



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

Številka: 014-14/2011
Datum: 26.03.2013

SPREJETO

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK



2012

KAZALO VSEBINE

1	POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2012	4
1.1	Splošni podatki	4
1.2	Predstavitev JSS MOK	4
1.3	Pravne podlage	5
1.4	Cilji poslovanja	7
1.5	Javni razpisi za oddajo stanovanj v najem	7
1.6	Kadri	8
2	POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	9
2.1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta	9
2.2	Bilanca prihodkov v letu 2012	10
2.2.1	Nedavčni prihodki	11
2.2.1.1	Prihodki od obresti	11
2.2.1.2	Prihodki od premoženja	11
2.2.1.3	Drugi nedavčni prihodki	12
2.2.2	Kapitalski prihodki	12
2.3	Bilanca odhodkov v letu 2012	13
2.3.1	Tekoči odhodki	13
2.3.2	Tekoči transferji	15
2.3.3	Investicijski odhodki	15
2.3.4	Transferni odhodki	16
2.4	Račun finančnih terjatev in naložb	17
2.5	Račun financiranja	17
3	POJASNILA K BILANCI STANJA	18
3.1	Aktivna stran bilance stanja – Sredstva	18
3.1.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	18
3.1.1.1	Neopredmetena sredstva in popravek vrednosti (PV)	18
3.1.1.2	Nepremičnine in PV	19
3.1.1.3	Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter PV	19
3.1.1.4	Dolgoročne finančne naložbe	20
3.1.1.5	Dolgoročno dana posojila in depoziti	20
3.1.1.6	Dolgoročne terjatve iz poslovanja	20
3.1.2	Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitev	20
3.1.2.1	Dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah	20
3.1.2.2	Kratkoročne terjatve do kupcev	21
3.1.2.3	Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (EKN)	21
3.1.2.4	Kratkoročne finančne naložbe	21
3.1.2.5	Kratkoročne terjatve iz financiranja	21
3.1.2.6	Druge kratkoročne terjatve	21
3.1.2.7	Aktivne časovne razmejitev	22
3.1.3	Aktivni konti izvenbilančne evidence	22
3.2	Pasiva stran bilance stanja – Obveznosti do virov sredstev	23
3.2.1	Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev	23
3.2.1.1	Kratkoročne obveznosti do zaposlenih	23
3.2.1.2	Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi	23
3.2.1.3	Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	23
3.2.1.4	Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN	24
3.2.1.5	Neplačani prihodki	24
3.2.1.6	Pasivne časovne razmejitev	24
3.2.2	Lastni viri in dolgoročne obveznosti	24
3.2.2.1	Rezervni sklad	24
3.2.2.2	Sklad namenskega premoženja	24
3.2.2.3	Dolgoročne finančne obveznosti	25
4	ZAKLJUČEK	26
	PRILOGA	27



REVIDERA

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

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Ustanoviteljici Javnega stanovanjskega sklada Mestne Občine Koper

Revidirali smo priložene računovodske izkaze Javnega stanovanjskega sklada Mestne Občine Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31.12.2012, 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.

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 predstavitev 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 izrazili 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 2012, izkaza prihodkov in odhodkov, izkaza finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njimi povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Slovenska Bistrica, 26.02.2013

REVIDERA

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

REVIDERA d.o.o.

Renata Flis
pooblaščenka revizorka

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 |
ID ZA DDV: SI 87030233 | TRR: 04430 0000407126 | MATIČNA ŠTEVILKA: 1195026 |

USTANOVNI KAPITAL: 8.769,00 EUR | ŠT. VLOŽKA: 11026400 PRI OKROŽNEM sodišču v MARIBORU | VPIH V REGISTREK REVIZIJSKIH DRUŽB PRI SLOVENSKEK INŠTITUTU ZA REVIZIJO POD ŠTEVILKO RD-A-07/05 Z DNE 11.4.2004 |
DRUŽENIKI: RENATA FLIS (POOBLAŠČENA REVIZORKA, DIREKTORICA), EUGENIJA JAVORNIK (DRŽAVNI NOTRANJI REVIZOR)



REVIDERA

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

Dodatek k poročilu neodvisnega revizorja

Zakon o javnih skladih v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor. V skladu z zakonom 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.

Mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih

Po našem mnenju so naložbe premoženja v Javnem stanovanjskem skladu Mestne Občine Koper za leto, ki se je končalo na dan 31. december 2012, v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Mnenje o skladnosti prevzetih obveznosti z 29. in 37. členom Zakona o javnih skladih

V letu 2012 sklad ni izdajal poroštev, prav tako se ni dodatno zadolževal. Skupen obseg zadolženosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne Občine Koper je skladen s 37. členom Zakona o javnih skladih.

Mnenje o oblikovanju rezervacij skladno s 36. členom Zakona o javnih skladih

Javni stanovanjski sklad Mestne Občine Koper, v letu 2012 ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oziroma potencialna obveznost sklada iz naslova izdanega porošstva.

Mnenje o izpolnjevanju pravil o oblikovanju kreditnih tveganj

Javni stanovanjski sklad Mestne Občine Koper, v letu 2012 ni podeljeval finančnih spodbud, ter se tako ni soočil z obvladovanjem kreditnega tveganja.

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

Slovenska Bistrica, 26.02.2013

REVIDERA d.o.o.

Renata Flis

pooblaščen 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 |
ID ZA DDV: SI 87030233 | TRR: 04430 000407126 | MATIČNA ŠTEVILKA: 1195026 |

USTANOVNI KAPITALI 8.763,00 EUR | ŠT. VLADKA 11026400 PRI OKROŽNEM SODIŠČU V MARIBORU | VPIS V REGISTRE REVIZIJSKIH DRUŽB PRI SLOVENSKEM INŠTITUTU ZA REVIZIJO POD ŠTEVILKO RD-A-07005 Z DNE 11.4.2004 |
DRUŽENIKI: RENATA FLIS (POOBLAŠČENA REVIZORKA, DIREKTORICA), EVGENIJA JAVORNIK (DRŽAVNI NOTRANJI REVIZOR)

1 POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2012

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:	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 Hočevnar

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 MOK¹, preoblikoval v JSS MOK. Nadaljeval je z delom kot javni sklad v skladu z Zakonom o javnih skladih², določbami Stanovanjskega zakona³ in Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada MOK⁴.

¹ Uradne objave, št. 13/95.

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

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

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

Občinski svet MOK je na seji dne 16. junija 2009 sprejel Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK⁵, na podlagi katerega je bila usklajena organiziranost in delovanje JSS MOK z določili Zakona o javnih skladih⁶ (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 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 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.

