



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

Številka: 014-40/2009

Datum:

# POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK ZA LETO

# 2010

# 1. POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2010

## 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:     | 67.714.466,67 EUR                            |
| Direktor:                | Darko Kavre, univ.dipl.ekon.                 |

Nadzorni svet JSS MOK je v sestavi, ki ga je imenoval Občinski svet na seji dne 21. decembra 2006 deloval do dne 28.oktobra.2010. Občinski svet je v skladu z Zakonom o integriteti in preprečevanju korupcije<sup>1</sup> imenoval dva nova člana, ki sta nadomestila člana Borisa Popoviča ter Janija Bačiča.

Člani nadzornega sveta JSS MOK na dan 31.12.2010 so bili:

- Zdravko Hočevar,
- Slobodan Popović,
- Darij Novinec,
- Sebastjan Vežnaver,
- Darko Glavan,
- Likar Nataša in
- Pavlič Ivo.

## 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 Koper<sup>2</sup>, preoblikoval v JSS MOK. Nadaljeval je z delom kot javni sklad v skladu z Zakonom o javnih skladih<sup>3</sup>, določbami Stanovanjskega zakona<sup>4</sup> in Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper<sup>5</sup>. Občinski svet Mestne občine Koper je na seji dne 16. junija 2009 sprejel Odlok o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper<sup>6</sup> (v nadaljevanju: Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK), na podlagi katerega je bila

---

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 45/10.

<sup>2</sup> Uradne objave, št. 13/95.

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 22/00, 126/07-ZFPPIPP.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Uradne objave, št. 42/00, 29/02 in Uradni list RS, št. 75/04, 49/05.

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 61/09.

uskrajena organiziranost in delovanje JSS MOK z določili Zakona o javnih skladih<sup>7</sup> (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 programa<sup>8</sup> 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 naloge<sup>9</sup>:

- 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 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);
- Zakon o splošnem upravnem postopku (uradno prečiščeno besedilo ZUP-UPB2, Uradni list RS, št. 24/06 in spremembe);
- Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe);
- Zakon o lokalni samoupravi (uradno prečiščeno besedilo ZLS-UPB2; Uradni list RS, št. 94/07 in spremembe),
- Zakon o javnih financah (uradno prečiščeno besedilo ZJF-UPB4; Uradni list RS, št. 11/11),
- 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 in spremembe);
- Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS, št. 87/02 in spremembe);

<sup>7</sup> Uradni list RS, št. 77/08 – ZJS-1.

<sup>8</sup> Nacionalni stanovanjski program (NPSta), Uradni list RS, št. 43/00.

<sup>9</sup> 6. člen Odloka o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK

- Zakon o javnem naročanju (ZJN-2, Uradni list RS, št. 128/06 in spremembe);
- Zakon o izvršbi in zavarovanju (uradno prečiščeno besedilo ZIZ-UPB4; Uradni list RS, št. 3/07 in spremembe);
- Zakon o pravnem postopku (uradno prečiščeno besedilo ZPP-UPB3; Uradni list RS, št. 73/07 in spremembe);
- Zakon o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo ZGO-1-UPB1; Uradni list RS, št. 102/04 (14/2005 popr.) in spremembe);

#### Podzakonski predpisi:

- 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);
- Pravilnik o določitvi vrednosti točke za ugotovitev vrednosti stanovanja, (Uradni list RS, št. 138/06);
- Pravilnik o programu izobraževanja in navodilu o usposabljanju za točkovanje stanovanj (Uradni list RS, št. 97/05);
- Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, (Uradni list RS, št. 127/04 in spremembe);
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, (Uradni list RS, št. 123/04);
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje, (Uradni list RS, št. 110/04);
- Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu, (Uradni list RS, št. 108/04);
- Poslovnik o delu stanovanjskega sveta, (Uradni list RS, št. 35/04);
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, (Uradni list RS, št. 20/04);
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, (Uradni list RS, št. 14/04 in spremembe);
- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, (Uradni list RS, št. 131/03 in spremembe);
- Uredba o označevanju stanovanj in stanovanjskih enot, (Uradni list RS, št. 63/06);
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 125/03 (110/05 popr.)),
- Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb, (Uradni list RS, št. 97/03);
- Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka, (Uradni list RS, št. 11/04);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 54/02 in spremembe),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 115/02 in spremembe),
- Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 46/03);
- Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/00 in spremembe).

#### Lokalni predpisi:

- Odlok o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, (Uradni list RS, št. 61/09);
- Splošni pogoji poslovanja JSS MOK, (Uradni list RS, št. 33/10).

