



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

SPREJETO dne 10.4.2014

Številka: 014-26/2012

Datum: 25.03.2014

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK



2013

KAZALO VSEBINE

1	POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2013	5
1.1	Splošni podatki	5
1.2	Predstavitev JSS MOK.....	5
1.3	Pravne podlage	6
1.4	Cilji poslovanja.....	8
1.5	Javni razpisi za oddajo stanovanj v najem	8
1.6	Kadri	9
2	POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH.....	10
2.1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta	10
2.2	Bilanca prihodkov v letu 2013.....	11
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	Bilanca odhodkov v letu 2013.....	14
2.3.1	Tekoči odhodki.....	14
2.3.2	Tekoči transferji	16
2.3.3	Investicijski odhodki	17
2.3.4	Transferni odhodki	18
2.4	Račun finančnih terjatev in naložb.....	18
2.5	Račun financiranja.....	18
3	POJASNILA K BILANCI STANJA	19
3.1	Aktivna stran bilance stanja – Sredstva.....	19
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.....	20
3.1.1.5	Dolgoročno dana posojila in depoziti.....	21
3.1.2	Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitev	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)	21
3.1.2.4	Kratkoročne terjatve iz financiranja	22
3.1.2.5	Druge kratkoročne terjatve	22
3.1.2.6	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 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	24
3.2.2.2	Sklad namenskega premoženja	24
3.2.2.3	Dolgoročne finančne obveznosti	25
4	ZAKLJUČEK.....	26
	PRILOGE	27



REVIDERA
MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

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

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

25-02-2014

Šifra zadeve:	Priloge:
	Wrednost:

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 31.12.2013, 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 predstavitvijo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, izbiro in uporabo ustreznih računovodskih usmeritev ter pripravo računovodskih ocen, ki so utemeljene v danih okoliščinah.

Revizorjeva odgovornost

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

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanim in poštenim predstavljanjem računovodskih izkazov družbe, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi 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. 12. 2013, 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, 24.02.2014

REVIDERA
družba za revizijo, računovodstvo in
podjetniško svetovanje d.o.o.
Tomažičeva 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: 0.700,00 EUR | ŠT. VOZKA: 11026400 PPI DOKOŽNICH BODIČU V MARIBORU | VPIB V REGISTRU REVIZIJSKIH DRUŽB PPI SLOVENSKEK INŠTITUTU ZA REVIZIJO POD ŠTEVILKO RD-A-07005 Z DNE 11.4.2004 |
DRUŽBENIK RENATA FLIS (POOBLAŠČENA REVIZORKA, DIRECTORICAL EXERCISES JAVNOKNI IGAJAVNI NOTRANJE REVIZORJI)



REVIDERA

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

Dodatek k poročilu neodvisnega revizorja

Ustanoviteljem Javnega stanovanjskega sklada Mestne Občine Koper

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. 12. 2013, 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 2013 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 2013 ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oziroma potencialna obveznost sklada iz naslova izdanega poročstva.

Mnenje o izpolnjevanju pravil o oblikovanju kreditnih tveganj

Javni stanovanjski sklad Mestne Občine Koper, v letu 2013 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, 24.02.2014

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

REVIDERA d.o.o.
Renata Flis
pooblaščen 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 B7030233 | TRR: 04430 0000407126 | MATIČNA ŠTEVILKA: 1195026 |

USTANOVNI KAPITAL 8.763,00 EUR | ŠT. VLOŽKA 110264DD PRI OKROŽNEM sodišču v MARIBORU | VPS V REBISTER REVIZIJSKIH DRUŽB PRI SLOVENSKEH INŠTITUTU ZA REVIZIJO POD ŠTEVILKO RD-A-070/05 Z DNE 11.4.2004 |
DRUŽBENIKI: RENATA FLIS (POOBLAŠČENA REVIZORKA, DIREKTORICA), EVGENIJA JAVORNIK (DRŽAVNI NOTRANJI REVIZOR)

1 POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2013

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 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);

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 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 2013 so opredeljeni v Poslovnem in finančnem načrtu JSS MOK za leto 2013. Poslovni in finančni načrt je nadzorni svet JSS MOK obravnaval na 10. redni seji dne 05. december 2012 in na 1. korespondenčni seji dne 07. decembra 2012 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 2013. Občinski svet MOK je na seji dne 20. decembra 2012 na podlagi sklepa št. 014-26/2012, Poslovni in finančni načrt JSS MOK za leto 2013 obravnaval in tudi sprejel.

JSS MOK je v okviru finančnega načrta za leto 2013 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 2013⁹.

1.5 Javni razpisi za oddajo stanovanj v najem

JSS MOK je 15. novembra 2012 objavil javni razpis za dodelitev okvirno 35 neprofitnih stanovanj. Zadnji rok za oddajo vlog je bil 1. 2. 2013. Na razpis je prispelo 709 vlog. Oblikovane so bile tri prednostne liste A za oddajo v najem proslcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj (Uradni list RS, št. 14/04 in spremembe), niso zavezanci za plačilo varščine in lastne udeležbe.

