



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

NADZORNI SVET / COMITATO DI CONTROLLO

Številka: K022-16/2005

Datum: 17.11.2005

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE KOPER

Zadeva: POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT JSS MOK ZA LETO 2006

Poslovni in finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju: Sklad), kot posrednega proračunskega porabnika, za leto 2006 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. 75/04 in 49/05), 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 je namensko premoženje ločeno od sredstev za delo sklada.

Sredstva za poslovanje Sklada za leto 2006 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 – najeta posojila,
- iz drugih virov.

Predvideni odhodki za realizacijo celotnega poslovnega in finančnega načrta Sklada za leto 2006 so v skupnem znesku **1.046 mio SIT**.

I. PRIHODKI FINANČNEGA NAČRTA SKLADA

V okviru finančnega načrta Sklada za leto 2006 so predvideni naslednji prihodki:

NEDAVČNI PRIHODKI:

Postavka v višini **200 mio SIT** zajema prihodke iz sledečega naslova:

- prihodki od obresti (obresti od sredstev na vpogled – sredstva pri Banki Koper za vodenje danih posojil posameznikom za nakup in gradnjo stanovanj; obresti od vezanih tolarskih depozitov pri ostalih bankah ter obresti od vračila posojila neprofitne organizacije NSO d.o.o.),
- prihodki od najemnin poslovnih prostorov (poslovni prostor Obrtniška 24),
- prihodki od najemnin stanovanj,
- drugi nedavčni prihodki (odškodnine zavarovalnic, prefakturirani stroški, najemnina za radijsko bazno postajo na stanovanjskem bloku Nazorjev trg 5 in drugo).

KAPITALSKI PRIHODKI:

Postavka v višini **110 mio SIT** zajema prihodke od prodaje objektov in stanovanj. Planirana je prodaja izpraznjenih stanovanjskih objektov ter prodaja stanovanj najemnikov, ki so bivši imetniki stanovanjske pravice. V letu 2006 bi naj bili prodani naslednji objekti:

- Župančičeva 17,
- Lazaretska 1, 3 in 5,
- Repičeva 1,
- ter dotrajani objekti, ki so zasedeni z najemniki:
 - o Ulica Agrarne reforme 30,
 - o Dekani 45,
 - o Kolomban 62.

TRANSFERNI PRIHODKI:

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

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 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 najetje posojila v višini **480 mio SIT**. Potrebna finančna sredstva bo Sklad pridobil pri Stanovanjskem skladu RS, javni sklad ter pri poslovnih bankah. Sklad bo navedena sredstva porabil za realizacijo projekta ZN Nad Dolinsko in ZN Olmo.

SREDSTVA NA RAČUNIH:

Poleg sredstev iz tekočih prihodkov razpolaga Sklad za realizacijo predvidenih nalog v letu 2006 še s sredstvi na računih iz preteklih let. Predvidena poraba sredstev iz tega naslova za realizacijo planiranih nalog v letu 2006 znaša **cca 85 mio SIT**.

II. ODHODKI FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA SKLADA

TEKOČI ODHODKI:

PLAČE IN DRUGI IZDATKI: (v celoti za delo)

Postavka je planirana v višini **55,3 mio SIT** in zajema osebne dohodke 10ih zaposlenih pri Skladu. Postavka se je v primerjavi z letom 2005 ustrezno poveča zaradi vrnitve dveh delavk iz porodniškega dopusta. Na povečanje indeksa je poleg vrnitve dveh delavk, vplivala tudi predvidena nova zaposlitev v okviru Službe za gradbene zadeve.

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

Postavka je planirana v višini **7,9 mio SIT** in zajema prispevke iz osebnih dohodkov delavcev zaposlenih pri Skladu. Vzrok povečanja postavke je posledica povečanja postavke plač in drugih izdatkov zaposlenih.

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

Postavka v skupni višini **67,5 mio SIT** zajema sredstva za delo Sklada v višini **22,3 mio SIT** in sredstva namenskega premoženja v višini **45,3 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 **7,1 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 **3,6 mio SIT** in zajema stroške energije, vode in ogrevanje za poslovni prostor Nazorjev trg 5.
- **Prevozni stroški in storitve:** Postavka je planirana v višini **1,2 mio SIT** in zajema stroške goriva, maziva in druge stroške vezane na prevoz s službenim vozilom
- **Izdatki za službena potovanja:** Postavka je planirana v višini **0,7 mio SIT** in zajema stroške za dnevnicke in druge izdatke v zvezi s službenimi potovanji delavcev in strokovnih služb.
- **Tekoče vzdrževanje in intervencije:** Postavka je planirana v višini **2 mio SIT** in zajema stroške za tekoče vzdrževanje in upravljanja poslovnega prostora na Nazorjevem trgu 5.
- **Davek na izplačane plače:** Postavka je planirana v višini **2,3 mio SIT** in zajema davek na izplačane plače delavcev zaposlenih pri javnem skladu.
- **Drugi operativni odhodki:** Postavka je planirana v višini **5,3 mio SIT** in zajema plačila 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 **3,6 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 **2,2 mio SIT** in zajema stroške praznih stanovanj.
- **Tekoče vzdrževanje in intervencije:** Postavka je planirana v višini **31 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 **1 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 **7,4 mio SIT** in zajema stroške zunanjih sodelavcev, 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: Postavka je planirana v višini **13,7 mio SIT**, ter zajema odplačila obresti najetih posojil. Vključene so obresti najetega dolgoročnega posojila pri Stanovanjskem skladu RS, javni sklad (v nadaljevanju SS RS) v letu 1998 za nakup 27 stanovanj v Ankaranu ter obresti predvidenega dolgoročnega posojila za ZN Nad Dolinsko in ZN Olmo pri SS RS kakor pri poslovnih bankah.

