



JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE KOPER
FONDO ALLOGGI PUBBLICO DEL
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
NADZORNI SVET / COMITATO DI CONTROLLO

Sprejeto OS MOK dne 20.04.2017 in soglasje OS Ankaran 23.05.2017

Številka: 014-23/2015

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK



2016

Koper, februar 2017

KAZALO VSEBINE

1	POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2016	6
1.1	Splošni podatki	6
1.2	Predstavitev JSS MOK	6
1.3	Pravne podlage	7
1.4	Cilji poslovanja.....	9
1.5	Kadri	9
2	POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH.....	10
2.1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta	10
2.2	Izračun presežka po Zakonu o fiskalnem pravilu	11
2.3	Bilanca prihodkov v letu 2016.....	12
2.3.1	Nedavčni prihodki	12
2.3.1.1	Prihodki od obresti	13
2.3.1.2	Prihodki od premoženja	13
2.3.1.3	Drugi nedavčni prihodki.....	14
2.3.2	Kapitalski prihodki	14
2.3.3	Transferni prihodki.....	14
2.3.4	Prejeta sredstva iz EU	14
2.3.5	Bilanca odhodkov v letu 2016.....	15
2.3.6	Tekoči odhodki.....	15
2.3.7	Investicijski odhodki	17
2.3.8	Transferni odhodki	18
2.4	Račun finančnih terjatev in naložb.....	18
2.5	Račun financiranja.....	19
3	POROČILO PRIDOBITNE DEJAVNOSTI JSS MOK ZA LETO 2016	19
4	POJASNILA K BILANCI STANJA.....	20
4.1	Aktivna stran bilance stanja – Sredstva.....	20
4.1.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju.....	20
4.1.1.1	Neopredmetena sredstva in popravek vrednosti	21
4.1.1.2	Nepremičnine in popravek vrednosti (PV).....	21
4.1.1.3	Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter popravek vrednosti	22
4.1.1.4	Dolgoročne finančne naložbe	22
4.1.2	Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitev	22
4.1.2.1	Dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah	22
4.1.2.2	Kratkoročne terjatve do kupcev	22
4.1.2.3	Dani predujmi in varščine	23
4.1.2.4	Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (EKN)	23
4.1.2.5	Kratkoročne finančne naložbe.....	23
4.1.2.6	Kratkoročne terjatve iz financiranja	23
4.1.2.7	Druge kratkoročne terjatve	23
4.1.2.8	Neplačani odhodki	24
4.1.2.9	Aktivne časovne razmejitev	24

4.2	Pasiva stran bilance stanja – Obveznosti do virov sredstev	25
4.2.1	Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev	25
4.2.1.1	Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	25
4.2.1.2	Kratkoročne obveznosti do zaposlenih	26
4.2.1.3	Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi	26
4.2.1.4	Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	26
4.2.1.5	Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN	26
4.2.1.6	Neplačani prihodki	26
4.2.1.7	Pasivne časovne razmejitve	26
4.2.2	Lastni viri in dolgoročne obveznosti	27
4.2.2.1	Rezervni sklad	27
4.2.2.2	Sklad namenskega premoženja	27
4.2.2.3	Dolgoročne finančne obveznosti	27
4.2.2.4	Druge dolgoročne obveznosti	28
4.3	Konti izvenbilančne evidence	28
4.4	Dogodki po dnevu bilance stanja	28
5	ZAKLJUČEK	29
PRILOGE	27



• REVIZIJA •

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

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

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

Poročilo o reviziji računovodskih izkazov

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2016 ter z njo povezan izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Po našem mnenju so računovodski izkazi za leto, končano 31. decembra 2016, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu s pravili revidiranja, veljavnimi v Republiki Sloveniji v času revizije. Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od javnega sklada in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovođstvo. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih.

Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi ali so druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačen. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembna napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem ni nič takega, o čemer bi morali poročati.

1/3



• REVIZIJA •

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

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njimi povezanimi podzakonskimi predpisi ter za tako notranje

kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Posloводство je pri pripravi računovodskih izkazov družbe odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo predpostavke delujočega podjetja kot podlago za računovodenje, razen če namerava posloводство podjetje likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Nadzorni svet je odgovoren za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov in za potrditev revidiranega letnega poročila.

Revizorjeva odgovornost

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodskih izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu s pravili revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe, lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu s pravili revidiranja uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- Prepoznamo in ocenimo tveganje pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol.
- Opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenja o učinkovitosti notranjih kontrol družbe.
- Presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanimi razkritji posloводства.
- Na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujejo dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklep temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega podjetja.
- Pristojne za upravljanje med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

2/3

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



• REVIZIJA •

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

Poročilo o zahtevah druge zakonodaje

Zakon o javnih skladih v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom in o skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom.

Po našem mnenju so naložbe premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na dan 31.12.2016 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih, saj gre za likvidnostne presežke (prosta denarna sredstva), ki bodo v skladu s finančnim načrtom porabljena za izvajanje namena, prej kakor v enem letu in zato ne zapadejo kriterijem navedenih v zgornjih dveh členih.

V letu 2016 sklad ni izdajal poroštev, prav tako se ni dodatno zadolževal (posojila je vračal). Zadolženost konec leta 2016 je nižja od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper v letu 2016 ni podeljeval finančnih vzpodbud in poroštev, zato ni zavezan k oblikovanju rezervacij za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj, kot to določa 36. člen Zakona o javnih skladih.

Odstavek o drugi zadevi

Ne da bi izrazili mnenje s pridržkom opozarjamo na pomanjkljivost v zvezi z registracijo sprememb namenskega premoženja javnega stanovanjskega sklada v sodnem registru. Zakon o javnih skladih zahteva, da se povečanje kapitala javnega sklada z vplačilom dodatnega premoženja vpiše v sodni register (enako velja tudi za zmanjšanje). Namensko premoženje javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, ki je registrirano v sodnem registru, znaša 67.714.466,67 EUR, pri čemer je bilo zadnje povečanje namenskega premoženja registrirano leta 2009. Od takrat je prišlo do novih povečanj in zmanjšanj namenskega premoženja, ki pa še niso bila ustrezno registrirana v sodnem registru.

Ljubljana, 27. februar 2017

Benjamin Fekonja, univ. dipl. ekon
pooblaščen revizor



3/3

1 POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2016

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 in tajnistvo.jssmok@koper.si
Spletna stran:	www.jss-mok.si
ID za DDV:	SI30762553
Matična št.:	5839114000
TRR pri Banki Slovenije:	SI56 0125 0600 0000 239
Namensko premoženje:	67.714.466,67 EUR
Direktor:	Goran Malenič

Sestava nadzornega sveta JSS MOK, kot sledi:

Predsednik:	Zdravko Hočevar
Namestnik predsednika:	Sandro Cerovac
Člani:	Rožana Viler, Mirja Gregorič, Miloš Senčur in Dejan Škerlič.

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. 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).

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.

⁵ Uradni list RS, št. 61/09.

⁶ Uradni list RS, št. 77/08 – 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 najemne 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 in spremembe);
- Zakon o javnih financah (ZJF; Uradni list RS, št. 79/99 in spremembe);
- Zakon o fiskalnem pravilu (ZFisP; Uradni list RS, št. 55/15)
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe),
- Zakon za uravnoteženje javnih financ (ZUJF, Uradni list RS, št. 40/12 in spremembe),
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (ZIPRS1617, Uradni list RS, št. 96/15 in spremembe);
- Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP, Uradni list RS, št. 80/99 in spremembe);
- Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe);
- Zakon o lokalni samoupravi (ZLS; Uradni list RS, št. 72/93 in spremembe);
- Zakon o javnih uslužbencih (ZJU; Uradni list RS, št. 56/02 in spremembe);
- Zakon o sistemu plač v javnem sektorju (ZSPJS; Uradni list RS, št. 56/02 in spremembe);
- Zakon o delovnih razmerjih (ZDR-1, Uradni list RS, št. 21/13 in spremembe);
- Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES, Uradni list RS, št. 18/04);

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

⁸ 6. člen Odloka o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK.

- Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (ZNSVS, Uradni list RS, št. 86/00 in spremembe);
- 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 (ZIZ; Uradni list RS, št. 51/98 in spremembe);
- Zakon o pravnem postopku (ZPP; Uradni list RS, št. 26/99 in spremembe);
- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1; Uradni list RS, št. 110/02 in spremembe);
- Obligacijski zakonik (OZ; Uradni list RS, št. 83/01 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 in spremembe);
- Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (60/09 in spremembe)
- Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu, (Uradni list RS, št. 108/04);
- Pravilnik o določitvi poslovnika o delu stanovanjskega sveta, (Uradni list RS, št. 54/12);
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, (Uradni list RS, št. 20/04 in spremembe);
- 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. 1/11);
- Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb, (Uradni list RS, št. 97/03 in spremembe);
- 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. 14/09 in spremembe);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/09 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. 7/16).

Interni akti:

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

1.4 Cilji poslovanja

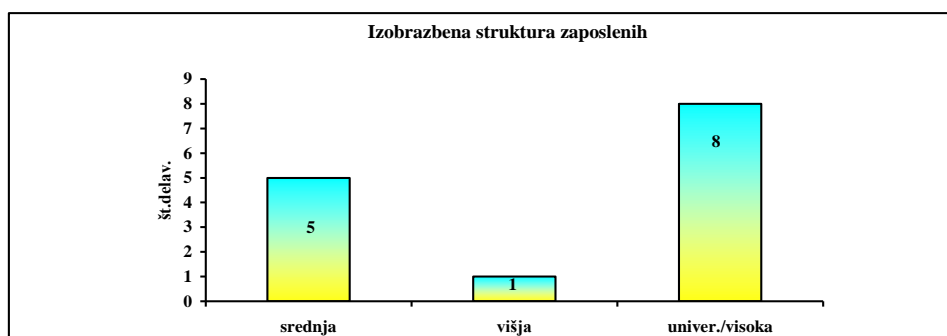
Cilji JSS MOK za leto 2016 so opredeljeni v Poslovnem in finančnem načrtu JSS MOK za leto 2016. Poslovni in finančni načrt je nadzorni svet JSS MOK obravnaval na 6. redni seji dne 24. novembra 2015. Nadzorni svet JSS MOK je Poslovni in finančni načrt JSS MOK za leto 2016 skupaj s Pisnim poročilom nadzornega sveta posredoval v obravnavo in sprejem občinskemu svetu Mestne občine Koper (v nadaljevanju MOK) ter v soglasje občinskemu svetu Občine Ankaran. Občinski svet MOK je Poslovni in finančni načrt JSS MOK za leto 2016 obravnaval in tudi sprejel na seji dne 22. decembra 2015. Občinski svet občine Ankaran pa je k Poslovnemu in finančnemu načrtu JSS MOK podal soglasje na seji 15. decembra 2015.

JSS MOK je v okviru Poslovnega in finančnega načrta za leto 2016 največji obseg planiranih sredstev namenil za investicijske odhodke, kjer so zajeti odhodki za obnovo in vzdrževanje stanovanj. Realizacija zastavljenih ciljev je podrobneje opisano v nadaljevanju ter prikazana v Realizaciji finančnega načrta JSS MOK za leto 2016⁹.

1.5 Kadri

JSS MOK je v letu 2016 uresničeval svoje cilje s povprečno 14 zaposlenimi. Izobrazbena struktura zaposlenih je sestavljena iz 5 delavk/cev s srednjo strokovno izobrazbo, 8 delavk/cev z univerzitetno in visoko strokovno ter 1 delavka z višjo izobrazbo.

Tabela 1:



Vir: personalne mape zaposlenih, interno gradivo

⁹ Priloga 1.

2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

Temeljne določbe o sestavljanju in predlaganju letnih poročil proračunskih uporabnikov so navedene v Zakonu o javnih 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 2016 je prikazan v spodnji tabeli.

Tabela 2:

		LETO 2015	LETO 2016	IND.
A)	BILANCA PRIH. IN ODHODKOV			
I.	Prihodki	1.382.093	1.926.505	139
II.	Odhodki	1.569.750	1.542.999	98
III.	Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II)	-187.657	383.506	
B)	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	0	0	0
V.	Dana posojila			
VI.	Prejeta minus dana posojila (IV-V)	0	0	0
VII.	Skupni presežek/primanjkljaj (I+IV)-(II+V)	-187.657	383.506	
C)	RAČUN FINANCIRANJA			
VIII.	Zadolževanje sklada			
IX.	Odplačilo dolga	111.858	646.840	578
X.	Neto zadolževanje (VIII-IX)	-111.858	-646.840	578
XI.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na rač.(III+VI.+X)	-299.515	-263.334	
XII.	Stanje na računih konec preteklega leta	3.177.856	2.878.341	91
XIII.	Stanje na računih konec tekočega leta	2.878.341	2.615.007	91

Vir: Priloga 1.

Iz preglednice je razvidno, da je JSS MOK v letu 2016 realiziral 383.506 EUR presežka prihodkov nad odhodki. Ravno tako je razvidno, da je JSS MOK za odplačilo dolga porabil sredstva v višini 646.840 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 in spremembe.

Sredstva na računu konec leta 2016 so se tako znižala za 263.334 EUR, oziroma za 9% v primerjavi z letom 2015. Znižanje sredstev se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2016.

Prihodki in odhodki drugih uporabnikov se na podlagi Zakona o računovodstvu priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka. 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 2016 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 Izračun presežka po Zakonu o fiskalnem pravilu

Zakon o fiskalnem pravilu (v nadaljevanju, ZFisP), ki je začel veljati leta 2015, določa, da morajo vse institucionalne enote sektorja države, kamor spadajo tudi javni skladi, prvič izračunati presežek po ZFisP za leto 2016.

Način izračunavanja presežkov institucionalnih enot sektorja države določa 77. člen Zakona o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leto 2017 in 2018 (v nadaljevanju, ZIPRS1718). 77. člen ZIPRS1718 določa, da se presežki, ki jih posamezna institucionalna enota sektorja država ustvari v posameznem letu, zbirajo na ločenem računu v okviru podkonta 940350 – Presežek po ZFisP.

Presežek, izračunan po 77. členu ZIPRS1718, za javne sklade se izračuna tako, da se presežek po denarnem toku zmanjša za neplačane obveznosti, razen za neplačane obveznosti iz naslova odplačila glavnice dolga ter za neporabljene donacije in za neporabljena namenska sredstva.

JSS MOK v letu 2016 izkazuje presežek odhodkov nad prihodki po denarnem toku, kar pomeni, da mu na podlagi mnenja Ministrstva za finance z dne 13.2.2017 št. 410-119/2016/18, presežka po 77. členu ZIPRS1718, ni potrebno izračunati. Podrobnejši izračun, presežka odhodkov nad prihodki, je prikazan v spodnji tabeli.

Tabela 3:

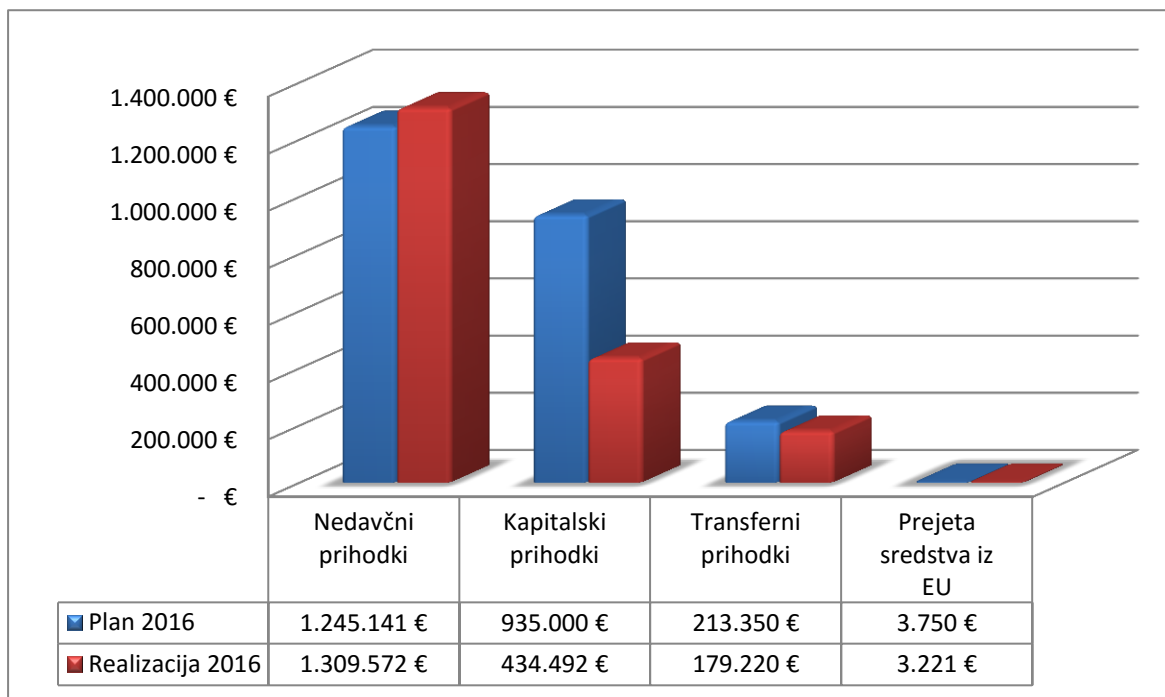
Naziv	Ugotovitev preseška po ZFisP
P - prihodki (kt 7 +kt 50)	1.926.505 €
O - odhodki (kt 4 + kt55)	2.189.839 €
Rezultat (P-O)	- 263.334 €

