



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

Številka: 014-31/2008

Datum:

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK ZA LETO

2009

1. POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2009

1.1 Splošni podatki

Dolgi naziv:	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
Kratek naziv:	JSS MOK
Sedež podjetja:	Verdijeva ulica 10
ID za DDV:	SI30762553
Matična št.:	5839114
TRR pri Banki Slovenije:	01250-6000000239
Namensko premoženje:	21.818.495 EUR
Direktor:	Darko Kavre, univ.dipl.ekon.

Nadzorni svet sklada je v letu 2009 deloval v sestavi, ki jo je imenoval Občinski svet na seji dne 21.decembra 2006, in sicer:

Predsednik:	Boris Popovič, Župan MOK
Člani:	Zdravko Hočevar, Darij Novinec, Jani Bačić, Sebastjan Vežnaver, Slobodan Popović in Darko Glavan.

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 Mestne občine Koper¹, 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 Mestne občine Koper⁴. Občinski svet Mestne občine Koper je na seji dne 16. junija 2009 sprejel Odlok o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper⁵ (v nadaljevanju: Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK), na podlagi katerega je bila usklajena organiziranost in delovanje JSS MOK z določili Zakona o javnih skladih⁶ (v nadaljevanju: ZJS-1).

Mestna občina Koper (v nadaljevanju 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 zasebnih stanovanj ter zagotavlja

¹ Uradne objave, št. 13/95.

² Uradni list RS, št. 22/00, 126/07-ZFPPIPP.

³ Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93, 9/94, 21/94, 22/94, 29/95, 23/96, 24/96, 44/96, 1/00, 22/00, 81/00, 57/01, 87/02, 29/03, 69/03; 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.

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

gradnjo neprofitnih stanovanj, prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš. Za doseganje tega namena opravlja predvsem naslednje naloge⁸:

- pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Koper;
- 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 kadrovskih in tržnih 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 splošnem upravnem postopku (uradno prečiščeno besedilo ZUP-UPB2, Uradni list RS, št. 24/06, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10);
- Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03, 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 9/07 Odl.US: P-31/06-4, 18/07 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/08-ZVEtL, 57/08);
- Zakon o lokalni samoupravi (uradno prečiščeno besedilo ZLS-UPB2; Uradni list RS, št. 94/07, 27/08 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/08, 100/08 Odl.US: U-I-427/06-9, 79/09),
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00,79/01, 30/02, 56/02-ZJU, 110/02, 127/06-ZJZP, 14/07-ZSPDPO, 64/08, 109/08, 49/09),
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02-ZJF-C),
- 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, 65/07 Odl.US: U-I-464/06-13);
- Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS, št. 87/02, 18/07 Skl.US: U-I-70/04-18);
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-2, Uradni list RS, št. 128/06, 16/08);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (uradno prečiščeno besedilo ZIZ-UPB4; Uradni list RS, št. 3/07, 93/07, 6/08 Skl.US: U-I-354/07-6, 37/08-ZST-1, 45/08-ZArbit, 113/08 Odl.US: U-I-344/06-11, 28/09, 49/09 Odl.US U-I-54/06-32 (48/09 popr.), 57/09 Skl.US: Up-1801/08-10, U-I-237/08-10);

⁸ 6. člen Odloka o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK

- Zakon o pravnem postopku (uradno prečiščeno besedilo ZPP-UPB3; Uradni list RS, št. 73/07, 101/07 Od.US: Up-679/06-66, U-I-20/07, 102/07 Odl.US: Up-2089/06-31, U-I-106/07, 45/08-ZArbit, 45/2008, 62/08 Skl.US: U-I-275/06-7, Up-811/07-7, 111/08 Odl.US: U-I-146/07-34, 116/08 Skl.US: U-I-253/07-6, Up-2118/06-6, 121/08 Skl.US: U-I-279/08-8, 47/09 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/09 popr.), 57/09 Odl.US: U-I-279/08-14, 12/010 Odl.US: U-I-164/09-13);
- Zakon o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo ZGO-1-UPB1; Uradni list RS, št. 102/04 (14/2005 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05 Odl.US: U-I-150/04-19, 120/06 Odl.US: U-I-286/04-46, 126/07, 57/09 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/09);

Podzakonski predpisi:

- 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, 10/06 in 8/07);
- 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, 69/05);
- 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, 34/04, 62/06);
- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08);
- 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, 18/07 Skl: U-I-70/04-18);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS št. 54/02, 117/02, 58/03, 134/03, 34/04, 75/04, 117/04 141/04, 117/05, 138/06, 120/07, 124/08),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS št.115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08),
- 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, 122/00).

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. 87/04 in 99/04).