Interni akti:

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

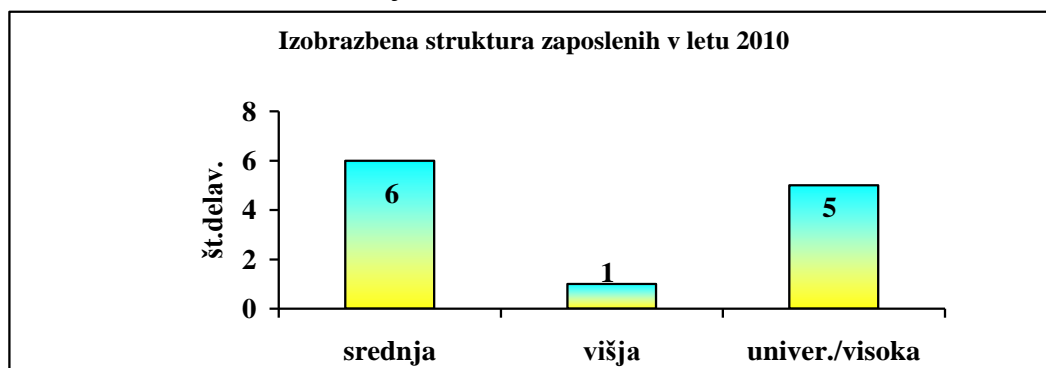
## 1.4 Cilji poslovanja

Cilji JSS MOK za leto 2010 so opredeljeni v Poslovnem in finančnem načrtu JSS MOK za leto 2010. Poslovni in finančni načrt je nadzorni svet JSS MOK obravnaval na 12. redni seji dne 24. november 2009 ter ga posredoval v sprejem ustanovitelju (v nadaljevanju MOK), skupaj s sprejetim Pisnim poročilom nadzornega sveta JSS MOK, v katerem so povzeta stališča nadzornega sveta do poslovnega in finančnega načrta JSS MOK za leto 2010. Občinski svet MOK je na seji dne 17. decembra 2009, Poslovni in finančni načrtu JSS MOK obravnaval in ga na podlagi sklepa št. 014-40/2009 tudi sprejel.

JSS MOK je v okviru finančnega načrta za leto 2010 največji obseg planiranih sredstev namenil za izgradnjo, obnovo in vzdrževanje stanovanj, kar je podrobneje prikazano v Realizaciji finančnega načrta JSS MOK za leto 2010<sup>10</sup>.

## 1.5 Kadri

JSS MOK je v letu 2010 uresničeval svoje cilje s povprečno 12 zaposlenimi. Izobrazbena struktura zaposlenih je sestavljena iz 6 delavk/cev s srednjo strokovno izobrazbo, 5 delavk/cev z univerzitetno in visoko strokovno ter ena delavka z višjo izobrazbo.



Vir: personalne mape zaposlenih iz programa Pantheon

<sup>10</sup> 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 financah<sup>11</sup> in Zakonu o računovodstvu<sup>12</sup>.

Letno poročilo JSS MOK je sestavljeno v skladu s Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava<sup>13</sup> (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 proračuna<sup>14</sup>.

Po Pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov<sup>15</sup> 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 2010 je prikazan v spodnji tabeli številka 1.

Tabela 1:

|              |  | LETO 2009        | LETO 2010        | IND.         |
|--------------|--|------------------|------------------|--------------|
| <b>A)</b>    | <b>BILANCA PRIH. IN ODHODKOV</b>             |                  |                  |              |
| <b>I.</b>    | Prihodki                                     | 3.243.581        | 5.320.197        | <b>164</b>   |
| <b>II.</b>   | Odhodki                                      | 3.381.040        | 3.685.275        | <b>109</b>   |
| <b>III.</b>  | Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II)     | -137.459         | 1.634.922        | <b>1189</b>  |
| <b>B)</b>    | <b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>    |                  |                  |              |
| <b>IV.</b>   | Prejeta vračila danih posojil                | 154.665          | 103.376          | <b>67</b>    |
| <b>V.</b>    | Dana posojila                                |                  |                  |              |
| <b>VI.</b>   | Prejeta minus dana posojila (IV-V)           | 154.665          | 103.376          | <b>67</b>    |
| <b>VII.</b>  | Skupni presežek/primanjkljaj (I+IV)-(II+V)   | 17.206           | 1.738.298        | <b>10103</b> |
| <b>C)</b>    | <b>RAČUN FINANCIRANJA</b>                    |                  |                  |              |
| <b>VIII.</b> | Zadolževanje sklada                          |                  |                  |              |
| <b>IX.</b>   | Odplačilo dolga                              | 72.470           | 98.752           | <b>136</b>   |
| <b>X.</b>    | Neto zadolževanje (VIII-IX)                  | -72.470          | -98.752          | <b>136</b>   |
| <b>XI.</b>   | Povečanje sredstev na rač.(III+VI.+X)        | -55.264          | 1.639.546        | <b>2967</b>  |
| <b>XII.</b>  | Stanje na računih konec preteklega leta      | 2.998.854        | 2.943.590        | <b>98</b>    |
| <b>XIII.</b> | <b>Stanje na računih konec tekočega leta</b> | <b>2.943.590</b> | <b>4.583.136</b> | <b>156</b>   |

JSS MOK je v letu 2010 realiziral 1.634.922 EUR več prihodkov v primerjavi z odhodki. Iz preglednice je razvidno, da dodatnega zadolževanja in danih posojil v letu 2010 ni bilo, ter da so se sredstva na računu konec leta 2010 zvišala za 1.639.546 EUR, oziroma 56% več v primerjavi z letom 2009.

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> Uradni list RS, št. 23/99 in 30/02-ZJF-C.

<sup>13</sup> Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07 in 124/08.

