



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

Datum: 12.3.2004

k točki 2

NAZORNI SVET JAVNEGA
STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE KOPER

**Zadeva: POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JAVNEGA STANOVANJSKEGA
SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2003**

Na podlagi 3., 4. in 5. člena Zakona o javnih skladih in 27.člena Statuta Mestne občine Koper, se je na osnovi Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradne objave št. 42/00 z dne 17.11.2000 in 29/02 z dne 05.07.2002) Stanovanjski sklad MOK preoblikoval v Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper.

Skladno s 26. členom Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je potrebno ločiti **namensko premoženje** od premoženja, ki ga kot **sredstva za delo** zagotovi ustanovitelj.

Na osnovi določil zgoraj omenjenih členov Zakona in Odloka je bil na 1. seji nadzornega sveta dne 5.3.2003 sprejet program del in nalog ter finančni načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za leto 2003. Sredstva so razdeljena na **sredstva namenskega premoženja** in **sredstva za delo javnega sklada**.

Realizacija na strani prihodkov je bila dosežena v **višini 333.344.209,00 SIT**, realizacija na strani odhodkov pa v **višini 373.814.178,00 SIT**. Razlika v višini **40.469.969,00 SIT** se je koristila iz sredstev na računu iz preteklih let.

I. PRIHODKI

Nedavčni prihodki:

- Prihodki od obresti – indeks 148

Prihodki iz tega naslova so bili planirani v višini **15.000.000,00 SIT**, **realizirani** pa v višini **22.140.421,00 SIT** ter zajemajo planirane prilive iz naslova obresti za avista sredstva, obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na račun sklada, obresti od depozita vračila kreditov občanov ter obresti EZR (enotnega zakladniškega računa), katere nakazuje Banka Slovenije.

- Drugi nedavčni prihodki – indeks 108

Prihodki iz tega naslova so bili planirani v višini **2.000.000,00 SIT**, **realizirani** pa v višini **2.150.749,00 SIT** ter zajemajo odškodnine od zavarovalnice, prihodke od prefakturiranih stroškov vode in druge nepredbidene prihodke.

Transforni prihodki – indeks 100

Prihodki iz tega naslova so bili **planirani in realizirani** v višini **220.000.000,00 SIT** kot transforni prihodek iz občinskega proračuna Mestne občine Koper.

Višina transfera proračunskih sredstev zajema prihodke, ki so v proračun prišli iz naslednjih virov:

- prodaje stanovanj in stanovanjskih hiš (neposredna prodaja, prodaja na javni dražbi, prodaja solastniških deležev ipd.)
- prodaja stanovanj po Stanovanjskem zakonu (obročna plačila)
- najemnine stanovanj

Prejeta vračila danih posojil – indeks 99

Prihodki iz tega naslova so bili **planirani** v višini **90.000.000,00 SIT**, **realizirani** pa v višini **89.053.038,00 SIT** ter zajemajo prilive iz naslova anuitet danih stanovanjskih posojil iz preteklih let.

Zadolževanje – indeks 0

Prihodki iz tega naslova so bili **planirani** v višini **70.000.000,00 SIT** iz naslova zadolževanja namensko za financiranje stanovanjske gradnje neprofitnih in socialnih stanovanj. Javni stanovanjski sklad v letu 2003 ni najel kredita. Prišlo je do zamika pričetka izvajanja projekta novogradnje na lokaciji ZN Nad Dolinsko iz razloga spremembe ZN.

Sredstva na računih:

Poleg sredstev iz tekočih prilivov razpolaga sklad za pokritje predvidenih nalog v letu 2003 še s sredstvi na računih iz naslova neporabljenih sredstev preteklih let. V letu 2003 je bilo **koriščenih 40.469.969,00 SIT** teh sredstev za realizacijo programa sklada.

II. ODHODKI

400 - Plače in drugi izdatki zaposlenim (v celoti za delo) – indeks 77

Postavka je bila **planirana** v višini **34.600.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **26.530.452,00 SIT**. Zajema že obračunane in refundirane plače in druge izdatke zaposlenih na javnem stanovanjskem skladu. Postavka ni bila v celoti realizirana iz več razlogov. Delovno mesto Višji strokovni sodelavec II –za stanovanjske zadeve je bilo nezasedeno do 1.3.2003 ter nepredviden odhod delavke iz istega delovnega mesta z dne 31.8.2003. Predvidena uveljavitev sistematizacije delovnih mest ni bila realizirana v letu 2003. Pri obračunu osebnega dohodka delovnega mesta direktorja se je ocena uspešnosti pričela obračunavati od 1.7.2003 dalje.

