



STANOVANJSKI SKLAD  
MESTNE OBČINE KOPER  
FONDO ALLOGGI DEL COMUNE  
CITTA' DI CAPODISTRIA

Datum: 25.2.2003

OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE KOPER

### PROGRAM DEL IN NALOG IN FINANČNI NAČRT JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2003

Stanovanjski sklad Mestne občine Koper je samostojana pravna oseba, katere ustanovitelj je Mestna občina Koper. V skladu z Zakonom o javnih skladih se je Mestna občina Koper odločila, da Stanovanjski sklad preoblikuje v Javni sklad in v ta namen je bil sprejet Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradne objave št.42/00) in Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradne objave št. 29/02). Glede na to, da Stanovanjski sklad še ni pričel poslovati kot Javni stanovanjski sklad se za leto 2003 finančni načrt in program dela pripravljata na enak način kot za leto 2002. Program Javnega stanovanjskega sklada s finančnim načrtom je sestavni del integralnega proračuna in je vključen v konsolidirano bilanco proračuna Mestne občine Koper. Zaradi navedenega mora biti program Javnega stanovanjskega sklada izdelan v skladu z metodologijo, ki velja za pripravo proračuna in jo določata Zakon o javnih financah in Zakon o računovodstvu.

Sredstva za poslovanje Stanovanjskega sklada Mestne občine Koper se skladno z Zakonom in odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada zagotavljajo:

- iz prihodkov od občinskega premoženja – z najemninami stanovanj,
- iz prihodkov od prodaje stanovanj in stanovanjskih hiš v lasti Mestne občine Koper
- iz sredstev republiškega proračuna in Stanovanjskega sklada Republike Slovenije,
- z zadolževanjem, nakupom in prodajo vrednostnih papirjev,
- z namenskimi dotacijami pravnih in fizičnih oseb,
- iz prihodkov ustvarjenih z lastnim poslovanjem,
- iz drugih virov.

**V osnutku** proračuna Mestne občine Koper za leto 2003 so predvideni odhodki za realizacijo programa sklada v skupnem znesku 547.000.000,00 SIT.

## **PRIHODKI FINANČNEGA NAČRTA SKLADA**

V okviru finančnega načrta sklada za leto 2003 so predvideni naslednji prihodki:

**Nedavčni prihodki:** V višini 17 mio SIT zajemajo planirane prilive iz naslova obresti za avista sredstva ter za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na račun sklada. Poleg navedenega so v okviru drugih nedavčnih prihodkih planirani prilivi iz drugih nepredvidenih sredstev iz naslova predmeta poslovanja.

**Transforni prihodki:** V sredstvih iz tega naslova je zajet pomemben delež sredstev sklada in obsegajo vse transfere prihodkov iz drugih blagajn javnofinančnih institucij. V konsolidiranih bilancah javnofinančnih tokov se transforni prihodki konsolidirajo s transfornimi odhodki in se njihovi nameni izkazujejo po nastanku izvornih prihodkov in izvornih namenih porabe po enotni ekonomski klasifikaciji javnofinančnih tokov.

V finančnem načrtu za leto 2003 je za izvajanje programa sklada planirano 220 mio SIT transfernih prihodkov iz občinskega proračuna. Višina transfera proračunskih sredstev zajema prihodke, ki bodo 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 za občinska stanovanja

**Prejeta vračila danih posojil:** Za dana stanovanjska posojila iz preteklih let je v letošnjem letu planiran priliv iz naslova anuitet v višini 90 mio SIT.

**Zadolževanje:** za izvedbo programa je v finančnem načrtu sklada predvideno 70 mio SIT iz naslova zadolževanja namensko za financiranje stanovnske gradnje neprofitnih in socialnih stanovanj. Sklad bo za kredit kandidiral pri Republiškem stanovanjskem skladu oziroma drugih republiških institucijah.

