



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

NADZORNI SVET
COMITATO DI CONTROLLO

Datum: 3.12.2004

OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE KOPER

Zadeva: **PROGRAM DEL IN NALOG IN FINANČNI NAČRT
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER
ZA LETO 2005**

Program del in nalog in finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju: Sklad) kot posrednega proračunskega porabnika za leto 2005 je izdelan v skladu z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradne objave št.42/00), Odlokom o spremembah in dopolnitvah odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradne objave št. 29/02 ter Uradni list RS št. 75/2004), Zakonom o javnih skladih ter z metodologijo, ki velja za posredne proračunske porabnike in jo določata Zakon o javnih financah in Zakon o računovodstvu.

Skladno s 26. členom Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradne objave št.42/00) je namensko premoženje ločeno od sredstev za delo sklada.

Sredstva za poslovanje Sklada za leto 2005 se zagotavljajo:

- iz prihodkov od najemnin stanovanj in poslovnih prostorov
- iz prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj
- iz drugih nedavčnih prihodkov
- iz transfernih prihodkov iz proračuna lokalne skupnosti
- iz prejetih vračil danih posojil
- iz prihodkov ustvarjenih z lastnim poslovanjem,
- iz zadolževanja – najetja kredita,
- iz drugih virov.

Predvideni odhodki za realizacijo programa del in nalog in finančnega načrta Sklada za leto 2005 so v skupnem znesku **769.900.000,00 SIT.**

I. PRIHODKI FINANČNEGA NAČRTA SKLADA

V okviru finančnega načrta Sklada za leto 2005 so predvideni naslednji prihodki:

NEDAVČNI PRIHODKI:

Postavka v višini **131,0 mio SIT** zajema prihodke iz sledečega naslova:

- prihodki od obresti (obresti sred. na vpogled, obresti vezanih tolarskih depozitov - pretežni del depozita preko katerega se vodijo dana posojila posameznikom za nakup in gradnjo stanovanj ter obresti od vračila posojila neprofitne organizacije NSO d.o.o.
- prihodki od najemnin poslovnih prostorov (poslovni prostor Obrtniška 24 in Nazorjev trg 5, Koper)
- prihodki od najemnin stanovanj
- drugi nedavčni prihodki (odškodnine od zavarovalnice, prefakturirani stroški in drugo).

KAPITALSKI PRIHODKI:

Postavka v višini **65,0 mio SIT** zajema prihodke od prodaje objektov in stanovanj. Planirana je prodaja izpraznjenih stanovanjskih objektov na naslednjih lokacijah:

- Župančičeva 17
- Tovarniška 2 in Božičeva 1
- Semedela 77

Poleg zgoraj navedenih objektov je predvidena tudi prodaja stanovanj, ki jih zasedajo najemniki (bivši imetniki stanovanjske pravice) in sicer:

- Semedela 77/a
- Srgaši 1
- Izolska vrata 16
- Pomjan 38
- Pomjan 35
- Kidričeva 22/b
- Dekani 214
- Pekarniška 8
- Osp 25/a
- Skupni prostor Cesta na Markovec 9

TRANSFERNI PRIHODKI:

Postavka v višini **80,0 mio SIT** zajema prejeta sredstva iz proračuna Mestne občine Koper, katera se bodo namenila za realizacijo postavke novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije.

PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL:

Postavka v višini **91,5 mio SIT** zajema vračila danih stanovanjskih posojil za nakup in gradnjo stanovanj iz preteklih let ter pričetek vračila danega posojila neprofitni organizaciji NSO d.o.o. za gradnjo stanovanj Cesta na Markovec 1/c.

ZADOLŽEVANJE:

Za izvedbo programa je v finančnem načrtu Sklada predvideno **230,0 mio SIT**. V skladu s sprejetim investicijskim programom ocenjujemo, da bo za investicijo gradnje stanovanj v ZN Nad Dolinsko in ZN Olmo, Sklad del sredstev kril z najetjem finančnega kredita. V skladu z razpisom Stanovanjskega sklada RS, javnega sklada: "Program vzpodbujanja zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005", bo Sklad pripravil vso potrebno dokumentacijo ter kandidiral na razpis za odobritev navedenih sredstev. Za pridobitev tega ugodnega kredita bo javni sklad MOK predlagal Občinskemu svetu Mestne občine Koper v sprejem oziroma pridobitev poročila s strani Mestne občine Koper.

SREDSTVA NA RAČUNIH:

Poleg sredstev iz tekočih prilivov razpolaga Sklad za pokritje predvidenih nalog v letu 2005 še s sredstvi na računih iz naslova neporabljenih sredstev preteklih let. Predvidena poraba sredstev iz tega naslova za realizacijo planiranih nalog v letu 2005 je **172,4 mio SIT**.

