

NADZORNI SVET / COMITATO DI CONTROLLO

Številka: 014-31/2008

Datum: 15.12.2008

POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT JSS MOK ZA LETO 2009

1. UVOD

Predlog poslovnega in finančnega načrta (v nadaljevanju finančni načrt) Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju Sklad) za leto 2009 je pripravljen na podlagi ekonomskih izhodišč in predpostavk za pripravo proračuna Mestne občine Koper za leto 2009, katera so bila Skladu posredovana s strani pristojnega organa občinske uprave. Poleg zakonsko določenih izhodišč je Sklad pri pripravi predloga finančnega načrta izhajal iz ocene realizacije prihodkov in odhodkov do konca leta 2008 ter programov aktivnosti, ki so bili vključeni v finančni načrt za leto 2008 in se bodo nadaljevali v letu 2009.

Pristojni organ Mestne občine Koper – Urad za finance in računovodstvo, je globalne makroekonomske okvirje razvoja Slovenije, v okviru katerih so zajeta osnovna kvantitativna izhodišča za pripravo predloga občinskega proračuna ter finančnega načrta posrednih proračunskih uporabnikov za leto 2009, pridobil s strani Ministrstva za finance. Sklad je pri pripravi finančnega načrta za leto 2009 upošteval naslednja izhodišča:

- kot podlago za planiranje nominalnih okvirjev javno finančnih prihodkov in odhodkov je upošteval letno stopnjo inflacije za leto 2009 predvideno v višini 2,9%,
- pri načrtovanju sredstev za plače je upošteval zadnje spremembe Zakona o sistemu plač v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 95/07 – uradno prečiščeno besedilo, 110/07 Skl.US: U-I-275/07-5, 17/08, 58/08, 69/08-ZTFI-A, 69/08ZZavr-E, 80/08; v nadaljevanju ZSPJS), Kolektivno pogodbo za javni sektor (Uradni list RS, št. 57/08; v nadaljevanju KPJS), Kolektivno pogodbo za dejavnost okolja in prostora – tarifni del (Uradni list RS, št. 60/08) določila Uredbe o enotni metodologiji in obrazcih za obračun in izplačilo plač v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 93/08) ter dinamiko za odpravo nesorazmerij do 1.3.2010,
- pri planiranju odhodkov, ki se vežejo na povprečno plačo v RS je upošteval 6,4% nominalno rast povprečne plače v RS za leto 2009.

Priprava finančnega načrta Sklada za leto 2009, poleg zgoraj navedenega, temelji tudi na Odloku o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradne objave št. 42/00 in 29/02 ter Uradni list RS, št. 75/04 in 49/05; v nadaljevanju Odlok), Zakonu o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08; v nadaljevanju ZJS-1) ter na metodologiji, ki velja za posredne proračunske porabnike in jo določata Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU, 127/06-ZJZP, 14/07-ZSPDPO; v nadaljevanju ZJF) in Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02-ZJF-C, v nadaljevanju ZR). Na podlagi določil 26. člena Odloka je Sklad pri pripravi finančnega načrta izhajal iz dejstva, da se sredstva za namensko premoženje (v nadaljevanju SM 3001), planira ločeno od sredstev za delo Sklada (v nadaljevanju SM 3200).

Pri pripravi finančnega načrta za leto 2009 je Sklad spoštoval načeli učinkovitosti in gospodarnosti ter si je prizadeval za ohranjanje makroekonomske stabilnosti. Finančni načrt izkazuje vse prejemke ter vse izdatke Sklada, ki so potrebni za realizacijo zastavljenih ciljev. Podrobnejšo razčlenitev in obrazložitev zastavljenih ciljev Sklad podaja v nadaljevanju in v Predlogu finančnega načrta JSS MOK za leto 2009 (Priloga 1).

V obrazložitvi in v Prilogi 1 se vsi prihodki in odhodki izkazujejo v evrih brez stotinov (v nadaljevanju EUR).

