



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

NADZORNI SVET / COMITATO DI CONTROLLO

Številka: 014-78/2006

Datum: 14.12.2006

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE KOPER

Zadeva: POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT JSS MOK ZA LETO 2007

Leto 2007 je za pripravo Poslovnega in finančnega načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju: Sklad), kot posrednega proračunskega porabnika, posebno leto, saj je bilo potrebno poleg vsakoletnih izhodišč Ministrstva za finance upoštevati tudi dejstvo o prehodu na novo evropsko valuto – **evro (EUR)**. Slovenija se je z vstopom v Evropsko unijo 1.maja 2004, zavzela za uvedbo enotne evropske valute. Prehod na evro in jemanje tolarja iz obtoka ureja Zakon o uvedbi evra (Ur.l.RS, št 114/2006). Ta zakon določa obdobje dvojnega obtoka, obdobje dvojnega označevanja cen v primarni valuti EUR in sekundarni valuti SIT. Ravno tako je v tem zakonu določen čas zamenjave tolarških bankovcev in tolarških kovancev v evre ter vsebuje bolj podrobna pravila za zaokroževanje preračunanih zneskov. S tem zakonom se razveljavi Zakon o denarni enoti Republike Slovenije in Zakon o uporabi denarne enote Republike Slovenije.

Sklad je ob upoštevanju navedenih dejstev Predlog finančnega načrta za leto 2007 pripravil v trenutno še veljavni domači valuti SIT, ter le tega prevrednotil po enotnem paritetnem tečaju **1EUR=239,640 SIT**. Zaradi boljšega razumevanja in lažjega prehoda na novo valuto (EUR) se je Sklad odločil, da pripravi obrazložitev Predloga finančnega načrta za leto 2007 tako v primarni valuti EUR kakor tudi v sekundarni valuti SIT. Nadzornemu svetu posreduje v obravnavo in sprejem Predlog poslovnega in finančnega načrt JSS MOK za leto 2007, ki je predstavljen v priloženih tabelah (glej Priloga 1 in Priloga 2).

Predlog finančnega načrta Sklada je izdelan v skladu s posredovanimi Navodili za pripravo proračuna Mestne občine koper za leto 2007, 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 2007 se zagotavljajo:

- iz prihodkov od najemnin stanovanj, garaž ter drugih najemnin,
- 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 zadolževanja – najeta posojila,
- iz drugih virov.

Predvideni odhodki za realizacijo celotnega poslovnega in finančnega načrta Sklada za leto 2007 so planirani v skupnem znesku **4.344 tisoč EUR (1.039 mio SIT)**.

I. PRIHODKI FINANČNEGA NAČRTA SKLADA

V okviru finančnega načrta Sklada za leto 2007 so predvideni naslednji prihodki:

TEKOČI PRIHODKI:

Postavka v višini **913 tisoč EUR (219 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 stanovanj,
- prihodki od drugih najemnin (najemnina za radijsko bazno postajo na stanovanjskem bloku Nazarjev trg 5)
- prihodki od najemnin garaž (najemnine podkletenih garažnih mest v ZN Dolinska),
- drugi nedavčni prihodki (odškodnine zavarovalnic, prefakturirani stroški, in drugo).

KAPITALSKI PRIHODKI:

Postavka v višini **375 tisoč EUR (90 mio SIT)** zajema prihodke od prodaje objektov in stanovanj. Planirana je prodaja izpraznjenih stanovanjskih objektov ter prodaja stanovanj najemnikov:

I. PRAZNI OBJEKTI:

- Koper, Kare Kosovelov trg – Volkova ulica
- Koper, Opekarska 5
- Koper, Repičeva 1
- Koper, II. Prek. brigade 37/d
- Izola, Strma pot 26

II. ZASEDENA STANOVANJA

- Kolomban 62
- Dekani 45
- Sermin 31
- Premančan 42
- Koper, Bazoviška 13
- Koper, Čevljarska 17

- Koper, Rutarjeva 2
- Koper, Ul. Agrarne reforme 30
- Koper, Staničev trg 10
- Koper, Beblerjeva 14
- Koper, Kidričeva 22/b

III. ODKUP DELEŽA NA SKUPNIH DELIH:

- Koper, Veluščkova 7
- Koper C. na Markovec 19
- Koper, Istrska 25
- Koper, C. na Markovec 5

TRANSFERNI PRIHODKI:

Postavka v višini **334 tisoč EUR (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 izvajanje stanovanjske gradnje na ZN Olmo.

PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL:

Postavka v višini **416 tisoč EUR (99,7 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 **1.259 tisoč EUR (302 mio SIT)**. Pretežni del finančnih sredstev bo Sklad pridobil na podlagi posojilne pogodbe pri Stanovanjskem skladu RS, javni sklad. Pridobljena sredstva v višini **758 tisoč EUR (182 mio SIT)** so izključno namenjena za izgradnjo neprofitnih stanovanj v soseski Olmo. Ostala potrebna finančna sredstva za realizacijo navedenega projekta bo Sklad pridobil pri poslovnih bankah.