<sup>14</sup> Uradni list RS, št. 12/01, 10/06 in 8/07.

<sup>15</sup> 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 2010 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.

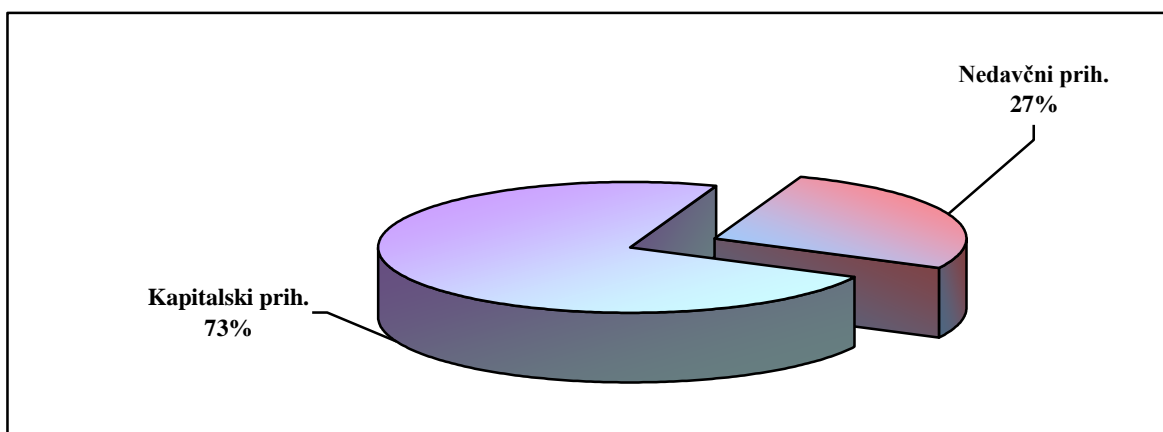
## 2.2 Prihodki v letu 2010

V letu 2010 je JSS MOK ustvaril skupaj **5.320.197 EUR<sup>16</sup>** prihodkov. Doseženi prihodki so za 64 % presegli realizirane skupne prihodke iz leta 2009. V okviru navedenih prihodkov so prikazani vsi realizirani prihodki iz naslova nedavčnih, kapitalskih in transfernih prihodkov (Tabela 2).

Tabela 2:

| Prihodki                   | Realizacija 2009 | Realizacija 2010 | Ind.       |
|----------------------------|------------------|------------------|------------|
| <b>Nedavčni prihodki</b>   | 1.345.936        | 1.428.086        | <b>106</b> |
| <b>Kapitalski prihodki</b> | 1.897.645        | 3.892.111        | <b>205</b> |
| <b>Transferni prihodki</b> | 0                | 0                |            |
| <b>SKUPAJ</b>              | <b>3.243.581</b> | <b>5.320.197</b> | <b>164</b> |

Prikaz realiziranih prihodkov za leto 2010.



Graf 1: Vir tabela 2, kolona 3 - (celotni realizirani prihodki 5.320.197EUR = 100%)

<sup>16</sup> Podrobnejša razčlenitev prihodkov ter prikaz realizacije za leto 2010 je razvidna iz Priloge 1, str. 1 in 2.

### 2.2.1 Nedavčni prihodki

JSS MOK je v letu 2010 realiziral **1.428.086 EUR** nedavčnih prihodkov, kar predstavlja 6% več v primerjavi z realizacijo leta 2009. Med nedavčnimi prihodke so zajeti:

- **prihodki od obresti**, ki so bili realizirani v višini **48.367 EUR**, in so dosegli 76% planiranih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na računu JSS MOK, obresti od depozita vračila kreditov občanov ter obresti enotnega zakladniškega računa (EZR), katere nakazuje Banka Slovenije prek Zakladnice podračuna EZR občine Koper za nočno obrestovanje prostih denarnih sredstev na podračunu odprtem pri Upravi za javna plačila.
- **prihodki od premoženja** so bili realizirani v višini **1.207.551 EUR**, in predstavljajo 9% 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 **172.168 EUR** oziroma 321% planiranih. Navedena kategorija prihodkov se je v letu 2010 bistveno povečala v primerjavi s planirano predvsem zaradi vrnjene akontacije iz naslova Davka od dohodka pravnih oseb za leto 2009, s strani Davčne uprave v višini 90.128 EUR. Drugi nedavčni prihodki vključujejo tudi ostale prihodke od:
  - Prefakturiranih obratovalnih stroškov najemnikom,
  - upravljanja za stanovanja SSRS,
  - odškodninskih zahtevkov s strani zavarovalnic,
  - Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije, iz naslova refundacij nadomestil plače in prispevkov delavcev v času zadržanosti od dela ter
  - druge nepredvidene prihodke v letu 2009.

### 2.2.2 Kapitalski prihodki

JSS MOK je v letu 2010 realiziral **3.892.111 EUR** prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj, kar predstavlja 98 % planiranih sredstev. Navedena postavka je v primerjavi z letom 2009 bistveno porasla predvsem zaradi uspešno zaključene prodaje stanovanj mladim družinam in mladim na lokaciji Nad Dolinsko. JSS MOK je skupaj s SSRS na podlagi objavljenega razpisa uspel prodati 47 od vseh 48 izgrajenih stanovanj, zato so kapitalski prihodki iz naslova prodaje stanovanj mladim družinam in mladim v letu 2010 dosegli višino 2.988.864 EUR.