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 za uravnoteženje javnih financ (ZUJF, Uradni list RS, št. 40/12 in spremembe),
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2011 in 2012 (ZIPRS1112, Uradni list RS, št. 96/10 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 financah (uradno prečiščeno besedilo ZJF-UPB4; Uradni list RS, št. 11/11);

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 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:

- 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 2012 so opredeljeni v Poslovnem in finančnem načrtu JSS MOK za leto 2012. Poslovni in finančni načrt je nadzorni svet JSS MOK obravnaval na 4. redni seji dne 22. novembra 2011 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 2012. Občinski svet MOK je na seji dne 22. decembra 2011 na podlagi sklepa št. 014-14/2011, Poslovni in finančni načrtu JSS MOK za leto 2012 obravnaval in tudi sprejel.

JSS MOK je v okviru finančnega načrta za leto 2012 največji obseg planiranih sredstev namenil za zaključitev gradnje oskrbovanih stanovanj na lokacij OLMO v Kopru ter za obnovo in vzdrževanje stanovanj, kar je podrobneje opisano v nadaljevanju ter prikazano v Realizaciji finančnega načrta JSS MOK za leto 2012⁹.

1.5 Javni razpisi za oddajo stanovanj v najem

JSS MOK je v letu 2012 objavil tri javne razpise za dodelitev stanovanj v najem:

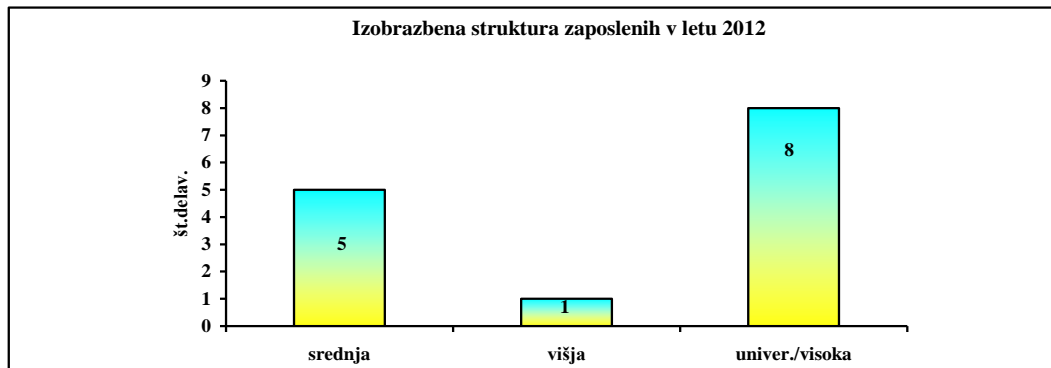
- Februarja – razpis za dodelitev okvirno 15 tržnih stanovanj enočlanskim in dvočlanskim gospodinjstvom, na katerega je prispelo 133 vlog. Na prednostno listo, na podlagi katere je bilo razdeljenih 14 stanovanj, se je uvrstilo 86 prosilcev.
- Aprila – razpis za dodelitev 30 oskrbovanih stanovanj v Olmu. Na razpis je prispelo 90 vlog. Na prednostno listo se je uvrstilo 56 upravičencev.

⁹ Priloga 1 str. 26 do 28.

- Novembra – razpis za dodelitev okvirno 35 neprofitnih stanovanj za listo A (za prosilce z nižjimi dohodki). Na razpis so prispele 703 vloge, ki so trenutno v obdelavi.

1.6 Kadri

JSS MOK je v letu 2012 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.



Vir: personalne mape zaposlenih interno gradivo

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 2012 je prikazan v spodnji tabeli številka 1.

Tabela 1:

		LETO 2011	LETO 2012	IND.
A)	BILANCA PRIH. IN ODHODKOV			
I.	Prihodki	2.639.764	2.588.155	98
II.	Odhodki	3.000.343	3.497.128	117
III.	Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II)	-360.579	-908.973	-252
B)	RACUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	55.982	22.465	40
V.	Dana posojila			
VI.	Prejeta minus dana posojila (IV-V)	55.982	22.465	40
VII.	Skupni presežek/primanjkljaj (I+IV)-(II+V)	-304.597	-886.508	291
C)	RACUN FINANCIRANJA			
VIII.	Zadolževanje sklada			
IX.	Odplačilo dolga	97.282	94.469	97
X.	Neto zadolževanje (VIII-IX)	-97.282	-94.469	97
XI.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na rač.(III+VI.+X)	-401.879	-980.977	-244
XII.	Stanje na računih konec preteklega leta	4.583.136	4.181.257	91
XIII.	Stanje na računih konec tekočega leta	4.181.257	3.200.280	77

Vir: Priloga 1, str. 27 do 29.

JSS MOK je v letu 2012 realiziral 908.973 EUR presežka odhodkov nad prihodki ter 22.465 EUR prejetih vračil od danih posojil. Iz preglednice je razvidno, da dodatnega zadolževanja in danih posojil v letu 2012 ni bilo, ter da je v letu 2012 JSS MOK izvršil plačila v višini 94.469 EUR za odplačilo dolga. Sredstva na računu konec leta 2012 so se tako zmanjšala za 980.977 EUR, oziroma da se je stanje na računu konec leta znižalo za 23% v primerjavi z

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

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

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

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

¹⁴ Uradni list RS, št. 46/03

letom 2011. Zmanjšanje sredstev se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2012.

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 2012 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 2012

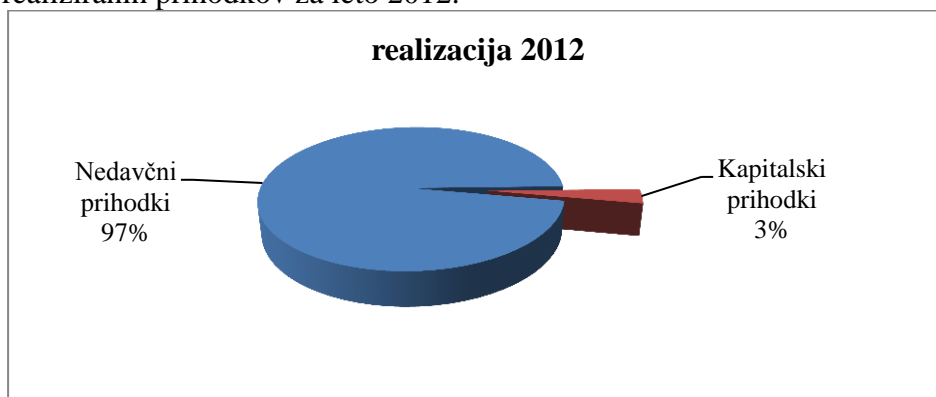
V letu 2012 je JSS MOK ustvaril skupaj **2.588.155 EUR¹⁵** prihodkov. Doseženi prihodki so dosegli 86% realizacijo planiranih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov so prikazani vsi realizirani prihodki iz naslova nedavčnih prihodkov, kapitalskih prihodkov ter prejeta sredstva iz EU (Tabela 2).