SREDSTVA NA RAČUNIH:

Poleg sredstev iz tekočih prihodkov, kapitalskih prihodkov, transfernih prihodkov, prihodkov od vračil danih posojil in prihodkov iz naslova zadolževanja, ima Sklad na razpolago za realizacijo zadanih nalog v letu 2007, tudi sredstva na računih iz preteklih let. Predvidena poraba sredstev, za realizacijo planiranih nalog v letu 2007, iz tega naslova znaša **cca 1.037 tisoč EUR (248 mio SIT)**.

II. ODHODKI FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA SKLADA

TEKOČI ODHODKI:

PLAČE IN DRUGI IZDATKI: (v celoti za delo)

Postavka je planirana v višini **277 tisoč EUR (66,4 mio SIT)** in zajema osebne dohodke 10-ih redno zaposlenih javnih uslužbencev ter predvideno novo zaposlitev. Pri planiranju odhodkov v okviru navedene postavke so bila upoštevana izhodišča posredovana s strani ministrstva pristojnega za finance ter Dogovor o višini in načinu splošne uskladitve osnovnih plač in višini sredstev za odpravo plačnih nesorazmerij za obdobje 2007 do 2009, ki sta ga parafirala Vlada in sindikati javnega sektorja junija 2006. Na podlagi omenjenega dogovora se v letu 2007 upošteva 1,3% povečanja osnovnih plač od julija 2007. Na podlagi izhodišč ministrstva za finance pa se v letu 2007 upošteva letna stopnja inflacije v višini 2,1% ter letna nominalna rast povprečne plače v RS v višini 4,6%.

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

Postavka je planirana v višini **39 tisoč EUR (9,4 mio SIT)** in zajema prispevke iz osebnih dohodkov 11-ih predvidenih zaposlenih javnih uslužbencev pri Skladu. Pri navedeni postavki, so bila upoštevana enaka izhodišča kot pri postavki Plače in drugi izdatki.

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

Postavka v skupni višini **368 tisoč EUR (88,3 mio SIT)** zajema sredstva za delo Sklada v višini **117 tisoč EUR (28,1 mio SIT)** in sredstva namenskega premoženja v višini **251 tisoč EUR (60,1 mio SIT)**, kar je razvidno iz priloženega finančnega načrta (glej Prilogo 1 in Priloga 2).

Izdatki za delo zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Pisarniški, splošni material in storitve:** Postavka je planirana v višini **40 tisoč EUR (9,6 mio SIT)** in zajema stroške pisarniškega materiala in storitev, stroške oglaševanja, izdatke za časopise, revije in strokovno literaturo zaposlenih, izdatke za reprezentanco, čiščenje poslovnih prostorov in garaže na naslovu Nazorjev trg 5 ter računalniške storitve, itd.
- **Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije:** Postavka je planirana v višini **15 tisoč EUR (3,7 mio SIT)** in zajema stroške energije, vode in ogrevanje za poslovni prostor Nazorjev trg 5.
- **Prevozni stroški in storitve:** Postavka je planirana v višini **6 tisoč EUR (1,5 mio SIT)** in zajema stroške goriva, vzdrževanja in popravila, zavarovanja ter druge stroške vezane na uporabo službenim vozil.
- **Izdatki za službena potovanja:** Postavka je planirana v višini **4 tisoč EUR (0,9 mio SIT)** in zajema stroške za dnevnice in druge izdatke v zvezi s službenimi potovanji.
- **Tekoče vzdrževanje in intervencije:** Postavka je planirana v višini **8 tisoč EUR (2 mio SIT)** in zajema stroške za tekoče vzdrževanje in upravljanje poslovnega prostora na Nazorjevem trgu 5.
- **Davek na izplačane plače:** Postavka je planirana v višini **9 tisoč EUR (2,1 mio SIT)** in zajema davek na izplačane plače javnih uslužbencev pri javnem skladu. V okviru planirane postavke se na podlagi določb Zakona o davku na izplačane plače v letu 2007 nadaljuje postopno zniževanje davčnih stopenj in sicer za dodatnih 20%.
- **Drugi operativni odhodki:** Postavka je planirana v višini **34 tisoč EUR (8,2 mio SIT)** in zajema plačila zunanjim sodelavcem, sejnine članov Nadzornega sveta ter

ostalim članom komisij, izdatke za strokovno izobraževanje, plačila storitev UJP, bančne storitve, plačila za delo preko študentskih servisov, avtorske honorarje ob svečanih otvoritvah in druge odhodke.