V okviru navedenih prihodkov so zajeti tudi prihodki pridobljeni s prodajo stanovanjskih objektov na javni dražbi v višini 103.619 EUR ter prihodki od prodaje stanovanj SSRS za nadaljnjo prodajo končnim kupcem (mladim družinam in mladim) v višini 799.628 EUR.



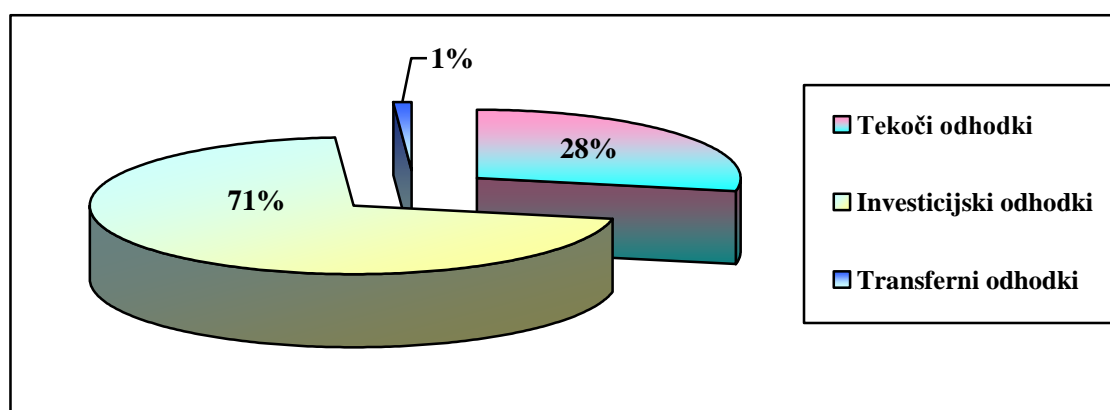
## 2.3 Odhodki v letu 2010

V letu 2010 je JSS MOK ustvaril skupaj **3.685.275 EUR<sup>17</sup>** odhodkov. Doseženi odhodki so za 9 % večji v primerjavi z realiziranimi skupnimi odhodki iz leta 2009. V okviru navedenih odhodkov so zajeti vsi odhodki iz naslova tekočih odhodkov, investicijskih odhodkov ter transfernih odhodkov (Tabela 3).

Tabela 3

| Odhodki                      | Realizacija 2009 | Realizacija 2010 | Ind.       |
|------------------------------|------------------|------------------|------------|
| <b>Tekoči odhodki</b>        | 1.150.161        | 1.038.193        | <b>90</b>  |
| <b>Investicijski odhodki</b> | 2.191.719        | 2.609.049        | <b>119</b> |
| <b>Transferni odhodki</b>    | 39.160           | 38.033           | <b>97</b>  |
| <b>SKUPAJ</b>                | <b>3.381.040</b> | <b>3.685.275</b> | <b>109</b> |

Doseženi odhodki v letu 2010



Graf 2: Vir tabela 3, kolona 3 - (celotni realizirani odhodki 3.685.275 EUR = 100%).

### 2.3.1 Tekoči odhodki

JSS MOK je v letu 2010 izkazal **1.038.193<sup>18</sup> EUR** tekočih odhodkov, kar predstavlja 28% vseh odhodkov v letu 2010 ter 10 % nižje odhodke v primerjavi z letom 2009. V okviru navedenih odhodkov so prikazani odhodki za:

- **plače in prispevke delodajalca za socialno varnost zaposlenih**, izkazani v skupni višini **319.629 EUR** (275.034 EUR - plače in drugi izdatki, 44.595 EUR - prispevki delodajalca), kar predstavlja 2% nižje odhodke v primerjavi z letom 2009.
- **Izdatki za blago in storitve**, so bili realizirani v višini **667.274 EUR**. Na podlagi 42. člena Pravilnika o računovodstvu JSS MOK je Služba za finance in računovodstvo v finančnem načrtu za leto 2010, pripravila predlog prerezporeditve sredstev tekočih odhodkov v okviru konta 402 – Izdatki za blago in storitve. Navedene prerezporeditve je direktor JSS MOK odobril in podpisal dne 15.12.2010. Pri pripravi predloga prerezporeditev sredstev je bilo upoštevano načelo prerezporeditve, kar pomeni, da zaradi povečanja sredstev na določenih postavkah, so se morale na račun le-teh druge postavke usterzno zmanjšati. Povečanje in zmanjšanje postavk je prikazano v spodnji tabeli številka 4. Iz tabele je razvidno tudi, da je JSS MOK v letu 2010 izkazal 7% nižjo realizacijo tekočih odhodkov v primerjavi z letom 2009.

<sup>17</sup> Podrobnejša razčlenitev odhodkov ter indeks realizacije v primerjavi s planiranimi sredstvi za leto 2010 je razvidna iz Priloge 1, str. 3 do str. 4.