**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. Obseg teh sredstev je v višini 150 mio SIT.

## **ODHODKI FINANČNEGA NAČRTA SKLADA**

### **TEKOČI ODHODKI:**

- **Plače in drugi izdatki zaposlenim:** Postavka je planirana v višini 34,6 mio SIT in zajema refundacijo plač proračunu Mestne občine Koper zaposlenih, ki delajo na skladu. Za realizacijo te postavke je med Stanovanjskim skladom in Mestno občino Koper sklenjena posebna pogodba o refundaciji sredstev.
- **Prispevki delodajalcev za socialno varnost:** Postavka je bila planirana v višini 4,8 mio SIT. Način plačila je prav tako urejen s pogodbo kot je navedeno v prejšnji postavki.

## **IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE :**

- **Pisarniški, splošni material in storitve:** Postavka je planirana v višini 9,5 mio SIT in zajema stroške pisarniškega materiala, revidiranja sklada, stroške za oglaševalske storitve, časopise, revije, knjige, izdatke za reprezentanco, stroške čiščenja in drugega splošnega materiala in storitev.
- **Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije:** V planirani postavki v višini 6 mio SIT so zajeti stroški vezani na prazna stanovanja, stroški vode in elektrike za poslovni prostor Nazorjev trg 5 in stroški telefona.
- **Izdatki za službena potovanja:** Za dnevnice in druge izdatke v zvezi s službenimi potovanji delavcev in strokovnih služb se v letu 2003 predvideva 0,3 mio SIT.
- **Tekoče vzdrževanje, intervencije, zavarovanje in upravljanje:** Ta postavka je planirana v višini 40 mio SIT in zajema poleg intervencijskih del in tekočega vzdrževanja tudi zavarovalne premije za stanovanja, ki so v lasti sklada in vse stroške upravljanja za stanovanja ter za poslovni prostor Nazorjev trg 5.
- **Najemnine in zakupnine:** Sredstva v višini 0,4 mio SIT so predvidena za morebitna plačila najemnin ali zakupnin v izrednih primerih (naravne nesreče, požari, ipd.), v kolikor sklad v danem trenutku s praznimi stanovanji ne razpolaga in za potrebe ostale opreme za delovanje sklada v kolikor le te sam nima.
- **Kazni in odškodnine:** Za kazni oziroma odškodnine, ki jih je potrebno med letom plačevati po sodnih odločbah je v letu 2003 predvidenih 4 mio SIT. Ta znesek je zelo težko realno oceniti, ker ni možno vnaprej načrtovati zaključka posameznih sodnih postopkov in niti izida le-teh.
- **Drugi operativni odhodki:** Tu so zajeti stroški strokovnih služb in zunanjih sodelavcev, cenitve, parcelacije, popisi del, sejnine udeležencem nadzornega sveta in ostalih komisij, izdatki za strokovno izobraževanje, članarine, plačilo storitev upravi RS za javna plačila, bančne storitve, stroški uskladitve zemljiško-knjižnega stanja, plačila predujmov sodnim izvršiteljem in drugi nepredvideni odhodki.

## **PLAČILA DOMAČIH OBRESTI:**

- **Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem:** Leta 1998 je sklad pridobil od Stanovanjskega sklada RS kredit za nakup 27 stanovanj v Ankaranu. Za poplačilo obresti bo potrebno zagotoviti 3,5 mio SIT. Plačilo anuitet je predvideno v drugi postavki (zadolževanje).

## **NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV:**

- **Nakup zgradb in prostorov:** Postavka je planirana v višini 20 mio SIT .
- **Nakup prevoznih sredstev:** Postavka je planirana v višini 4 mio SIT.
- **Nakup opreme:** Sredstva planirane postavke v višini 5 mio SIT se bodo porabila predvsem za nakup računalniške in druge opreme za potrebe delavcev na Nazorjevem trgu 5.