Vir: Bruto bilanca na nad 31.12.2016

2.3 Bilanca prihodkov v letu 2016

V letu 2016 je JSS MOK ustvaril skupaj **1.926.505 EUR¹⁵** prihodkov kar predstavlja 80% realizacijo planiranih prihodkov.

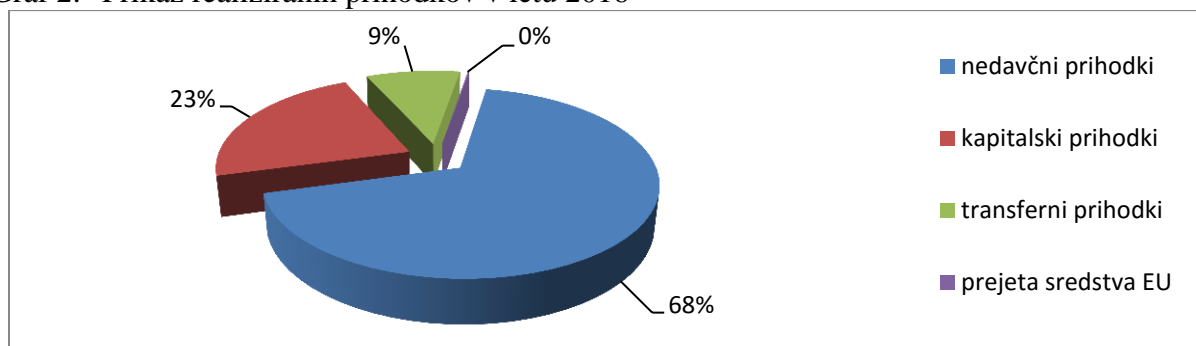
Graf 1: Prikaz prihodkov



Vir: Priloga 1

V okviru navedenih prihodkov so prikazani vsi realizirani prihodki iz naslova nedavčnih prihodkov, kapitalskih prihodkov, transfornih prihodkov ter prejeta sredstva iz EU.

Graf 2: Prikaz realiziranih prihodkov v letu 2016



Vir: Priloga 1 (celotni realizirani odhodki 1.926.505 EUR = 100%).

2.3.1 Nedavčni prihodki

JSS MOK je v letu 2016 realiziral **1.309.572 EUR** nedavčnih prihodkov, kar predstavlja 105% realizacijo planiranih prihodkov ter 68% vseh prihodkov v letu 2016 (Graf 2). Med

¹⁵ Podrobnejši prikaz realizacije za leto 2016 je razviden iz Priloge 1.

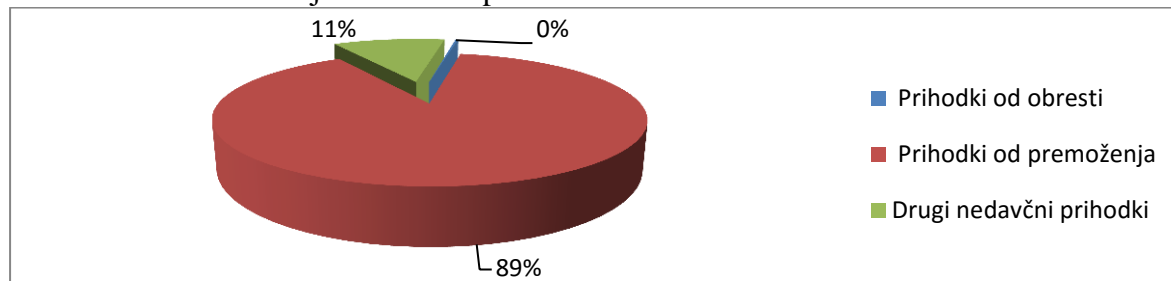
nedavčnimi prihodke so zajeti prihodki od obresti, prihodki od premoženja in drugi nedavčni prihodki.

Tabela 4:

Nedavčni prihodki	Plan 2016	Realizacija 2016	Ind
Prihodki od obresti	18.950 €	3.570 €	19
Prihodki od premoženja	1.122.942 €	1.158.256 €	103
Drugi nedavčni prihodki	103.249 €	147.746 €	143
SKUPAJ	1.245.141 €	1.309.572 €	105

Vir: Priloga 1.

Graf 3: Prikaz realizacije nedavčnih prihodkov



Vir: Tabela 3, stolpec 3 – celotni 100% prihodki = 1.309.572 EUR

2.3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so bili realizirani v višini **3.570 EUR**, in so dosegli le 19% realizacijo planiranih prihodkov ter predstavljajo 0% vseh nedavčnih prihodkov (Graf 3). V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na računu JSS MOK ter obresti enotnega zakladniškega računa (EZR), katere nakazuje Banka Slovenije prek Zakladnice podračuna EZR občine Koper za nočno obrestovanje prostih denarnih sredstev na podračunu odprtem pri Upravi za javna plačila.

2.3.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini **1.158.256 EUR**, kar predstavlja 103% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki ter 89% vseh nedavčnih prihodkov v letu 2016 (Graf 3). V okviru realizacije finančnega načrta za leto 2016 predstavljajo ti prihodki najboljše vir prihodkov.

Prihodki od premoženja vključujejo:

- *prihodke od najemnin stanovanj*, ki so bili realizirani v višini 1.130.773 EUR, kar predstavlja 104% 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 SSRS).
- *prihodke od drugih najemnin*, ki so bili realizirani v višini 1.447 EUR. V okviru navedenih prihodkov so zajeti prihodki od oddaja prostora za antene telekomunikacijskih operaterjev.
- *prihodke od najemnin garaž*, ki so bili realizirani v višini 26.036 EUR, kar predstavlja 80% realizacijo planiranih prihodkov.

2.3.1.3 *Drugi nedavčni prihodki*

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini **147.746 EUR**, kar predstavlja 143% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki ter 11% vseh nedavčnih prihodkov v letu 2016 (Graf 3). V navedeno kategorijo prihodkov so vključeni:

- prihodki iz naslova odškodninskih zahtevkov s strani zavarovalnic,
- prihodki iz naslova prefakturiranih obratovalnih stroškov najemnikom za najemnike na naslonu Nazorjev trg 5,
- stroški obračuna zamudnih obresti,
- prihodki iz naslova upravljanja za stanovanja SSRS,
- prihodki iz naslova obrabnine za opremo službenega stanovanja,
- prihodki iz naslova povračil sodnih stroškov (stroški izvršb),
- 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,
- prihodki iz naslova vračila plačane akontacije DDPO,
- drugi nepredvideni prihodki v letu 2015, itd.

2.3.2 **Kapitalski prihodki**

JSS MOK je v letu 2016 realiziral **434.492 EUR** prihodkov od prodaje osnovnih sredstev, kar predstavlja 46% realizacijo planiranih prihodkov ter 23% vseh prihodkov v letu 2016 (Graf 2). V okviru navedenih prihodkov je JSS MOK realiziral prihodke iz naslova prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj v skupni višini 432.274 EUR, prihodke od prodaje prevoznih sredstev v višini 2.000 EUR ter prihodke od prodaje druge opreme v višini 218 EUR.

2.3.3 **Transforni prihodki**

Transforni prihodki so bili v letu 2016 realizirani v skupni višini **179.220 EUR**, kar predstavlja 84% realizacijo planiranih prihodkov ter 9% vseh prihodkov v letu 2016 (Graf 2). V okviru transfernih prihodkov so prikazani prihodki prejeti iz občinskega proračuna MOK in Občine Ankaran za subvencije najemnin stanovanj, po odločbah izdanih s strani pristojnega centra za socialno delo.