<sup>18</sup> Podrobnejša razčlenitev tekočih odhodkov ter prikaz realizacije za leto 2010 je razvidna tudi iz Priloge 1, str. 3.

Tabela 4:

| postavka | Konto      | VRSTA PRIHODKOV                          | Realizacija 2009 | PLAN 2010      | PRERAZ.  | PLAN 2010 + PRERAZP. | Realizacija 2010 | ind       |
|----------|------------|--|------------------|----------------|----------|----------------------|------------------|-----------|
| 1        | 2          | 3  | 4                | 5              | 6        | 7(5+6)               | 8                | 9 (8/7)   |
|          | <b>402</b> | <b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>      | <b>720.920</b>   | <b>761.115</b> | <b>0</b> | <b>761.115</b>       | <b>667.274</b>   | <b>88</b> |
| 1200     | 4020       | Pisarniški, splošni material in storitve | 47.729           | 81.574         | -6.000   | 75.574               | 39.797           | 53        |
| 1210     | 4022       | Energija, voda, komunalne storitve       | 34.522           | 35.152         | 6.000    | 41.152               | 41.305           | 100       |
| 1211     | 4023       | Prevozni stroški in storitve             | 7.148            | 15.245         | 0        | 15.245               | 8.909            | 58        |
| 1212     | 4024       | Izdatki za službena potovanja            | 1.510            | 3.504          | 0        | 3.504                | 1.263            | 36        |
| 1213     | 4025       | Tekoče vzdrževanje in intervencije       | 143.426          | 182.742        | 54.000   | 236.742              | 235.840          | 100       |
| 1214     | 4026       | Najemnine in zakupnine                   | 230.068          | 218.736        | 24.000   | 242.736              | 242.141          | 100       |
| 1215     | 4027       | Kazni in odškodnine                      | 0                | 4.598          | 0        | 4.598                | 0                | 0         |
| 1216     | 4029       | Davek na DDPO                            | 177.150          | 93.000         | -78.000  | 15.000               | 7.514            | 50        |
| 1217     | 4029       | Drugi operativni odhodki                 | 79.367           | 126.564        | 0        | 126.564              | 90.505           | 72        |

Vir: Priloga 1 in interna preračunovitev z dne 15.02.2010

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 pohištvi.

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 **27.080 EUR**, in predstavljajo 69% nižje odhodke v primerjavi z letom 2009. Odhodki zajemajo plačila obresti za najete kredite pri SSRS, po obrestni meri (EURIBOR+0%) na letni ravni. V letu 2010 se je Euribor znižal iz 3,92% na 1,24%, kar je bistveno vplivalo na nižjo realizacijo navedenih odhodkov. V tabeli 5 je podrobneje prikazano padanje obrestne mere v primerjavi z letom 2009.

Tabela 5:

| Kredit:       | Realizacija 2009 | Realizacija 2010 | Ind. |
|---------------|------------------|------------------|------|
| Ankaran       | 14.381           | 4.313            |      |
| Dolinska      | 44.762           | 13.806           |      |
| Olmo          | 28.991           | 8.961            |      |
| <b>SKUPAJ</b> | <b>88.135</b>    | <b>27.080</b>    | 31   |

- **Rezerve** so bile oblikovane na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK<sup>19</sup> v višini 24.210 EUR, za potrebe obnove stanovanj v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika.

### 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 **2.609.049 EUR**<sup>20</sup>, kar predstavlja 19% večjo realizacijo odhodkov v primerjavi z letom 2009. 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 2010 porabil **2.165.326 EUR**. Pretežni del planiranih sredstev je bil porabljen za projekt izgradnje 48 stanovanj za mlade družine in mlade na lokaciji Nad Dolinsko cesto. Gradnja stanovanj se je v letu 2010 v celoti uspešno zaključila, saj je JSS MOK skupaj s SSRS uspel prodati 47 stanovanj na podlagi objavljenega razpisa. Stanovanja so v večini bila predana kupcem v oktobru 2010.

Določen del sredstev je JSS MOK planiral tudi za izgradnjo 30 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 zamika in se bo pričela predvidoma maja 2011.

Odhodki za **Investicijsko vzdrževanje in obnove**, so bili realizirani v višini **232.326 EUR**. Sredstva so bila porabljena za investicijska vzdrževalna dela in obnove stanovanj.

Za **študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije** je JSS MOK namenil **128.374 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 stanovanj.

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

- nakup opreme, v višini 4.921 EUR.
- nakup nematerialnega premoženja v višini 78.102 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 **38.033 EUR**<sup>21</sup>, kar predstavlja 97% realizacijo v primerjavi s preteklim letom. 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).

<sup>19</sup> Sklep št. 014-40/2009, z dne 24.11.2009.

<sup>20</sup> Podrobnejša razčlenitev investicijskih odhodkov ter prikaz realizacije za leto 2010 je razvidna tudi iz Priloge 1, str. 4.

<sup>21</sup> Podrobnejša razčlenitev transfernih odhodkov ter prikaz realizacije za leto 2010 je razvidna tudi iz Priloge 1, str. 4.