Tabela 2:

Prihodki	Plan 2012	Realizacija 2012	Ind.
Nedavčni prihodki	2.652.514	2.505.734	94
Kapitalski prihodki	350.000	82.421	24
Prejeta sredstva iz EU	4.500	-	
SKUPAJ	3.007.014	2.588.155	86

Vir: Priloga 1, str. 27.

Prikaz realiziranih prihodkov za leto 2012.



Graf 1: Vir tabela 2, stolpec 3 - (celotni realizirani prihodki 2.588.155 EUR = 100%)

¹⁵ Podrobnejši prikaz realizacije za leto 2012 je razviden iz Priloge 1, str. 27.

2.2.1 Nedavčni prihodki

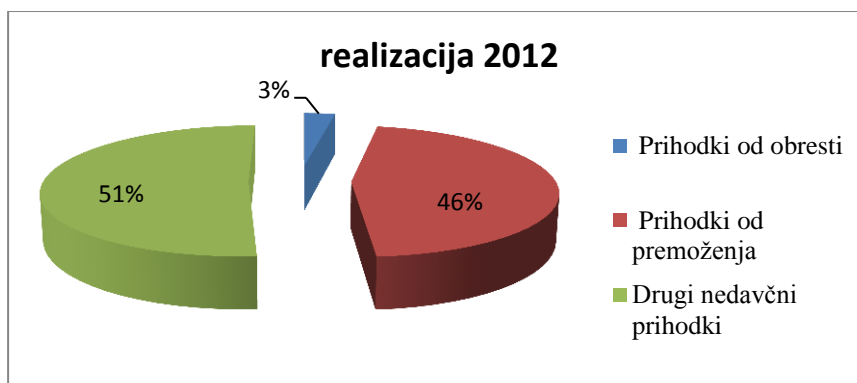
JSS MOK je v letu 2012 realiziral **2.505.734 EUR** nedavčnih prihodkov, kar predstavlja 94% realizacijo planiranih prihodkov ter 97% vseh prihodkov v letu 2012. Med nedavčnimi prihodke so zajeti:

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

Tabela 3:

Nedavčni prihodki	Plan 2012	Realizacija 2012	Ind
Prihodki od obresti	123.217	72.673	59
Prihodki od premoženja	1.174.700	1.151.977	98
Drugi nedavčni prihodki	1.354.597	1.281.084	95
SKUPAJ	2.652.514	2.505.734	94

Vir: Priloga 1, str 27.



Graf 2: Vir : Tabela 3, stolpec 3 – celotni 100% prihodki = 2.505.734 EUR

2.2.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so bili realizirani v višini **72.673 EUR**, in so dosegli 59% realizacijo planiranih prihodkov ter 3% vseh nedavčnih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na računu JSS 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.

2.2.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini **1.151.977 EUR**, kar predstavlja 98% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki ter 46% vseh nedavčnih prihodkov v letu 2012. V okviru finančnega načrta za leto 2012 predstavljajo ti prihodki drugi najboljšežnejši vir prihodkov.

Prihodki od premoženja vključujejo:

- *prihodke od najemnin stanovanj*, ki so bili realizirani v višini 1.116.775 EUR, kar predstavlja 97% 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 14.000 EUR, kar predstavlja 90% planiranih prihodkov. Prihodki niso bili realizirani v celoti, zaradi zamude pri plačilu enega od poslovnih subjektov. Plačilo je prispelo v januarju 2013. V okviru navedenih prihodkov so zajeti prihodki od oddaja prostora za antene telekomunikacijskih operaterjev (Telekom, Simobil, Tušmobil, T-2, Sofnet in Radio Capris).
- *prihodke od najemnin garaž*, so bili realizirani v višini 21.202 EUR, kar predstavlja bistveno večjo realizacijo od planiranih, to pa zato, ker je JSS MOK med letom pričel z obračunom za najemnine garaž v Ankaranu, katere je dobil v upravljanje s stani MOK v letu 2011. Do avgusta 2012 je obračune za najemnine garaž v Ankaranu opravljal Stavbenik servisne storitve, d.o.o.. Poleg teh najemnin pa so v okviru najemnin za garaže vključene tudi najemnine za garaže v objektu nad Dolinsko.

2.2.1.3 *Drugi nedavčni prihodki*

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini **1.281.084 EUR**, kar predstavlja 95% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki ter 51% vseh nedavčnih prihodkov v letu 2012. V okviru finančnega načrta za leto 2012 predstavljajo ti prihodki najboljše vir prihodkov. 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,
- prihodke iz naslova vračila preplačane akontacije Davka od dohodka pravnih oseb v višini 281.000 EUR,
- prihodke pridobljene iz stečajne mase družbe NSO d.o.o., v višini 906.000 EUR ter
- drugi nepredvideni prihodki v letu 2012.

2.2.2 **Kapitalski prihodki**

JSS MOK je v letu 2012 realiziral **82.421 EUR** prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj, kar predstavlja 24% realizacijo planiranih prihodkov ter 3% vseh prihodkov v letu 2012. V okviru navedenih prihodkov so zajeti prihodki pridobljeni s prodajo stanovanjskih objektov na javni dražbi in najemniku stanovanja.

2.3 Bilanca odhodkov v letu 2012

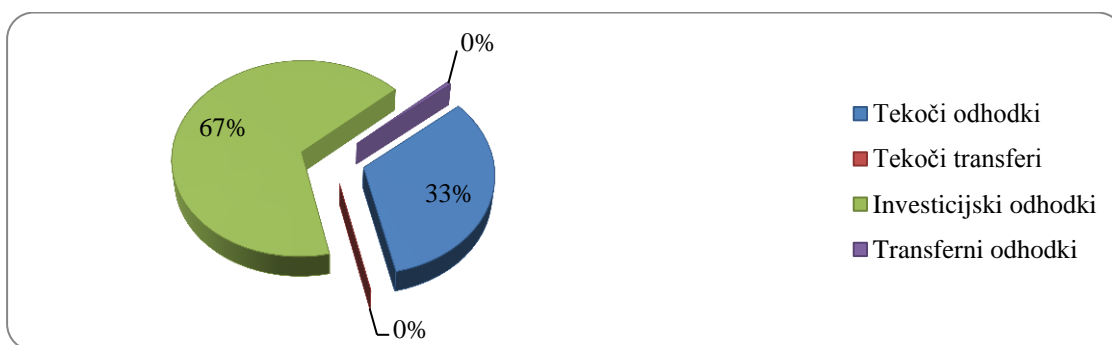
V letu 2012 je JSS MOK ustvaril skupaj **3.497.128 EUR¹⁶** odhodkov, kar predstavlja 76% skupnih načrtovanih odhodkov. V okviru navedenih odhodkov so zajeti vsi odhodki iz naslova tekočih odhodkov, investicijskih odhodkov ter transfernih odhodkov (Tabela 4).

