>830.475</b>	<b>0</b>	<b>830.475</b>	<b>613.377</b>	<b>74</b>
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	76.665	0	76.665	71.974	94
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	31.000	12.000	43.000	43.062	100
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	11.210	4.400	15.610	15.605	100
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	1.140	0	1.140	750	66
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	235.410	-17.900	217.510	184.071	85
1214	4026	Najemnine in zakupnine	229.500	1.500	231.000	231.252	100
1215	4027	Kazni in odškodnine	17.000	0	17.000	0	0
1216	4029	Davek na nepremičnine	120.000	0	120.000	0	
1217	4029	Drugi operativni odhodki	93.550	0	93.550	62.899	67
1218	4029	Vknjižba namenskega premoženja	15.000	0	15.000	3.764	25
		<b>42 INVESTICIJSKI ODHODKI (420)</b>	<b>4.281.690</b>	<b>0</b>	<b>4.281.690</b>	<b>439.032</b>	<b>10</b>
		<b>420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SR</b>	<b>4.281.690</b>	<b>0</b>	<b>4.281.690</b>	<b>439.032</b>	<b>10</b>
2000	4200	Nakup zgradb in prostorov	2.900.000	0	2.900.000	0	0
2100	4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	0	0
2200	4202	Nakup opreme	13.000	6.000	19.000	18.964	100
2300	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	869.550	-104.500	765.050	1.446	0
2400	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	285.000	98.500	383.500	383.484	100
2500	4207	Nakup nematerialnega premoženja	15.500	0	15.500	7.038	45
2600	4208	Študije o izvedljivosti projektov in projektna d	198.640	0	198.640	28.100	14

Vir: Priloga 1 in interna prerazporeditev z dne 31.12.2014

Potreba po prerazporeditvi sredstev v okviru kontne postavke 402 – Izdatki za blago in storitve se je pojavila predvsem v okviru treh postavk:

- kontna postavka 4022 – Energija, voda in komunalne storitve v višini 12.000 EUR,
- kontna postavka 4023 - Prevozni stroški in storitve v višini 4.400 EUR in
- kontna postavka 4026 – Najemnine in zakupnine v višini 1.500 EUR.

Povečanje navedenih postavk je posledično pomenilo znižanje kontne postavke 4025 – Tekoče vzdrževanje in intervencije v skupni višini 17.900 EUR.

Prerazporeditev sredstev pa je bila potrebna tudi v okviru dveh postavk na kontni postavki 420 – Nakup in gradnja osnovnih sredstev:

- kontna postavka 4202 - Nakup opreme v višini 6.000 EUR,
- kontna postavka 4205 - Investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 98.500 EUR.

Povečanje navedenih postavk je pomenilo znižanje kontne postavke 4204 – Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije v skupni višini 104.500 EUR.

Odhodki v okviru postavke **1200 – 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.



Odhodki v okviru postavke **1210 – Energija, voda in komunalne storitve** vključuje poleg stroškov za elektriko, vodo in kurilno olje za poslovni prostor na naslovu Nazorjev trg 5 tudi stroške elektrike, vode in kurjave za vsa prazna stanovanja v lasti JSS MOK.

V okviru kontne postavka **1211 - 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.

JSS MOK je v okviru izdatkov **1213 - 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 pohištvo.

V okviru postavke **1214 – Odhodki za najemnine in zakupnine** so zajeta prenesena sredstva SS RS iz naslova pridobljenih najemnin za stanovanja v upravljanju. Navedena sredstva so na strani prihodkov prikazana v okviru konta 7103 – Prihodki iz premoženja.

Odhodki v okviru kontne postavke **1217 – Drugi operativni odhodki**, zajemajo raznovrstne stroške, in sicer:

- stroški sodnih postopkov,
- plačila bančnih storitev in storitev Uprave za javna plačila ( v nadaljevanju UJP),
- sejnine članov nadzornega sveta in ostalih komisij,
- stroški konferenc in seminarjev,
- cenitve in parcelacije ter
- drugi nepredvideni odhodki, ki jih je težko v naprej predvideti.

- c. **Plačila domačih obresti** so izkazana v višini **8.992 EUR**, in predstavljajo 50% realizacijo odhodkov od planiranih. Odhodki zajemajo plačila obresti za najete kredite pri SSRS, po obrestni meri (EURIBOR+0%) na letni ravni. V letu 2014 je letni Euribor znašal 0,50%, kar je vplivalo na nižjo realizacijo v primerjavi s planiranimi odhodki, kjer je bil upoštevan letni Euribor 1%. V tabeli 7 je podrobneje prikazana realizacija obresti po posameznih kreditih v primerjavi s planom.