Interni akti:

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

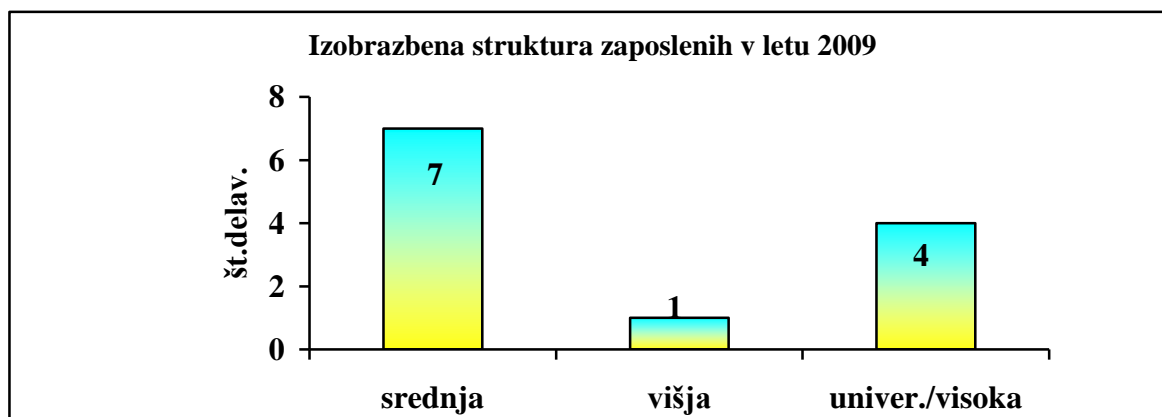
1.4 Cilji poslovanja

Cilji JSS MOK za leto 2009 so opredeljeni v Poslovnem in finančnem načrtu JSS MOK za leto 2009, ki ga je sprejel nadzorni svet JSS MOK na seji dne 26. november 2008. Občinski svet MOK pa je dal soglasje k Poslovnemu in finančnemu načrtu JSS MOK s sklepom št. 014-31/2008 dne 18. decembra 2008.

Največji obseg planiranih sredstev je JSS MOK v letu 2009 namenil za izgradnjo, obnovo in vzdrževanje stanovanj, kar je podrobneje prikazano v Realizaciji finančnega načrta JSS MOK za leto 2009⁹.

1.5 Kadri

Na dan 31.12.2009 je bilo na JSS MOK skupaj z direktorjem 12 zaposlenih. Izobrazbena struktura zaposlenih je sestavljena iz 7 delavk/cev s srednjo strokovno izobrazbo, 4 delavk/cev z univerzitetno in visoko strokovno ter ena delavka z višjo izobrazbo.



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 2009 je prikazan v spodnji tabeli številka 1.

Tabela 1:

		LETO 2008	LETO 2009	IND.
A)	BILANCA PRIH. IN ODHODKOV			
I.	Prihodki	2.198.252	3.243.581	148
II.	Odhodki	1.972.755	3.381.040	171
III.	Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II)	225.497	-137.459	-61
B)	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	263.208	154.665	59
V.	Dana posojila	-	-	
VI.	Prejeta minus dana posojila (IV-V)	263.208	154.665	59
VII.	Skupni presežek/primanjkljaj (I+IV)-(II+V)	488.705	17.206	4
C)	RAČUN FINANCIRANJA			
VIII.	Zadolževanje sklada	-	-	0
IX.	Odplačilo dolga	62.194	72.470	117
X.	Neto zadolževanje (VIII-IX)	-62.194	-72.470	117
XI.	Povečanje sredstev na rač.(III+VI.+X)	426.511	-55.264	-13
XII.	Stanje na računih konec preteklega leta	2.572.342	2.998.853	117
XIII.	Stanje na računih konec tekočega leta	2.998.853	2.943.589	98

JSS MOK je v letu 2009 realiziral 137.459 EUR več odhodkov v primerjavi s prihodki. Iz preglednice je razvidno, da dodatnega zadolževanja in danih posojil v letu 2009 ni bilo, ter da so se sredstva na računu konec leta 2009 znižala za 55.264 EUR, kar pomeni da so se v primerjavi z letom 2008 znižala za 2%.

¹⁰ Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU, 110/02, 127/06-ZJZP, 14/07-ZSPDPO, 64/08, 109/08 in 49/09.

¹¹ Uradni list RS, št. 23/99 in 30/02-ZJF-C.

¹² Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07 in 124/08.

¹³ Uradni list RS, št. 12/01, 10/06 in 8/07.

¹⁴ Uradni list RS, št. 46/03

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 2009 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). Obe prilogi sta prikazani v nadaljevanju.