Tabela 4:

Odhodki	Plan 2012	Realizacija 2012	Ind.
Tekoči odhodki	1.426.044	1.141.032	80
Tekoči transferi	7.000	-	0
Investicijski odhodki	3.132.465	2.337.357	75
Transferni odhodki	38.032	18.739	49
SKUPAJ	4.603.541	3.497.128	76

Vir: Priloga 1, str. 28.

Realizirani odhodki v letu 2012



Graf 2: Vir tabela 4, stolpec 3 - (celotni realizirani odhodki 3.497.128 EUR = 100%).

2.3.1 Tekoči odhodki

JSS MOK je v letu 2012 izkazal **1.141.032 EUR** tekočih odhodkov, kar predstavlja 33% vseh odhodkov v letu 2012 ter 80% planiranih odhodkov. V okviru navedenih odhodkov so prikazani odhodki za:

- a. **plače in prispevke delodajalca za socialno varnost zaposlenih**, izkazani v skupni višini **369.279 EUR** (322.809 EUR - plače in drugi izdatki, 46.470 EUR - prispevki delodajalca).
- b. **Izdatki za blago in storitve**, so bili realizirani v višini **626.338 EUR**. Na podlagi 74. člena Pravilnika o računovodstvu JSS MOK je Služba za finance in računovodstvo v finančnem načrtu za leto 2012, pripravila predlog prerezporeditve sredstev tekočih odhodkov v okviru konta 402 – Izdatki za blago in storitve. Navedene prerezporeditve je direktor JSS MOK odobril in podpisal dne 28.12.2012. Pri pripravi predloga prerezporeditev sredstev je bilo upoštevano načelo prerezporeditve, kar pomeni, da zaradi povečanja sredstev na določenih postavkah, so se na račun le-teh druge postavke usterzno zmanjšale. Povečanje in zmanjšanje postavk je prikazano v spodnji tabeli številka 5.

Tabela 5:

¹⁶ Podrobnejši prikaz realizacije za leto 2012 je razviden iz Priloge 1, str. 28.

postavka	Konto	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2012	prerazporeditev med postavkami	PLAN 2012 + PRERAZP.	Realizacija 2012	ind
1	2	3	5	6	7	8	9(8/7)
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	846.894	0	846.894	626.340	74
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	89.700		89.700	61.617	69
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	41.200	20.000	61.200	60.981	100
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	9.560	5.000	14.560	14.343	99
1212	4024	Izdatki za službena potovanja (dnevnice)	2.900		2.900	485	17
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	267.070		267.070	174.388	65
1214	4026	Najemnine in zakupnine	229.464	5.000	234.464	235.299	100
1215	4027	Kazni in odškodnine	15.000		15.000	0	0
1216	4029	Davek na DDPO	0		0	0	
1217	4029	Drugi operativni odhodki	162.000	-30.000	132.000	78.877	60
1218	4029	Vknjižbe namenskega premoženja	30.000		30.000	350	1

Vir: Priloga 1 in interna prerazporeditev z dne 28.12.2012

Potreba po prerazporeditvi sredstev se je pojavila predvsem v okviru postavke 4022 – Energija, voda in komunalne storitve v višini 20.000 EUR ter v okviru postavke 4023 - Prevozni stroški in storitve v višini 5.000 EUR in v okviru postavke 4026 – Najemnine in zakupnine v višini 5.000 EUR. Povečanje navedenih postavk je posledično pomenilo znižanje postavke 4029 – Drugi operativni odhodki v višini 30.000 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 pohištvu.

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,
- ceditve in parcelacije ter
- drugi nepredvidenih odhodki, ki jih je težko v naprej predvideti.

- c. **Plačila domačih obresti so izkazana v višini 40.416 EUR**, in predstavljajo 1% višjo realizacijo odhodkov od planiranih. Odhodki zajemajo plačila obresti za najete kredite pri SSRS, po obrestni meri (EURIBOR+0%) na letni ravni. V letu 2012 je letni Euribor znašal 2,03%, kar je vplivalo na nekoliko višjo realizacijo v primerjavi s planiranimi odhodki, kjer je bil upoštevan letni Euribor 2%. V tabeli 6 je podrobneje prikazana realizacija obresti po posameznih kreditih v primerjavi s planom.

Tabela 6:

Kredit:	Plan 2012	Realizacija 2012	Ind.
Ankaran	6.201	6.059	98
Dolinska	20.487	20.791	101
Olmo	13.300	13.567	102
SKUPAJ	39.988	40.416	101

- d. **Rezerve** so bile oblikovane na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK št. 014-14/2011, z dne 22.11.2011 v višini 105.000 EUR, za potrebe obnove stanovanj v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika.

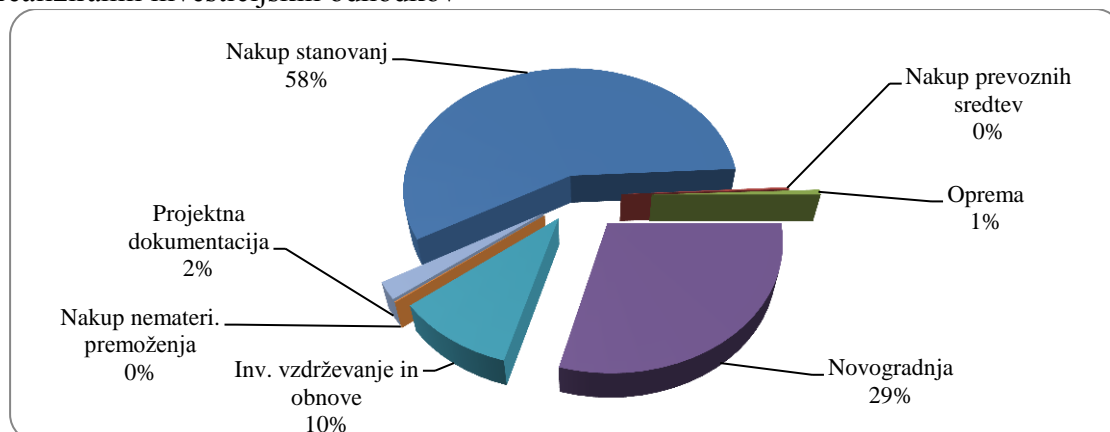
2.3.2 Tekoči transferji

Sredstva planirana v višini **7.000 EUR** iz naslova **kadrovskih štipendij**, v letu 2012 niso bila realizirana, zato je JSS MOK navedena sredstva prenesel iz finančnega načrta 2012 v projekcijo finančnega načrta za leto 2013. 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 **2.337.357 EUR**, kar predstavlja 75% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi ter 67% vseh odhodkov v letu 2012. Navedeni odhodki vključujejo odhodke za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj, oskrbovanih stanovanj, 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. 28 , (celotni realizirani investicijski odhodki 2.337.357 EUR = 100%).

a. Nakup zgradb in prostorov (stanovanj) – postavka 2000

V okviru navedene postavke je JSS MOK realiziral **1.341.980 EUR** za nakup 25 stanovanj.