Tabela 7:

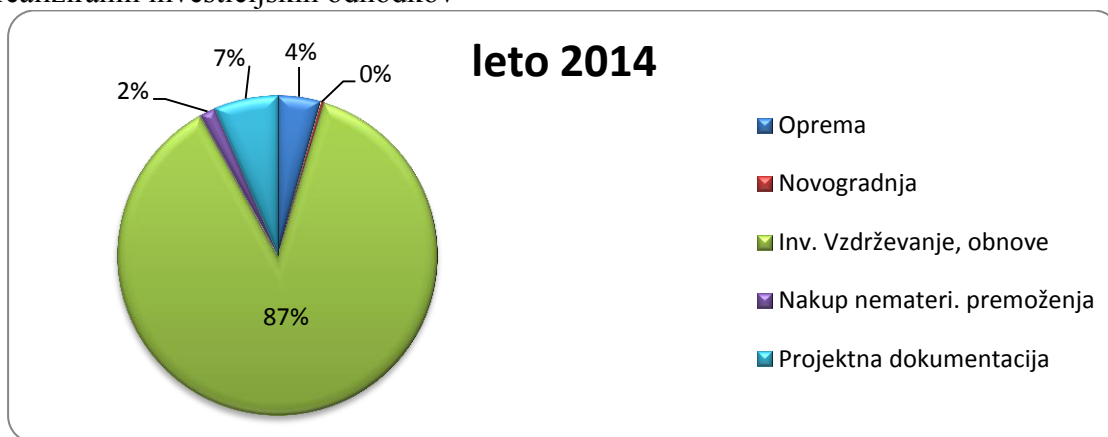
Kredit:	Plan 2014	Realizacija 2014	Ind.
Ankaran	2.477	1.242	50
Dolinska	9.326	4.678	50
Olmo	6.125	3.072	50
<b>SKUPAJ</b>	<b>17.928</b>	<b>8.992</b>	50

- d. **Rezerve** so bile oblikovane na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK št. 014-26/2013, z dne 03.12.2013 v višini **115.762 EUR**, za potrebe obnove stanovanj v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika.

### 2.3.2 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili realizirani v skupni višini **439.032 EUR**, kar predstavlja 10% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi ter 28% vseh odhodkov v letu 2014 (Graf 2). Navedeni odhodki vključujejo odhodke za 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 in nakup nematerialnega premoženja.

Delež realiziranih investicijskih odhodkov



Graf 3: Vir Priloga 1, (celotni realizirani investicijski odhodki 439.032 EUR = 100%).

#### a. Nakup opreme – postavka 2200

V okviru odhodkov za nakup opreme je JSS MOK v letu 2014 porabil sredstva v višini **18.964 EUR**. Sredstva so bila planirana in tudi porabljena za zamenjavo strežnika, dveh klimatskih naprav v računalniški sobi, opreme za tiskanje in izdelava programa »Del stavbe« zaradi prilagajanja evidentiranja nepremičnin z GURS-ovimi bazami.

#### b. Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije – postavka 2300

JSS MOK je v letu 2014 planiral začetek gradnje projekta nad Dolinsko – III faza, izgradnjo 70 neprofitnih stanovanj, vendar se je začetek projekta premaknil v leto 2015, kar ima za posledico, da je ostala postavka 2300 neizčrpana. V okviru navedene postavke je bilo realiziralo samo **1.446 EUR**, ki so bila porabljena na projektu izgradnje 30 oskrbovanih stanovanj na lokaciji Olmo.

#### c. Investicijsko vzdrževanje in obnove – postavka 2400

Odhodki za investicijsko vzdrževanje in obnove so bili realizirani v višini **383.484 EUR**. JSS MOK je planirana sredstva porabil za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda. JSS MOK je sredstva namenil za zamenjavo dotrajanih oken, obnovo fasad, sanacijo streh, adaptacijo kopalnic ter za številna druga investicijsko vzdrževalna dela, ki so bila nujno potrebne za ohranitev in povečanje vrednosti starejših stanovanj in objektov.

#### d. Nakup nematerialnega premoženja – postavka 2500

Postavka je bila realizirana v višini **7.038 EUR**. Sredstva so bila porabljena za nakup dodatnih licenc za računovodski program in prilagajanju dokumentarnega sistema na uvedbo E-računa.

Zaradi ne uvedbe davka na nepremičnine se je prilagajanje računalniškega programa pri vodenju stanovanjskega fonda in posledično rezervirana sredstva prenesla v naslednje obdobje.

**e. Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije – postavka 2600**

Za realizacijo navedene postavke je JSS MOK namenil **28.100 EUR**. Pretežni del sredstev se je porabil za izvedbo idejnega projekta za projekt Nad Dolinsko – III. faza, izgradnjo 70 neprofitnih stanovanj. Ostala sredstva so se porabila za izvedbo popisov in opravljanje nadzorov pri adaptacijah stanovanj.

**2.3.3 Transferni odhodki**

Transferni odhodki so bili realizirani v višini **624 EUR**, kar predstavlja 20% 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 Račun finančnih terjatev in naložb**

JSS MOK je v letu 2014 ni planiran in ne realiziran nikakršnih odhodkov iz naslova prejetih in danih posojil.

**2.5 Račun financiranja**

Račun financiranja JSS MOK za leto 2014 izkazuje odhodke za odplačila posojil drugim finančnim institucijam v višini **109.951 EUR<sup>17</sup>**, kar predstavlja 103% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi. V tabeli 8 so podrobneje prikazana odplačila glavnice kreditov v primerjavi s sprejetim planom za leto 2014.