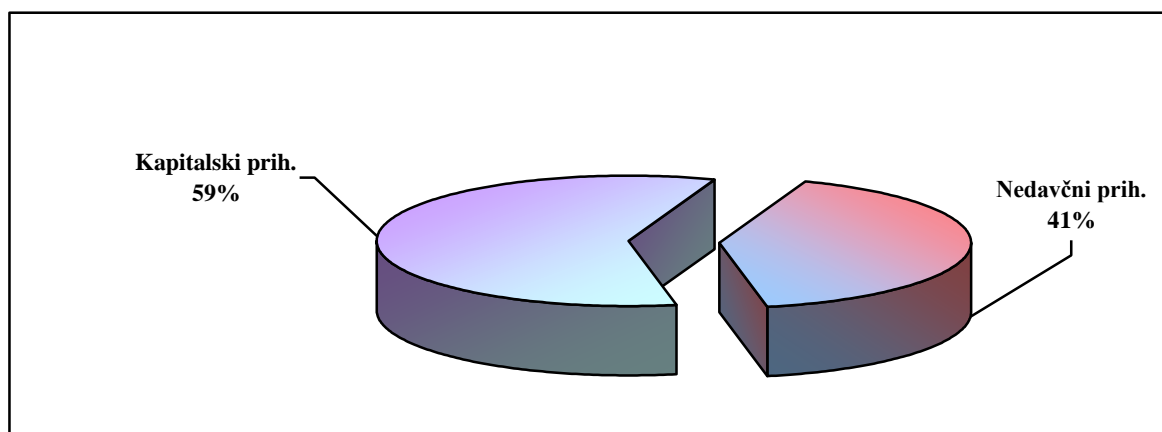
2.2 Prihodki v letu 2009

V letu 2009 je JSS MOK ustvaril skupaj **3.243.581 EUR¹⁵** prihodkov. Doseženi prihodki so za 23 % presegle planirane skupne prihodke. V okviru navedenih prihodkov so prikazani vsi realizirani prihodki iz naslova nedavčnih, kapitalskih in transfernih prihodkov (Tabela 2).

Tabela 2:

Prihodki	Plan 2009	Realizacija 2009	Ind.
Nedavčni prihodki	1.082.345	1.345.936	124
Kapitalski prihodki	3.283.667	1.897.645	58
Transferni prihodki	10.000.000	0	0
SKUPAJ	14.366.012	3.243.581	23

Prikaz realiziranih prihodkov za leto 2009.



Graf 1: Vir tabela 2, kolona 3 - (celotni realizirani prihodki 3.243.581EUR = 100%)

2.2.1 Nedavčni prihodki

JSS MOK je v letu 2009 realiziral **1.345.936 EUR** nedavčnih prihodkov, kar predstavlja 24% več od načrtovanih. Med nedavčnimi prihodke so zajeti:

- **prihodki od obresti**, ki so bili realizirani v višini **79.597 EUR**, in so dosegli planirano raven. 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 (v nadaljevanju EZR), katere nakazuje Banka Slovenije.

¹⁵ Podrobnejša razčlenitev prihodkov ter prikaz realizacije za leto 2009 je razvidna iz Priloge 1, str. 1 in 2.

- **prihodki od premoženja** so bili realizirani v višini **1.200.208 EUR**, in predstavljajo 24% več od načrtovanih. Izkazani prihodki od premoženja, zajemajo prihodke od najemnin stanovanj, za stanovanja v lasti JSS MOK in stanovanj v upravljanju v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS). Vključeni so tudi prihodki od drugih najemnin (oddaja prostora za potrebe anten telekomunikacijskih operaterjev) ter prihodke od najemnin garaž. Na učinkovito realizacijo navedenih prihodkov so vplivale predvsem uspešno izpeljane izvršbe in sodni postopki, ki so pripomogli k realizaciji večjih zaostankov plačil za pretekla obdobja, mesečno opominjanje in obračunavanje zamudnih obresti nerednim plačnikom.
- **drugi nedavčni prihodki** so bili realizirani v višini **66.131 EUR** oziroma 212% planiranih. Navedena kategorija prihodkov se je v letu 2009 bistveno povečala v primerjavi s planirano predvsem zaradi pridobljenih prihodkov s strani Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije, iz naslova refundacij nadomestil plače in prispevkov delavcev v času zadržanosti od dela za leto 2008. Drugi nedavčni prihodki vključujejo tudi prihodke od izdanih računov prefakturiranih obratovalnih stroškov najemnikom, stroške upravljanja za stanovanja SSRS ter druge nepredvidene prihodke v letu 2009.

2.2.2 Kapitalski prihodki

JSS MOK je v letu 2009 realiziral **1.897.645 EUR** prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj, kar predstavlja 58 % planiranih sredstev. V okviru navedenih prihodkov so zajeti prihodki pridobljeni s prodajo stanovanjskih objektov na javni dražbi v višini 380.607 EUR ter prodajo stanovanj SSRS za nadaljnjo prodajo končnim kupcem (mladim družinam in mladim) v višini 1.517.038 EUR.

Na javni dražbi oziroma na podlagi javne ponudbe je JSS MOK prodal stanovanja na naslovih:

- Hrvatini 163;
- Gortanov trg 13, Koper;
- Vlačičeva ulica 11, Koper;
- Župančičeva ulica 39, Koper;
- Mladinska ulica 1, Koper;
- Jelerji 17.