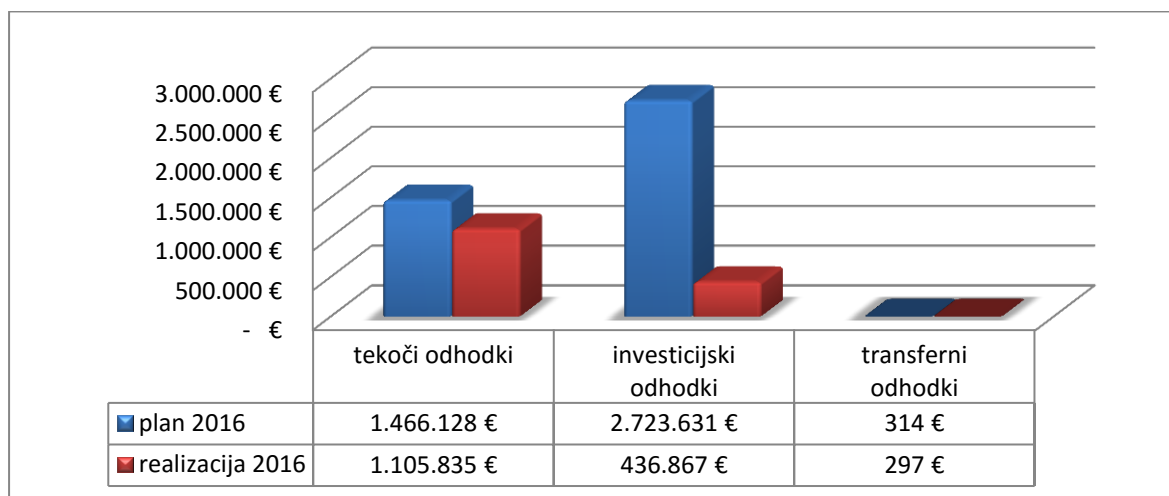
2.3.4 **Prejeta sredstva iz EU**

Prejeta sredstva iz EU so bila realizirana v višini **3.221 EUR**, kar predstavlja 86% realizacijo planiranih prihodkov ter 0% vseh prihodkov v letu 2016 (Graf 2). Navedena sredstva je JSS MOK prejel za sofinanciranje teritorialne politike za projekt z akronimom »S.HO.W« v okviru Programa čezmejnega sodelovanja Slovenija-Italija 2007-2013.

2.3.5 Bilanca odhodkov v letu 2016

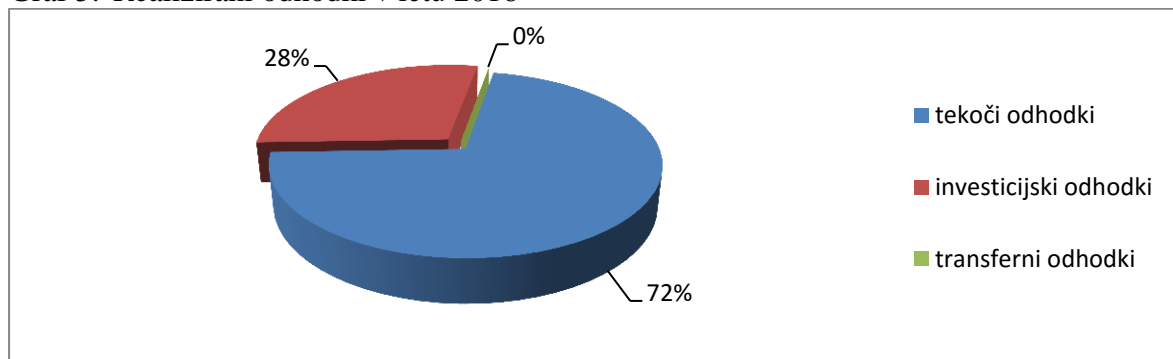
V letu 2016 je JSS MOK ustvaril skupaj **1.542.999 EUR¹⁶** odhodkov, kar predstavlja 37% skupnih načrtovanih odhodkov. V okviru navedenih odhodkov so zajeti vsi odhodki iz naslova tekočih odhodkov, investicijskih odhodkov ter transfernih odhodkov (Graf 4).

Graf 4: Prikaz odhodkov



Vir: Priloga 1.

Graf 5: Realizirani odhodki v letu 2016



Vir: Priloga 1 (celotni realizirani odhodki 1.542.999 EUR = 100%).

2.3.6 Tekoči odhodki

JSS MOK je v letu 2016 izkazal **1.105.835 EUR** tekočih odhodkov, kar predstavlja 75 % planiranih odhodkov ter 72% vseh odhodkov (Graf 5) v letu 2016. V okviru navedenih odhodkov so prikazani odhodki za:

- a. **plače in prispevke delodajalca za socialno varnost zaposlenih**, izkazani v skupni višini **426.204 EUR** (371.308 EUR - plače in drugi izdatki, 54.896 EUR - prispevki delodajalca).

¹⁶ Podrobnejši prikaz realizacije za leto 2016 je razviden iz Priloge 1.

b. Izdatki za blago in storitve, so bili realizirani v višini **551.657 EUR**. Podrobnejša razčlenitev realizacije navedenih odhodkov je prikazana v Tabeli 5. Prerazporeditev sredstev po sklepu direktorja v letu 2016 ni bilo.

Tabela 5:

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2016	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2016 +PRERAZPOR.	Realizacija per 31.12.2016	Ind
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	789.539	0	789.539	551.657	70
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	71.330	0	71.330	66.738	94
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	30.699	0	30.699	24.712	80
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	11.210	0	11.210	11.154	100
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	1.140	0	1.140	657	58
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	310.710	0	310.710	152.728	49
1214	4026	Najemnine in zakupnine	229.500	0	229.500	230.381	100
1215	4027	Kazni in odškodnine	22.000	0	22.000	0	-
1217	4029	Drugi operativni odhodki	87.950	0	87.950	59.831	68
1218	4029	Vknjižba namenskega premoženja	20.000	0	20.000	5.456	27
1219	4029	Stroški povezani z varstvom pri delu	5.000	0	5.000	0	-

Vir: Priloga I

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 Nazarjev trg 5 tudi stroške elektrike, vode in kurjave za vsa prazna stanovanja v lasti JSS MOK.

Odhodki v okviru postavke **1211 - Prevozni stroški in storitve** zajemajo poleg stroškov goriva tudi stroške za vzdrževanje in popravila službenih vozil, pristojbine za registracijo vozil, zavarovalne premije za motorna vozila ter drugi prevozni in transportni stroški.

Odhodki v okviru postavke **1212 – Izdatki za službena potovanja** zajemajo stroške za izplačilo dnevnic za službena potovanja zaposlenih.

Odhodki v okviru postavke **1213 - Tekoče vzdrževanje in intervencije**, predstavljajo najobsežnejše izdatke v okviru izdatkov za blago in storitve. Navedena postavka zajema vse stroške povezane z intervencijami in vzdrževanjem stanovanj in stanovanjskih objektov, stroške zavarovalnih premij 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.

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

Odhodki v okviru postavke **1215 – Kazni in odškodnine** niso bili realizirani. Navedena sredstva so bila predvidena za poplačilo morebitnih odškodninskih zahtevkov in stroškov postopka izgubljenih pravnih.

Odhodki v okviru 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 nepredvideni odhodki, ki jih je težko v naprej predvideti.

Odhodki v okviru postavke **1218 – Vknjižba namenskega premoženja** prikazuje odhodke za ureditev zemljiškoknjižnega stanja JSS MOK. Postavka vključuje odhodke za izdelavo načrtov etažne delitve, parcelacij, oblikovanja aktov o vzpostavi etažne lastnine, stroški notarja, sodne takse in drugi morebitni stroški.