Tabela 8:

Kredit	Plan 2014	Realizacija 2014 Ind.
Ankaran	27.770	27.137
Dolinska	49.163	53.941
Olmo	30.083	28.873
<b>SKUPAJ:</b>	<b>107.016</b>	<b>109.951 103</b>

Vir: Priloga 1.

<sup>17</sup> Prikaz realizacije za leto 2014 je razviden v Prilogi 1.

### 3 POJASNILA K BILANCI STANJA

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. Bilanca stanja vsebuje podatke o stanju sredstev in obveznosti do njihovih virov na zadnji dan tekočega in zadnji dan predhodnega obračunskega obdobja.

#### 3.1 Aktivna stran bilance stanja – Sredstva

Bilančna vsota JSS MOK konec leta 2014 je bila 60.554.701 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 11 %.

**Tabela 9:**

1	SREDSTVA	2013	2014	IND
1	2	3	4	5(4/3)
	<b>DOLGOR. SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU</b>	<b>64.103.246</b>	<b>56.307.056</b>	<b>88</b>
<b>00,01</b>	Neopredmetena sredstva in PV*	80.537	68.471	<b>85</b>
<b>02,03</b>	Nepremičnine in PV	63.945.066	56.164.361	<b>88</b>
<b>04,05</b>	Oprema in druga opredmetena os.sredstva ter PV	74.633	71.214	<b>95</b>
<b>06</b>	Dolgoročne finančne naložbe	3.010	3.010	<b>100</b>
<b>07</b>	Dolgoročno dana posojila in depoziti	0	0	<b>0</b>
<b>08</b>	Dolgoročne terjatve iz poslovanja	0	0	<b>0</b>
<b>09</b>	Terjatve za sredstva dana v upravljanje	0	0	<b>0</b>
	<b>KRATK. SRED. IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>4.067.316</b>	<b>4.247.645</b>	<b>104</b>
<b>10</b>	Denarna sredstva v blagajni	0	0	<b>0</b>
<b>11</b>	Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah	3.151.708	3.686.123	<b>117</b>
<b>12</b>	Kratkoročne terjatve do kupcev	536.798	186.598	<b>35</b>
<b>13</b>	Dani predujmi in varščine	0	0	<b>0</b>
<b>14</b>	Krat.terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta	187.090	198.863	<b>106</b>
<b>15</b>	Kratkoročne finančne naložbe	0	0	<b>0</b>
<b>16</b>	Kratkoročne terjatve iz financiranja	244	1.089	<b>446</b>
<b>17</b>	Druge kratkoročne terjatve	21.868	22.384	<b>102</b>
<b>18</b>	Neplačani odhodki	145.141	135.588	<b>93</b>
<b>19</b>	Aktivne časovne razmejitve	24.467	17.000	<b>69</b>
	<b>AKTIVA SKUPAJ</b>	<b>68.170.562</b>	<b>60.554.701</b>	<b>89</b>
	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	1.166.719	1.563.857	134

Vir: Bruto bilanca JSS MOK na dan 31.12.2014

\*kratica PV = popravek vrednosti

#### 3.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju na dan 31.12.2014 znašajo 56.307.056 EUR in so se v primerjavi z letom 2013 nižja za 12%. Med dolgoročnimi sredstvi in sredstvi v upravljanju JSS MOK izkazuje neopredmetena sredstva, nepremičnine, opremo in druga opredmetena osnovna sredstva ter dolgoročne finančne naložbe.

##### 3.1.1.1 Neopredmetena sredstva in popravek vrednosti (PV)

Neopredmetena sredstva predstavljajo različne računalniške programe, ki jih JSS MOK uporablja v svojem imenu. Nabavna vrednost neopredmetenih sredstev je na dan 31. 12. 2014 znašala 156.539 EUR, odpisana vrednost sredstev 88.068 EUR ter neodpisana vrednost pa 68.471 EUR.

JSS MOK obračunava amortizacijo osnovnih sredstev po metodi enakomernega časovnega amortiziranja in po predpisanih stopnjah. Amortizacija se obračunava od nabavne vrednosti osnovnih sredstev do njihovega popolnega odpisa. Amortizacijske stopnje so določene v skladu z veljavnim Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev (v nadaljevanju, Pravilnik), katerega je izdalo Ministrstva za finance.

Amortizacija za neopredmetena sredstva je bila izračuna po veljavnih stopnjah iz Pravilnika in je za leto 2014 znašala 26.207 EUR.

### 3.1.1.2 *Nepremičnine in PV*

JSS MOK v okviru nepremičnin izkazuje vrednost zemljišč in vrednost nepremičnin, ki so v njegovi lasti.

**Tabela 10:**

vrsta opredmetenih sredstev	neodpisana vrednost 31.12.2013	Povečanje	Zmanjšanje	Amortizacija	Neodpisana vrednost 31.12.2014
Zemljišča	4.207.849	40.384	4.161.291	0	86.942
Zgradbe	59.737.217	1.668.412	2.832.964	2.495.246	56.077.419
<b>SKUPAJ</b>	<b>63.945.066</b>				<b>56.164.361</b>

Vir: Register osnovnih sredstev JSS MOK

Zgornja tabela nam prikazuje dejansko stanje na dan 31.12.2014 po posameznih vrstah nepremičnin v primerjavi z letom 2013. Vrednost zemljišč se je v primerjavi z letom 2013 bistveno znižala, ker je posledica izločitve vrednosti zemljišč ZN Nad Dolinsko in ZN Olma. Ugotovljeno je bilo, da so navedene vrednosti že vključene v vrednosti objekta, zato so bile iz zemljišč izključene. Amortizacija zemljišč se na podlagi Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev, ne obračuna.