2. PRIHODKI

V okviru finančnega načrta Sklada za leto 2009 so predvideni naslednji prihodki:

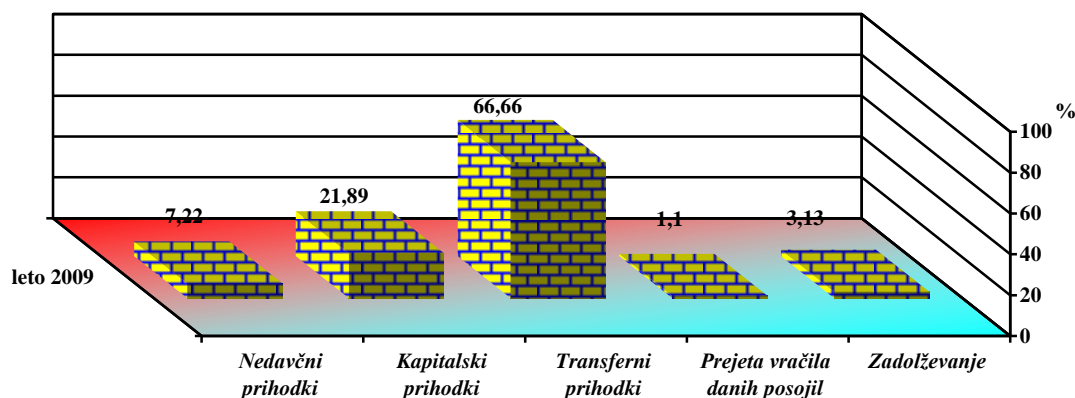
Tabela 1:

v EUR	leto 2009	v %
Nedavčni prihodki	1.082.345	7,22
Kapitalski prihodki	3.283.667	21,89
Transforni prihodki	10.000.000	66,66
Prejeta vračila danih posojil	164.629	1,10
Zadolževanje	470.000	3,13
SKUPAJ	15.000.641	100

Vir: Predlog finančnega načrta JSS MO Koper za leto 2009

Grafični prikaz prihodkov

Vir: Tabela 1



2.1 NEDAVČNI PRIHODKI

Skład načrtuje, da bo višina **nedavčnih prihodkov**¹ za leto 2009, znašala **1.082.345 EUR**. Nedavčni prihodki v finančnem načrtu so sestavljeni iz naslednjih prihodkov:

- prihodki od obresti (obresti od sredstev na vpogled – sredstva pri Banki Koper za vodenje danih posojil za nakup in gradnjo stanovanj, obresti od vezanih depozitov pri ostalih

¹ Podrobnejša razčlenitev prihodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 1.

- poslovnih bankah, obresti enotnega zakladniškega računa ter obresti od vračila posojila neprofitne organizacije NSO d.o.o.),
- prihodki od najemnin stanovanj (za stanovanja v lasti Sklada ter stanovanja, ki jih ima Sklad v upravljanju)
 - prihodki od drugih najemnin (najemnina za radijske bazne postaje na objektu Nazorjev trg 5),
 - prihodki od najemnin garaž (najemnine podkletenih garažnih mest Dolinska in Ankaran),
 - drugi nedavčni prihodki (odškodnine zavarovalnic, prefakturirani stroški, itd.).

2.2 KAPITALSKI PRIHODKI

Vsi **kapitalski prihodki**² za leto 2009 so predvideni v skupni višini **3.283.667 EUR**. Kapitalski prihodki so se v primerjavi z letom 2008 bistveno povišali predvsem zaradi načrtovanih prihodkov od prodaje tržnih stanovanj zgrajenih za mlade in mlade družine Mestne občine Koper. Sklad bo navedene prihodke pridobil s strani vmesnega kupca, Stanovanjskega sklada RS, javnega sklada (v nadaljevanju SSRS), v višini 2.673.667 EUR.