## 2.4 Računa finančnih terjatev in naložb

JSS MOK je v letu 2010 iz naslova prejetih vračil danih posojil realiziral sredstva v višini **103.376 EUR<sup>22</sup>**, kar predstavlja 67% realizacijo v primerjavi s preteklim letom.

Tabela 6:

| NAZIV   | Real. 2009     | Real.2010      | Ind.      |
|---|----------------|----------------|-----------|
| Prejeta vračila danih posojil - posameznikom      | 154.665        | 103.376        |           |
| Prejeta vračila danih posojil - nepr.organizacije | 0              | 0              |           |
| <b>SKUPAJ</b>                                     | <b>154.665</b> | <b>103.376</b> | <b>67</b> |

## 2.5 Računa financiranja

Račun financiranja JSS MOK za leto 2010 izkazuje odhodke za odplačila posojil drugim finančnim institucijam v višini **98.752 EUR<sup>23</sup>**, kar predstavlja 36% večje odhodke v primerjavi z letom 2009. Večji odhodki so posledica nižanja medbančne obrestne mere in s tem nižjega odplačila obresti po obrestni meri EURIBOR+0. V okviru navedenih odplačil so zajeta odplačila glavnice najetih dolgoročnih kreditov pri SSRS. V tabeli 7 so podrobneje prikazana odplačila glavnice kreditov v primerjavi z letom 2009.

Tabela 7

| Kredit         | Realizacija 2009 | Realizacija 2010 | Ind.       |
|----------------|------------------|------------------|------------|
| Ankaran        | 20.245           | 24.997           |            |
| Dolinska       | 35.964           | 45.781           |            |
| Olmo           | 16.261           | 27.974           |            |
| <b>SKUPAJ:</b> | <b>72.470</b>    | <b>98.752</b>    | <b>136</b> |

<sup>22</sup> Podrobnejša razčlenitev navedenih sredstev ter prikaz realizacije za leto 2010 je razvidna iz Priloge 1, str.5.

<sup>23</sup> Razčlenitev navedenih sredstev ter prikaz realizacije za leto 2010 je razvidna tudi v Priloge 1, str. 5.

### 3 POJASNILA K BILANCI STANJA<sup>24</sup>

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     |   | 2009              | 2010              | IND        |
|--------------|---|-------------------|-------------------|------------|
| 1            | 2   | 3                 | 4                 | 5(4/3)     |
|              | <b>DOLGOR. SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU</b>     | <b>28.189.414</b> | <b>69.922.977</b> | <b>248</b> |
| <b>00,01</b> | Neopredmetena sredstva                                | 10.231            | 6.325             | <b>62</b>  |
| <b>02,03</b> | Nepremičnine  | 27.228.124        | 69.079.954        | <b>254</b> |
| <b>04,05</b> | Oprema in druga opredmetena os.sredstva               | 13.369            | 9.618             | <b>72</b>  |
| <b>06</b>    | Dolgoročne finančne naložbe                           | 354.156           | 354.156           | <b>100</b> |
| <b>07</b>    | Dolgoročno dana posojila in depoziti                  | 574.942           | 472.924           | <b>82</b>  |
| <b>08</b>    | Dolgoročne terjatve iz poslovanja                     | 8.592             | 0                 | <b>0</b>   |
| <b>09</b>    | Terjatve za sredstva dana v upravljanje               | -                 | 0                 | <b>0</b>   |
|              | <b>KRATK. SRED. IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>     | <b>4.067.540</b>  | <b>5.903.563</b>  | <b>145</b> |
| <b>10</b>    | Denarna sredstva v blagajni                           | -                 | -                 | <b>0</b>   |
| <b>11</b>    | Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah  | 3.019.549         | 4.650.691         | <b>154</b> |
| <b>12</b>    | Kratkoročne terjatve do kupcev                        | 179.004           | 150.850           | <b>84</b>  |
| <b>13</b>    | Dani predujmi in varščine                             | 451               | 0                 | <b>0</b>   |
| <b>14</b>    | Krat.terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta | 3.931             | 5.100             | <b>130</b> |
| <b>15</b>    | Kratkoročne finančne naložbe                          | 64.431            | 86.984            | <b>135</b> |
| <b>16</b>    | Kratkoročne terjatve iz financiranja                  | 25.888            | 29.618            | <b>114</b> |
| <b>17</b>    | Druge kratkoročne terjatve                            | 212.770           | 31.184            | <b>15</b>  |
| <b>18</b>    | Neplačani odhodki                                     | 439.275           | 826.172           | <b>188</b> |
| <b>19</b>    | Aktivne časovne razmejitev                            | 122.241           | 122.964           | <b>101</b> |
|              | <b>AKTIVA SKUPAJ</b>                                  | <b>32.256.954</b> | <b>75.826.540</b> | <b>235</b> |

**Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju** so se na dan 31.12.2010 povečala na vrednost **69.922.977 EUR**, in so v višini 248% v primerjavi s stanjem na dan 31.12.2009. Iz tabele 8 je razvidno, da je na povečanje sredstev vplivalo povečanje vrednosti v okviru skupine 02- Nepremičnine. Povečanje vrednosti nepremičnin v poslovnih knjigah JSS MOK je bilo izvedeno na podlagi izdanega Sklepa Okrožnega sodišča v Kopru z dne 17.02.2010, s katerim se je v sodni register vpisala sprememba o povečanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOK. Osnova za vpis spremembe o povečanju vrednosti namenskega premoženja JSS KOK v sodni register je bil sklep Občinskega sveta MOK št. 3520-1-2009 z dne 16.7.2009, ki je bil izdan na podlagi opravljene cenitve nepremičnin JSS MOK s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin na dan 31.12.2008.