b. Nakup prevoznih sredstev – postavka 2100

Odhodke v skupni višini **6.385 EUR**, je JSS MOK namenil za poplačilo finančnega leasinga (7 končnih obrokov), za službeno vozilo Citroen C5.

c. Nakup opreme – postavka 2200

V okviru odhodkov za nakup opreme je JSS MOK v letu 2012 porabil sredstva v višini **8.856 EUR**. Sredstva so bila planirana in tudi porabljena za zamenjavo amortizirane in zastarele strojne računalniške opreme, opreme za tiskanje in razmnoževanje ter zastarele telekomunikacijske opreme in napeljav, ipd. Določen del sredstev je JSS MOK namenil tudi za zamenjavo dveh pokvarjenih klimatskih naprav v poslovnih prostorih JSS MOK na naslovu Nazorjev trg 5.

d. Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije – postavka 2300

JSS MOK je v okviru navedene postavke realiziral **684.040 EUR**. Pretežni del planiranih sredstev je porabil za projekt izgradnje 30 oskrbovanih stanovanj na lokaciji Olmo. Gradnja objekta se je začela septembra 2011 in se bo zaključila v januarju 2013. Stanovanja se gradijo v soinvestitorstvu z Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o., iz Ljubljane. Manjši del sredstev je JSS MOK porabil za odpravo napak na objektu Nad Dolinsko, Dolinska cesta 3i in 3j.

e. Investicijsko vzdrževanje in obnove – postavka 2400

Odhodki za investicijsko vzdrževanje in obnove so bili realizirani v višini **235.689 EUR**. JSS MOK je manjši del planiranih sredstev v višini 43.337 EUR namenil za izdelavo nove kotlovnice v stanovanjskem bloku na naslovu Cesta na Markovec 1c, večji del sredstev pa je 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 starejšim stanovanjskim objektom.

f. Nakup nematerialnega premoženja – postavka 2500

Sredstva v višini **9.036 EUR**. V okviru navedenih odhodkov so evidentirana sredstva namenjena prenovi in izdelavi spletne strani JSS MOK.

g. Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije – postavka 2600

Za realizacijo navedene postavke je JSS MOK namenil **51.371 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.

2.3.4 Transforni odhodki

Transforni odhodki so bili realizirani v višini **18.739 EUR**, kar predstavlja 49% 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 2012 iz naslova prejetih vračil danih posojil realiziral sredstva v višini **22.465 EUR¹⁷**, kar predstavlja 60% realizacijo prihodkov v primerjavi z načrtovanimi. V okviru navedene postavke so vključeni prihodki iz naslova prejetih vračil danih dolgoročnih posojil občanom pri Banki Koper, za nakup in gradnjo stanovanj in stanovanjskih hiš.

2.5 Račun financiranja

Račun financiranja JSS MOK za leto 2012 izkazuje odhodke za odplačila posojil drugim finančnim institucijam v višini **94.469 EUR¹⁸**, kar predstavlja 99% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi. V tabeli 7 so podrobneje prikazana odplačila glavnice kreditov v primerjavi s sprejetim planom za leto 2012.

Tabela 7:

Kredit	Plan 2012	Realizacija 2012 Ind.
Ankaran	24.302	24.598
Dolinska	44.084	43.454
Olmo	26.789	26.417
SKUPAJ:	95.175	94.469 99

Vir: Priloga 1, str. 29.

¹⁷ Prikaz realizacije za leto 2012 je razviden v Prilogi 1, str. 29.

¹⁸ Prikaz realizacije za leto 2012 je razviden v Prilogi 1, str. 29.

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 2012 je bila 69.526.392 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom znižala 4 %.

Tabela 8:

1	SREDSTVA	2011	2012	IND
2	3	4	5(4/3)	
	DOLGOR. SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	66.229.385	64.890.646	98
00,01	Neopredmetena sredstva in PV*	3.330	96.872	2909
02,03	Nepremičnine in PV	65.456.641	64.688.603	99
04,05	Oprema in druga opredmetena os.sredstva ter PV	47.119	82.526	175
06	Dolgoročne finančne naložbe	12.421	13.491	109
07	Dolgoročno dana posojila in depoziti	357.658	9.154	3
08	Dolgoročne terjatve iz poslovanja	352.216	0	
09	Terjatve za sredstva dana v upravljanje			
	KRATK. SRED. IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	5.829.238	4.635.746	80
10	Denarna sredstva v blagajni	0	0	
11	Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah	4.319.802	3.391.997	79
12	Kratkoročne terjatve do kupcev	688.184	560.076	81
13	Dani predujmi in varščine			
14	Krat.terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta	66.352	163.103	246
15	Kratkoročne finančne naložbe	95.040	0	0
16	Kratkoročne terjatve iz financiranja	8.229	2.708	33
17	Druge kratkoročne terjatve	273.315	22.469	8
18	Neplačani odhodki	279.837	398.327	142
19	Aktivne časovne razmejitve	98.479	97.066	99
	AKTIVA SKUPAJ	72.058.623	69.526.392	96
	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	0	1.967.266	

Vir: Bruto bilanca JSS MOK na dan 31.12.2012

*kratica PV = popravek vrednosti

3.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju na dan 31.12.2012 znašajo 64.890.646 EUR in so v primerjavi z letom 2011 nižja za 2%. Med dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju se razvrščajo neopredmetena sredstva, nepremičnine, oprema in druga opredmetena osnovna sredstva, dolgoročne kapitalske naložbe, dolgoročno dana posojila in depoziti ter dolgoročne terjatve iz poslovanja.

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. 2012 znašala 134.258 EUR, odpisana vrednost teh sredstev pa je znašala 37.386 EUR. Sredstva so se v primerjavi s preteklim letom bistveno povečala, to pa zato, ker je JSS MOK zaključil in v celoti predal v uporabo prenovljen informacijski sistem za vodenje stanovanj ter v letu 2012 je JSS MOK izvedel tudi prenovo in izdelavo spletne stani.

3.1.1.2 Nepremičnine in PV

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

Tabela 9:

vrsta opredmetenih sredstev	neodpisana vrednost 31.12.2011	Povečanje 2012	Zmanjšanje 2012	Amortizacija	Neodpisana vrednost 31.12.2012
Zemljišča	4.161.295	0	0	0	4.161.295
Zgradbe	61.209.337	1.341.980	266.594	2.492.666	59.792.057
Nepremičnine	86.007	649.244			735.251
SKUPAJ	65.456.639				64.688.603

Vir: Register osnovnih sredstev JSS MOK

Zgornja tabela nam prikazuje dejansko stanje na dan 31.12.2012 po posameznih vrstah nepremičnin v primerjavi z letom 2011. Vrednost zemljišč se v primerjavi z letom 2011 ni spremenila, to pa zato, ker JSS MOK med letom ni pridobil nobenega novega zemljišča ter zato ker se za navedene nepremičnine amortizacija, v skladu s Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev, ne obračuna.