Vzroka za nižjo realizacijo (58%) v primerjavi s planirano, sta predvsem dolgotrajnost postopkov pri prodaji dotrajanih stanovanj ter zamik gradnje pri zazidavi Nad Dolinsko pri prodaji stanovanj SSRS. Preostali del planiranih sredstev pri obeh navedenih postavkah, se bo prenesel v realizacijo finančnega načrta za leto 2010.

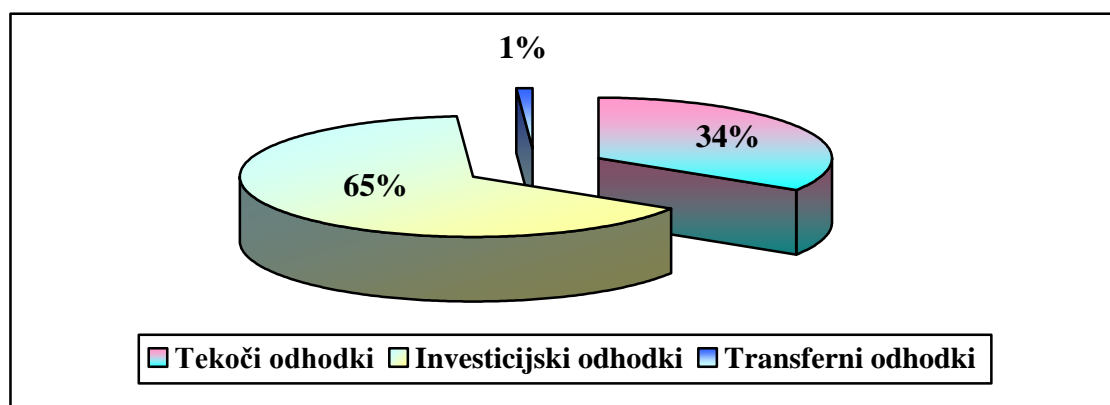
2.3 Odhodki v letu 2009

V letu 2009 je JSS MOK ustvaril skupaj **3.381.040 EUR** odhodkov. V okviru navedenih odhodkov so zajeti vsi realizirani odhodki iz naslova tekočih odhodkov, investicijskih odhodkov ter transfernih odhodkov (Tabela 3).

Tabela 3

Odhodki	Plan 2009	Realizacija 2009	Ind.
Tekoči odhodki	1.137.263	1.150.161	101
Investicijski odhodki	15.094.727	2.191.719	15
Transferni odhodki	40.230	39.160	97
SKUPAJ	16.272.220	3.381.040	21

Doseženi odhodki v letu 2009



Graf 2: Vir tabela 3, kolona 3 - (celotni realizirani odhodki 3.381.040EUR = 100%).

2.3.1 Tekoči odhodki

JSS MOK je v letu 2009 izkazal **1.150.161¹⁶ EUR** tekočih odhodkov, kar predstavlja 101% planiranih in 34% vseh odhodkov v letu 2009. V okviru navedenih odhodkov so prikazani odhodki za:

- **plače in prispevke delodajalca za socialno varnost zaposlenih**, izkazani v skupni višini **324.966 EUR**, kar predstavlja 82% načrtovanih in 10% vseh realiziranih odhodkov.
- **Izdatki za blago in storitve**, so bili realizirani v višini **720.920 EUR**, kar predstavlja 119% načrtovanih in 21% vseh odhodkov. Podrobnejša razdelitev navedene kategorije odhodkov iz finančnega načrta JSS MOK za leto 2009 je prikazana v spodnji tabeli številka 4.

Tabela 4:

	Plan 2009	REALIZACIJA	IND
4020 Pisarniški, splošni material in storitve	75.121	47.729	64
4022 Energija, voda, komunalne storitve	34.395	34.522	100
4023 Prevozni stroški in storitve	14.917	7.148	48
4024 Izdatki za službena potovanja	2.450	1.510	62
4025 Tekoče vzdrževanje in intervencije	174.040	143.426	82
4026 Najemnine in zakupnine	205.221	230.068	112
4027 Kazni in odškodnine	4.499	0	100
4029 Drugi operativni odhodki	93.067	79.367	85
4029341 Davek od dohodka pravnih oseb	0	177.150	-
402 Izdatki za blago in storitve	603.710	720.920	119

¹⁶ Podrobnejša razčlenitev tekočih odhodkov ter prikaz realizacije za leto 2009 je razvidna tudi iz Priloge 1, str. 3.

Iz tabele 4 je razvidno, da je JSS MOK v letu 2009 izkazal realizacijo tekočih odhodkov za 19% več v primerjavi s planiranimi. Spremembe Zakona o davku od dohodka pravnih oseb¹⁷, (v nadaljevanju davek od dohodka), posledično vplivajo tudi na večjo realizacijo. JSS MOK je zaradi navedene spremembe davka od dohodka za obračunsko obdobje od 1.1. do 31.12.2008 plačal davčno obveznost v višini 94.460,66EUR, ter na tej osnovi mesečne akontacije v višini 7.513,92EUR za celotno koledarsko leto 2009. V letu 2010 bo JSS MOK vplačano akontacijo v celoti dobil povrnjeno, kar je posledica ponovne spremembe davka od dohodka, in s tem možnost izločitve prihodkov iz naslova subvencij najemnin za stanovanja in obresti EZR iz prihodkov pridobitne dejavnosti¹⁸.