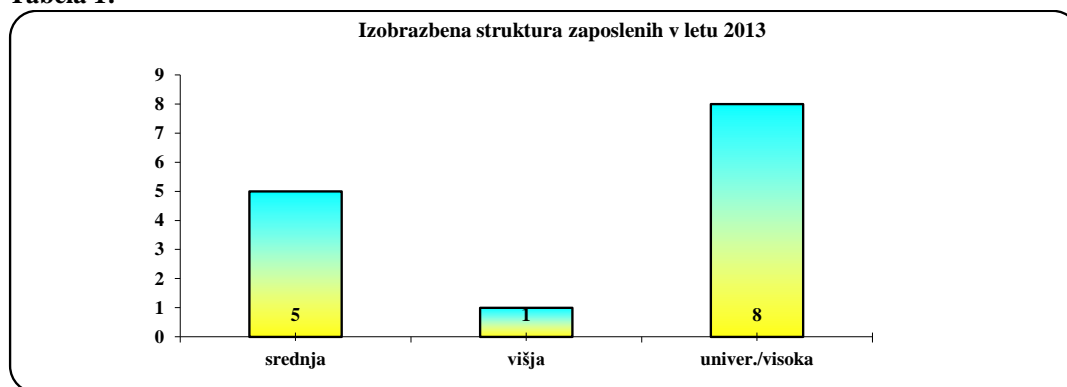
⁹ Priloga 1.

Na listo za **samske osebe** za razdelitev okvirno 10 stanovanj, so je uvrstilo 174 prosilcev; Na listo za potrebe **invalidnih oseb**, ki so trajno vezane na uporabo invalidskega vozička, za razdelitev okvirno 2 stanovanj, so se uvrstili 4 prosilci. Na listo **ostalih** pa se je za razdelitev okvirno 23 stanovanj, uvrstilo 421 prosilcev. Na podlagi dokončnih prednostnih list je razdeljenih 40 neprofitnih stanovanj.

1.6 Kadri

JSS MOK je v letu 2013 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

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 namenskim premoženjem.

2.1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta

Skupni finančni rezultat JSS MOK za leto 2013 je prikazan v spodnji tabeli številka 2.

Tabela 2:

		LETO 2012	LETO 2013	IND.
A)	BILANCA PRIH. IN ODHODKOV			
I.	Prihodki	2.588.155	1.524.298	59
II.	Odhodki	3.497.128	1.845.986	53
III.	Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II)	-908.973	-321.688	-35
B)	RACUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	22.465	1.879	8
V.	Dana posojila			
VI.	Prejeta minus dana posojila (IV-V)	22.465	1.879	8
VII.	Skupni presežek/primanjkljaj (I+IV)-(II+V)	-886.508	-319.809	36
C)	RACUN FINANCIRANJA			
VIII.	Zadolževanje sklada			
IX.	Odplačilo dolga	94.469	108.714	115
X.	Neto zadolževanje (VIII-IX)	-94.469	-108.714	115
XI.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na rač.(III+VI.+X)	-980.977	-428.523	-44
XII.	Stanje na računih konec preteklega leta	4.181.257	3.200.280	77
XIII.	Stanje na računih konec tekočega leta	3.200.280	2.771.757	87

Vir: Priloga 1.

JSS MOK je v letu 2013 realiziral 321.688 EUR presežka odhodkov nad prihodki ter 1.879 EUR prejetih vračil od danih posojil. Iz preglednice je razvidno, da dodatnega zadolževanja in danih posojil v letu 2013 ni bilo, ter da je v letu 2013 JSS MOK za odplačilo dolga izvršil plačila v višini 108.714 EUR.

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

Sredstva na računu konec leta 2013 so se tako zmanjšala za 428.523 EUR, oziroma za 13% v primerjavi z letom 2012. Zmanjšanje sredstev se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2013.

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 2013 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 2013

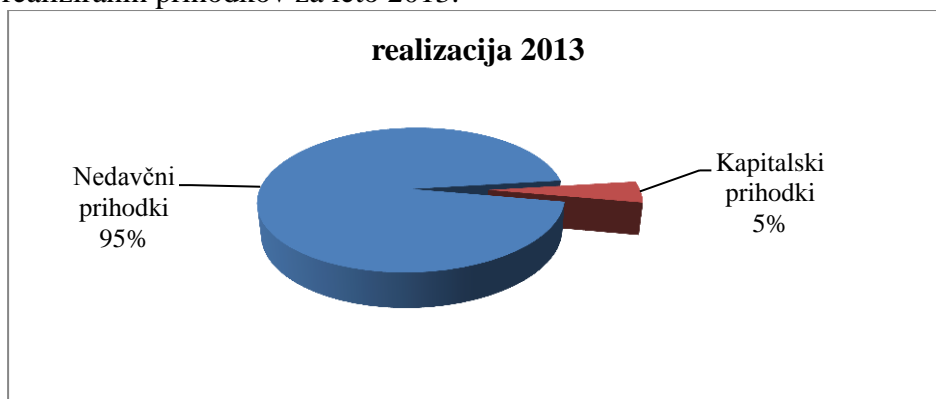
V letu 2013 je JSS MOK ustvaril skupaj **1.524.298 EUR¹⁵** prihodkov kar predstavlja 75% realizacijo planiranih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov so prikazani vsi realizirani prihodki iz naslova nedavčnih prihodkov, kapitalskih prihodkov ter prejeta sredstva iz EU (Tabela 3).

Tabela 3:

Prihodki	Plan 2013	Realizacija 2013	Ind.
Nedavčni prihodki	1.359.755	1.452.520	107
Kapitalski prihodki	660.000	71.778	11
Prejeta sredstva iz EU	4.500	-	
SKUPAJ	2.024.255	1.524.298	75

Vir: Priloga 1.

Prikaz realiziranih prihodkov za leto 2013.