401 - Prispevki delodajalcev za socialno varnost (v celoti za delo) – indeks 77

Postavka je bila **planirana** v višini **4.800.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **3.705.810,00 SIT**.

V tej postavki so prav tako zajeti obračunani in refundirani prispevki, ki izhajajo iz zgornje postavke.

402 – Izdatki za blago in storitve (za delo in namensko premoženje) – indeks 76

Postavka je bila **planirana** skupaj s sredstvi za delo in sredstvi namenskega premoženja v višini **72.202.680,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **54.643.170,00 SIT**.

Izdatki za delo - indeks 55

V okviru izdatkov za delo so bila **planirana** sredstva v višini **23.050.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **12.606.301,00 SIT** ter zajemajo naslednje postavke:

- Pisarniški, splošni material in storitve – indeks 57

Postavka je bila **planirana** v višini **7.500.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **4.249.074,00 SIT** ter zajema stroške za pisarniški material, stroške časopisov in strokovne literature, izdatke za reprezentanco ter drugega splošnega materiala in storitev vezanih na delovanje sklada. Postavka ni bila v celoti realizirana saj je bilo glede na začetek delovanja Javnega stanovanjskega sklada težko točno predvideti odhodke potrebne za delovanje.

- Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije – indeks 44

Postavka je **planirana** v višini **3.600.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **1.586.574,00 SIT** ter zajema stroške energije, vode in ogrevanja za poslovni prostor Nazorjev trg 5.

- Prevozni stroški in storitve – indeks 0

Postavka je bila **planirana** v višini **400.000,00 SIT**. Do realizacije ni prišlo saj so bila nabavljena dva osebna avtomobila šele konec leta in so tako začeli nastajati odhodki iz tega naslova v letu 2004.

- Izdatki za službena potovanja – indeks 64

Postavka je bila **planirana** v višini **300.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **193.065,00 SIT** ter zajema vse stroške povezane s službenimi potovanji (dnevnice, kilometrine, parkirnine in drugo)

- Tekoče vzdrževanje in intervencije – indeks 48

Postavka je bila **planirana** v višini **2.500.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **1.197.624,00 SIT** ter zajema stroške za tekoče vzdrževanje in upravljanje poslovnega prostora Nazorjev trg 5 in zavarovalne premije za osebna avtomobila nabavljena konec leta.

- Najemnine in zakupnine - indeks 0

Postavka je bila **planirana** v višini **200.000,00 SIT** za morebitna plačila najemnin opreme za potrebe delovanja sklada v kolikor le te sam nima. Glede na to, da do navedenih potreb ni prišlo je ostala postavka nerealizirana.

- **Davek na izplačane plače - indeks 78**

Postavka je bila **planirana** v višini **1.500.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **1.175.192,00 SIT**. Postavka ni v celoti realizirana iz razlogov, ki so že navedeni pri postavki 400 –plače in drugi izdatki.

- **Drugi operativni odhodki – indeks 60**

Postavka je bila **planirana** v višini **7.050.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **4.204.773,00 SIT** ter zajema plačila strokovnim službam, zunanjim sodelavcem, sejnine, izdatke za strokovno izobraževanje, članarine, plačila storitev UJP, bančne storitve in druge operativne odhodke. Postavka ni bila v celoti realizirana ker je bilo zelo težko predvideti točno porabo odhodkov iz tega naslova. Mestna občina Koper storitve, ki jih je opravljala za Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper ni zaračunavala razen dejanskih materialnih stroškov.

Izdatki namenskega premoženja – indeks 86

V okviru izdatkov namenskega premoženja so **planirana** sredstva v višini **49.152.680,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **42.036.869,00 SIT** ter zajemajo naslednje postavke:

- **Pisarniški, splošni material in storitve – indeks 93**

Postavka je **planirana** v višini **2.000.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **1.861.367,00 SIT** ter zajema stroške oglaševalskih storitev, objave in drugi splošni material in storitve.

- **Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije – indeks 55**

Postavka je bila **planirana** v višini **2.000.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **1.100.327,00 SIT** ter zajema stroške elektrike, ogrevanja in vode praznih stanovanj. Postavka ni v celoti realizirana ker je ob sprejemanju finančnega načrta težko točno predvideti koliko stanovanj se bo med letom izpraznilo.