JSS MOK je v okviru izdatkov *tekočega vzdrževanja in intervencij*, izkazal stroške za izvedbo intervencij in vzdrževanja v stanovanjih in stanovanjskih objektih, zavarovalne premije za objekte, stroške upravljanja in druge izdatke. Iz sredstev za tekoče vzdrževanje stanovanj so se financirala vzdrževalna dela v izpraznjenih stanovanjih, ki so bila predvidena za dodelitev novim najemnikom, tekoča vzdrževanja zasedenih najemniških stanovanj skladno z letnim planom, finančni in strokovni nadzor nad izvedbo del in izdelava predračunov za predvidene posege. Intervencijska dela so se izvajala predvsem zaradi puščanja vodovodnih in odtočnih cevi, nujne zamenjave dotrajanih sanitarnih elementov, za popravilo internih instalacij centralnega ogrevanja, za odpravo napak na elektroinstalacijah ter popravila na stavbnem pohištvu.

V okviru *odhodkov za najemnine in zakupnine* so zajeta 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.

Med *drugimi operativnimi odhodki* so evidentirana sredstva ki jih je JSS MOK namenil za sejnine, strokovno izobraževanje zaposlenih, stroške sodnih postopkov, stroške notarjev in odvetnikov, članarine, storitev Uprave za javni plačilni promet, stroške bančnih storitev, parcelacije, cenitve, plačila za študentska dela ter druge nepredvidene stroške.

- **Plačila domačih obresti** so izkazana v višini **88.135 EUR**, in predstavljajo 74% planiranih. JSS MOK se v letu 2009 ni dodatno zadolžil, kar je posledično vplivalo na manjšo realizacijo plačila domačih obresti. Odhodki zajemajo plačila obresti za najete kredite pri SSRS, po obrestni meri 3,92% (EURIBOR+0%), na letni ravni. V tabeli 5 je prikazano padanje obrestne mere v primerjavi z letom 2008.

Tabela 5:

Kredit:	Realizacija 2008	Realizacija 2009	Ind.
Ankaran	18.105	14.381	79
Dolinska	54.999	44.762	81
Olmo	32.504	28.991	89
SKUPAJ	105.608	88.135	83

- **Rezerve** so bile oblikovane na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK¹⁹ v višini 16.140 EUR, za potrebe obnove stanovanj v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika.

¹⁷ Uradni list, št.117/06, 90/07, 56/08, 76/08, 92/08, 5/09, 96/09.

¹⁸ Na podlagi Pravilnika o pridobitni in nepridobitni dejavnosti, Uradni list, št. 109/07, 68/09.

¹⁹ Sklep št. 014-31/2008, z dne 26.11.2008.

2.3.2 Investicijski odhodki

Najvišja kategorija odhodkov v celotnem finančnem načrtu JSS MOK, po višini porabljenih sredstev, so zagotovo investicijski odhodki, ki so bili realizirani v skupni višini **2.191.719 EUR²⁰**, in predstavljajo 65% vseh odhodkov. Navedeni odhodki vključujejo odhodke za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj, tržnih stanovanj za mlade družine in mlade, 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 v okviru sredstev za delo.

Za namene **novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije** je JSS MOK v letu 2009 porabil **1.785.945 EUR**. Pretežni del planiranih sredstev je bil porabljen za projekt izgradnje stanovanj za mlade družine na lokaciji Nad Dolinsko cesto. Gradnja 48 stanovanj se bo izvajala tudi v letu 2010, stanovanja bodo predana kupcem predvidoma septembra 2010.

Določen del sredstev je JSS MOK planiral tudi za izgradnjo 20-25 oskrbovanih stanovanj na lokaciji Olmo. Gradnja oskrbovanih stanovanj naj bi se gradila sočasno z Domom za starejše občane, ki je predviden na isti lokaciji. Zaradi usklajevanj glede gradnje obeh objektov ter spremembe zazidalnega načrta se gradnja oskrbovanih stanovanj ni začela v letu 2009. Projekt se bo pričel izvajati v letu 2010.

Odhodki za **Investicijsko vzdrževanje in obnove**, so bili realizirani v višini **244.711 EUR**. Sredstva so bila porabljena za investicijska vzdrževalna dela in obnove stanovanj.

Za **študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije** je JSS MOK namenil **102.152 EUR**. Pretežni del sredstev je bil porabljen za projekt izgradnje stanovanj za mlade družine na lokaciji Nad Dolinsko cesto in sicer za investicijski inženiring, gradbeni nadzor in projektno dokumentacijo. Sredstva so bila porabljena tudi za plačilo izdelave popisov in nadzora za vse obnove in adaptacije starejših stanovanj. Planirana sredstva namenjena projektu izgradnje oskrbovanih stanovanj na lokaciji Olma se niso porabila, ker ni prišlo do realizacije projekta.