II. ODHODKI FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA SKLADA

TEKOČI ODHODKI:

PLAČE IN DRUGI IZDATKI: (v celoti za delo)

Postavka je planirana v višini **41,0 mio SIT** in zajema osebne dohodke zaposlenih pri Skladu ter planirane nove zaposlitve.

PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST: (v celoti za delo)

Postavka je planirana v višini **6,1 mio SIT** in zajema prispevke iz osebnih dohodkov delavcev zaposlenih pri Skladu.

IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE : (za delo in namensko premoženje)

Postavka v skupni višini **61,6 mio SIT** zajema sredstva za delo Sklada v višini **19,2 mio SIT** in sredstva namenskega premoženja v višini **42,4 mio SIT**, kar je razvidno iz priloženega finančnega načrta.

Izdatki za delo zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Pisarniški, splošni material in storitve:** Postavka je planirana v višini **5,2 mio SIT** in zajema stroške pisarniškega materiala, stroške za oglaševalske storitve, časopise, revije, knjige, izdatke za reprezentanco, stroške čiščenja in drugega splošnega materiala in storitev.
- **Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije:** Postavka je planirana v višini **3,0 mio SIT** in zajema stroške energije, vode in ogrevanje za poslovni prostor Nazarjev trg 5.
- **Prevozni stroški in storitve:** Postavka je planirana v višini **1,0 mio SIT** in zajema stroške goriva, maziva in druge stroške vezane na prevoz z službenim vozilom
- **Izdatki za službena potovanja:** Postavka je planirana v višini **0,5 mio SIT** in zajema stroške za dnevnice in druge izdatke v zvezi s službenimi potovanji delavcev in strokovnih služb.

- **Tekoče vzdrževanje in intervencije:** Postavka je planirana v višini **3,0 mio SIT** in zajema stroške za tekoče vzdrževanje in upravljanja poslovnega prostora na Nazorjevem trgu 5.
- **Najemnine in zakupnine:** Postavka je planirana v višini **0,1 mio SIT** in zajema morebitna plačila najemnin ali zakupnin za opremo s katero ne razpolagamo in bi jo v danem trenutku nujno potrebovali za nemoteno delo .
- **Davek na izplačane plače:** Postavka je planirana v višini **2,9 mio SIT** in zajema davek na izplačane plače delavcev zaposlenih pri javnem skladu
- **Drugi operativni odhodki:** Postavka je planirana v višini **3,5 mio SIT** in zajema plačila strokovnim službam, zunanjim sodelavcem, sejnine, izdatke za strokovno izobraževanje, plačila storitev UJP, bančne storitve in druge odhodke.

Izdatki za sredstva namenskega premoženja zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Pisarniški, splošni material in storitve:** Postavka je planirana v višini **3,5 mio SIT** in zajema stroške oglaševalskih storitev in objave vezane na dodelitev stanovanj v najem.
- **Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije:** Postavka je planirana v višini **1,0 mio SIT** in zajema stroške praznih stanovanj.
- **Tekoče vzdrževanje in intervencije:** Postavka je planirana v višini **32,0 mio SIT** in zajema stroške za tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov, intervencije, zavarovalne premije, stroške upravljanja v večstanovanjskih objektih in druge izdatke.
- **Najemnine in zakupnine:** Planirana postavka v višini **0,1 mio SIT** zajema najemnine ali zakupnine stanovanj v izrednih primerih (naravne nesreče, požari, ipd.), v kolikor Sklad v danem trenutku s praznimi stanovanji ne razpolaga.
- **Kazni in odškodnine:** Postavka je planirana v višini **0,8 mio SIT** in zajema kazni oziroma odškodnine, katere je potrebno med letom plačevati po sodnih odločbah. Ta znesek je zelo težko realno oceniti, ker ni možno vnaprej načrtovati zaključka posameznih sodnih postopkov.
- **Drugi operativni odhodki:** Postavka je planirana v višini **5,0 mio SIT** in zajema stroške strokovnih službe, cenitev, bančnih stroškov za vodenje kreditov občanom in drugih odhodkov povezanih z namenskim premoženjem.

PLAČILA DOMAČIH OBRESTI:(v celoti namensko premoženje)

Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem: Leta 1998 je javni sklad pridobil od Stanovanjskega sklada RS – javni sklad kredit za nakup 27 stanovanj v Ankaranu. Za poplačilo obresti bo potrebno zagotoviti **3,5 mio SIT**.

INVESTICIJSKI ODHODKI:

NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV: (za delo in namensko premoženje)
Postavka v skupni višini **637,7 mio SIT** zajema sredstva za delo Sklada v višini **7,7 mio SIT** in sredstva namenskega premoženja v višini **630,0 mio SIT**, kar je razvidno iz priloženega finančnega načrta.