- **Tekoče vzdrževanje in intervencije – indeks 88**

Postavka je bila **planirana** v višini **37.500.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **33.007.939,00 SIT** ter zajema stroške za tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov, intervencije, zavarovalne premije, stroške upravljanja v več stanovanjskih objektih in druge izdatke.

Iz sredstev tekočega vzdrževanja so se financirale usposobitve praznih stanovanj predvidenih za dodelitev ter tekoče vzdrževanje zasedenih najemniških stanovanj skladno z letnim planom, izvedbo finančnega in strokovnega nadzora nad izvedbo del ter popisi del z oceno predvidene investicije .

Izvedene so bile intervencije zaradi puščanja vodovodnih in odtočnih cevi, nujna zamenjava dotrajanih sanitarnih elementov, popravila internih instalacij centralnih kurjav, odmašitve in saniranja kanalizacijskih vodov, odprava napak na elektroinstalacijah ter manjša popravila na dotrajanem stavbnem pohištvu.

- **Najemnine in zakupnine - indeks 0**

Postavka je bila **planirana** v višini **200.000,00 SIT** za morebitna plačila najemnin ali zakupnin v izrednih primerih (naravne nesreče, požari, ipd.), v kolikor sklad v danem trenutku s praznimi stanovanji ne razpolaga. Glede na to, da do navedenih potreb ni prišlo, je ostala postavka nerealizirana.

- **Kazni in odškodnine (po sodnih odločbah) – indeks 0**

Postavka je bila **planirana** v višini **2.500.000,00 SIT** za kazni oziroma odškodnine, ki jih je potrebno med letom plačevati po sodnih odločbah. Ta znesek je zelo težko realno oceniti, ker ni možno vnaprej načrtovati zaključka posameznih sodnih postopkov in niti izida le-teh. Postavka je ostala nerealizirana, ker do navedenih postopkov v okviru leta 2003 ni prišlo.

- **Drugi operativni odhodki - indeks 123**

Postavka je bila **planirana** v višini **4.952.680,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **6.067.236,00 SIT** ter zajema stroške strokovnih služb, zunanjih sodelavcev, cenitev, parcelacij, sodnih postopkov, storitev UJP, bančnih storitev vodenja kreditov občanom, in drugih operativnih odhodkov povezanih z namenskim premoženjem.

403 – Plačila domačih obresti (v celoti namensko premoženje) – indeks 76

Postavka je bila **planirana** v višini **3.500.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **2.652.928,00 SIT** ter zajema plačila obresti za najeti kredit pri Stanovanjskem skladu RS za nakup stanovanj v Ankaranu, kateri se plačujejo v skladu s pogodbo na podlagi obračunov.

4200 – Nakup zgradb in prostorov (v celoti namensko premoženje) – indeks 0

Postavka je bila **planirana** v višini **20.000.000,00 SIT**, do realizacije ni prišlo ker se niso pojavile potrebe po nakupu morebitnih solastniških deležev in drugo.

4201 – Nakup prevoznih sredstev (v celoti za delo) – indeks 69

Postavka je bila **planirana** v višini **5.500.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **3.790.203,00 SIT** ter zajema nakup dveh osebnih avtomobilov od katerega je bilo eno plačano v celoti. Drugo vozilo pa se odplačuje v mesečnih obrokih po pogodbi o finančnem leasingu, kar je razlog da postavka ni realizirana v celoti saj bodo stroški vračila realizirani v naslednjih letih in sicer do 29.9.2006.

4202 – Nakup opreme (v celoti za delo) – indeks 85

Postavka je bila **planirana** v višini **3.500.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **2.978.216,00 SIT** ter zajema nabavo opreme (pohištvo, računalniška in druga oprema) za potrebe delovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper. Postavka ni v celoti realizirana saj je težko predvideti točno potrebe teh sredstev.

4204 – Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije (v celoti namensko premoženje) – indeks 75

Postavka je bila **planirana** v višini **286.297.320,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **213.597.835,00 SIT**. Pretežni del sredstev je bilo porabljenih za dokončanje nadomestne gradnje neprofitnih stanovanj v stanovanjskem objektu Sp.Škofije 202. Del sredstev pa je bil porabljen za idejne projekte in postopke pričetka gradnje neprofitnih stanovanj Nad Dolinsko glede na podpisano tripartitno pogodbo in sicer Stanovanjski sklad Republike Slovenije - javni sklad – Mestna občina Koper – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper, preново stanovanja Miklavčičeva 10, Čevljarska 34 ter Gasilska 13. Pretežni razlog za nerealizirano postavko v obsegu planiranih sredstev je v tem, da je prišlo do spremembe ZN Nad Dolinsko in tako do časovnega zamika izvajanja tega projekta.