V okviru investicijskih odhodkov je JSS MOK izkazal tudi porabljena sredstva za:

- nakup zgradb in prostorov v višini 20.000 EUR,
- najem prevoznega sredstva v višini 5.842 EUR,
- nakup opreme, v višini 5.178 EUR.
- nakup nematerialnega premoženja v višini 27.891 EUR. Sredstva so namenjena projektu nadgradnje informacijskega sistema v službi za stanovanjske in gradbene zadeve.

2.3.3 Transforni odhodki

Transforni odhodki so bili realizirani v višini **39.160 EUR²¹**, kar predstavlja 97% planiranih sredstev. 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).

²⁰ Podrobnejša razčlenitev investicijskih odhodkov ter prikaz realizacije za leto 2009 je razvidna tudi iz Priloge 1, str. 4.

²¹ Podrobnejša razčlenitev transfernih odhodkov ter prikaz realizacije za leto 2009 je razvidna tudi iz Priloge 1, str. 4.

2.4 Računa finančnih terjatev in naložb

JSS MOK je v letu 2009 iz naslova prejetih vračil danih posojil realiziral sredstva v višini **154.665 EUR²²**, kar predstavlja 94% planiranih.

Tabela 6:

NAZIV	Plan 2009	Real.2009	Ind.
Prejeta vračila danih posojil - posameznikom	140.629	154.665	110
Prejeta vračila danih posojil - nepr.organizacije	24.000	0	0
SKUPAJ	164.629	154.665	94

2.5 Računa financiranja

Račun financiranja JSS MOK za leto 2009 izkazuje le odhodke za odplačila posojil drugim finančnim institucijam v višini **72.470 EUR²³**, kar predstavlja 83% planiranih sredstev. V okviru navedenih odplačil so zajeta odplačila glavnice najetih dolgoročnih kreditov pri SSRS.

Tabela 7:

Kredit:	Plan 2009	Realizacija 2008	Ind.%
Ankaran	24.470	20.245	83
Dolinska	44.380	35.964	81
Olmo	17.996	16.261	90
Skupaj:	86.846	72.470	83

²² Podrobnejša razčlenitev navedenih sredstev ter prikaz realizacije za leto 2009 je razvidna iz Priloge 1, str.5.

²³ Razčlenitev navedenih sredstev ter prikaz realizacije za leto 2009 je razvidna tudi v Priloge 1, str. 5.

3 POJASNILA K BILANCI STANJA²⁴

Bilanca stanja vsebuje podatke o stanju sredstev in obveznosti do njihovih virov ob koncu obračunskega obdobja. V bilanci so prikazane vrednosti v EUR brez centov.

3.1. Aktiva

Tabela 8

	SREDSTVA	2008	2009	IND
1	2	3	4	5(4/3)
	DOLGOR. SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	28.835.774	28.189.414	98
0,01	Neopredmetena sredstva	15.340	10.231	67
2,03	Nepremičnine	27.497.098	27.228.124	99
4,05	Oprema in druga opredmetena os.sredstva	25.043	13.369	53
6	Dolgoročne finančne naložbe	354.156	354.156	100
7	Dolgoročno dana posojila in depoziti	726.357	574.942	79
8	Dolgoročne terjatve iz poslovanja	217.780	8.592	4
9	Terjatve za sredstva dana v upravljanje	0	-	-
	KRATK. SRED. IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	3.792.890	4.067.540	107
10	Denarna sredstva v blagajni	0	-	-
11	Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah	2.981.962	3.019.549	101
12	Kratkoročne terjatve do kupcev	214.950	179.004	83
13	Dani predujmi in varščine	451	451	100
14	Krat.terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta	6.157	3.931	64
15	Kratkoročne finančne naložbe	41.902	64.431	154
16	Kratkoročne terjatve iz financiranja	16.778	25.888	154
17	Druge kratkoročne terjatve	82.097	212.770	259
18	Neplačani odhodki	299.673	439.275	147
19	Aktivne časovne razmejitve	148.920	122.241	82
	AKTIVA SKUPAJ	32.628.664	32.256.954	99

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so se na dan 31.12.2009 zmanjšala na vrednost **28.189.414 EUR**, in so v višini 98% v primerjavi s stanjem na dan 31.12.2008. Na zmanjšanje navedenih sredstev je vplivala predvsem vrednost amortizacije opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev, ki je v letu 2009 znašala 734.122 EUR ter odplačila dolgoročno danih posojil.

Dolgoročne finančne naložbe, izkazujejo vrednosti dolgoročnih naložb, ki so enake znesku naloženih denarnih sredstev izraženih v denarju, na dan posamezne naložbe in usklajene z družbo NSO d.o.o. Koper, v kateri ima JSS MOK kapitalski delež in je tudi njen večinski lastnik.