Sklad načrtuje, da bo ostali del planiranih sredstev v višini 610.000 EUR pridobil tudi s prodajo obstoječega stanovanjskega fonda:

➤ ***praznih objektov oz. stanovanj:***

- ❖ Dekani 45
- ❖ Vlačičeva 11
- ❖ Vlačičeva 5
- ❖ Župančičeva 39
- ❖ Hrvatini 163
- ❖ Čevljarska 34
- ❖ Mladinska 1
- ❖ Sabinijeva 3
- ❖ Jelarji 14
- ❖ Kare Volkova - Kosovelov trg

➤ ***zasedenih stanovanj:***

- ❖ Semedela 66
- ❖ Koper, Ribiški trg 7
- ❖ Koper, Izolska vrat 6
- ❖ Koper, Depontejeva reber 8
- ❖ Zgornje Škofije 30
- ❖ Spodnje Škofije 77
- ❖ Pomjan 38

➤ ***deleža JSS MOK na skupnih delih objektov:***

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

² Podrobnejša razčlenitev prihodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 2.

Za prodajo praznih in zasedenih stanovanj je Sklad predvidel predvsem dotrajane objekte, stanovanja in pomožne prostore, za adaptacijo oziroma usposobitev katerih bi bila potrebna znatna sredstva. Pri zasedenih stanovanjih je Sklad pobudo za prodajo stanovanj prejel s strani najemnikov. V finančnem načrtu prodaje so zajeta le dotrajana stanovanja, potrebna večjih vlaganj.

2.3 TRANSFERNI PRIHODKI

Transferni prihodki so predvideni v skupni višini **10.000.000 EUR**. Navedena sredstva bo Sklad prejel iz proračuna Mestne občine Koper, katera se bodo porabila kot namenska sredstva za projekt nakupa neprofitnih stanovanj na trgu.

2.4 PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL

Prejeta vračila danih posojil³ v finančnem načrtu Sklada zajemajo prihodke iz naslova vračila dolgoročnih posojil, odobrenih občanom za nakup in gradnjo stanovanj in stanovanjskih hiš ter vračila danega posojila neprofitni organizaciji NSO d.o.o., za gradnjo stanovanj v Kopru, Cesta na Markovec 1/c.

Prejeta vračila danih posojil posameznikom so v letu 2009 planirana v skupni višini **164.629 EUR**, kar predstavlja nižje prihodke v primerjavi z letom 2008. Navedena sredstva se z leti znižujejo, saj se dolgoročno dana posojila zaključujejo.

2.5 ZADOLŽEVANJE

Sklad načrtuje, da bo za realizacijo zadanih ciljev v letu 2009 potreboval dodatna sredstva v skupni višini **470.000 EUR**, katera namerava pridobiti v obliki najetega posojila pri SSRS oziroma pri poslovnih bankah.

³ Podrobnejša razčlenitev prihodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 5.

3. ODHODKI

V okviru finančnega načrta Sklada za leto 2009 so predvideni naslednji odhodki:

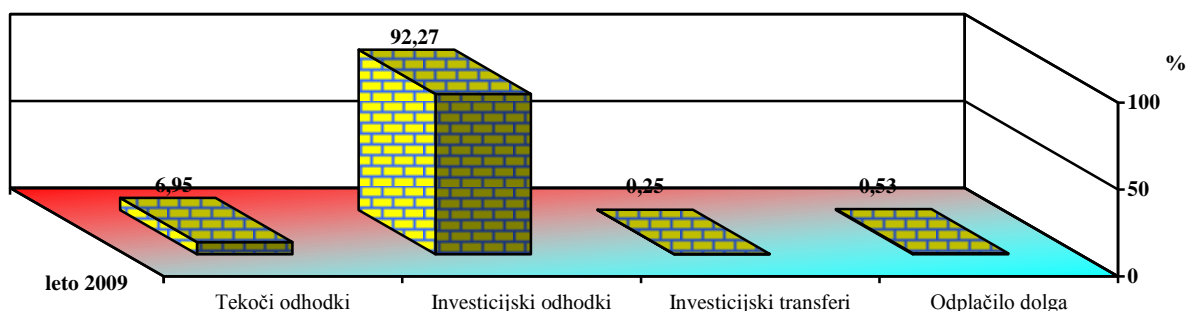
Tabela 2:

v EUR	leto 2009	v %
Tekoči odhodki	1.137.263	6,95
Investicijski odhodki	15.094.727	92,27
Investicijski transferi	40.230	0,25
Odplačilo dolga	86.846	0,53
SKUPAJ	16.359.066	100

Vir: Predlog finančnega načrta JSS MO Koper za leto 2009

Grafični prikaz odhodkov

Vir: Tabela 2



3.1 TEKOČI ODHODKI

Sklad načrtuje, da bo skupna višina **tekočih odhodkov**⁴ za namensko premoženje (SM 3001) in za delovanje Sklada (SM 3200) za leto 2009 znašala **1.137.263 EUR**.