Vrednost zgradb se je v letu 2012 povečala za 1.341.980 EUR, kar je posledica nakupa 25 stanovanj. Znižanje vrednosti v višini 266.594 EUR pa je posledica prodaje stanovanj in izvedenega odpisa nepremičnin iz poslovnih knjig po knjigovodski vrednosti.

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 Ministrstva za finance (Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev). Za obračun amortizacije zgradb je bila uporabljena predpisana 3% letna amortizacijska stopnja.

Vrednost nepremičnin v gradnji se je bistveno povečala zaradi izvedbe projekta izgradnje oskrbovanih stanovanj v Olmu.

3.1.1.3 Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter PV

Tabela 10:

vrsta opredmetenih sredstev	neodpisana vrednost 31.12.2011	Povečanje 2012	Zmanjšanje 2012	Amortizacija	Neodpisana vrednost 31.12.2012
Oprema	47.119	49.094		13.687	82.526

Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi JSS MOK izkazuje opremo v poslovnih prostorih na naslovu Nazarjevega trga 5, opremo službenega stanovanja in ostalo opremo. Konec leta 2012 je bilo stanje nabavne vrednosti opreme 201.103 EUR, odpisana vrednost pa 118.577 EUR. Vrednost opreme in drugega opredmetenega osnovnega sredstva se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 49.094 EUR. Posledica povečanja so izvedene nove nabave, ki so v okviru poslovnega leta 2012 obsegale računalniško in pisarniško opremo, opremo za ogrevanje in hlajenje poslovnih prostorov ter opremo za prenos toplotne energije oziroma izgradnjo kotlovnice v stanovanjskem bloku Cesta na Markovec 1C.

3.1.1.4 Dolgoročne finančne naložbe

Dolgoročne finančne naložbe, izkazujejo vrednosti dolgoročnih kapitalskih naložb v višini 10.481 EUR vložene v družbo NSO d.o.o. Koper. Vrednost v višini 3.010 EUR pa ima JSS MOK naložene v umetniška dela (slike).

3.1.1.5 Dolgoročno dana posojila in depoziti

Dolgoročno dana posojila in depoziti, izkazujejo vrednosti dolgoročno danih posojil fizičnim osebam in podjetjem. V letu 2012 so se navedena sredstva v primerjavi s preteklim letom bistveno znižala, zaradi poplčila dolgoročnega posojila v višini 326.041 EUR.

V okviru navedenih sredstev je bila evidentirana 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 tudi poplačana iz stečajne mase.

V okviru danih posojil so zajeta tudi dana posojila občanom, prenesena Banki Koper d.d. na osnovi sklenjene pogodbe, za odobrena stanovanjska posojila. Končno stanje danih kreditov je bilo na dan 31.12.2012 usklajeno z Banko Koper d.d., in znaša 9.154 EUR.

3.1.1.6 Dolgoročne terjatve iz poslovanja

V okviru navedene terjatve je JSS MOK v preteklem letu izkazoval dolgoročno terjatev iz poslovanja v višini 352.216 EUR, do družbe NSO d.o.o., katera je bila v poslovnem letu 2012 v celoti poplačana iz stečajne mase. Protiknjižbo navedene terjatve je JSS MOK imel evidentirano v okviru dolgoročnih pasivnih časovnih razmejitev.

3.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve na dan 31.12.2012 znašajo 4.635.746 EUR in so se v primerjavi z letom 2011 znižala za 20%. 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 v obliki depozitov na dan 31.12.2012 v vseh primerih oziroma pri vseh poslovnih bankah, izpolnjuje zahteve iz 26. člena ZJS-1, ker 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.

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. Največji obseg odprtih postavk v okviru kratkoročnih terjatev predstavljajo neplačane terjatve iz naslova prijave terjatev v stečajno maso, kjer je evidentirana terjatev do podjetja GPG d.o.o. – v stečaju, iz naslova neopravljenih napak na objektu Dolinska 3i in 3j, ter terjatve do družbe NSO d.o.o. Koper – v stečaju, iz naslova odkupa vseh terjatev, katere niso bile v celoti poplačane iz stečajne mase.

Ostale terjatve na dan 31.12.2012 v višini 160.440 EUR, pa izkazujejo odprte postavke do najemnikov stanovanj in do najemnikov garaž, katere bodo večinoma tudi poplačane v letu 2013.

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:

- terjatve do SSRS v višini 2.112 EUR, za storitve upravljanja stanovanj,
- terjatev iz naslova mesečnih obračunanih obresti za prosta denarna sredstva na podračunu JSS MOK v višini 2.122 EUR do Zakladnice podračuna EZR občine Koper ter
- terjatve do MOK v višini 158.869 EUR iz naslova subvencij za najemnine najemnikov JSS MOK.

3.1.2.4 *Kratkoročne finančne naložbe*

V okviru sredstev kratkoročne finančne naložbe je JSS MOK izkazoval v preteklem letu kratkoročne terjatve iz naslova danega posojila podjetju NSO d.o.o. v višini 95.040 EUR. Navedena terjatev je bila pravočasno prijavljena v stečajni postopek in v poslovnem letu 2012 v celoti tudi poplačana.

3.1.2.5 *Kratkoročne terjatve iz financiranja*

Kratkoročne terjatve iz financiranja v višini 2.708 EUR, izkazujejo vrednosti odprtih terjatev iz naslova obračunanih obresti vezanih prostih denarnih sredstev pri poslovnih bankah.

3.1.2.6 *Druge kratkoročne terjatve*

Druge kratkoročne terjatve so se v primerjavi s preteklim letom bistveno znižale, kar je posledica poplačila terjatve izkazane do Davčne uprave Republike Slovenije, iz naslova Davka od dohodka pravnih oseb (DDPO), v višini 261.982 EUR.

JSS MOK v okviru ter terjatev ima evidentirane tudi terjatve do Zavoda za zdravstveno zavarovanje iz naslova refundacij boleznin nad 30 dni, terjatve do delavcev iz naslova šolnin ter terjatve iz naslova nakupa kurilnega olja do upravnika v stanovanjskem objektu Cesta na Markovec 1C.

3.1.2.7 Aktivne časovne razmejitve

Aktivne časovne razmejitve izkazujejo vrednosti spornih terjatev pravnih oseb v stečaju (Komerzialna banka Triglav in Slavnik International). Stečajni postopek je bil v letu 2012 zaključen in inventurna komisija za dolgoročne in kratkoročne terjatve je navedeno vrednost predlagala Nadzornemu svetu JSS MOK v odpis za leto 2013.

3.1.3 Aktivni konti izvenbilančne evidence

JSS MOK v okviru izvenbilančnih kontov ima evidentirana sredstva v višini 288.853 EUR iz naslova veljavnih menic za dobro izvedena dela, ter sredstva v višini 1.678.414 EUR iz naslova pridobljenih bančnih garancij pri Banki Koper in Banki Celje, za dva dolgoročna kredita pridobljena pri SS RS (kredit Dolinska in Olmo).