Dolgoročno dana posojila in depoziti, izkazujejo vrednosti dolgoročno danih posojil fizičnim osebam in podjetjem. V letu 2009 so se navedena sredstva znižala za 21% v primerjavi z letom 2008. Največjo vrednost v okviru danih posojil predstavljajo dana posojila občanom, prenesena Banki Koper d.d. na osnovi sklenjene pogodbe, za odobrena stanovanjska posojila. Končno stanje danih kreditov je bilo na dan 31.12.2009 usklajeno z Banko Koper d.d. in znaša 188.861 EUR.

V okviru navedenih sredstev je evidentirano tudi dolgoročno posojilo dano podjetju NSO d.o.o., v višini 385.221 EUR.

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve, so se v primerjavi z letom 2008 povečale za 7%. V okviru navedenih sredstev so prikazana *dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah*, kjer ima JSS MOK evidentirana svoja denarna sredstva na podračunih. Ravno tako so tu prikazani plasmaji prostih denarnih sredstev v obliki depozitov pri bankah.

²⁴ Priloga 2.

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 najemnikov stanovanj. Terjatve so se v primerjavi z letom 2008 znižale za 17%.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta, izkazujejo vrednosti terjatev do uporabnikov proračuna, za katere se sestavlja premoženjska bilanca države oziroma občine. V okviru navedene postavke so v bilanci stanja zajete terjatve do SSRS za storitve upravljanja stanovanj.

Kratkoročne finančne naložbe, izkazujejo vrednosti terjatev iz naslova kratkoročnih danih posojil, naložbe v vrednostne papirje in druge finančne naložbe. V okviru navedene postavke pa so v bilanci stanja JSS MOK izkazane kratkoročne terjatve iz naslova danega posojila podjetju NSO d.o.o..

Druge kratkoročne terjatve izkazujejo vrednost terjatve do Davčne uprave Republike Slovenije, iz naslova obračunanega davka na dodano vrednost v višini 112.479 EUR in obračunanega davka od dohodka za obdobje od 1.1 do 31.12.2009 v višini preplačane akontacije 90.167 EUR.

Sredstva *aktivnih časovnih razmejitev* so se v letu 2009 znižale za 18% v primerjavi z letom 2008, kar je posledica odpisa določenih spornih terjatev na podlagi sklepa inventurne komisije za popis dolgoročnih in kratkoročnih finančnih naložb, terjatev, obveznosti ter denarja in vrednostnih papirjev JSS MOK za leto 2008. Sklep je nadzorni sveta JSS MOK obravnaval in sprejel na 10.redni seji dne 19.5.2009. Poleg spornih terjatev do fizičnih oseb so v okviru navedenih sredstev izkazane vrednosti dvomljivih in spornih terjatev pravnih oseb, za katere še niso zaključeni stečajni postopki na sodišču (Komerzialna banka Triglav in Slavnik International).

3.2 Pasiva

Tabela 9

SREDSTVA		2008	2009	IND
1	2	3	4	5 (4/3)
	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR	792.959	1.119.017	141
20	Kratkoročne obv. za prejete predujme in varščine	0	0	
21	Kratkoročne obv. do zaposlenih	20.605	22.735	110
22	Kratkoročne obv. do dobaviteljev	120.231	458.746	382
23	Druge kratkoročne obv iz poslovanja	93.229	3.435	4
24	Krat. obv. do uporabnikov enotnega kontnega načrta	59.269	77.385	131
25	Kratkoročne obv. do financerjev	0	0	
26	Kratkoročne obv. iz financiranja	0	0	
28	Neplačani prihodki	393.961	453.371	115
29	Pasivne časovne razmejitve	105.664	103.345	98
	LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	31.835.705	31.137.937	98
90	Splošni sklad	0	0	
91	Rezervi sklad	1.078	4.935	458
940	Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	29.513.412	28.866.244	98
96	Dolgoročne finančne obveznosti	2.321.215	2.248.744	97
97	Druge dolgoročne obveznosti	0	18.014	
	PASIVA SKUPAJ	32.628.664	32.256.954	99

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve, so se v primerjavi z leto 2008 povečale za 41%. Navedeno povečanje je posledica večjega evidentiranja knjigovodskih listin v okviru kratkoročnih obveznosti do dobaviteljev v državi.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi, so se v primerjavi z letom 2008 povečale kar za 282%. Večji porast kratkoročnih obveznosti na dan 31.12.2009 je JSS MOK izkazal v bilanci stanja predvsem zaradi prejete situacije za opravljena gradbena dela v mesecu decembru, za projekt izgradnje stanovanj za mlade družine na lokaciji Nad Dolinsko cesto v višini 304.896 EUR.