3.1.1 Tekoči odhodki namenskega premoženja (SM 3001)

Tekoči odhodki predvideni za realizacijo SM 3001 so v finančnem načrtu za leto 2009 planirani v višini 612.081 EUR. Planirana sredstva zajemajo naslednje odhodke:

- izdatkov za blago in storitve,
- plačila domačih obresti in
- rezerve.

a.) Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve zajemajo odhodke, ki se nanašajo na:

- oglaševalne storitev in objave vezane na dodelitev stanovanj v najem ter licitacij ob prodaji stanovanjskih objektov in stanovanj,

⁴ Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 3.

- električno, vodo in komunalne storitve praznih stanovanj,
- tekoče vzdrževanje in intervencije stanovanj,
- najemnine ali zakupnine stanovanj,
- kazni in odškodnine ter
- druge operativne odhodke, v okviru katerih se evidentirajo stroški vezani na ceno, 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.

V okviru izdatkov za blago in storitve je večji del sredstev namenjen odhodkom za tekoče vzdrževanje in intervencije stanovanj ter za odhodke najemnin stanovanj, ki so last SSRS (52 stanovanj Dolinska in 37 stanovanj Olmo) in jih ima Sklad v upravljanju.

Odhodki za tekoče vzdrževanje in intervencije v letu 2009 zajemajo tudi stroške upravnikov stanovanj, stroške upravljanja objekta Nazorjev trg 5, zavarovalne premije za objekte ter načrtovana vzdrževanja objektov v lasti Sklada.

b.) Plačila domačih obresti

Plačila domačih obresti zajemajo planirana sredstva za odplačila obresti najetih dolgoročnih posojil pri SSRS ter odplačila okvirno ocenjenih obresti predvidene zadolžitve.

Domače obresti dolgoročnih posojil pri SSRS vključujejo obresti za naslednja posojila:

- nakup 27 stanovanj v Ankaranu iz leta 1998,
- stanovanjsko gradnjo na ZN Nad Dolinsko iz leta 2005 ter
- izgradnjo neprofitnih stanovanj v Olmu iz leta 2007.

c.) Rezerve

Rezervni sklad za posebne namene-popravila stanovanj, je potrebno oblikovati na podlagi 41.člena Stanovanjskega zakona. V okviru finančnega načrta za leto 2009 bo Sklad zagotovil potrebna sredstva za obnovo stanovanj v objektih, kjer je lastnik stanovanj.

3.1.2 Tekoči odhodki namenjeni za delovanje Sklada (SM 3200)

V okviru tekočih odhodkov SM 3200 za leto 2009 je Sklad predvidel, da za nemoteno delovanje Sklada, potrebuje sredstva v višini 525.182 EUR. Planirana sredstva tekočih odhodkov v okviru SM 3200 zajemajo tudi sredstva za plače delavcev in prispevkov delodajalca za socialno varnost. Sredstva predvidena za leto 2009 so se v primerjavi s finančnim načrtom za leto 2008 povečala predvsem zaradi prehoda na nov plačni sistem, ki je začel veljati s 1.5.2008 ter predvideno novo ureditvijo notranje organiziranosti dela in posledično novo sistemizacijo delavnih mest.

Poleg odhodkov za izplačilo plač delavcem in odhodkov iz naslova prispevkov delodajalca za socialno varnost, sestavljajo tekoče odhodke tudi izdatki za blago in storitve, v okviru katerih so predvideni naslednji odhodki:

- za pisarniški material in storitev,
- za oglaševanje,
- za časopise, revije in strokovno literaturo zaposlenih,
- za reprezentanco,

- za računalniške storitve,
- za čiščenje poslovnih prostorov in garaže,
- za elektriko, vodo in ogrevanje,
- za vzdrževanja in popravila službenih vozil, zavarovanja vozil ter gorivo in druge stroške vezane na uporabo službenih vozil,
- za vzdrževanje in upravljanje poslovnega prostora na Nazorjevem trgu 5,
- za davek na izplačane plače ter
- druge operativne odhodke, kateri zajemajo odhodke za plačila zunanjim sodelavcem, sejnine članov Nadzornega sveta ter ostalim članom komisij, odhodke za strokovno izobraževanje in šolanje delavcev, plačila storitev Uprave za javni plačilni promet, bančne storitve, plačila za delo preko študentskih servisov, avtorske honorarje in druge odhodke, itd.