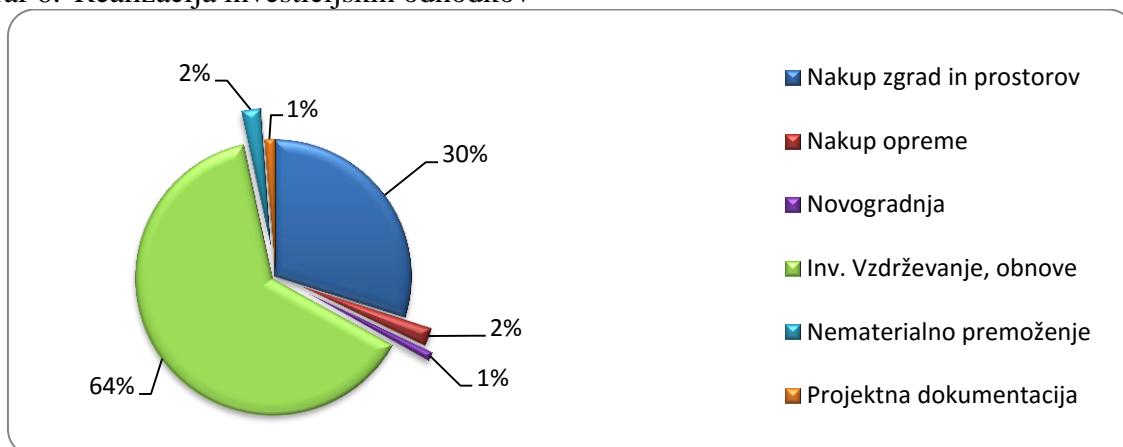
Odhodki v okviru postavke **1219 – Stroški povezani z varstvom pri delu** vključujejo izdatke povezane z upravljanjem zdravja na delovnem mestu. Usmerjeno je v zdravo oblikovanje poteka dela, kot v spodbude za z zdravjem povezano odgovorno vedenje delavcev. Vključeni so pa tudi izdatki obveznih zdravniških pregledov zaposlenih.

- c. **Plačila domačih obresti** so izkazana v višini **474 EUR**, in predstavljajo 2% realizacijo odhodkov od planiranih. Odhodki zajemajo plačila obresti za najete kredite pri SSRS, po obrestni meri EURIBOR+0%, na letni ravni.
- d. **Rezerve** so bile oblikovane na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK z dne 24.11.2015 v višini **127.500 EUR**, za potrebe obnove stanovanj v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika.

2.3.7 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili realizirani v skupni višini **436.867 EUR**, kar predstavlja 16% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi ter 28% vseh odhodkov v letu 2016 (Graf 5). Navedeni odhodki vključujejo odhodke za nakup zgradb in prostorov, odhodke za nakup opreme, odhodke za novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije, odhodke iz naslova investicijskega vzdrževanja in adaptacij dotrajanih stanovanj, odhodke za študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije ter odhodke nematerialnega premoženja.

Graf 6: Realizacija investicijskih odhodkov



Vir: Priloga 1, (celotni realizirani investicijski odhodki 436.867 EUR = 100%).

a. Nakup zgradb in prostorov - postavka 2000

V okviru navedenih odhodkov je JSS MOK v letu 2016 evidentiral dani predujem v skupni višini 130.500 EUR za nakup poslovnih prostorov po Prodajni pogodbi z dne 30.12.2016, OPR.št. SV 1711/16.

b. Nakup opreme – postavka 2200

V okviru odhodkov za nakup opreme je JSS MOK v letu 2016 porabil sredstva v višini **9.353 EUR**. Sredstva so bila planirana in tudi porabljena za zamenjavo obstoječe odpisane opreme in sicer dveh računalnikov in prenosnik (s programsko opremo Windows 10 in Office 10), printer, scanner in 5 tipkovnic z miško v višini 6.359 EUR, pohištvo za pisarno v višini 1.837 EUR, nadgradnja tiskalnika 213 EUR in nadgradnja računalniškega programa v višini 1.156 EUR.

c. Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije – postavka 2300

V okviru navedene postavke je JSS MOK porabil le sredstva v skupni višini **4.648 EUR**. Sredstva so bila porabljena za pokrivanje stroškov povezanih s plačilom stroškov izdanih bančnih garancij za izgradnjo stanovanj Nad Dolinsko.

d. Investicijsko vzdrževanje in obnove – postavka 2400

Odhodki za investicijsko vzdrževanje in obnove so bili realizirani v višini **277.614 EUR**. JSS MOK je planirana sredstva porabil za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda. JSS MOK je sredstva namenil za adaptacijo med letom izpraznjenih stanovanj, 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.

e. Nakup nematerialnega premoženja

Odhodki za nakup nematerialnega premoženja so bili realizirani v višini **9.847 EUR**. JSS MOK je planirana sredstva porabil za izdelavo dodatnega modula upravljanje v višini 7.724 EUR in nadgradnjo obstoječega modula subvencije za računalniškega programa za upravljanje stanovanj.

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

Za realizacijo navedene postavke je JSS MOK namenil **4.905 EUR**. Sredstva so se porabila za izvedbo popisov, pripravo projektne dokumentacije in za nadzorov pri adaptacijah stanovanj.

2.3.8 Transforni odhodki

Transforni odhodki so bili realizirani v višini **297 EUR**, kar predstavlja 95% 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 v letu 2016 ni planiran in ne realiziran nikakršnih odhodkov iz naslova prejetih in danih posojil.

2.5 Račun financiranja

Račun financiranja JSS MOK za leto 2016 izkazuje odhodke za odplačila dolgoročnih posojil drugim finančnim institucijam v višini **646.840**, kar predstavlja 70% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi. Podrobnejša poraba sredstev je prikazana v spodnji tabeli.

Tabela 6:

Št. krediti	Plan 2016	Realizacija	Ind
XXI-051/1-98 - Ankaran	27.536 €	27.790 €	101%
2223-4/05 - Dolinska	64.573 €	53.590 €	83%
23062-3/2006 - Olmo	832.226 €	565.459 €	68%
SKUPAJ	924.335 €	646.839 €	70%

Vir: interna bruto bilanca.

3 POROČILO PRIDOBITNE DEJAVNOSTI JSS MOK ZA LETO 2016

JSS MOK v okviru svoje bruto bilance vodi tudi ločeno evidenco prihodkov in odhodkov za pridobitno dejavnost. V okviru pridobitne dejavnosti ima JSS MOK evidentirane prihodke iz naslova:

- Najem prostora za radijsko bazno postajo,
- Najemnine za garažo – Ankaran, Regentova 4A in 4B ter
- Najemnine za garažo – Dolinska, 3a-3h.

V letu 2016 je JSS MOK ustvaril 15.951 EUR presežka prihodkov nad odhodki iz naslova pridobitne dejavnosti.

4 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.

4.1 Aktivna stran bilance stanja – Sredstva

Bilančna vsota JSS MOK konec leta 2016 je bila 51.213.484 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 5 %.

Tabela 7:

Členitev skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Ind
			Tekečega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)	001	47.191.222	49.806.057	95
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	161.586	150.583	107
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	134.903	106.808	126
02	NEPREMIČNINE	004	77.164.920	77.733.096	99
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	30.047.599	28.031.136	107
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	198.000	205.742	96
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH	007	153.792	148.430	104
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	3.010	3.010	100
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	0	-
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	0	0	-
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0	-
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)	012	4.022.262	4.068.617	99
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	652.987	3.450.924	19
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	169.209	164.003	103
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	130.500	0	-
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	291.685	272.917	107
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	2.600.000	0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	1.839	240	766
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	21.646	60.166	36
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	149.396	103.648	144
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	5.000	16.719	30
	C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)	023	0	0	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0	0
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0	0
	I AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)	032	51.213.484	53.874.674	95

Vir: Bruto bilanca JSS MOK na dan 31.12.2016

4.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju na dan 31.12.2016 znašajo 47.191.222 EUR in so se v primerjavi z letom 2015 znižala za 5%. Med dolgoročnimi sredstvi in sredstvi v upravljanju JSS MOK izkazuje neopredmetena sredstva, nepremičnine, opremo in druga opredmetena osnovna sredstva ter dolgoročne finančne naložbe.

4.1.1.1 Neopredmetena sredstva in popravek vrednosti

Neopredmetena sredstva predstavljajo različne računalniške programe, ki jih JSS MOK uporablja v svojem imenu. Nabavna vrednost neopredmetenih sredstev je na dan 31. 12. 2016 znašala 161.586 EUR, odpisana vrednost sredstev 134.903 EUR ter neodpisana vrednost pa 26.683 EUR.

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

Amortizacija za neopredmetena sredstva je bila izračuna po veljavnih stopnjah iz Pravilnika in je za leto 2016 znašala 28.095 EUR.