Izdatki za delo zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Nakup prevoznih sredstev:** Postavka je planirana v višini **1,7 mio SIT** in zajema plačilo obrokov finančnega leasinga že dobavljenega službenega vozila v letu 2003 ter druge nepredvidene odhodke.
- **Nakup opreme:** Postavka je planirana v višini **4,0 mio SIT** in zajema nakup računalniške in druge opreme za potrebe delavcev na Nazarjevem trgu 5.
- **Nakup nematerialnega premoženja:** Postavka je planirana v višini **2,0 mio SIT** in zajema računalniške programe vezano na spremembe obračuna stanovanjskih najemnin v skladu z zakoni, kateri urejajo to področje.

Izdatki za sredstva namenskega premoženja zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Nakup zgradb in prostorov:** Postavka je planirana v višini **5,0 mio SIT** in zajema morebitne deleže nepremičnin, katere ni možno v naprej planirati.
- **Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije:** Postavka je planirana v višini **560,0 mio SIT**. Sredstva so predvidena za gradnjo stanovanjskih objektov in garaže v ZN Nad Dolinsko v skladu s sprejetim investicijskim programom 2003-2006 ter pričetek gradnje v območju ZN Olmo.

Planirana so tudi sredstva za obnovo naslednjih objektov:

- Pri vodnjaku 6-8, Koper - zaključek nadomestne gradnje stanovanjskega objekta
- Hrvatini 64 - dokončanje usposobitve stanovanjskih enot v objektu
- Ribiški trg 2 - dokončanje celovite prenove stanovanja
- **Investicijsko vzdrževanje in obnove:** Postavka je planirana v višini **30,0 mio SIT** in zajema ureditev naslednjih stanovanj:
 - Mladinska 1, Koper – usposobitev stanovanja
 - Kocjančičeva 1, Koper – usposobitev stanovanja
 - Rozmanova 13, Koper – vzdrževalna dela v treh stanovanjskih enotah in sofinanciranje prenove celotnega objekta
 - Sabinijeva 3, Koper – usposobitev stanovanja
 - Dekani 214, Dekani – usposobitev stanovanja
 - Kidričeva 30, Koper – sofinanciranje popravila strehe in vzdrževalna dela v stanovanjih
 - Dolinska 16/d, Koper – obnova strešne kritine in sanitarij
 - Nazarjev trg 5, Koper
 - Trubarjeva 2, Koper; Prisoje 8, Koper; Hrvatini 174, Ankaran in Pekarniška 6, Koper – dokončanje vzdrževalnih in adaptacijskih del iz leta 2004
 - ostala vzdrževalna dela v stanovanjih, ki se pojavijo med letom ob morebitnih izpraznitvah

- **Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija:** Postavka je planirana v višini **35,0 mio SIT** in zajema poleg projektne dokumentacije tudi investicijski inženiring in investicijski nadzor. V letu 2005 bomo namenili pretežni del planiranih sredstva iz tega naslova za območje ZN Nad Dolinsko, za dokončanje nadomestne gradnje stanovanjskega objekta Pri vodnjaku 6-8, Koper ter del dokumentacije za gradnjo v območju ZN Olmo.

INVESTICIJSKI TRANSFERI:

Investicijski transferi drugim ravnem države (v celoti namensko premoženje)

Postavka je planirana v višini **15,0 mio SIT** in zajema obveznosti, ki so zakonsko določene s Stanovanjskim zakonom in sicer določa, da se del sredstev iz kupnine stanovanj, ki so prodala na podlagi Stanovanjskega zakona, odvaja Stanovanjskemu skladu RS- javni sklad in Slovenski odškodninski družbi d.d. (prihodki se delijo lokalni skupnosti in državi v razmerju 70:30). Sredstva so planirana v naslednji višini:

- Stanovanjski sklad RS –javni sklad v višini **10,5 mio SIT**
- Slovenska odškodninska družba d.d. v višini **4,5 mio SIT**

ZADOLŽEVANJE:

Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam (v celoti namensko premoženje)

Postavka je planirana višini **5,0 mio SIT** in zajema vračilo glavnice najetega kredita za gradnjo stanovanj v Ankaranu, Regentova 4B, najetega pri Stanovanjskem skladu RS- javni sklad.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je na 10. redni seji dne 30.11.2004 obravnaval in sprejel Program del in nalog in finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada sklada Mestne občine Koper za leto 2005 ter sprejel sklep, da se ga predloži v soglasje Občinskemu svetu Mestne občine Koper.

Pripravil: Javni stanovanjski sklad MOK
Direktor: Darko Kavre, univ.dipl.ekon. l.r.

Za predsednika nadzornega sveta:
Zdravko Hočevar l.r.