3.2 Pasiva stran bilance stanja – Obveznosti do virov sredstev

Tabela 9

SREDSTVA		2011	2012	IND
1	2	3	4	5 (4/3)
	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR*	1.560.190	1.269.589	81
20	Kratkoročne obv. za prejete predujme in varščine	0	0	
21	Kratkoročne obv. do zaposlenih	26.069	25.211	97
22	Kratkoročne obv. do dobaviteljev	162.978	280.150	172
23	Druge kratkoročne obv iz poslovanja	22.565	9.852	44
24	Krat. obv. do uporabnikov enotnega kontnega načrta	66.577	63.656	96
25	Kratkoročne obv. do financerjev	0	0	
26	Kratkoročne obv. iz financiranja	0	0	
28	Neplačani prihodki	1.171.668	394.382	34
29	Pasivne časovne razmejitve	110.333	496.338	450
	LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	70.498.433	68.256.803	97
90	Splošni sklad	0	0	
91	Rezervi sklad	87.790	165.877	189
92	Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	352.216	0	
940	Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	67.999.493	66.132.684	97
96	Dolgoročne finančne obveznosti	2.052.710	1.958.241	95
97	Druge dolgoročne obveznosti	6.223	0	0
980	Obveznosti za neopredm. sredstva in opredmet.os.sredstva	1	1	
	PASIVA SKUPAJ	72.058.623	69.526.392	96
	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	0	1.967.266	

Vir: Bruto bilanca JSS MOK na dan 31.12.2012

*kratica PČR = pasivne časovne razmejitve

3.2.1 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve na dan 31.12.2012 znašajo 1.269.589 EUR in so se v primerjavi z letom 2011 znižale za 19%. Med te obveznosti je JSS MOK evidentiral 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 do zaposlenih

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

3.2.1.2 Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi

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, ipd.). Celotni znesek kratkoročnih obveznosti je na aktivni strani bilance stanja izkazan v okviru kontne skupini 18 - neplačani odhodki.

3.2.1.3 Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Druge kratkoročne obveznosti na dan 31.12.2012 znašajo 9.852 EUR in izkazujejo v celoti obveznosti do Davčne uprave Republike Slovenije iz naslova obračunanih prispevkov na plače ter iz naslova obveznosti za davek na dodano vrednost.

3.2.1.4 *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 SS RS iz naslova neplačanih najemnin najemnikov za stanovanja prejeta v upravljanje in so last SS RS. Obveznosti na dan 31.12 so bile na podlagi poslanega IOP obrazca tudi usklajena s SS RS.

3.2.1.5 *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.).

3.2.1.6 *Pasivne časovne razmejitve*

Pasivne časovne razmejitve, izkazujejo popravek vrednosti dvomljivih in spornih terjatev za bodoča tveganja zaradi odpisov ob zaključku stečajnih postopkov. V poslovnem letu 2012 je JSS MOK v okviru pasivnih časovnih razmejitev, preknjižil dvomljive terjatve iz kontne postavke 28 - neplačani prihodki v višini 365.062 EUR, ki so bile prijavljene v stečajno maso, in za katere obstala velika verjetnost, da ne bodo v celoti poplačane (terjatve do GPG d.o.o – v stečaju in NSO d.o.o. – v stečaju).

Pasivne časovne razmejitve na dan 31.12.2012 izkazujejo tudi obveznosti po posameznem najemniku iz naslova prejetih varščin. Sredstva v višini 88.522 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.

3.2.2 *Lastni viri in dolgoročne obveznosti*

Lastni viri in dolgoročne obveznosti na dan 31.12.2012 znašajo 68.256.803 EUR in so se v primerjavi z letom 2011 znižale za 3%, kar je posledica obračunane amortizacije ter evidentiranja presežka odhodkov nad prihodki v višini 980. 977 EUR.

3.2.2.1 *Rezervni sklad*

Rezervi sklad izkazuje denarna sredstva za namene po 119. členu Stvarnopravnega zakonika¹⁹. Oblikovanje rezervnega sklada se je v letu 2012 povečalo za 105.000 EUR znižala pa za 26.913 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) prenesla na JSS MOK. JSS MOK mora ravnati in upravljati z namenskim premoženjem v skladu z namenom, zaradi katerega je ustanovljen in kot dober gospodar.

¹⁹ Uradni list RS, št. 87/02, 18/07.

Podrobnejše gibanje namenskega premoženja v letu 2012 je prikazano v spodnji tabeli 12.

Tabela 11:

zap.št.	NAMENSKO PREMOŽENJE (NP)	leto 2011	leto 2012	ind.
1	Sklad NP - registrirano na sodišču	67.714.467	67.714.467	100
2	Sklad NP za drugo(OS, DI, amortizacija, presežek, primankljaj)	1.975.819	356.823	18
3	Sklad NP - poslovni najem, finančni leasing	6.223	-	-
4	Sklad NP - dolgoročno prejeta posojila	2.052.710	1.958.241	95
5	Sklad NP - dolgoročno dana posojila in naložbe	368.140	19.635	5
6	SKUPAJ (1+2-3-4+5)	67.999.493	66.132.684	97

3.2.2.3 Dolgoročne finančne obveznosti

Dolgoročne finančne obveznosti, izkazujejo stanje neodplačanega dela prejetih posojil SS RS 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 2011 zmanjšala za 5%.

Tabela 12:

posojilodajalec	datum pogodbe	Stanje kredita 31.12.2012	Delež NP
SSRS	16.7.1998	287.894	0,43%
SSRS	1.12.2005	1.010.159	1,49%
SSRS	8.1.2007	660.188	0,97%
SKUPAJ zadolženost JSS MOK		1.958.241	2,89%
Stanje NP na dan 31.12.12		67.714.467	EUR

Iz tabele 13 lahko razberemo, da JSS MOK je na dan 31.12.2012 zadolžen le 2,89 % 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.

4 ZAKLJUČEK

JSS MOK je v letu 2012 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 finančnega načrta za leto 2012 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 oskrbovanih stanovanj v Olmu, saj je še pred zaključkom gradnje nad izvajalcem gradbenih del bil uveden stečajni postopek, kar je vplivalo na nekaj mesečno zamudo pri dokončanju objekta po terminskem planu. Kljub nastalim težavam je JSS MOK uspel objekt uspešno dokončati in ga oddati v najem v mesecu februarju 2013.

Poudariti je potrebno, da je JSS MOK v letu 2012 veliko aktivnosti opravil tudi na področju javnih razpisov za dodelitev stanovanj, saj so bili v preteklem letu objavljeni kar trije različni razpisi.