Pasivne časovne razmejitve, izkazujejo popravek vrednosti dvomljivih in spornih terjatev za bodoča tveganja zaradi odpisov ob zaključku stečajnih postopkov. Izkazane so tudi obveznosti po posameznem najemniku iz naslova prejetih predujmov ob pridobitvi stanovanja v najem po sklenjenih pogodbah v skupni višini 75.571 EUR, ki bodo ves čas trajanja najemnih pogodb ostala evidentirana kot dane varščine, ob izteku najemne pogodbe, pa se bodo vrnila ali pa poračunala z neplačanimi najemninami oz. obračunanimi odškodninami.

Lastni viri in dolgoročne obveznosti, so se v primerjavi z letom 2008 znižale za 2%. Na navedeno znižanje sredstev je vplivalo predvsem evidentiranje znižanja v okviru namenskega premoženja ter dolgoročnih finančnih obveznosti.

Rezervi sklad izkazuje denarna sredstva evidentirana na podlagi sklepa o oblikovanju rezervnega sklada za namene po 119. členu Stvarnopravnega zakonika²⁵. Oblikovanje rezervnega sklada se je v letu 2009 povečanje za 16.140 EUR na podlagi sklepa št 014-31/2008, ki ga je nadzorni svet JSS MOK sprejel na 6.redni seji dne 26.11.2008. Porabljena sredstva rezervnega sklada v višini 12.284 EUR je JSS MOK namenil za tekoča in intervencijska vzdrževanja stanovanjskih objektov.

Sklad namenskega premoženja izkazuje sredstva njegovega prednika (Stanovanjskega sklada Mestne občine Koper) in namenska sredstva MOK kot ustanovitelja. Sestavljajo ga²⁶:

- stanovanja in stanovanjske hiše, nepremičnine, ki se bodo prenavljale v stanovanja, garaže in parkirna mesta, najnujnejši bivalni prostori ter z vsemi temi nepremičninami povezana zemljišča (v nadaljevanju nepremičnine);
- terjatve iz dolgoročnih stanovanjskih posojil fizičnim in pravnim osebam;
- terjatve iz poslovanja z nepremičninami;
- terjatve do bank za dane kratkoročne depozite;
- vrednosti papirji;
- denar na transakcijskem računu in v blagajni.

V letu 2009 je JSS MOK zabeležil 2% znižanje namenskega premoženja v primerjavi z letom 2008, kar je posledica evidentiranja amortizacije opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev, zaradi prodaje stanovanjskih objektov ter odplačila dolgoročno danih posojil fizičnim osebam za nakup stanovanj. Podrobnejše gibanje namenskega premoženja je prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 10

zap.št.	NAMENSKO PREMOŽENJE	leto 2008	leto 2009	ind.
1	Sklad NP - registrirano na sodišču	21.818.496	21.818.496	100
2	Sklad NP za drugo(OS, DI, Amortizacija)	5.938.706	5.443.760	92
3	Sklad NP - presežek iz preteklih let	2.998.853	2.943.590	98
4	Sklad NP - poslovni najem	-	18.014	-
5	Sklad NP - dolgoročno prejeta posojila	2.321.215	2.248.744	97
6	Sklad NP - dolgoročno dana posojila	1.078.573	927.156	86
7	SKUPAJ (1+2+3-4-5+6)	29.513.413	28.866.244	98

²⁵ Uradni list RS, št. 87/02, 18/07.

²⁶ 12.člen Odloka o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK.

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 2008 zmanjšala za 3%.

Druge dolgoročne obveznosti v letu 2009 izkazujejo dolgoročni poslovni najem službenega vozila, pridobljenega na podlagi pogodbe o poslovnem najemu št. 79650/09 z dne 27.11.2009.

Vrednost **aktivne** in **pasivne** strani bilance stanja je bila za obračunsko obdobje 31.12.2009 usklajena in znaša skupaj **32.256.954 EUR**.

4. ZAKLJUČEK

JSS MOK je v letu 2009 deloval v javnem interesu kot pravna oseba javnega prava, in s svojo dejavnostjo skušal v največji možni meri reševati stanovanjsko problematiko na območju mestne občine Koper. Presežek odhodkov nad prihodki v višini 55.264 EUR, ki ga je JSS MOK realiziral v poslovnem letu 2009 je vplivalo na znižanje denarnih sredstev na računu.

Za realizacijo zastavljenih projektov v okviru sprejetega finančnega načrta za leto 2009 je JSS MOK ob aktivni vlogi nadzornega sveta JSS MOK, vložil veliko strokovnega znanja in dela na različnih področjih in z različnimi zunanjimi institucijami. Še posebej gre poudariti veliko opravljenih aktivnosti pri uspešnem usklajevanju dogovorov skupaj z ustanoviteljico MOK in SSRS, ki je pomemben partner JSS MOK, pri uresničevanju večjih skupnih projektov na področju stanovanjske gradnje v občini Koper.

Javni stanovanjski sklad MOK

Direktor

Darko Kavre l.r.

Za predsednika nadzornega sveta:

Zdravko Hočevar l.r.

Priloga:

- Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1.1. do 31.12.2009