Graf 1: Vir tabela 3 , stolpec 3 - (celotni realizirani prihodki 1.524.298 EUR = 100%)

¹⁵ Podrobnejši prikaz realizacije za leto 2013 je razviden iz Priloge 1.

2.2.1 Nedavčni prihodki

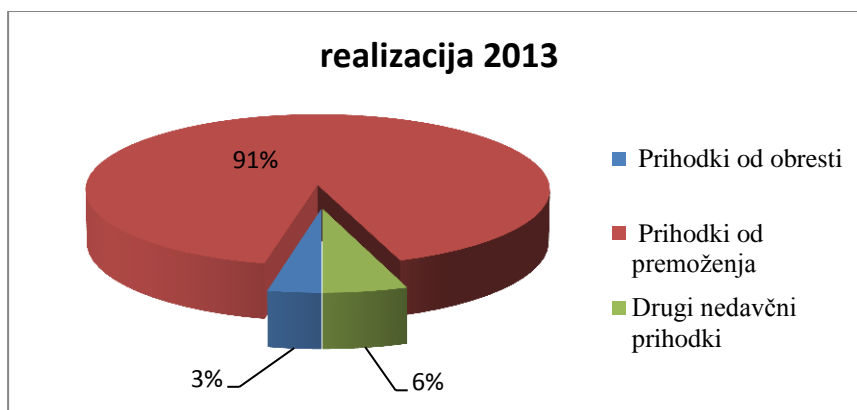
JSS MOK je v letu 2013 realiziral **1.452.520 EUR** nedavčnih prihodkov, kar predstavlja 107% realizacijo planiranih prihodkov ter 95% vseh prihodkov v letu 2013. Med nedavčnimi prihodke so zajeti:

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

Tabela 4:

Nedavčni prihodki	Plan 2013	Realizacija 2013	Ind
Prihodki od obresti	77.500	49.930	64
Prihodki od premoženja	1.207.000	1.323.447	110
Drugi nedavčni prihodki	75.255	79.143	105
SKUPAJ	1.359.755	1.452.520	107

Vir: Priloga 1.



Graf 2: Vir: Tabela 4, stolpec 3 – celotni 100% prihodki = 1.452.520 EUR

2.2.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so bili realizirani v višini **49.930 EUR**, in so dosegli 64% 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 **1.323.447 EUR**, kar predstavlja 110% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki ter 91% vseh nedavčnih prihodkov v letu 2013. V okviru finančnega načrta za leto 2013 predstavljajo ti prihodki najobsežnejši vir prihodkov.

Prihodki od premoženja vključujejo:

- *prihodke od najemnin stanovanj*, ki so bili realizirani v višini 1.273.965 EUR, kar predstavlja 111% 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 17.000 EUR, kar predstavlja 100% 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 32.482 EUR, kar predstavlja 85% realizacijo planiranih prihodkov.

2.2.1.3 *Drugi nedavčni prihodki*

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini **79.143 EUR**, kar predstavlja 105% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki ter 6% vseh nedavčnih prihodkov v letu 2013. 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 2013.

2.2.2 **Kapitalski prihodki**

JSS MOK je v letu 2013 realiziral **71.778 EUR** prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj, kar predstavlja 11% realizacijo planiranih prihodkov ter 5% vseh prihodkov v letu 2013. V okviru navedenih prihodkov so zajeti prihodki pridobljeni s prodajo stanovanjskih objektov.

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

2.3 Bilanca odhodkov v letu 2013

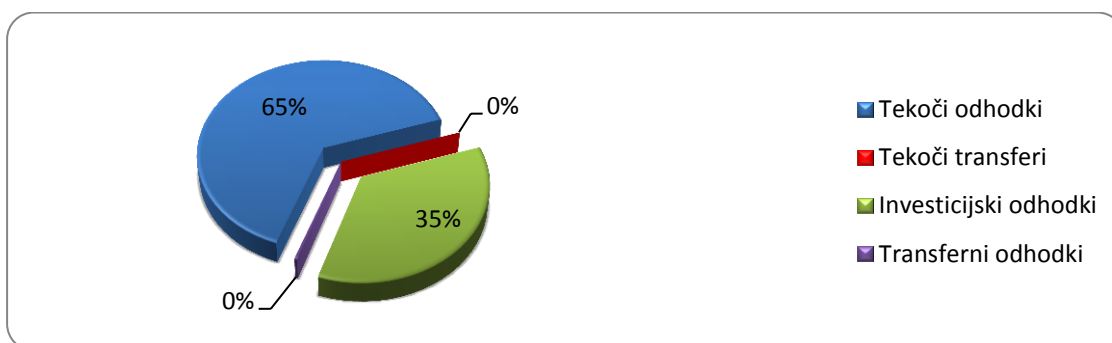
V letu 2013 je JSS MOK ustvaril skupaj **1.845.986 EUR¹⁶** odhodkov, kar predstavlja 39% skupnih načrtovanih odhodkov. V okviru navedenih odhodkov so zajeti vsi odhodki iz naslova tekočih odhodkov, investicijskih odhodkov ter transfernih odhodkov (Tabela 5).

Tabela 5:

Odhodki	Plan 2013	Realizacija 2013	Ind.
Tekoči odhodki	1.280.002	1.189.210	93
Tekoči transferi	87.000	-	0
Investicijski odhodki	3.365.500	650.612	19
Transferni odhodki	10.620	6.164	58
SKUPAJ	4.743.122	1.845.986	39

Vir: Priloga 1.

Realizirani odhodki v letu 2013



Graf 2: Vir tabela 5 , stolpec 3 - (celotni realizirani odhodki 1.845.986 EUR = 100%).