3.2 INVESTICIJSKI ODHODKI

Sklad načrtuje, da bo skupna višina **investicijskih odhodkov**⁵ za leto 2009 znašala **15.094.727 EUR**.

Investicijski odhodki SM 3200 v skupni višini 165.184 EUR, zajemajo del sredstev za projekte, ki so se začeli izvajati v letu 2008 in bodo pretežno realizirani v letu 2009. Pri določitvi višine sredstev je Sklad upošteval predvidene odhodke iz leta 2008, in sicer:

- odhodke za zamenjavo službenega vozila,
- odhodke za nakup računalniške in druge opreme za potrebe delavcev Sklada,
- odhodke za posodobitev in nadgradnjo obstoječih računalniških programov.

Investicijski odhodki za SM 3001 so v finančnem načrtu za leto 2009 planirani v skupni višini 14.929.543 EUR. Planirana sredstva zajemajo naslednje odhodke:

- nakup zgradb in prostorov,
- novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije,
- investicijsko vzdrževanje in obnove ter
- študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije.

a.) Nakup zgradb in prostorov

Nakup zgradb in prostorov vključuje možnost odkupa deležev nepremičnin, katere ni možno v naprej planirati. Sklad je iz tega naslova za leto 2009 predvidel sredstva v višini 41.900 EUR.

b.) Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije so za leto 2009 planirane v skupni višini 14.370.360 EUR. V letu 2008 je Sklad pričel z izgradnjo 48 stanovanj za trg, ki bodo namenjena mladim in mladim družinam iz Mestne občine Koper. Stanovanja se bodo gradila na lokaciji Nad Dolinsko cesto. Gradnja stanovanj se bo zaključila predvidoma v juliju 2010. Investitor gradnje bo poleg Sklada tudi SSRS, kjer bo v investiciji nastopal kot posredni kupec polovice zgrajenih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti. Oba sklada bosta stanovanja prodajala mladim in mladim

⁵ Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 4.

družinam iz Mestne občine Koper pod enakimi pogoji. Ocenjena vrednost celotne investicije je 7.643.366 EUR. V letu 2009 so za ta projekt planirana sredstva v višini 4.070.360 EUR.

Na območju, ki ga ureja Odlok o zazidalnem načrtu Stanovanjska soseska »Olmo« naj bi Sklad do leta 2010 zgradil objekt z cca. 25 najemnimi oskrbovanimi stanovanji. Začetek gradnje objekta z oskrbovanimi stanovanji je predviden konec leta 2009. Ocenjena vrednost projekta je 3.000.000 EUR. V letu 2009 so za projekt izgradnje oskrbovanih stanovanj na lokaciji Olma planirana sredstva v višini 300.000 EUR.

Planirana sredstva v višini 10.000.000 EUR so predvidena za nakup 250 do 300 neprofitnih najemnih stanovanj na trgu. Celotna vrednost projekta nakupa stanovanj na trgu je ocenjena na 40.000.000 EUR. Projekt se bo izvajal v sodelovanju s SSRS, ki bo zagotovil 50% potrebnih finančnih sredstev. Projekt bo trajal predvidoma dve leti. Lokacija stanovanj bo opredeljena skupaj z Mestno občino Koper.

c.) Investicijsko vzdrževanje in obnove

Investicijsko vzdrževanje in obnove v skupni višini 238.383 EUR zajemajo obnovo, adaptacijo in vzdrževanje praznih stanovanj in objektov ter vzdrževanje in spremljajoče stroške praznjenja objekta Nazorjev trg 5. Sredstva bodo namenjena tudi sofinanciranju obnov streh in fasad objektov, kjer Sklad ni 100% lastnik. Zajeti so tudi stroški za obnovo in sofinanciranje obnov stanovanj in objektov, ki se jih vnaprej ne da predvideti in se bodo sproti pojavljali.