4.1.1.2 Nepremičnine in popravek vrednosti (PV)

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

Tabela 8:

vrsta opredmetenih sredstev	neodpisana vrednost 31.12.2015	Povečanje	Zmanjšanje	Znižanje PV	Amortizacija	Neodpisana vrednost 31.12.2016
Zemljišča	86.942	0	0	0	0	86.942
Zgradbe	49.615.018	130.500	698.676	297.202	2.313.664	47.030.380
SKUPAJ	49.701.960					47.117.322

Vir: Register osnovnih sredstev JSS MOK

Zgornja tabela nam prikazuje knjigovodsko stanje na dan 31.12.2016 po posameznih vrstah nepremičnin v primerjavi z letom 2015. Vrednost zemljišč se v primerjavi z letom 2015 ni spremenila.

Vrednost zgradb se je v letu 2016 povečala za 130.500 EUR, kar je posledica plačila are za nakupa poslovnih prostorov v Kopru¹⁷. Zmanjšanje vrednosti zgradb ter znižanje PV je posledica prodaje osmih stanovanj na naslovih:

- Burlinova ulica 3, Koper - 71m²,
- Marušičeva ulica 16, Koper – 76m²,
- Vojkovo nabrežje 13, Koper – 57m²,
- Vojkovo nabrežje 13, Koper – 66m²,
- Vojkovo nabrežje 13, Koper – 15m²,
- Vojkovo nabrežje 13, Koper – 39m²,
- Vojkovo nabrežje 13, Koper – 15m² in
- Trubarjeva 2, Koper – 85m².

¹⁷ Prodajna pogodba OPR.št. SV 1711/16 z dne 30.12.2016.

Za obračun amortizacije zgradb je bila uporabljena predpisana 3% letna amortizacijska stopnja in je za leto 2016 znašala 2.313.644 EUR.

4.1.1.3 Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter popravek vrednosti

Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi JSS MOK izkazuje opremo v poslovnih prostorih na naslovu Nazarjevega trga 5 in ostalo opremo. Konec leta 2016 je bilo stanje nabavne vrednosti opreme 198.000 EUR, odpisana vrednost je znašala 153.792 EUR ter neodpisana vrednost pa 44.208 EUR. Amortizacija za opremo je bila izračuna po veljavnih stopnjah iz Pravilnika in je za leto 2016 znašala 17.115 EUR.

4.1.1.4 Dolgoročne finančne naložbe

Dolgoročne finančne naložbe v višini 3.010 EUR izkazujejo naložbe v umetniška dela (slike). V letu 2016 se dolgoročne finančne naložbe niso spremenile.

4.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve na dan 31.12.2016 znašajo 4.022.262 EUR in so se v primerjavi z letom 2015 znižala le za 1%. V okviru navedenih sredstev so prikazana dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah, kratkoročne terjatve do kupcev, dani predujmi in varščine, kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta, kratkoročne finančne naložbe, kratkoročne terjatve iz financiranja, druge kratkoročne terjatve, neplačani odhodki in aktivne časovne razmejitve.

4.1.2.1 Dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah

JSS MOK ima v okviru teh sredstev evidentirana svoja denarna sredstva na podračunu odprtem pri Banki Slovenije. Stanje denarnih sredstev na dan 31.12.2016 je znašalo 652.987 EUR in le-ta so bila na podlagi posredovanega izpiska odprtih postavk s strani Ministrstva za finance tudi potrjena.

4.1.2.2 Kratkoročne terjatve do kupcev

Kratkoročne terjatve do kupcev izkazujejo vrednosti kratkoročnih terjatev do kupcev v državi na osnovi verodostojnih knjigovodskih listin. Odprte terjatve na dan 31.12.2016 v višini 169.209 EUR, izkazujejo večinoma terjatve do najemnikov stanovanj in do najemnikov garaž, katere so po zapadlosti prikazane v spodnji tabeli.

Tabela 9: Struktura odprtih postavk po zapadlosti.

Zapadlost/ skupaj	169.209€
od 15 do 29	1.944 €
od 30 do 59	15.264 €
od 60 do 89	4.103 €
od 90 do 364	22.776 €
nad 365	56.124 €
Ne zapadle	68.998 €

JSS MOK vsem dolžnikom pred vložitvijo izvršbe omogoči poravnavo dolga z obročnimi plačili. V kolikor se dolžniki dogovora o obročnem plačilu ne držijo, JSS MOK vloži zoper dolžnika izvršbo, kar prikazuje na posebnem kontu. Odprte terjatve za katere so bile vložene izvršbe na dan 31.12.2016 znašajo 21.601 EUR. Terjatev za katere se predvideva, da ne bodo v celoti ali delno poravnane, predvsem deložiranih in pokojnih najemnikov, se na podlagi sklepa sodišča, evidentirajo na poseben konto in na dan 31.12.2016 znašajo 27.395 EUR.

4.1.2.3 Dani predujmi in varščine

JSS MOK je v okviru danih predujmov v letu 2016 izkazal sredstva v skupni višini 130.500 EUR. Navedena sredstva je JSS MOK nakazal kot dani predujem po Prodajni pogodbi Opr. št. SV 1711/16 z dne 30.12.2016 za nakup poslovnih prostorov, na fiduciarni račun notarja Drava Ferligoja. Znesek danega predujma je evidentiran tudi na ustreznem kontu v okviru kontne skupine 29 – Pasivne časovne razmejčitve.

4.1.2.4 Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (EKN)

Kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN v skupni višini 291.685 EUR, 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 MOK v višini 287.434 EUR iz naslova subvencij za najemnine najemnikov JSS MOK. Za poplačilo navedenih terjatev sta JSS MOK in MOK podpisala Dogovor o zamiku plačila zneskov subvencije najemnine za leto 2016, na podlagi katerega sta določila dinamiko poplačila zapadlih terjatev.
- terjatve do SSRS v višini 2.499 EUR za storitve upravljanja stanovanj ter
- terjatve do posrednih proračunskih uporabnikov občine v višini 1.752 EUR, iz naslova najemnin za stanovanja.

Vse zgoraj navedene kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN so bile na podlagi poslanih IOP obrazcev dan 31.12 tudi usklajena s proračunskimi uporabniki.

4.1.2.5 Kratkoročne finančne naložbe

Kratkoročne finančne naložbe v skupni višini 2.600.000 EUR, so finančne naložbe, ki zapadejo v obdobju krajšem od leto dni. JSS MOK v okviru navedenih naložb izkazuje kratkoročne depozite pri poslovnih bankah.

4.1.2.6 Kratkoročne terjatve iz financiranja

Kratkoročne terjatve iz financiranja v višini 1.839 EUR, izkazujejo vrednosti odprtih terjatev iz naslova obračunanih obresti vezanih prostih denarnih sredstev pri poslovnih bankah.

4.1.2.7 Druge kratkoročne terjatve

JSS MOK v okviru drugih kratkoročnih terjatev v skupni višini 21.464 EUR izkazuje 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.

4.1.2.8 Neplačani odhodki

Neplačani odhodki izkazujejo evidentirane odprte postavke prikazane na pasivni strani bilance v okviru kontnih skupin 22, 23, 24, itd..

4.1.2.9 Aktivne časovne razmejitve

Aktivne časovne razmejitve v skupni višini 5.000 EUR izkazujejo vplačana sredstva najemnikov pred pričetkom postopka prodaje stanovanj. Prejeta sredstva so bila hkrati evidentirana tudi na ustreznem kontu skupin 20 – Kratkoročne obveznosti za prejete predujme.

4.2 Pasiva stran bilance stanja – Obveznosti do virov sredstev

Tabela 10:

Členitev skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Ind
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	771.907	661.166	117
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	9.580	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	32.221	28.193	114
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	73.053	34.828	210
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	10.564	12.280	86
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	35.188	34.706	101
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	0	0	0
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	459.400	531.211	86
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	151.901	19.948	761
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)	044	50.441.577	53.213.508	95
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	555.924	447.721	124
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	48.825.350	51.056.676	96
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	980.878	1.627.718	60
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	79.425	81.393	98
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	0	0	0
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0	0
	I PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	51.213.484	53.874.674	95

Vir: Bruto bilanca JSS MOK na dan 31.12.2016

4.2.1 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev na dan 31.12.2016 znašajo 771.907 EUR in so se v primerjavi z letom 2015 povečale za 17%. V okviru navedenih obveznosti ima JSS MOK evidentirane kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine, kratkoročne obveznosti do zaposlenih, kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi, druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja, kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN, neplačane prihodke ter pasivne časovne razmejitev.