2.3.1 Tekoči odhodki

JSS MOK je v letu 2013 izkazal **1.189.210 EUR** tekočih odhodkov, kar predstavlja 65% vseh odhodkov v letu 2013 ter 93 % planiranih odhodkov. V okviru navedenih odhodkov so prikazani odhodki za:

- a. **plače in prispevke delodajalca za socialno varnost zaposlenih**, izkazani v skupni višini **377.336 EUR** (327.218 EUR - plače in drugi izdatki, 50.118 EUR - prispevki delodajalca).
- b. **Izdatki za blago in storitve**, so bili realizirani v višini **690.700 EUR**. Na podlagi 74. člena Pravilnika o računovodstvu JSS MOK je Služba za finance in računovodstvo v finančnem načrtu za leto 2013, pripravila predlog prerazporeditve sredstev tekočih odhodkov v okviru konta 402 – Izdatki za blago in storitve. Navedene prerazporeditve je direktor JSS MOK odobril in podpisal dne 30.12.2013. 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.

¹⁶ Podrobnejši prikaz realizacije za leto 2013 je razviden iz Priloge 1.

Povečanje in zmanjšanje postavk je prikazano v spodnji tabeli številka 6.

Tabela 6:

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2013	prerazporeditev med postavkami	PLAN 2013 + PRERAZP.	Realizacija 2013	ind
1	2	3	5	6	7	8	9(8/7)
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	736.964	0	736.964	690.700	94
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	80.700	-6.817	73.883	65.860	89
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	34.500	7.052	41.552	41.552	100
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	11.800	718	12.518	12.518	100
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	1.200		1.200	218	18
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	247.800		247.800	213.216	86
1214	4026	Najemnine in zakupnine	226.464	27.047	253.511	253.511	100
1215	4027	Kazni in odškodnine	15.000	-14.000	1.000	501	50
1216	4029	Davek na DDPO	0		0	0	
1217	4029	Drugi operativni odhodki	99.500	0	99.500	98.129	99
1218	4029	Vknjižba namenskega premoženja	20.000	-14.000	6.000	5.195	87

Vir: Priloga 1 in interna prerazporeditev z dne 30.12.2013

Potreba po prerazporeditvi sredstev se je pojavila predvsem v okviru postavke 4022 – Energija, voda in komunalne storitve v višini 7.052 EUR ter v okviru postavke 4023 - Prevozni stroški in storitve v višini 718 EUR in v okviru postavke 4026 – Najemnine in zakupnine v višini 27.047 EUR. Povečanje navedenih postavk je posledično pomenilo znižanje treh postavk, in sicer:

- postavka 4020 – Pisarniški, splošni material in storitve v višini 6.817 EUR,
- postavka 4027 – Kazni in odškodnine v višini 14.000 EUR ter
- postavka 4029 – Vknjižbe namenskega premoženja v višini 14.000 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 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,
- ceditve in parcelacije ter
- drugi nepredvidenih odhodki, ki jih je težko v naprej predvideti.

- c. **Plačila domačih obresti** so izkazana v višini **10.924 EUR**, in predstavljajo 28% realizacijo odhodkov od planiranih. Odhodki zajemajo plačila obresti za najete kredite pri SSRS, po obrestni meri (EURIBOR+0%) na letni ravni. V letu 2013 je letni Euribor znašal 0,53%, kar je vplivalo na nižjo realizacijo v primerjavi s planiranimi odhodki, kjer je bil upoštevan letni Euribor 1,8%. V tabeli 7 je podrobneje prikazana realizacija obresti po posameznih kreditih v primerjavi s planom.

Tabela 7:

Kredit:	Plan 2013	Realizacija 2013	Ind.
Ankaran	5.545	1.576	28
Dolinska	19.853	5.650	28
Olmo	12.993	3.698	28
SKUPAJ	38.391	10.924	28

- d. **Rezerve** so bile oblikovane na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK št. 014-26/2012, z dne 26.03.2013 v višini **110.250 EUR**, za potrebe obnove stanovanj v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika.

2.3.2 Tekoči transferji

Tekoči transferji so bili planirani v skupni višini **87.000 EUR**, in sicer 7.000 EUR iz naslova kadrovskih štipendij ter 80.000 EUR iz naslova drugih transferjev posameznikom.

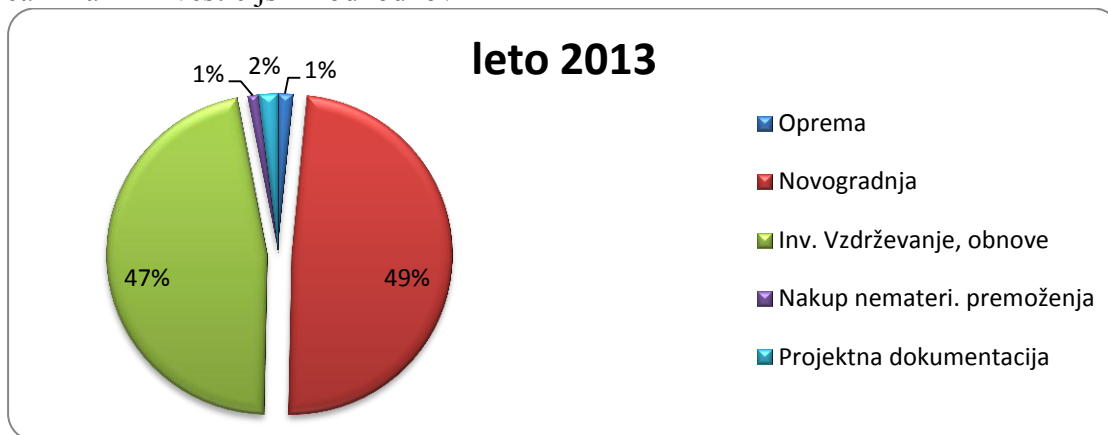
Sredstva planirana v višini 7.000 EUR iz naslova kadrovskih štipendij v letu 2013 niso bila realizirana, ker iz objektivnih razlogov JSS MOK ni objavil razpisa za kadrovske štipendije. Upoštevajoč varčevalne ukrepe JSS MOK navedenih sredstev ne bo prenesel iz finančnega načrta 2013 v projekcijo finančnega načrta za leto 2014.