Predvidene so obnove naslednjih objektov in stanovanj:

- ❖ Ul. OF 16,
- ❖ Petronijeva 9a,
- ❖ Vojkovo nabrežje 13,
- ❖ Župančičeva 26,
- ❖ Elerji 14,
- ❖ Hrvatini 211,
- ❖ Kidričeva 30,
- ❖ Prisoje 7,
- ❖ Tumova 6.

Planirana sredstva bodo porabljena tudi za investicijsko vzdrževanje in obnove med letom izpraznjenih stanovanj.

d.) Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacija

Sredstva za študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije so za leto 2009 planirane v skupni višini 278.900 EUR in zajemajo poleg projektne dokumentacije tudi investicijski inženiring in investicijski nadzor. V letu 2009 se bodo sredstva porabila za izplačilo izdelave projektne dokumentacije, izvedbe inženiringa in investicijskega nadzora za realizacijo projekta izgradnje stanovanj za mlade in mlade družine na območju ZN Nad Dolinsko, za projekt izgradnje oskrbovanih stanovanj na območju Olma, kakor tudi za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj na območju Hrvatinov.

Za oživitev in revitalizacijo starega mestnega jedra bo Sklad poleg obnavljanja obstoječega stanovanjskega fonda pričel s pripravo projektne dokumentacije za adaptacijo večstanovanjskih objektov v mestnem jedru Kopra (objekt na Vojkovem nabrežju in v Petronijeve ulici). Sredstva v višini 5.000 EUR pa so namenjena izdelavi popisov in opravljanje nadzora pri obnovah, adaptacijah med letom izpraznjenih stanovanj.

3.3 INVESTICIJSKI TRANSFERI

Pri planiranju investicijskih transferjev⁶ za leto 2009, v skupni višini 40.230 EUR, je Sklad upošteval obveznosti, ki so zapisane v Stanovanjskem zakonu. Zakon 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). Planirana sredstva se z leti znižujejo, ker se dolgoročne pogodbe počasi iztekajo.

3.4 ODPLAČILO DOLGA

Planirana sredstva za odplačilo dolga⁷, v skupni višini 86.846 EUR, zajemajo vračila glavnice najetih dolgoročnih posojil pri SSRS. Posojila so bila najeta v različnih obdobjih vendar z odplačilno dobo 25 let. Sklad ima trenutno tri dolgoročna posojila, in sicer:

- prvo posojilo je Sklad pridobil za izgradnjo stanovanj v Ankaranu leta 1998,
- drugo posojilo je pridobil za izgradnjo neprofitnih stanovanj na območju ZN Nad Dolinsko leta 2005 in
- tretje posojilo je pridobil leta 2007 za izgradnjo stanovanj v ZN Stanovanjska soseska Olmo

V okviru finančnega načrta za leto 2009 je Sklad planiral tudi pridobitev dodatnih sredstev iz naslova zadolževanja, zato navedena sredstva vključujejo tudi informativni izračun odplačila dolga v primeru pridobitve novega poslovnega kredita za realizacijo planiranih ciljev.

⁶ Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 4.

⁷⁷ Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 5.

4. ZAKLJUČEK

Najpomembnejši in finančno najzahtevnejši del finančnega načrta Sklada je zagotovo planiranje investicijskih odhodkov, preko katerih Sklad skuša v največji možni meri razreševati stanovanjsko problematiko v Mestni občini Koper. Poleg novogradenj pa Sklad, kot dober gospodar, skrbi tudi za ohranjanje in izboljševanje obstoječega stanovanjskega fonda, tako da stanovanja in objekte, ki jih ima v lasti in tiste, ki jih ima v upravljanju, redno investicijsko vzdržuje ter po potrebi celovito prenavlja.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je na 6. redni seji dne 26.11.2008 in na 7. redni seji dne 15.12.2008 obravnaval in sprejel Poslovni in finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za leto 2009 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 2009