Vrednost zgradb se je v letu 2014 povečala za 1.668.412 EUR, kar je posledica vnosa parkirnih mest v Ankaranu, ki jih je JSS MOK prejel v neodplačno last s strani MOK<sup>18</sup>. Znižanje vrednosti je posledica prodaje stanovanj in izvedenih odpisov iz poslovnih knjig po knjigovodski vrednosti na podlagi potrjenega inventurnega sklepa Nadzornega sveta JSS MOK.

Za obračun amortizacije zgradb je bila uporabljena predpisana 3% letna amortizacijska stopnja in je za leto 2014 znašala 2.495.246 EUR.

### 3.1.1.3 *Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter PV*

Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi JSS MOK izkazuje opremo v poslovnih prostorih na naslovu Nazorjevega trga 5, opremo službenega stanovanja in ostalo opremo. Konec leta 2014 je bilo stanje nabavne vrednosti opreme 210.908 EUR, odpisana vrednost je znašala 139.694 EUR ter neodpisana vrednost pa 71.214 EUR. Amortizacija za opremo je bila izračuna po veljavnih stopnjah iz Pravilnika in je za leto 2014 znašala 14.109 EUR.

---

<sup>18</sup> Sklep OS MOK št. 3580-13/2011 z dne 3.7.2014.

### 3.1.1.4 Dolgoročne finančne naložbe

Dolgoročne finančne naložbe v višini 3.010 EUR izkazujejo naložbe v umetniška dela (slike).

### 3.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve na dan 31.12.2014 znašajo 4.247.645 EUR in so se v primerjavi z letom 2013 znižala za 6%. V okviru navedenih sredstev so prikazana dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah, kratkoročne terjatve do kupcev, kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta, kratkoročne terjatve iz financiranja, druge kratkoročne terjatve, neplačani odhodki in aktivne časovne razmejitve.

#### 3.1.2.1 Dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah

JSS MOK ima v okviru teh sredstev evidentirana svoja denarna sredstva na podračunu odprtem pri Banki Slovenije ter plasmaje prostih denarnih sredstev v obliki depozitov pri poslovnih bankah v državi.

Stanje plasiranih prostih denarnih sredstev na dan 31.12.2014, je podrobneje prikazano v spodnji Tabeli 11, kjer je razvidno, da depoziti v vseh primerih oziroma pri vseh poslovnih bankah, izpolnjujejo zahteve iz 26. člena ZJS-1. V 26. členu je zapisano, da naložbe v depozite pri posamezni banki ne smejo skupno presežati 10% vrednosti namenskega premoženja ter da skupne naložbe v depozite ne smejo preseči 40% vrednosti celotnega namenskega premoženja.

**Tabela 11:**

<b>Vrednost NAMENSKEGA PREMOŽENJA 31.12.2014</b>	67.714.466,67	EUR
<b>KOMITENT</b>	<b>ZNESEK</b>	<b>Delež NP</b>
Banka Celje	200.000,00	0,30%
NLB d.d.	760.000,00	1,12%
Nova KBM d.d.	650.000,00	0,96%
Sberbank d.d.	200.000,00	0,30%
<b>SKUPAJ 1</b>	<b>1.810.000,00</b>	<b>2,67%</b>

Vir: Bruto bilanca JSS MOK ter kontne kartice po subjektih na dan 31.12.2014.

#### 3.1.2.2 Kratkoročne terjatve do kupcev

Kratkoročne terjatve do kupcev, izkazujejo vrednosti kratkoročnih terjatev do kupcev v državi na osnovi verodostojnih knjigovodskih listin. Terjatve so se v primerjavi z leto 2013 bistveno znižale, zaradi odpisa terjatev po sklepu NS JSS MO številka 014-32/2013 z dne 25.3.2014. V odpisu je bila zajeta terjatev do podjetja GPG d.o.o. – v stečajju, iz naslova neopravljenih napak na objektu Dolinska 3i in 3j v višini 207.444 EUR, ter terjatev do družbe NSO d.o.o. Koper – v stečajju, iz naslova odkupa vseh terjatev, katere niso bile v celoti poplačane iz stečajne mase v višini 182.424 EUR.

Odprte terjatve na dan 31.12.2014 v višini 186.598 EUR, izkazujejo terjatve do najemnikov stanovanj in do najemnikov garaž, katere bodo večinoma tudi poplačane v letu 2015. JSS MOK vsem dolžnikom pred vložitvijo izvršbe omogoči poravnavo dolga z obročnimi plačili.

V kolikor se dolžniki dogovora o obročnem plačilu ne držijo, JSS MOK vloži zoper dolžnika izvršbo, kar prikazuje na posebnem kontu. Odprte terjatve za katere so bile vložene izvršbe na dan 31.12.2014 znašajo 27.480 EUR. Terjatev za katere se predvideva, da ne bodo v celoti ali delno poravnane, predvsem deložiranih in pokojnih najemnikov, se na podlagi sklepa sodišča, evidentirajo na poseben konto in na dan 31.12.2014 znašajo 5.166 EUR.