REZERVE

Rezerve za posebne namene – popravila stanovanj, je postavka katero je potrebno oblikovati na podlagi 41.člena Stanovanjskega zakona. V okviru te postavke je potrebno zagotoviti potrebna sredstva za obnovo stanovanj v objektih kjer sta več kot dva etažna lastnika. Za oblikovanje navedene postavke je Sklad v letu 2006 planiral sredstva v višini **3,5 mio SIT**.

INVESTICIJSKI ODHODKI:

NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV: (za delo in namensko premoženje)

Postavka v skupni višini **869,4 mio SIT** zajema sredstva za delo Sklada v višini **13,4 mio SIT** in sredstva namenskega premoženja v višini **856 mio SIT**, kar je razvidno iz priloženega finančnega načrta.

Izdatki za delo zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Nakup prevoznih sredstev:** Postavka je planirana v višini **1,4 mio SIT** in zajema plačilo obrokov finančnega leasinga že dobavljenega službenega vozila v letu 2003 katerega bomo v tem letu tudi dokončno izplačali.
- **Nakup opreme:** Postavka je planirana v višini **6 mio SIT** in zajema nakup računalniške in druge opreme za potrebe delavcev na Nazorjevem trgu 5.

- **Nakup nematerialnega premoženja:** Postavka je planirana v višini **6 mio SIT** in zajema nakup nove računalniške programske opreme za nemoten potek dela v finančno računovodski službi ter dograditev programske opreme na stanovanjskem področju.

Izdatki za sredstva namenskega premoženja zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Nakup zgradb in prostorov:** Postavka je planirana v višini **5 mio SIT** in zajema morebitne deleže nepremičnin, katere ni možno v naprej planirati.
- **Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije:** Postavka je planirana v višini **790 mio SIT**. Sredstva so predvidena za gradnjo druge in tretje faze stanovanjskih objektov ter zunanjo ureditvijo, dostopno cesto in parkirišč v ZN Nad Dolinsko, katera poteka v skladu s sprejetim "Načrtom razvojnih programov stanovanjske gradnje v Mestni občini Koper za obdobje od 2003 do 2006". Poleg ZN Nad Dolinsko je v okviru navedene postavke vključen še projekt gradnje oskrbovanih in neprofitnih stanovanj v območju ZN Olmo.
- **Investicijsko vzdrževanje in obnove:** Postavka je planirana v višini **32 mio SIT** in zajema ureditev naslednjih stanovanj:
 - o Mladinska 1, Koper – usposobitev stanovanja,
 - o Kocjančičeva 1, Koper – usposobitev stanovanja,
 - o Rozmanova 13, Koper – vzdrževalna dela v treh stanovanjskih enotah in sofinanciranje prenove celotnega objekta,
 - o Sabinijeva 3, Koper – usposobitev stanovanja,
 - o Kidričeva 30, Koper – popravilo stanovanj,
 - o Dolinska 16/d, Koper – obnova strešne kritine in sanitarij,
 - o Trubarjeva 2, Koper,
 - o Ribiški trg 2,
 - o OF 16,
 - o Pekarniška 4,
 - o Nazorjev trg 5, Koper ter
 - o 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 **29 mio SIT** in zajema poleg projektne dokumentacije tudi investicijski inženiring in investicijski nadzor. V letu 2006 bomo pretežni del planiranih sredstev namenili za izvedbo investicijskega inženiringa ZN Nad Dolinsko ter pripravo projektne dokumentacije za gradnjo v območju ZN Olmo.

INVESTICIJSKI TRANSFERI:

Investicijski transferi drugim ravnem države (v celoti namensko premoženje)

Postavka je planirana v višini **10,5 mio SIT** in zajema obveznosti, ki so zakonsko določene s Stanovanjskim zakonom in sicer določa, da se del sredstev iz kupnine stanovanj, ki so se prodala na podlagi Stanovanjskega zakona, odvaja SS RS in Slovenski odškodninski družbi d.d. (prihodki se delijo lokalni skupnosti in državi v razmerju 70:30). Sredstva so planirana v naslednji višini:

- SS RS v višini **7 mio SIT**

- Slovenska odškodninska družba d.d. v višini **3,5 mio SIT**

ODPLAČILO DOLGA:

Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam (v celoti namensko premoženje)

Postavka je planirana višini **18,5 mio SIT** in zajema vračilo glavnice najetega posojila za gradnjo stanovanj v Ankaranu, Regentova 4B, najetega pri SS RS. Ravno tako je v okviru navedene postavke planirano odplačevanje pridobljenega dolgoročnega posojila v letu 2005 pri SS RS na podlagi razpisa "Program spodbujanja zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005" ter pridobljena dolgoročna posojila v letu 2006 pri poslovnih bankah.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je na 15. redni seji dne 15.11.2005 obravnaval in sprejel Poslovni in finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za leto 2006 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.

Priloge:

1. Finančni načrt JSS MOK za leto 2006