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 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 31.12.2012

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK

Priloga 1

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA za obdobje do 31.12.2012							
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2012	prerazporejitve	PLAN 2012 + prerazporejitve	Realizacija per 31.12.2012	ind
			1		2	3	4(3/2)
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV							
I.	70	DAVČNI PRIHODKI	0	0	0	0	
II.	71	NEDAVČNI PRIHODKI (710+711+712+714)	2.652.514	0	2.652.514	2.505.734	94
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA	1.297.917	0	1.297.917	1.224.650	94
	7100	Udeležba na dobičku jav.podj.in jav.fin.institucij	0	0	0	0	
	7101	Prihodki od udeležb na dobičku drug.podj.in fin.institucij	0	0	0	0	
	7100	7102 Prihodki od obresti	123.217	0	123.217	72.673	59
	7103	Prihodki od premoženja	1.174.700	0	1.174.700	1.151.977	98
	7110	710301 Prihodki od najemnin poslovnih prostorov	0	0	0	0	
	7111	710302 Prihodki od najemnin stanovanj	1.150.000	0	1.150.000	1.116.775	97
	7112	710304 Prihodki od drugih najemnin	15.500	0	15.500	14.000	90
	7113	710304 Prihodki od najemnin garaž	9.200	0	9.200	21.202	230
	711	TAKSE IN PRISTOJBINE	0	0	0	0	
	712	DENARNE KAZNI	0	0	0	0	
	714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	1.354.597	0	1.354.597	1.281.084	95
	7114	7141 Drugi nedavčni prihodki	1.354.597	0	1.354.597	1.281.084	95
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2012	prerazporejitve	PLAN 2012 + prerazporejitve	Realizacija per 31.12.2012	ind
III.	72	KAPITALSKI PRIHODKI (720+721+722)	350.000	0	350.000	82.421	24
	720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	350.000	0	350.000	82.421	24
	7200	720001 Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	350.000	0	350.000	82.421	24
	7211	720002 Prihodki od prodaje stanovanj za mlade družine - s strani SSRS					
	7212	720003 Prihodki od prodaje stanovanj za mlade družine - JSS					
	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	
	740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	0	0	0	0	
	7400	7401 Prejeta sredstva iz občinskega proračuna	0		0	0	
	78	PREJETA SREDSTVA IZ EU	4.500	0	4.500	0	0
	7500	7870 Prejeta sredstva iz drugih evropskih institucij	4.500	0	4.500	0	0
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ (70+71+72+73+74)	3.007.014	0	3.007.014	2.588.155	86

postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	PLAN 2012	Prerazporeditve	PLAN 2012 + prerazporeditve	Realizacija per 31.12.2012	ind %
		40 TEKOČI ODHODKI (400+401+402+403+409)	1.426.044	0	1.426.044	1.141.032	80
1000	400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI	378.561	0	378.561	322.809	85
1100	401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	55.600	0	55.600	46.470	84
		402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	846.894	0	846.894	626.338	74
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	89.700		89.700	61.617	69
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	41.200	20.000	61.200	60.981	100
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	9.560	5.000	14.560	14.343	99
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	2.900		2.900	485	17
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	267.070		267.070	174.388	65
1214	4026	Najemnine in zakupnine	229.464	5.000	234.464	235.300	100
1215	4027	Kazni in odškodnine	15.000		15.000	0	0
1216	4029	Davek na DDPO	0		0	0	
1217	4029	Drugi operativni odhodki	162.000	-30.000	132.000	78.874	60
1218	4029	Vknjižba namenskega premoženja	30.000		30.000	350	1
		403 PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	39.989	0	39.989	40.416	101
1300	4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	39.989	0	39.989	40.416	101
		409 REZERVE	105.000	0	105.000	105.000	100
1400	4093	Rezervni sklad za posebne namene-popravila stanovanj	105.000	0	105.000	105.000	100
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	PLAN 2012	Prerazporeditve	PLAN 2012 + prerazporeditve	Realizacija per 31.12.2012	ind %
		41 TEKOČI TRANSFERI	7.000	0	7.000	0	0
		411 TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	7.000	0	7.000	0	0
		4117 Štipendije	7.000	0	7.000	0	0
1500	411701	Kadrovske štipendije	7.000	0	7.000	0	0
		42 INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	3.132.465	0	3.132.465	2.337.357	75
		420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	3.132.465	0	3.132.465	2.337.357	75
2000	4200	Nakup zgradb in prostorov	1.300.000	42.000	1.342.000	1.341.980	100
2100	4201	Nakup prevoznih sredstev	6.387	0	6.387	6.385	100
2200	4202	Nakup opreme	15.000	0	15.000	8.856	59
2300	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	1.231.281	-42.000	1.189.281	684.040	58
2400	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	402.915	0	402.915	235.689	58
2500	4207	Nakup nematerialnega premoženja	40.000	0	40.000	9.036	23
2600	4208	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija	136.882	0	136.882	51.371	38
		43 INVESTICIJSKI TRANSFERI (430)	38.032	0	38.032	18.739	49
		431 INVESTICIJSKI TRANSFERI	38.032	0	38.032	18.739	49
		4321 Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	38.032	0	38.032	18.739	49
2900	43210	Investicijski transfer (SS RS, javni sklad)	25.355	0	25.355	12.492	49
2910	43211	Investicijski transfer (Slovenska odškodninska družba)	12.677	0	12.677	6.247	49
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ (40+41+42+43)	4.603.541		4.603.541	3.497.128	76

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV in ODHODKOV	PLAN 2012	prerazporeditve	PLAN 2012 + prerazporeditve	Realizacija per 31.12.2012	ind
B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB							
		PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750)	37.535	0	37.535	22.465	60
4.0	750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	37.535	0	37.535	22.465	60
6000	7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov-stanovanjski krediti	37.535	0	37.535	22.465	60
6100	7500	Prejeta vračila danih posojil neprof.organizaciji (NSO d.o.o.)					
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)	37.535	0	37.535	22.465	60
7.0		SKUPNI PRESEŽEK(PRIMANJ.),PRIHODKI-ODHODKI TER SALDO PREJETIH IN DANIH POSOJIL (1.0+4.0)-(2.0+5.0)	-1.558.992	0	-1.558.992	-886.508	57
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	95.175	0	95.175	94.469	99
	550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	95.175	0	95.175	94.469	99
5000	5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	95.175	0	95.175	94.469	99
	550205	Odplačila kredita SS RS - Ankarani	24.302	0	24.302	24.598	101
	550205	Odplačila kredita SSRS - ZN Nad Dolinsko	44.084	0	44.084	43.454	99
	550205	Odplačila kredita SS RS - Olmo	26.789	0	26.789	26.417	99
10.0		NETO ZADOLŽEVANJE (8.0-9.0)	-95.175	0	-95.175	-94.469	99
11.0		POVEČANJE(ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNU (7.0-10.0)	-1.654.167	0	-1.654.167	-980.977	59
D. STANJE SREDSTEV NA RAČUNIH			4.181.257	0	4.181.257	3.200.280	77