### **3.1.2.3 *Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (EKN)***

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

- terjatev do Zakladnice podračuna EZR občine Koper iz naslova mesečnih obračunanih obresti za prosta denarna sredstva na podračunu JSS MOK v višini 737 EUR,
- terjatve do MOK v višini 194.758 EUR iz naslova subvencij za najemnine najemnikov JSS MOK,
- terjatve do SSRS v višini 2.341 EUR za storitve upravljanja stanovanj ter
- terjatve do posrednih proračunskih uporabnikov občine v višini 1.027 EUR, iz naslova najemnin za stanovanja.

### **3.1.2.4 *Kratkoročne terjatve iz financiranja***

Kratkoročne terjatve iz financiranja v višini 1.089 EUR, izkazujejo vrednosti odprtih terjatev iz naslova obračunanih obresti vezanih prostih denarnih sredstev pri poslovnih bankah.

### **3.1.2.5 *Druge kratkoročne terjatve***

JSS MOK v okviru drugih kratkoročnih terjatev izkazuje terjatve do Zavoda za zdravstveno zavarovanje iz naslova refundacij boleznin nad 30 dni v višini 724 EUR, terjatve do delavcev iz naslova šolnin v višini 10.980 EUR ter terjatve iz naslova nakupa kurilnega olja do upravnika v stanovanjskem objektu Cesta na Markovec 1C v višini 10.681 EUR.

### **3.1.2.6 *Aktivne časovne razmejitve***

Aktivne časovne razmejitve izkazujejo vrednosti spornih in dvomljivih terjatev najemnikov stanovanj ki so v lasti SSRS do leta 2009.

## **3.1.3 *Aktivni konti izvenbilančne evidence***

JSS MOK v okviru izvenbilančnih kontov ima evidentirana sredstva v višini 58.139 EUR iz naslova veljavnih menic za dobro izvedena dela, ter sredstva v višini 1.505.718 EUR iz naslova pridobljenih bančnih garancij pri Banki Koper in Banki Celje, za dva dolgoročna kredita pridobljena pri SSRS (kredit za izgradnjo stanovanj na Dolinski cesti v Kopru in za izgradnjo neprofitnih stanovanj v Olmu ravno tako v Kopru).

### 3.2 Pasiva stran bilance stanja – Obveznosti do virov sredstev

Tabela 12:

<b>SREDSTVA</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>IND</b>
<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5 (4/3)</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR*</b>	<b>1.032.652</b>	<b>720.731</b>	<b>70</b>
Kratkoročne obv. za prejete predujme in varščine	8.408	0	0
Kratkoročne obv. do zaposlenih	25.611	27.055	106
Kratkoročne obv. do dobaviteljev	74.886	25.685	34
Druge kratkoročne obv iz poslovanja	7.651	60.935	796
Krat. obv. do uporabnikov enotnega kontnega načrta	40.581	38.872	96
Kratkoročne obv. do financerjev	0	0	0
Kratkoročne obv. iz financiranja	0	0	0
Neplačani prihodki	392.329	444.196	113
Pasivne časovne razmejitve	483.186	123.988	26
<b>LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>67.137.910</b>	<b>59.833.970</b>	<b>89</b>
Splošni sklad	0	0	0
Rezervi sklad	262.908	349.060	133
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	0	0	0
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	63.828.136	57.745.334	90
Dolgoročne finančne obveznosti	1.849.527	1.739.576	94
Druge dolgoročne obveznosti	0	0	0
Obveznosti za neopredm. sredstva in opredmet.os.sredstva	1.197.339	0	0
<b>PASIVA SKUPAJ</b>	<b>68.170.562</b>	<b>60.554.701</b>	<b>89</b>
<b>PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE</b>	<b>1.666.719</b>	<b>1.563.857</b>	<b>94</b>

Vir: Bruto bilanca JSS MOK na dan 31.12.2014

\*kratica PČR = pasivne časovne razmejitve

#### 3.2.1 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve na dan 31.12.2014 znašajo 720.731 EUR in so se v primerjavi z letom 2013 znižale za 30%. V okviru navedenih obveznosti ima JSS MOK evidentirane kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine, kratkoročne obveznosti do zaposlenih, kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi, druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja, kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN, neplačane prihodke ter pasivne časovne razmejitve.

##### 3.2.1.1 Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine so v letu 2013 izkazovale prejeta vplačila varščin za nepremičnine, ki so bile prodane z neposredno pogodbo v letu 2013 ter zaključene v letu 2014.

##### 3.2.1.2 Kratkoročne obveznosti do zaposlenih

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

##### 3.2.1.3 Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi, so obveznosti, ki zapadejo v plačilo v enem mesecu ali prej. Vsi evidentirani zneski izhajajo iz verodostojnih knjigovodskih listi (pogodbe, naročilnice, ipd.). Celotni znesek kratkoročnih obveznosti v višini 25.685 EUR je na aktivni strani bilance stanja izkazan v okviru kontne skupini 18 - neplačani odhodki.