Sredstva planirana v višini 80.000 EUR iz naslova drugih transferjev posameznikov je JSS MOK planiral za subvencioniranje obrestne mere za najetje dolgoročnih stanovanjskih kreditov za reševanje prvega stanovanjskega problema. Postavka v letu 2013 ni bila realizirana zaradi slabih razmer na nepremičninskem trgu in nesprejemljivih pogojev bank.

2.3.3 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili realizirani v skupni višini **650.612 EUR**, kar predstavlja 19% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi ter 35% vseh odhodkov v letu 2013. 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 ter nakup nematerialnega premoženja.

Delež realiziranih investicijskih odhodkov



Graf 3: Vir Priloga 1, (celotni realizirani investicijski odhodki 650.612 EUR = 100%).

a. Nakup opreme – postavka 2200

V okviru odhodkov za nakup opreme je JSS MOK v letu 2013 porabil sredstva v višini **9.946 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 starejših okvarjenih klimatskih naprav v poslovnih prostorih JSS MOK na naslovu Nazorjev trg 5.

b. Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije – postavka 2300

JSS MOK je v okviru navedene postavke realiziral **317.470 EUR**. Sredstva so se porabila za projekt izgradnje 30 oskrbovanih stanovanj na lokaciji Olmo. Gradnja objekta se je zaključila marca 2013. Stanovanja so se gradila v soinvestitorstvu z Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o., iz Ljubljane.

c. Investicijsko vzdrževanje in obnove – postavka 2400

Odhodki za investicijsko vzdrževanje in obnove so bili realizirani v višini **303.617 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 2500 je realizirana v višini 36% od planiranih sredstev v višini **7.120,00 EUR**. Razlog za manjšo porabo je nedorečenosti pri sprejetem zakonu o davku na nepremičnine s strani države. Zato je bilo naročilo izdelave računalniškega modula Del zgradbe in drugih predvidenih nadgradenj prenesena v leto 2014.

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

Za realizacijo navedene postavke je JSS MOK namenil **12.459 EUR**. Pretežni del sredstev je bil porabljen za izvedbo projektov in gradbeni nadzor pri projektu izgradnje objekta s 30 oskrbovanimi stanovanji v Olmu. Ostala sredstva so se porabila za izvedbo popisov in opravljanje nadzorov pri adaptacijah stanovanj.

2.3.4 Transforni odhodki

Transforni odhodki so bili realizirani v višini **6.164 EUR**, kar predstavlja 58% 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 **1.879 EUR¹⁷**, kar predstavlja 25% 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 2013 izkazuje odhodke za odplačila posojil drugim finančnim institucijam v višini **108.714 EUR¹⁸**, kar predstavlja 113% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi. V tabeli 7 so podrobneje prikazana odplačila glavnice kreditov v primerjavi s sprejetim planom za leto 2013.

Tabela 8:

Kredit	Plan 2013	Realizacija 2013 Ind.
Ankaran	25.112	26.899
Dolinska	44.389	50.707
Olmo	26.988	31.108
SKUPAJ:	96.489	108.714 113

Vir: Priloga 1.

¹⁷ Prikaz realizacije za leto 2013 je razviden v Prilogi 1.

¹⁸ Prikaz realizacije za leto 2013 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 2013 je bila 68.170.562 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 2 %.

Tabela 9:

1	SREDSTVA	2012	2013	IND
1	2	3	4	5(4/3)
	DOLGOR. SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	64.890.646	64.103.246	99
00,01	Neopredmetena sredstva in PV*	96.872	80.537	83
02,03	Nepremičnine in PV	64.688.603	63.945.066	99
04,05	Oprema in druga opredmetena os.sredstva ter PV	82.526	74.633	90
06	Dolgoročne finančne naložbe	13.491	3.010	22
07	Dolgoročno dana posojila in depoziti	9.154	0	0
08	Dolgoročne terjatve iz poslovanja	0	0	
09	Terjatve za sredstva dana v upravljanje			
	KRATK. SRED. IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	4.635.746	4.067.316	88
10	Denarna sredstva v blagajni	0	0	
11	Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah	3.391.997	3.151.708	93
12	Kratkoročne terjatve do kupcev	560.076	536.798	96
13	Dani predujmi in varščine			
14	Krat.terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta	163.103	187.090	115
15	Kratkoročne finančne naložbe	0	0	0
16	Kratkoročne terjatve iz financiranja	2.708	244	9
17	Druge kratkoročne terjatve	22.469	21.868	97
18	Neplačani odhodki	398.327	145.141	36
19	Aktivne časovne razmejitve	97.066	24.467	25
	AKTIVA SKUPAJ	69.526.392	68.170.562	98
	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	1.967.266	1.166.719	

Vir: Bruto bilanca JSS MOK na dan 31.12.2013

*kratica PV = popravek vrednosti

3.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju na dan 31.12.2013 znašajo 64.103.246 EUR in so v primerjavi z letom 2012 nižja za 1%. 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. 2013 znašala 142.398 EUR, odpisana vrednost teh sredstev pa je znašala 61.861 EUR.