4.2.1.1 Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine v skupni višini 9.580 EUR izkazujejo sredstva prejetih predujmov v višini 5.000 EUR ter sredstva prejetih varščin v višini 4.580 EUR. Sredstva prejetih predujmov so bila vplačana s strani najemnikov pred pričetkom postopka prodaje stanovanj in hkrati so bila evidentirana tudi na ustrezni konto skupin 19 – Aktivne časovne razmejitev. Sredstva prejetih varščin pa izkazujejo sredstva, ki so bila nakazana pred pričetkom dražbe.

4.2.1.2 *Kratkoročne obveznosti do zaposlenih*

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih v skupni višini 32.221 EUR, prikazujejo vse obveznosti do zaposlenih za izplačilo plač za mesec december, vsa nadomestila in druge prejemke iz delovnega razmerja ter z njimi povezne davke in prispevke.

4.2.1.3 *Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi*

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi v skupni višini 73.053 EUR izkazujejo obveznosti, ki zapadejo v plačilo v enem mesecu ali prej. Vsi evidentirani zneski izhajajo iz verodostojnih knjigovodskih listi (pogodbe, naročilnice, ipd.) in so bili na podlagi prejetih in poslanih IOP obrazcev na dan 31.10. in/ali na dan 31.12. tudi usklajene z dobavitelji. Celotni znesek kratkoročnih obveznosti je na aktivni strani bilance stanja izkazan v okviru kontne skupini 18 - neplačani odhodki.

4.2.1.4 *Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja*

Druge kratkoročne obveznosti na dan 31.12.2016 znašajo 10.564 EUR in izkazujejo obveznosti do Finančne uprave Republike Slovenije iz naslova obračunanih prispevkov na plače in sejin ter iz naslova obveznosti za Davek na dodano vrednost.

4.2.1.5 *Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN*

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN v skupni višini 35.188 EUR, izkazujejo obveznosti do uporabnikov proračuna, za katere se sestavlja premoženjska bilanca države oziroma občine. V okviru navedenih obveznosti JSS MOK izkazuje:

- kratkoročne obveznosti do SSRS v višini 34.319 EUR iz naslova neplačanih najemnin najemnikov za stanovanja prejeta v upravljanje in so last SSRS.
- kratkoročne obveznosti do proračunskih uporabnikov občine za vplačane varščine v višini 634 EUR ter
- kratkoročne obveznosti do neposrednih uporabnikov državnega proračuna v skupni višini 235 EUR.

Vse zgoraj navedene kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN so bile na podlagi poslanih IOP obrazcev dan 31.12. tudi usklajena s proračunskimi uporabniki.

4.2.1.6 *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.).

4.2.1.7 *Pasivne časovne razmejitve*

Pasivne časovne razmejitve so se v primerjavi z letom 2015 bistveno povečale, kar je posledica evidentiranja danega predujma v višini 130.500 EUR za nakup poslovnih prostorov. Poleg danega predujma pa so na navedenih kontih evidentirane ustrezne protiknjizbe terjatev do delavcev ter terjatev iz naslova nakupa kurilnega olja do upravnika v stanovanjskem objektu Cesta na Markovec 1C.

4.2.2 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti na dan 31.12.2016 znašajo 50.441.577 EUR in so se v primerjavi z letom 2015 znižale za 5%, kar je posledica obračunane amortizacije ter izločitve osnovnih sredstev¹⁸.

4.2.2.1 Rezervni sklad

Rezervni sklad izkazuje denarna sredstva za namene po 119. členu Stvarnopravnega zakonika¹⁹. Rezervni sklad se je v letu 2016 na podlagi sklepa NS JSS MOK povečal za 127.500 EUR znižal pa za 19.296 EUR. Sredstva rezervirana v okviru rezervnega sklada lahko JSS MOK nameni le za tekoča in intervencijska vzdrževanja stanovanjskih objektov.

4.2.2.2 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. Vrednost namenskega premoženja se je v primerjavi z letom 2015 znižala za 4%. Podrobnejše gibanje namenskega premoženja v letu 2016 je prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 11:

Stanje (kt940) na dan 31.12.2015	51.056.675,57
+ POVEČANJE (nove nabave OS, drobni inventar, prenosi ustanovitelja)	149.998,12
- amortizacija	2.358.873,89
- ZMANJŠANJE (prodaja, odpisi, prenos ustanovitelju)	405.957,27
- primanjkljaj	263.334,15
+ ostalo (vračila kreditov, st.izravnava DDV, itd.)	646.841,51
Stanje (kt 940) na dan 31.12.2016	48.825.349,89

4.2.2.3 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 2016 zmanjšala za kar 30%, kar je posledica poplačila enega od dolgoročnih kreditov v skupni višini 565.459 EUR. Poplačilo je bilo izvedeno zaradi sprostitev hipoteke na objektu Nazarjev trg 5, Koper, s katerim je bila zavarovana izdana bančna garancija za pridobljeno posojilo.

¹⁸ Glej podpoglavja od 4.1.1.1 do 4.1.1.3..

¹⁹ Uradni list RS, št. 87/02 in spremembe.

JSS MOK na dan 31.12.2016 v okviru dolgoročnih finančnih naložb izkazuje odprte obveznosti iz naslova dveh dolgoročnih kreditov, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 12:

posojilodajalec	datum pogodbe	Stanje kredita 31.12.2016	Delež NP
SSRS	16.7.1998	178.620	0,26%
SSRS	1.12.2005	802.258	1,18%
SKUPAJ zadolženost JSS MOK		980.878	1,45%
Stanje NP na dan 31.12.16		67.714.467	EUR

Iz zgornje tabele lahko razberemo, da je JSS MOK na dan 31.12.2016 zadolžen le 1,45 % celotnega namenskega premoženja (v tabeli označeno NP), 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 (vpisanega v sodni register).

4.2.2.4 Druge dolgoročne obveznosti

Druge dolgoročne obveznosti na dan 31.12.2016 v skupni višini 79.425 EUR izkazujejo obveznosti po posameznem najemniku iz naslova prejetih varščin. Sredstva bodo ves čas trajanja najemnih pogodb ostala evidentirana kot prejete sredstva za ureditev stanovanj ob izselitvi. Ob izteku najemne pogodbe ali prekinitvi najemnega razmerja, pa se bodo vplačana sredstva vrnila ali poračunala z neplačanimi najemninami oz. obračunanimi odškodninami.

4.3 Konti izvenbilančne evidence

JSS MOK v okviru izvenbilančnih kontov evidentirana sredstva v višini 82.213 EUR iz naslova veljavnih menic za dobro izvedena dela, ter sredstva v višini 802.258 EUR iz naslova pridobljene bančne garancije pri Banki Koper, za dolgoročni kredit pridobljen pri SSRS za izgradnjo stanovanj na Dolinski cesti v Kopru

4.4 Dogodki po dnevu bilance stanja

Po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2016, ni prišlo do pomembnih dogodkov.

5 ZAKLJUČEK

Javni stanovanjski sklad MOK je v letu 2016 dosegel zelo dobre rezultate in je posloval pozitivno, saj je ustvaril 383.506,00€ presežka prihodkov nad odhodki. V tem letu je Javni stanovanjski sklad MOK tudi odplačal 646.840,00€ dolga. Nedavčni prihodki kateri zajemajo večino prihodke iz najemnin smo povečali za 5% in to predvsem z dobrim delom zaposlenih pri izterjavi najemnin in sicer prihodke od premoženja povečane za 3% in druge nedavčne prihodke katere smo povečali za 43% od planiranih. Kapitalske prihodke smo realizirali v višini 46% planiranih prihodkov. Razlog za nižjo realizacijo je bil, ker se nam je nakup novih poslovnih prostorov zamaknil v leto 2017 in ni bilo potrebe za realizacijo celotne prodaje stanovanj in smo del le-te zamaknili v začetek poslovnega leta 2017. Transferni prihodki so bili realizirani v višini 84% planiranih prihodkov in so odvisni od izdaje odločb CSD Koper za subvencije najemnin katere izplačujeta občini Ankaran in MOK.

Odhodki so bili realizirani v višini 37% planiranih odhodkov. Razlog za nizek procent realizacije odhodkov je, ker ni prišlo do realizacije nakupa poslovnih prostorov in nakupa oziroma gradnje novih neprofitnih stanovanj, ker se je realizacija omenjenih projektov iz objektivnih razlogov zamaknila v leto 2017.