#### **3.2.1.4 Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja**

Druge kratkoročne obveznosti na dan 31.12.2014 znašajo 60.935 EUR in izkazujejo v celoti obveznosti do Davčne uprave Republike Slovenije. Obveznosti so se v primerjavi z letom 2013 bistveno povečale, zaradi nastale nove obveznosti iz naslova Davka od dohodka pravnih oseb za obračunsko obdobje 2014 v višini 40.097 EUR. Preostali del obveznosti v višini 20.837 EUR pa zajemajo obveznosti iz naslova obračunanih prispevkov na plače in sejin ter iz naslova obveznosti za davek na dodano vrednost.

#### **3.2.1.5 Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN**

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN, izkazujejo obveznosti do uporabnikov proračuna, za katere se sestavlja premoženjska bilanca države oziroma občine. V okviru navedenih obveznosti JSS MOK izkazuje:

- kratkoročne obveznosti do SSRS v višini 38.087 EUR iz naslova neplačanih najemnin najemnikov za stanovanja prejeta v upravljanje in so last SSRS. Obveznosti na dan 31.12 so bile na podlagi poslanega IOP obrazca tudi usklajena s SSRS,
- kratkoročne obveznosti do proračunskih uporabnikov občine za vplačane varščine v višini 634 EUR.

#### **3.2.1.6 Neplačani prihodki**

Neplačani prihodki izkazujejo evidentirane odprte postavke prikazane na aktivni strani bilance v okviru terjatvenih kontnih postavkah (aktivni konti 12, 14, 15, 16, 17, itd.).

#### **3.2.1.7 Pasivne časovne razmejitve**

Pasivne časovne razmejitve so se v primerjavi z letom 2013 bistveno znižale, kar je posledica odpisa terjatev po sklepu NS JSS MOK številka 014-32/2013 z dne 25.3.2014<sup>19</sup>. V okviru navedenih kontov je JSS MOK prikazoval popravek vrednosti za terjatve, ki so bile prijavljene v stečajno maso, in za katere je obstajala velika verjetnost, da ne bodo v celoti poplačane.

Pasivne časovne razmejitve na dan 31.12.2014 izkazujejo obveznosti po posameznem najemniku iz naslova prejetih varščin. Sredstva bodo ves čas trajanja najemnih pogodb ostala evidentirana kot prejete sredstva za ureditev stanovanj ob izselitvi (varščine), ob izteku najemne pogodbe ali prekinitvi najemnega razmerja, pa se bodo vplačana sredstva vrnila ali poračunala z neplačanimi najemninami oz. obračunanimi odškodninami.

### **3.2.2 Lastni viri in dolgoročne obveznosti**

Lastni viri in dolgoročne obveznosti na dan 31.12.2014 znašajo 59.833.970 EUR in so se v primerjavi z letom 2013 znižale za 11%, kar je posledica obračunane amortizacije ter izločitve zemljišč<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup> Glej podpoglavje 3.1.2.2 Kratkoročne terjatve do kupcev.

<sup>20</sup> Glej podpoglavje 3.1.1.2 Nepremičnine in PV.

### 3.2.2.1 Rezervni sklad

Rezervni sklad izkazuje denarna sredstva za namene po 119. členu Stvarnopravnega zakonika<sup>21</sup>. Rezervni sklad se je v letu 2014 na podlagi sklepa NS JSS MOK povečal za 115.762 EUR znižal pa za 29.609 EUR. Sredstva rezervirana v okviru rezervnega sklada lahko JSS MOK nameni le za tekoča in intervencijska vzdrževanja stanovanjskih objektov.

### 3.2.2.2 Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja izkazuje vrednost namenskega premoženja oziroma kapital sklada, ki ga je ustanovitelj (MOK) prenesel na JSS MOK. JSS MOK mora ravnati in upravljati z namenskim premoženjem v skladu z namenom, zaradi katerega je ustanovljen in kot dober gospodar. Podrobnejše gibanje namenskega premoženja v letu 2014 je prikazano v spodnji tabeli 13.

**Tabela 13:**

<b>Stanje (kt940) na dan 31.12.2013</b>	<b>63.828.136,29</b>
+ POVEČANJE (nove nabave OS, drobni inventar, prenosi ustanovitelja)	1.733.626,24
- amortizacija	2.532.231,88
- ZMANJŠANJE (prodaja, odpisi, prenos ustanovitelju)	5.800.245,92
+ presežek	406.098,88
+ ostalo (vračila kreditov, st.izravnava DDV, itd.)	109.949,89
<b>Stanje ( kt 940) na dan 31.12.2014</b>	<b>57.745.333,50</b>

### 3.2.2.3 Dolgoročne finančne obveznosti

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 2014 zmanjšala za 6%.

**Tabela 14:**

posojilodajalec	datum pogodbe	Stanje kredita 31.12.2014	Delež NP
SSRS	16.7.1998	233.858	0,35%
SSRS	1.12.2005	908.135	1,34%
SSRS	8.1.2007	597.583	0,88%
<b>SKUPAJ zadolženost JSS MOK</b>		<b>1.739.576</b>	<b>2,57%</b>
Stanje NP na dan 31.12.14		67.714.467	EUR

Iz tabele 14 lahko razberemo, da JSS MOK je na dan 31.12.2014 zadolžen le 2,57 % celotnega namenskega premoženja, kar pomeni da v celoti izpolnjuje določila 37. členu ZJS-1, kjer je zapisano, da skupni obseg zadolžitve sklada ne sme preseči 10 % vrednosti namenskega premoženja.