Izdatki za sredstva namenskega premoženja zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Pisarniški, splošni material in storitve:** Postavka je planirana v višini **21 tisoč EUR (4,9 mio SIT)** in zajema stroške oglaševalskih storitev in objave vezane na dodelitev stanovanj v najem ter licitacij ob prodaji stanovanjskih objektov in stanovanj.
- **Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije:** Postavka je planirana v višini **18 tisoč EUR (4,4 mio SIT)** in zajema stroške praznih stanovanj. Planirana postavka je v letu 2007 bistveno višja v primerjavi z letom 2006 predvsem zaradi intenzivne izpraznitve stanovanj na naslovu Nazorjev trg 5.
- **Tekoče vzdrževanje in intervencije:** Postavka je planirana v višini **157 tisoč EUR (37,6 mio SIT)** in zajema stroške za tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov, intervencije, zavarovalne premije za objekte, stroške upravljanja v večstanovanjskih objektih, stroške upravljanja v bloku Nazorjev trg 5, stroške upravljanja objektov v novi soseski Nad Dolinsko in Olmo ter druge izdatke.
- **Najemnine in zakupnine:** Planirana postavka v višini **0,4 tisoč EUR (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 **4 tisoč EUR (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 **50 tisoč EUR (12 mio SIT)** in zajema stroške zunanjih sodelavcev, cenitev, stroške sodnih postopkov, stroške svetovanja odvetnikov, notarske storitve, stroške vodenja računa namenskega premoženja pri Upravi za javni plačilni promet, plačila bančnih storitev za vodenje kreditov občanom, stroške povezane z zadolževanjem, stroške parcelacij ter druge odhodke povezane z namenskim premoženjem.

PLAČILA DOMAČIH OBRESTI:(v celoti namensko premoženje)

Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem: Postavka je planirana v višini **43 tisoč EUR (10,4 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 dolgoročnega posojila najetega pri SS RS v letu 2005 za stanovanjsko gradnjo na ZN Nad Dolinsko in obresti dolgoročnega posojila najetega pri SS RS v letu 2006 za gradnjo neprofitnih stanovanj na ZN Olmo, kakor obresti posojil najetih pri poslovnih bankah.

REZERVE: (v celoti namensko premoženje)

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 2007 planiral sredstva v višini **15 tisoč EUR (3,6 mio SIT)**.

INVESTICIJSKI ODHODKI:

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

Postavka v skupni višini **3.497 tisoč EUR (838,2 mio SIT)** zajema sredstva za delo Sklada v višini **124 tisoč EUR (29,7 mio SIT)** in sredstva namenskega premoženja v višini **3.374 tisoč EUR (808,5 mio SIT)**, kar je razvidno iz priloženega finančnega načrta (glej Prilogo 1 in Prilogo 2).

Izdatki za delo zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Nakup opreme:** Postavka je planirana v višini **40 tisoč EUR (9,7 mio SIT)** in zajema nakup računalniške in druge opreme za potrebe delavcev Sklada.
- **Nakup nematerialnega premoženja:** Postavka je planirana v višini **83 tisoč EUR (20 mio SIT)** in zajema nakup nove računalniško programske opreme za vzpostavitev samostojnega informacijskega sistema Sklada.

Izdatki za sredstva namenskega premoženja zajemajo naslednje vrste stroškov:

- **Nakup zgradb in prostorov:** Postavka je planirana v višini **21 tisoč EUR (5 mio SIT)** in zajema morebitne deleže nepremičnin, katere ni možno v naprej planirati.
- **Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije:** Postavka je planirana v višini **3.036 tisoč EUR (727,5 mio SIT)**. Sredstva so predvidena za zaključek gradnje stanovanjskih objektov ter zunanje ureditve, dostopne ceste 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 **184 tisoč EUR (44 mio SIT)** in zajema ureditev praznih stanovanj in objektov.
- **Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija:** Postavka je planirana v višini **133 tisoč EUR (32 mio SIT)** in zajema poleg projektne dokumentacije tudi investicijski inženiring in investicijski nadzor. V letu 2007 bo večji del planiranih sredstev Sklad namenil za pripravo projektne dokumentacije in nadzora za izgradnjo oskrbovanih stanovanj v območju ZN Olmo.

INVESTICIJSKI TRANSFERI:

Investicijski transferi drugim ravnem države (v celoti namensko premoženje)

Postavka je planirana v višini **42 tisoč EUR (10,1 mio SIT)** in zajema obveznosti, ki so zakonsko določene s Stanovanjskim zakonom kjer je določeno, da se del sredstev iz kupnine stanovanj, ki so se 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 **28 tisoč EUR (6,7 mio SIT)**
- Slovenska odškodninska družba d.d. v višini **14 tisoč EUR (3,4 mio SIT)**

ODPLAČILO DOLGA:

Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam (v celoti namensko premoženje)

Postavka je planirana višini **51 tisoč EUR (12,3 mio SIT)** in zajema vračilo glavnice najetega posojila za gradnjo stanovanj v Ankaranu, Regentova 4B, najetega pri Stanovanjskem skladu RS, javni sklad. Ravno tako je v okviru navedene postavke planirano odplačevanje pridobljenega dolgoročnega posojila za izgradnjo neprofitnih stanovanj na območju Dolinske in ZN Olmo, katera je Sklad ravno tako pridobil pri Stanovanjskem skladu RS, javni sklad na podlagi objavljenih razpisov.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je na 20. redni seji dne 12.12.2006 obravnaval in sprejel Poslovni in finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za leto 2007 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 2007