3.1.1.2 *Nepremičnine in PV*

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

Tabela 10:

vrsta opredmetenih sredstev	neodpisana vrednost 31.12.2012	Povečanje 2013	Zmanjšanje 2013	Amortizacija	Neodpisana vrednost 31.12.2013
Zemljišča	4.161.295	46.554	0	0	4.207.849
Zgradbe	60.527.308	2.761.424	1.016.499	2.535.016	59.737.217
SKUPAJ	64.688.603				63.945.066

Vir: Register osnovnih sredstev JSS MOK

Zgornja tabela nam prikazuje dejansko stanje na dan 31.12.2013 po posameznih vrstah nepremičnin v primerjavi z letom 2012. Vrednost zemljišč se je v primerjavi z letom 2012 povečala za 46.554 EUR, to pa zato, ker je JSS MOK zemljišča, ki so bila v knjigovodski evidenci ovrednotena z vrednostjo 1 EUR, uskladil z vrednostjo iz evidenc GURS-a. Amortizacija zemljišč se na podlagi Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev, ne obračuna.

Vrednost zgradb se je v letu 2013 povečala za 2.761.424 EUR, kar je posledica vnosa 12 zgrajenih oskrbovanih stanovanj v Olmu v skupni višini 1.081.576 EUR ter uskladitve knjigovodske vrednosti z vrednostjo iz evidenc GURS-a za garaže Ankaran, ki so v lasti JSS MOK v višini 482.510 in za del premoženja, ki ga je JSS MOK prejel v upravljanje s strani MOK, v višini 1.197.338 EUR. Znižanje vrednosti je posledica prodaje stanovanj in izvedenih odpisov iz poslovnih knjig po knjigovodski vrednosti na podlagi potrjenega inventurnega sklepa Nadzornega sveta JSS MOK.

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. Za obračun amortizacije zgradb je bila uporabljena predpisana 3% letna amortizacijska stopnja.

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 Nazarjevega trga 5, opremo službenega stanovanja in ostalo opremo. Konec leta 2013 je bilo stanje nabavne vrednosti opreme 200.218 EUR, odpisana vrednost pa 125.585 EUR. Amortizacija za opremo je bila izračuna po veljavnih stopnjah iz Pravilnika in je za leto 2013 znašala 18.808 EUR.

3.1.1.4 *Dolgoročne finančne naložbe*

Dolgoročne finančne naložbe, so do sredine leta 2013 izkazovale vrednost dolgoročnih kapitalskih naložb v višini 10.481 EUR vložene v družbo NSO d.o.o. Koper. Vrednost je bila na podlagi sklepa sodišča, opr. št. St 816/2011 z dne 18. 10. 2013 v celoti zaprta, saj je sodišče z navedenim sklepom družbo NSO – družba za upravljanje, pridobivanje in trženje nepremičnin d.o.o. Koper, izbrisalo iz sodnega registra.

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 v višini 9.154 EUR, izkazujejo vrednosti dolgoročno danih posojil fizičnim osebam. V okviru danih posojil so bila zajeta dana posojila občanom, prenesena Banki Koper d.d. na osnovi sklenjene pogodbe, za odobrena stanovanjska posojila. V letu 2013 so se dani dolgoročni krediti v celoti zaključili.

3.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve na dan 31.12.2013 znašajo 4.067.316 EUR in so se v primerjavi z letom 2012 znižala za 12%. 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 31.12.2013 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 presegati 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 v višini 207.444 EUR, 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 v višini 182.424 EUR. JSS MOK je na predlog revizorja za terjatev do podjetja GPG d.o.o. – v stečaju in na podlagi zaključka stečajnega postopka družbe NSO d.o.o. – v stečaju, v okviru sklepa centralne inventurne komisije za leto 2013, obe sporni terjatvi predlagal Nadzornemu svetu JSS MOK v odpis.

Ostale terjatve na dan 31.12.2013 v višini 136.484 EUR, pa izkazujejo odprte postavke do najemnikov stanovanj in do najemnikov garaž, katere bodo večinoma tudi poplačane v letu 2014.

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 v bilanci stanja na dan 31.12.2013, je kot najobsežnejša terjatev izkazana terjatev v višini 183.471 EUR iz naslova subvencij za najemnine najemnikov JSS MOK, katera je bila v celoti poravnana v januarju 2014.

3.1.2.4 *Kratkoročne terjatve iz financiranja*

Kratkoročne terjatve iz financiranja v višini 244 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 ter terjatev ima evidentirane terjatve do Zavoda za zdravstveno zavarovanje iz naslova refundacij boleznin nad 30 dni v višini 208 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 78.187 EUR iz naslova veljavnih menic za dobro izvedena dela, ter sredstva v višini 1.588.532 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 11:

SREDSTVA	2012	2013	IND
2	4	3	5 (4/3)
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR*	1.269.589	1.032.652	81
Kratkoročne obv. za prejete predujme in varščine	0	8.408	0
Kratkoročne obv. do zaposlenih	25.211	25.611	102
Kratkoročne obv. do dobaviteljev	280.150	74.886	27
Druge kratkoročne obv iz poslovanja	9.852	7.651	78
Krat. obv. do uporabnikov enotnega kontnega načrta	63.656	40.581	64
Kratkoročne obv. do financerjev	0	0	0
Kratkoročne obv. iz financiranja	0	0	0
Neplačani prihodki	394.382	392.329	99
Pasivne časovne razmejitve	496.338	483.186	97
LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	68.256.803	67.137.910	98
Splošni sklad	0	0	0
Rezervi sklad	165.877	262.908	158
Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	0	0	0
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	66.132.684	63.828.136	97
Dolgoročne finančne obveznosti	1.958.241	1.849.527	94
Druge dolgoročne obveznosti	0	0	0
Obveznosti za neopredm. sredstva in opredmet.os.sredstva	1	1.197.339	119733900
PASIVA SKUPAJ	69.526.392	68.170.562	98
PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	1.967.266	1.666.719	85

Vir: Bruto bilanca JSS MOK na dan 31.12.2013

*kratica PČR = pasivne časovne razmejitve

3.2.1 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve na dan 31.12.2013 znašajo 1.032.652 EUR in so se v primerjavi z letom 2012 znižale za 19%. Med te obveznosti je JSS MOK evidentiral kratkoročne obveznosti za prejete 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 izkazujejo prejeta vplačila varščin v višini 8.408 EUR za nepremičnine, ki so bile oziroma še bodo prodane z neposredno pogodbo.

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 prejemke 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 74.886 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 31.12.2013 znašajo 7.651 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.

3.2.1.5 Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN, izkazujejo obveznosti do uporabnikov proračuna, za katere se sestavlja premoženjska bilanca države oziroma občine.

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, izkazujejo popravek vrednosti dvomljivih in spornih terjatev za bodoča tveganja zaradi odpisov ob zaključku stečajnih postopkov. V okviru navedenih kontov JSS MOK prikazuje popravek vrednosti za terjatve, ki so bile prijavljene v stečajno maso, in za katere obstala velika verjetnost, da ne bodo v celoti poplačane.

Pasivne časovne razmejitve na dan 31.12.2013 izkazujejo tudi 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 31.12.2013 znašajo 67.137.910 EUR in so se v primerjavi z letom 2012 znižale za 2%, kar je posledica obračunane amortizacije ter evidentiranja presežka odhodkov nad prihodki v višini 428.523 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 2013 povečalo za 110.250 EUR znižala pa za 13.219 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 2013 je prikazano v spodnji tabeli 12.

¹⁹ Uradni list RS, št. 87/02, 18/07.

Tabela 12:

zap.št.	NAMENSKO PREMOŽENJE (NP)	leto 2012	leto 2013	ind.
1	Sklad NP - registrirano na sodišču	67.714.467	67.714.467	100
2	Sklad NP - presežek	3.200.280	2.771.757	87
3	Sklad NP - dolgoročno dana posojila in naložbe	19.634	-	-
4	Sklad NP za drugo(OS, DI, amortizacija, st.izr.DDV)	2.843.456	4.808.561	169
5	Sklad NP - dolgoročno prejeta posojila	1.958.241	1.849.527	94
6	SKUPAJ (1+2+3-4-5)	66.132.684	63.828.136	97

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 2013 zmanjšala za 6%.

Tabela 13:

posojilodajalec	datum pogodbe	Stanje kredita 31.12.2013	Delež NP
SSRS	16.7.1998	260.995	0,39%
SSRS	1.12.2005	959.452	1,42%
SSRS	8.1.2007	629.080	0,93%
SKUPAJ zadolženost JSS MOK		1.849.527	2,73%
Stanje NP na dan 31.12.13		67.714.467	EUR

Iz tabele 15 lahko razberemo, da JSS MOK je na dan 31.12.2013 zadolžen le 2,73 % 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 2013 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 2013 je JSS MOK ob aktivni vlogi nadzornega sveta JSS MOK, vložil veliko strokovnega znanja in dela na različnih področjih delovanja. Še posebej gre poudariti dokončanje projekta izgradnje oskrbovanih stanovanj v KS Olmo Prisoje ter oddajo v najem vseh teh stanovanj.

Poleg tega je JSS MOK v lanskem letu zaključil postopek zbiranja vlog za dodelitev okvirno 35 neprofitnih stanovanj, za najem katerih je prispelo kar 709 vlog. Navedeni podatek kaže, da je bilo za objavo dokončne prednostne liste in oddajo stanovanj v najem potrebno opraviti veliko operativnega in vsebinskega dela.

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 2013.

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 31.12.2013

Priloga 1

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2013	prerazp. po sklepu direktorja	PLAN 2013 +prerazp.	Realizacija per 31.12.2013	Ind %
			4	5	6(4+5)	7	8(7/6)
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV							
I.	70	DAVČNI PRIHODKI	0	0	0	0	
II.	71	NEDAVČNI PRIHODKI (710+711+712+714)	1.359.755	0	1.359.755	1.452.520	107
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA	1.284.500	0	1.284.500	1.373.377	107
	7100	Udeležba na dobičku jav.podj.in jav.fin.institucij	0	0	0	0	
	7101	Prihodki od udele.na dobič.drug.podj.in fin.institucij	0	0	0	0	
	7102	Prihodki od obresti	77.500	0	77.500	49.930	64
	7103	Prihodki od premoženja	1.207.000	0	1.207.000	1.323.447	110
	7110	710301 Prihodki od najemnin poslovnih prostorov	0	0	0	0	
	7111	710302 Prihodki od najemnin stanovanj	1.152.000	0	1.152.000	1.273.965	111
	7112	710304 Prihodki od drugih najemnin	17.000	0	17.000	17.000	100
	7113	710304 Prihodki od najemnin garaž	38.000	0	38.000	32.482	85
	711	TAKSE IN PRISTOJBINE	0	0	0	0	
	712	DENARNE KAZNI	0	0	0	0	
	714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	75.255	0	75.255	79.143	105
	7114	7141 Drugi nedavčni prihodki	75.255	0	75.255	79.143	105
III.	72	KAPITALSKI PRIHODKI (720+721+722)	660.000	0	660.000	71.778	11
	720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	660.000	0	660.000	71.778	11
	7200	720001 Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	660.000	0	660.000	71.778	11
	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	0	
	750	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+78)	2.024.255	0	2.024.255	1.524.298	75

postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	PLAN 2013	prerazp. po sklepu direktorja	PLAN 2013 +prerazp.	Realizacija per 31.12.2013	Ind %
		40 TEKOČI ODHODKI (400+401+402+403+409)	1.280.002	0	1.280.002	1.189.210	93
1000		400 PLAČE IN DRUGI IZDATKI	341.569	0	341.569	327.218	96
1100		401 PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	52.828	0	52.828	50.118	95
		402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	736.964	0	736.964	690.700	94
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	80.700	-6.817	73.883	65.860	89
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	34.500	7.052	41.552	41.552	100
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	11.800	718	12.518	12.518	100
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	1.200	0	1.200	218	18
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	247.800	0	247.800	213.216	86
1214	4026	Najemnine in zakupnine	226.464	27.047	253.511	253.511	100
1215	4027	Kazni in odškodnine	15.000	-14.000	1.000	501	50
1216	4029	Davek na DDPO	0	0	0	0	
1217	4029	Drugi operativni odhodki	99.500	0	99.500	98.129	99
1218	4029	Vknjižba namenskega premoženja	20.000	-14.000	6.000	5.195	87
		403 PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	38.391	0	38.391	10.924	28
1300	4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	38.391	0	38.391	10.924	28
		409 REZERVE	110.250	0	110.250	110.250	100
1400	4093	Rezervni sklad za posebne namene-popravila stanovanj	110.250	0	110.250	110.250	100
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	PLAN 2013	prerazp. po sklepu direktorja	PLAN 2013 +prerazp.	Realizacija per 31.12.2013	Ind %
		41 TEKOČI TRANSFERI	87.000	0	87.000	0	0
		411 TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	87.000	0	87.000	0	0
1500	4117	Štipendije	7.000	0	7.000	0	0
	4119	Drugi transferi posameznikom	80.000	0	80.000	0	0
		42 INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	3.365.500	0	3.365.500	650.612	19
		420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	3.365.500	0	3.365.500	650.612	19
2000	4200	Nakup zgradb in prostorov	2.000.000	0	2.000.000	0	0
2100	4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	0	
2200	4202	Nakup opreme	13.500	0	13.500	9.946	74
2300	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	810.000	0	810.000	317.470	39
2400	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	415.000	0	415.000	303.617	73
2500	4207	Nakup nematerialnega premoženja	20.000	0	20.000	7.120	36
2600	4208	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija	107.000	0	107.000	12.459	12
		43 INVESTICIJSKI TRANSFERI (430)	10.620	0	10.620	6.164	58
		431 INVESTICIJSKI TRANSFERI	10.620	0	10.620	6.164	58
	4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	10.620	0	10.620	6.164	58
2900	43210	Investicijski transfer (SS RS, javni sklad)	7.080	0	7.080	4.109	58
2910	43211	Investicijski transfer (Slovenska odškodninska družba)	3.540	0	3.540	2.055	58
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ (40+41+42+43)	4.743.122	0	4.743.122	1.845.986	39

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO **JSS MOK**

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV in ODHODKOV	PLAN 2013	prerazp po sklepu direktorja	PLAN 2013 +prerazp.	Realizacija per 31.12.2013	Ind %
B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB							
		PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750)	7.500	0	7.500	1.879	25
4.0	750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	7.500	0	7.500	1.879	25
6000	7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov-stanovanjski krediti	7.500	0	7.500	1.879	25
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)	7.500	0	7.500	1.879	25
7.0		SKUPNI PRESEŽEK(PRIMANJ.),PRIHODKI-ODHODKI TER SALDO PREJETIH IN DANIH POSOJIL (1.0+4.0)-(2.0+5.0)	-2.711.367	0	-2.711.367	-319.809	12
C. RAČUN FINANCIRANJA							
8.0	50	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	96.489	0	96.489	108.714	113
	550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	96.489	0	96.489	108.714	113
5000	5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	96.489	0	96.489	108.714	113
	550205	Odplačila kredita SS RS - Ankaran	25.112	0	25.112	26.899	107
	550205	Odplačila kredita SSRS - ZN Nad Dolinsko	44.389	0	44.389	50.707	114
	550205	Odplačila kredita SS RS - Olmo	26.988	0	26.988	31.108	115
10.0		NETO ZADOLŽEVANJE (8.0-9.0)	-96.489	0	-96.489	-108.714	113
11.0		POVEČANJE(ZMANJŠANJE) SREDSTEV	-2.807.856	0	-2.807.856	-428.523	15
		NA RAČUNU (7.0-10.0)					
		stanje sredstev na računu iz preteklih let na dan 01.01. 2013	3.200.280				
D. STANJE SREDSTEV NA RAČUNIH			392.424		392.424	2.771.757	