V letu 2016 smo tudi zaključili v skladu z drugim odstavkom 90. člena SZ-1 preverjanje pri vseh najemnikih neprofitnih stanovanj izpolnjevanje pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Preverjanje premoženja najemnikov in njihovih družinskih članov je zelo obsežno in kompleksno delo saj je potrebno preveriti premoženje več kot 3.000 nosilcev in njihovih družinskih članov. Opravil se pa je tudi vsakoletni pregled izpolnjevanja pogojev za službena stanovanja. V letu 2016 so se opravili vsi potrebni postopki za nakup potrebnih poslovnih prostorov za delovanje sklada, kateri se bodo zaključili s selitvijo sklada v letu 2017. Velik dosežek Javnega stanovanjskega sklada v letu 2016 je bilo, da smo po več letnem strokovnem utemeljevanju dobili tolmačenje FURS-a, da se vsi prihodki iz oddaje in prodaje namenskega premoženja ne štejejo več v osnovo za obdavčitev davka od dohodka. Sedaj nam gre v osnovo za obračun davka od dohodka pravnih oseb le tržne dejavnosti Javnega stanovanjskega sklada MOK.

V lanskem letu se je opravila tudi zamenjava na vodstvenem mestu Javnega stanovanjskega sklada MOK. V zaključku je povzeto uspešno delo obeh direktorjev, katera sta vodila sklad v letu 2016.

Javni stanovanjski sklad MOK

Direktor:

Goran Malenić, l.r.

Predsednik nadzornega sveta:

Zdravko Hočevar, l.r.

Priloge:

- Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1.1. do 31.12.2016

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK

Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1.1. do 31.12.2016

Realizacija FINANČNEGA NAČRTA JSS MOK od 01.01 do 31.12.2016							
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2016	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2016+PRERAZ POR.	Realizacija per 31.12.2016	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV							
I.		70 DAVČNI PRIHODKI	0	0	0	0	
II.		71 NEDAČNI PRIHODKI (710+711+712+714)	1.245.141	0	1.245.141	1.309.572	105
		710 UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA	1.141.892	0	1.141.892	1.161.826	102
		7100 Udeležba na dobičku jav.podj.in jav.fin.institucij	0	0	0	0	
		7101 Prihodki od udeležba na dobičku drug.podj.in fin.institucij	0	0	0	0	
	7100	7102 Prihodki od obresti	18.950	0	18.950	3.570	19
		7103 Prihodki od premoženja	1.122.942	0	1.122.942	1.158.256	103
	7110	710301 Prihodki od najemnin poslovnih prostorov	0	0	0	0	
	7111	710302 Prihodki od najemnin stanovanj	1.090.442	0	1.090.442	1.130.773	104
	7112	710304 Prihodki od drugih najemnin	0	0	0	1.447	####
	7113	710304 Prihodki od najemnin garaž	32.500	0	32.500	26.036	80
		711 UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	0	0	0	0	
		712 GLOBE IN DUŽE DENARNE KAZNI	0	0	0	0	
		713 PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV					
		714 DRUGI NEDAČNI PRIHODKI	103.249	0	103.249	147.746	143
	7114	7141 Drugi nedavčni prihodki	103.249	0	103.249	147.746	143
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2016	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2016+PRERAZ POR.	Realizacija per 31.12.2016	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
III.		72 KAPITALSKI PRIHODKI (720+721+722)	935.000	0	935.000	434.492	46
		720 PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	935.000	0	935.000	434.492	46
	7200	7200 Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	935.000	0	935.000	432.274	46
	7201	7201 Prihodki od prodaje prevoznih sredstev				2.000	
	7202	7202 Prihodki od prodaje druge opreme				218	
		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)	213.350	0	213.350	179.220	84
		740 TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	213.350	0	213.350	179.220	84
	7400	740100 Prejeta sredstva iz občinskega proračuna - MOK	204.500	0	204.500	173.257	85
		740101 Prejeta sredstva iz občinskega proračuna - Občina Ankaran	8.850	0	8.850	5.963	67
		78 PREJETA SREDSTVA IZ EU	3.750	0	3.750	3.221	86
	7500	7870 Prejeta sredstva iz drugih evropskih institucij	3.750	0	3.750	3.221	86
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ (70+71+72+73+74)	2.397.241	0	2.397.241	1.926.505	80

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO **JSS MOK**

postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2016	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2016+PRERAZ POR.	Realizacija per 31.12.2016	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
I.		40 TEKOČI ODHODKI (400+401+402+403+409)	1.466.128	0	1.466.128	1.105.835	75
1000	400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI	454.667	0	454.667	371.308	82
1100	401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	68.718	0	68.718	54.896	80
		402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	789.539	0	789.539	551.657	70
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	71.330	0	71.330	66.738	94
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	30.699	0	30.699	24.712	80
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	11.210	0	11.210	11.154	100
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	1.140	0	1.140	657	58
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	310.710	0	310.710	152.728	49
1214	4026	Najemnine in zakupnine	229.500	0	229.500	230.381	100
1215	4027	Kazni in odškodnine	22.000	0	22.000	0	0
1216	4026	Davek DDPO	0	0	0	0	####
1217	4029	Drugi operativni odhodki	87.950	0	87.950	59.831	68
1218	4029	Vknjižba namenskega premoženja	20.000	0	20.000	5.456	27
1219	4029	Stroški povezani z varstvom pri delu	5.000	0	5.000	0	0
		403 PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	25.704	0	25.704	474	2
1300	4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	25.704	0	25.704	474	2
		409 REZERVE	127.500	0	127.500	127.500	100
1400	4093	Rezervni sklad za posebne namene-popravila stanovanj	127.500	0	127.500	127.500	100
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2016	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2016+PRERAZ POR.	Realizacija per 31.12.2016	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
II.		42 INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	2.723.631	0	2.723.631	436.867	16
		420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	2.723.631	0	2.723.631	436.867	16
2000	4200	Nakup zgradb in prostorov	1.800.000	0	1.800.000	130.500	7
2100	4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	0	0
2200	4202	Nakup opreme	37.000	0	37.000	9.353	25
2300	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	250.000	0	250.000	4.648	2
2400	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	442.500	0	442.500	277.614	63
2500	4207	Nakup nematerialnega premoženja	12.000	0	12.000	9.847	82
2600	4208	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija	182.131	0	182.131	4.905	3
III.		43 INVESTICIJSKI TRANSFERI (430)	314	0	314	297	95
		431 INVESTICIJSKI TRANSFERI	314	0	314	297	95
	4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	314	0	314	297	95
2900	43210	Investicijski transfer (SS RS, javni sklad)	209	0	209	192	92
2910	43211	Investicijski transfer (Slovenska odškodninska družba)	105	0	105	105	100
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ (40+41+42+43)	4.190.073	0	4.190.073	1.542.999	37

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV in ODHODKOV	Plan 2016	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2016+PRERAZ POR.	Realizacija per 31.12.2016	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB							
		PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750)	0	0	0	0	0
4.0	750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	0	0	0	0	0
6000	7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov-stanovanjski krediti	0	0	0	0	0
5.0	44	DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0	0	0	0
6.0		PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (4.0-5.0)	0	0	0	0	0
7.0		SKUPNI PRESEŽEK(PRIMANJ.),PRIHODKI-ODHODKI TER SALDO PREJETIH IN DANIH POSOJIL (1.0+4.0)-(2.0+5.0)	-1.792.833	0	-1.792.833	383.506	297
C. RAČUN FINANCIRANJA							
8.0		ZADOLŽEVANJE (500)	0	0	0	0	0
	500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	0	0	0	0	0
4000	5003	Najeti dolgoročni krediti	0	0	0	0	0
					0		
9.0	55	ODPLAČILO DOLGA	924.335	0	924.335	646.840	70
	550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	924.335	0	924.335	646.840	70
5000	5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	924.335	0	924.335	646.840	70
10.0		NETO ZADOLŽEVANJE (8.0-9.0)	-924.335	0	-924.335	-646.840	70
11.0		POVEČANJE(ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNU (7.0-10.0)	-2.717.168	0	-2.717.168	-263.334	10
		stanje sredstev na računu 01.01. 2016				2.878.341	
D. STANJE SREDSTEV NA RAČUNIH						2.615.007	
Koper, 23.01.2017							