4205 - Investicijsko vzdrževanje in obnove (v celoti namensko premoženje) –indeks 69

Postavka je bila **planirana** v višini **35.000.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **24.015.865,00 SIT** ter zajema stroške za investicijska vzdrževalna dela v stanovanjih Dekani 15, Dekani 16, Sergeja Mašere 5, Istrska c. 25, Kvedrova 6/8, Nazorjev trg 1 in 3 , Vojkovo nabrežje 37 ter stanovanjskih objektih Pomjan 16, Velika vrata 6, in Nazorjev trg 5. Kljub temu, da so bila dela v skladu s planom izvedena v letu 2003 so določena plačila opravljenih del zapadla v leto 2004.

4207 - Nakup nematerialnega premoženja (v celoti za delovanje) – indeks 7

Postavka je bila **planirana** v višini **1.000.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **65.760,00 SIT** ter zajema dograditev programske opreme. V okviru te postavke je bila predvidena tudi postavitev ure za registraciji delovnega časa, kar pa ni bilo realizirano zaradi usklajevanja med Mestno občino Koper in izvajalcem del namestitve ure.

**4208 - Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija
(v celoti namensko premoženje) – indeks 38**

Postavka je bila **planirana** v višini **54.000.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **20.267.239,00 SIT**. Pretežni del sredstev smo namenili za nadzor nadomestne gradnje stanovanjskega objekta Sp.Škofije 202 ter za izdelavo lokacijske dokumentacije in projektov za I. fazo gradnje neprofitnih stanovanj Nad Dolinsko. Zajema še študije o izvedljivosti projektov ter projekte za dela na ostalih objektih. Tudi ta postavka ni realizirana v večjem obsegu iz že obrazloženega razloga zaradi spremembe ZN Nad Dolinsko.

**4300 - Investicijski transferi drugim ravnem države (v celoti namensko premoženje) -
indeks 75**

Postavka je bila **planirana** v višini **18.600.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **14.911.705,00 SIT**. Odhodki opredeljeni v tej postavki so zakonsko določeni s Stanovanjskim zakonom in sicer določa, da se del sredstev iz kupnine stanovanj, ki so se prodala na podlagi Stanovanjskega zakona , odvaja **Stanovanjskemu skladu RS – javni sklad in Slovenski odškodninski družbi d.d.** (prihodki se delijo lokalni skupnosti in državi v razmerju 70:30). Tako smo iz tega naslova nakazali Stanovanjskemu skladu RS – javnemu skladu **9.810.817,00 SIT** ter Slovenski odškodninski družbi d.d. **5.100.888,00 SIT**.

**4302 - Investicijski transferi neprofitnim organizacijam (v celoti namensko premoženje)
- indeks 75**

Postavka je bila **planirana** v višini **4.000.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **3.000.000,00 SIT** ter zajema dotacijo neprofitni organizaciji NSO d.o.o., katere večinski lastnik je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper, za zagotavljanje sredstev za vračilo kredita za stanovanja Cesta na Markovec 1/c. Postavka ni v celoti realizirana saj je dana dotacija zadoščala potrebam neprofitne organizacije NSO d.o.o. v letu 2003 za zagotavljanje sredstev iz zgornjega naslova.

**5502 - Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam
(v celoti namensko premoženje) – indeks 91**

Postavka je bila **planirana** v višini **4.000.000,00 SIT**, **realizirana** pa v višini **3.654.994,00 SIT** ter zajema vračilo glavnice Stanovanjskemu skladu RS – javnemu skladu za najet kredit za nakup neprofitnih stanovanj v Ankaranu. Odplačila so v skladu z obračunom anuitet.

Obrazložitvi poročila o izvrševanju programa del in nalog finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za leto 2003 je priloženo finančno poročilo.

Nadzornemu svetu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper predlagamo, da obravnava in sprejme predlog zaključnega računa in poročila o poslovanju Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za leto 2003 ter ga posreduje v soglasje Občinskemu svetu Mestne občine Koper.

Pripravila:
Dolores Grižon l.r.

Direktor:
Darko Kavre, univ.dipl.ekon. l.r.