- **Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije:** S temi sredstvi načrtujemo pridobitev stanovanja predvsem za upravičence do socialnih in neprofitnih stanovanj. V letu 2003 je planirano 286,3 mio SIT in sicer za naslednje investicije:
  - dokončanje nadomestne gradnje Sp. Škofije 202 – 160 mio SIT
  - adaptacija Kmečka 5 – 22 mio SIT
  - nadomestna gradnja Pri vodnjaku 6,8 – 20 mio SIT
  - adaptacija Agrarne reforme 30 – 8 mio SIT
  - adaptacija stanovanja Miklavčičeva 10 – 2 mio SIT
  - prenova Hrvatini 64 – 10 mio SIT
  - Nad Dolinsko – 37 mio SIT
  - Ostali objekti, ki se bodo izpraznili med letom – 27,3 mio SIT
  
- **Investicijsko vzdrževanje in obnove:** V letu 2003 za investicijsko vzdrževanje namenimo 35 mio SIT. S temi sredstvi načrtujemo ureditev naslednjih stanovanj:
  - Ulica Talcev 10 – 5 mio SIT
  - Hrvatini 163 – 0,8 mio SIT
  - Pomjan 16 – 3 mio SIT
  - Župančičeva 14 – 2,5 mio SIT
  - Trubarjeva 2 – 2 mio SIT
  - Dekani (Varda) – 5 stanovanjskih enot – 4,5 mio SIT
  - Sergeja Mašere 5 – 2 mio SIT
  - Velika vrata 6 – 0,7 mio SIT
  - C na Markovec 3 – 1 mio SIT
  - Nazorjev trg 5 – 5 mio SIT
  - ostale izboljšave v stanovanjih, prijavljenih med letom - 8,5 mio SIT
  
- **Nakup nematerialnega premoženja:**  
Postavka je planirana v višini 1 mio SIT za nakup računalniških programov.
  
- **Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija:** Postavka je planirana v višini 54 mio SIT in zajema poleg projektne dokumentacije tudi investicijski inženiring in investicijski nadzor. V letu 2003 bomo namenili planirana sredstva iz tega naslova za naslednje objekte:
  - Kare Levja- Gasilska – lok.dokumentacija in projekti - 4 mio SIT
  - Pri vodnjaku 6,8 – dopolnitev projektov in nadzor – 1 mio SIT
  - Nad Dolinsko – projekti objekta 13,14 – 10 mio SIT
  - Nad Dolinsko – projekti objekta 10,11 – 10 mio SIT
  - Nad Dolinsko – garažna hiša in zunanja ureditev – projekti – 10 mio SIT
  - Hrvatini 64 – projekti – 2,5 mio SIT
  - Ribiški trg 9 – projekti – 4 mio SIT
  - Kmečka 5 – nadzor – 0,5 SIT
  - Škofije 202 – nadzor – 5 mio SIT
  - ostali nadzori inv.vzdrževanja in adaptacij – 7 mio SIT

#### INVESTICIJSKI TRANSFERI:

##### **- Investicijski transferi drugim ravnem države**

43000000 Stanovanjski sklad RS –12,5 mio SIT

43000000 Republiški odškodninski sklad – 6,5 mio 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, odreja Stanovanjskemu skladu RS in Republiškem odškodninskemu skladu (prihodki se delijo lokalni skupnosti in državi v razmerju 70:30).

##### **- Investicijski transferi neprofitnim organizacijam:**

Postavka je planirana v višini 4 mio SIT. S temi sredstvi se zagotavlja del sredstev za delovanje neprofitne stanovanjske organizacije NSO d.o.o., ki je v večinski lasti sklada.

#### ZADOLŽEVANJE:

##### **- Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam**

Postavka je planirana višini 4 mio SIT in zajema vračilo glavnice najetega kredita za gradnjo stanovanj v Ankaranu, Regentova 4B, najetega pri Stanovanjskem skladu RS.

**Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je obravnaval in sprejel predlog programa del in nalog in finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za leto 2003 na seji dne 5.3.2003.**

**Finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za leto 2003 se predlaga v soglasje Občinskemu svetu Mestne občine Koper.**

v.d. direktorja:

Darko Kavre, univ.dipl.ekon.