*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 2010 so se navedena sredstva znižala za 18% v primerjavi z letom 2009. 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 31.12.2010 usklajeno z Banko Koper d.d. in znaša 87.703 EUR.

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

<sup>24</sup> Priloga 2.

**Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve**, so se v primerjavi z letom 2009 povečale za 45%. 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.

*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 2009 znižale za 16%.

*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 ter terjatev iz naslova mesečnih obračunanih obresti za prosta denarna sredstva na podračunu JSS MOK v višini 1.653 EUR do Zakladnice podračuna EZR občine Koper.

*Kratkoročne finančne naložbe*, izkazujejo vrednosti terjatev iz naslova kratkoročnih danih posojil, naložbe v vrednostne papirje in druge finančne naložbe. V okviru navedene postavke so v bilanci stanja JSS MOK izkazane kratkoročne terjatve iz naslova danega posojila podjetju NSO d.o.o. Navedene terjatve so se v primerjavi z letom 2009 povečale za 35%, kar je posledica neplačevanja obveznosti s strani podjetja NSO. d.o.o.. Ker kljub večkratnemu opominjanju JSS MOK od podjetja NSO d.o.o. ni pridobil nikakršnega plačila, je konec leta 2010 zoper družbo vložil predlog za dovolitev izvršbe na podlagi verodostojnih listin.

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

*Druge kratkoročne terjatve* izkazujejo vrednost terjatve do Davčne uprave Republike Slovenije, iz naslova obračunanega davka na dodano vrednost. Vrednost terjatev se je v primerjavi z letom 2009 bistveno znižala, predvsem zaradi pridobljenega vračila akontacij iz naslova davka od dohodka pravnih oseb za obračunsko leto 2009 v višini 90.127 EUR.

Sredstva *aktivnih časovnih razmejitev* so v letu 2010 ostale skoraj ne spremenjene. V okviru navedenih sredstev so izkazane sporne terjatve do fizičnih oseb za katere je JSS MOK vodi pravni postopek in je ocenil, da je zelo težko pričakovati da bodo terjatve poplačane. Aktivne časovne razmejitve izkazujejo tudi vrednosti 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 |  | 2009              | 2010              | IND        |
|----------|--|-------------------|-------------------|------------|
| 1        | 2  | 3                 | 4                 | 5 (4/3)    |
|          | <b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR</b>               | <b>1.119.017</b>  | <b>1.305.321</b>  | <b>117</b> |
| 20       | Kratkoročne obv. za prejete predujme in varščine   | 0                 | 0                 |            |
| 21       | Kratkoročne obv. do zaposlenih                     | 22.735            | 21.353            | 94         |
| 22       | Kratkoročne obv. do dobaviteljev                   | 458.746           | 496.535           | 108        |
| 23       | Druge kratkoročne obv iz poslovanja                | 3.435             | 265.592           | 7732       |
| 24       | Krat. obv. do uporabnikov enotnega kontnega načrta | 77.385            | 60.749            | 79         |
| 25       | Kratkoročne obv. do financerjev                    | 0                 | 0                 |            |
| 26       | Kratkoročne obv. iz financiranja                   | 0                 | 0                 |            |
| 28       | Neplačani prihodki                                 | 453.371           | 358.444           | 79         |
| 29       | Pasivne časovne razmejitev                         | 103.345           | 102.648           | 99         |
|          | <b>LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b>        | <b>31.137.937</b> | <b>74.521.219</b> | <b>239</b> |
| 90       | Splošni sklad                                      | 0                 | 0                 |            |
| 91       | Rezervi sklad                                      | 4.935             | 15.107            | 306        |
| 940      | Sklad namenskega premoženja v javnih skladih       | 28.866.244        | 72.351.780        | 251        |
| 96       | Dolgoročne finančne obveznosti                     | 2.248.744         | 2.149.992         | 96         |
| 97       | Druge dolgoročne obveznosti                        | 18.014            | 4.340             |            |
|          | <b>PASIVA SKUPAJ</b>                               | <b>32.256.954</b> | <b>75.826.540</b> | <b>235</b> |

**Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev**, so se v primerjavi z leto 2009 povečale za 17%. Navedeno povečanje je posledica večjega evidentiranja knjigovodskih listin v okviru kratkoročnih obveznosti do dobaviteljev v državi ter povečanja kratkoročnih obveznosti iz poslovanja do Davčne uprave Republike Slovenije.

*Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi*, so se v primerjavi z letom 2009 povečale kar za 8%. Večji porast kratkoročnih obveznosti na dan 31.12.2010 je JSS MOK izkazal v bilanci stanja predvsem zaradi prejete končne situacije za opravljena gradbena dela v okviru projekta izgradnje stanovanj za mlade družine na lokaciji Nad Dolinsko cesto v višini 395.866 EUR.

*Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja* so se v primerjavi z letom 2009 bistveno povečale predvsem zato, ker je JSS MOK v okviru navedenih sredstev izkazal obveznost do Davčne uprave RS v skupni višini 261.976 EUR, ki izhaja iz opravljenega obračuna davka od dohodka pravnih oseb za obdobje od 1.1. do 31.12.2010.

*Pasivne časovne razmejitev*, 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 75.322 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 2009 bistveno zvišali, kar je posledica povečanja namenskega premoženja JSS MOK. Več o tem je bilo zapisano v okviru aktivne strani bilance stanja pri dolgoročnih sredstvih in sredstva v upravljanju v okviru skupini 02-Nepremičnine na strani 14.

*Rezervi sklad* izkazuje denarna sredstva evidentirana na podlagi sklepa o oblikovanju rezervnega sklada za namene po 119. členu Stvarnopravnega zakonika<sup>25</sup>. Oblikovanje rezervnega sklada se je v letu 2010 povečalo za 24.210 EUR na podlagi sklepa št 014-40/2009, ki ga je nadzorni svet JSS MOK sprejel na 12. redni seji dne 24.11.2009. Sredstva rezervirana v okviru rezervnega sklada lahko JSS MOK nameni le 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 ga<sup>26</sup>:

- 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 2010 je JSS MOK zabeležil bistveno povečanje namenskega premoženja v primerjavi z letom 2009, kar je posledica evidentiranja ocenjene vrednosti nepremičnin, ki jo je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin na dan 31.12.2008.

Podrobnejše gibanje namenskega premoženja v letu 2010 je prikazano v spodnji tabeli.

**Tabela 10**

| zap.št. | NAMENSKO PREMOŽENJE                               | leto 2009         | leto 2010         | ind.       |
|---------|---|-------------------|-------------------|------------|
| 1       | Sklad NP - registrirano na sodišču                | 21.818.496        | 67.714.467        | 310        |
| 2       | Sklad NP za drugo(OS, DI, Amortizacija, Presežek) | 8.387.350         | 5.966.507         | 71         |
| 3       | Sklad NP - poslovni najem                         | 18.014            | 4.340             | -          |
| 4       | Sklad NP - dolgoročno prejeta posojila            | 2.248.744         | 2.149.992         | 96         |
| 5       | Sklad NP - dolgoročno dana posojila               | 927.156           | 825.138           | 89         |
| 6       | <b>SKUPAJ (1+2-3-4+5)</b>                         | <b>28.866.244</b> | <b>72.351.780</b> | <b>251</b> |

*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 2009 zmanjšala za 4%.

*Druge dolgoročne obveznosti* v letu 2010 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 31.12.2010 usklajena in znaša skupaj **75.826.540 EUR**.

<sup>25</sup> Uradni list RS, št. 87/02, 18/07.

<sup>26</sup> 12.člen Odloka o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK.



#### 4. ZAKLJUČEK

JSS MOK je v letu 2010 deloval v javnem interesu kot samostojna pravna oseba javnega prava, in s svojo dejavnostjo skušal v največji možni meri reševati stanovanjsko problematiko na območju mestne občine Koper. Presežek prihodkov nad odhodki v višini 1.639.456 EUR, ki ga je JSS MOK realiziral v poslovnem letu 2010 je posledično vplivalo na zvišanje denarnih sredstev na računih iz preteklih let. Navedena sredstva bo JSS MOK v celoti namenil za uresničevanje svojega namena delovanja in zadanih ciljev s katerimi bo pridobival nova stanovanja.

JSS MOK je v obdobju recesije in gospodarske krize skušal poslovati čim bolj skrbno, racionalno in gospodarno, kar je prikazano v Poslovnem in finančnem poročilu JSS MOK za leto 2010 predvsem v okviru tekočih odhodkov v primerjavi s preteklim poslovnim letom.

V okviru Poslovnega in finančnega načrta JSS MOK za leto 2010 ni prišlo do realizacije transference prihodkov s strani MOK, zaradi neuspešnega razpisa o nakupu neprofitnih najemnih stanovanj na trgu. Razpis ni uspel zaradi previsoke ponujene cene in neprimernih struktur stanovanj. Glede na še vedno prisotno povpraševanje po neprofitnih najemnih stanovanj bo JSS MOK v prihodnem poslovnem letu skušal poiskati nove možnosti za pridobitev le-teh.

Za realizacijo zastavljenih projektov v okviru sprejetega finančnega načrta za leto 2010 je JSS MOK ob aktivni vlogi nadzornega sveta JSS MOK, vložil veliko strokovnega znanja in dela na različnih področjih delovanja. Še posebej gre poudariti uspešno zaključen projekt prodaje stanovanj mladim družinam in mladim na lokaciji Nad Dolinsko, ki ga je JSS MOK realiziral skupaj z ustanoviteljem 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.**

Predsednik nadzornega sveta:

**Zdravko Hočevar l.r.**

Priloga:

- Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1.1. do 31.12.2010