---

<sup>21</sup> Uradni list RS, št. 87/02, 18/07.

**3.2.2.4 Obveznosti za neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva**

Obveznosti za opredmetena osnovna sredstva so se v primerjavi z letom 2013 znižale zaradi prenosa parkirnih mest v Ankaranu iz upravljanja v neodplačno last JSS MOK. Prenos je bil izveden na podlagi sklepa OS MOK številka 3580-13/2011 z dne 3.7.2014.

**3.3 Dogodki po dnevu bilance stanja**

Po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2014, ni prišlo do nobenih pomembnih dogodkov, ki bi bistveno vplivali na finančno stanje JSS MOK.

#### 4 ZAKLJUČEK

JSS MOK je v letu 2014 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.

Za realizacijo zastavljenih projektov v okviru sprejetega Poslovnega in finančnega načrta za leto 2014 je JSS MOK ob aktivni vlogi nadzornega sveta JSS MOK, vložil veliko strokovnega znanja in dela na različnih področjih delovanja. Zaradi intenzivnega dela na rednem opominjanju najemnikov in izterjavah, imamo kljub vsesplošni krizi, visoko realizacijo iz naslova plačane najemnine. Prav tako ugotavljamo, da se zaradi teh aktivnosti naših strokovnih služb, število deložacij ni bistveno povečalo.

JSS MOK je v obdobju recesije in gospodarske krize, ki je vedno bolj prisotna, skušal poslovati čim bolj skrbno, racionalno in gospodarno, kar je prikazano in podrobneje opisano v Poslovnem in finančnem poročilu JSS MOK za leto 2014.

Javni stanovanjski sklad MOK

Pomočnik direktorja:

**Igor Franca, l.r.**

Predsednik nadzornega sveta:

**Zdravko Hočevar, l.r.**

Priloge:

- Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1.1. do 31.12.2014

Priloga 1

Realizacija FINANČNEGA NAČRTA JSS MOK od 01.01 do 31.12.2014							
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2014	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2014 +PRERAZPOR.	Realizacija per 31.12.2014	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
<b>A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>							
I.	70	DAVČNI PRIHODKI	0	0	0	0	
II.	71	NEDAVČNI PRIHODKI (710+711+712+714)	1.367.970	0	1.367.970	1.427.374	104
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA	1.289.100	0	1.289.100	1.365.503	106
	7100	Udeležba na dobičku jav.podj.in jav.fin.institucij	0	0	0	0	
	7101	Prihodki od udel.na dobič.drug.podj.in fin.institucij	0	0	0	0	
	7100	7102 Prihodki od obresti	61.200	0	61.200	17.788	29
		7103 Prihodki od premoženja	1.227.900	0	1.227.900	1.347.715	110
	7110	710301 Prihodki od najemnin poslovnih prostorov	0	0	0	0	
	7111	710302 Prihodki od najemnin stanovanj	1.174.500	0	1.174.500	1.296.275	110
	7112	710304 Prihodki od drugih najemnin	17.900	0	17.900	22.000	123
	7113	710304 Prihodki od najemnin garaž	35.500	0	35.500	29.440	83
		711 UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	0	0	0	0	
		712 GLOBE IN DUŽE DENARNE KAZNI	0	0	0	0	
		713 PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV					
		714 DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	78.870	0	78.870	61.871	78
	7114	7141 Drugi nedavčni prihodki	78.870	0	78.870	61.871	78
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2014	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2014 +PRERAZPOR.	Realizacija per 31.12.2014	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
III.	72	KAPITALSKI PRIHODKI (720+721+722)	4.101.399	0	4.101.399	649.976	16
	720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	4.101.399	0	4.101.399	649.976	16
	7200	720001 Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	4.101.399	0	4.101.399	649.976	16
		721 PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	0	0	0	0	
		722 PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEMATERIALNEGA PREMOŽENJA	0	0	0	0	
IV.	73	PREJETE DONACIJE (730+731)	0	0	0	0	
	730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	0	0	0	0	
	731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	0	0	0	0	
V.	74	TRANSFERNI PRIHODKI (740)	0	0	0	0	
		TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH					
	740	740 INSTITUCIJ	0	0	0	0	
	7400	7401 Prejeta sredstva iz občinskega proračuna	0	0	0	0	
		78 PREJETA SREDSTVA IZ EU	3.750	0	3.750	0	
	7500	7870 Prejeta sredstva iz drugih evropskih institucij	3.750	0	3.750	0	
<b>A. 1.0</b>		<b>PRIHODKI SKUPAJ (70+71+72+73+74)</b>	<b>5.473.119</b>	<b>0</b>	<b>5.473.119</b>	<b>2.077.350</b>	<b>38</b>

**POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO**      **JSS MOK**

postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2014	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2014 +PRERAZPOR.	Realizacija per 31.12.2014	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
		<b>40 TEKOČI ODHODKI (400+401+402+403+409)</b>	<b>1.380.862</b>	<b>0</b>	<b>1.380.862</b>	<b>1.121.644</b>	<b>81</b>
1000	400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI	360.669	0	360.669	329.382	91
1100	401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	56.028	0	56.028	54.131	97
		<b>402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>830.475</b>	<b>0</b>	<b>830.475</b>	<b>613.377</b>	<b>74</b>
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	76.665	0	76.665	71.974	94
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	31.000	12.000	43.000	43.062	100
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	11.210	4.400	15.610	15.605	100
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	1.140		1.140	750	66
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	235.410	-17.900	217.510	184.071	85
1214	4026	Najemnine in zakupnine	229.500	1.500	231.000	231.252	100
1215	4027	Kazni in odškodnine	17.000		17.000	0	0
1216	4026	Davek na nepremičnine	120.000		120.000	0	0
1217	4029	Drugi operativni odhodki	93.550		93.550	62.899	67
1218	4029	Vknjižba namenskega premoženja	15.000		15.000	3.764	25
		<b>403 PLAČILA DOMAČIH OBRESTI</b>	<b>17.928</b>	<b>0</b>	<b>17.928</b>	<b>8.992</b>	<b>50</b>
1300	4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	17.928	0	17.928	8.992	50
		<b>409 REZERVE</b>	<b>115.762</b>	<b>0</b>	<b>115.762</b>	<b>115.762</b>	<b>100</b>
1400	4093	Rezervni sklad za posebne namene-popravila stanovanj	115.762	0	115.762	115.762	100
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2014	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2014 +PRERAZPOR.	Realizacija per 31.12.2014	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
		<b>42 INVESTICIJSKI ODHODKI (420)</b>	<b>4.281.690</b>	<b>0</b>	<b>4.281.690</b>	<b>439.032</b>	<b>10</b>
		<b>420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>4.281.690</b>	<b>0</b>	<b>4.281.690</b>	<b>439.032</b>	<b>10</b>
2000	4200	Nakup zgradb in prostorov	2.900.000	0	2.900.000	0	0
2100	4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	0	0
2200	4202	Nakup opreme	13.000	6.000	19.000	18.964	100
2300	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	869.550	-104.500	765.050	1.446	0
2400	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	285.000	98.500	383.500	383.484	100
2500	4207	Nakup nematerialnega premoženja	15.500	0	15.500	7.038	45
2600	4208	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija	198.640	0	198.640	28.100	14
		<b>43 INVESTICIJSKI TRANSFERI (430)</b>	<b>3.092</b>	<b>0</b>	<b>3.092</b>	<b>624</b>	<b>20</b>
		<b>431 INVESTICIJSKI TRANSFERI</b>	<b>3.092</b>	<b>0</b>	<b>3.092</b>	<b>624</b>	<b>20</b>
	4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	3.092	0	3.092	624	20
2900	43210	Investicijski transfer (SS RS, javni sklad)	2.065	0	2.065	416	20
2910	43211	Investicijski transfer (Slovenska odškodninska družba)	1.027	0	1.027	208	20
<b>A. 2.0</b>		<b>ODHODKI SKUPAJ (40+41+42+43)</b>	<b>5.665.644</b>	<b>0</b>	<b>5.665.644</b>	<b>1.561.300</b>	<b>28</b>

**POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO      JSS MOK**

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV in ODHODKOV	Plan 2014	prerazporeditev posklopeu direktorja	Plan 2014 +PRERAZPOR.	Realizacija per 31.12.2014	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
<b>B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>							
		PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750)	0	0	0	0	0
4.0	750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	0	0	0	0	0
6000	7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov-stanovanjski krediti	0	0	0	0	0
5.0	44	DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0	0	0	0
6.0		PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (4.0-5.0)	0	0	0	0	0
7.0		SKUPNI PRESEŽEK(PRIMANJ.),PRIHODKI-ODHODKI TER SALDO PREJETIH IN DANIH POSOJIL (1.0+4.0)-(2.0+5.0)	-192.525	0	-192.525	516.050	32
<b>C. RAČUN FINANCIRANJA</b>							
8.0		ZADOLŽEVANJE (500)	0	0	0	0	0
	500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	0	0	0	0	0
4000	5003	Najeti dolgoročni krediti	0	0	0	0	0
					0		
9.0	55	ODPLAČILO DOLGA	107.016	0	107.016	109.951	103
	550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	107.016	0	107.016	109.951	103
5000	5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	107.016	0	107.016	109.951	103
	550205	Odplačila kredita SS RS - Ankaran	27.770	0	27.770	27.137	98
	550205	Odplačila kredita SSRS - ZN Nad Dolinsko	49.163	0	49.163	53.941	110
	550205	Odplačila kredita SS RS - Olmo	30.083	0	30.083	28.873	96
10.0		NETO ZADOLŽEVANJE (8.0-9.0)	-107.016	0	-107.016	-109.951	103
11.0		POVEČANJE(ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNU (7.0-10.0)	-299.541	0	-299.541	406.099	-136
		stanje sredstev na računu 01.01. 2014				2.771.757	
<b>D. STANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>						3.177.856	
Koper, januar 2015							