



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

Številka: 014-18/2010

Datum:

# POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT 2011



*"Država ustvarja možnost, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje"*

*(77.člen Ustave RS)*

## JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER

## 1. UVOD

Poslovni in finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju JSS MOK) predstavlja programsko podlago za izvajanje dejavnosti sklada. Načrt je pripravljen na podlagi ocene rezultatov poslovanja za leto 2010 in razpoložljivih finančnih sredstev v letu 2011.

### 1.1 Predstavitev sklada

Ustavna pravica vsakega občana in občanke Mestne občine Koper, da si pridobi primerno stanovanje je zelo zahtevna in odgovorna naloga, katero Mestna občina Koper (v nadaljevanju MOK) zelo učinkovito rešuje. Prvi korak s katerim se je občina v največji možni meri približala reševanju zadanega cilja, je bila ustanovitev JSS MOK<sup>1</sup>.

JSS MOK je danes osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni tako, da pripravlja in izvaja stanovanjski program občine ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju.

Dolgi naziv:	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
Kratek naziv:	JSS MOK
Sedež podjetja:	Verdijeva ulica 10
ID za DDV:	SI30762553
Matična št.:	5839114
TRR pri Banki Slovenije:	01250-6000000239
Namensko premoženje:	67. 714.466,67 EUR
Direktor:	Darko Kavre, univ.dipl.ekon.

Občinski svet je na seji dne 21. decembra 2006 imenoval 7 članski nadzorni svet JSS MOK, ki so ga sestavljali:

Predsednik: Boris Popovič, Župan MOK

Člani: Zdravko Hočevar, Darij Novinec, Jani Bačić, Sebastjan Vežnaver,  
Slobodan Popović in Darko Glavan.

Dne 28. oktobra 2010 je Občinski svet MOK v skladu z Zakonom o integriteti in preprečevanju korupcije<sup>2</sup> imenoval dva nova člana:

- Likar Natašo in
- Pavlič Iva

Nova imenovana člana bosta nadomestila dosedanja člana:

- Popovič Borisa in
- Bačić Janija.

---

<sup>1</sup> Mestna občina Koper je JSS MOK ustanovila na podlagi določil Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00, 126/07-ZFPPIPP, v nadaljevanju ZJS), in Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Ur. objave, št. 42/00, 29/02 in Uradni list RS, št. 75/04, 49/05) Zaradi uskladitve z določili novo sprejetega Zakona o javnih skladih (ZJS-1, Uradni list RS, št. 77/08, 68/09; v nadaljevanju ZJS-1) je Občinski svet Mestne občine Koper sprejel Odlok o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 61/09).

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 45/10.

## 1.2 Temeljne zakonske podlage

Pri pripravi predloga finančnega načrta za leto 2011 je JSS MOK kot posredni proračunski uporabnik uporabil naslednje predpise:

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02 –ZJU, 110/02 – ZDT-B, 127/06-ZJZP, 14/07-ZSDPO, 109/08 in 49/09); v nadaljevanju: ZJF),
- Uredbo o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 44/07),
- Odredbo o funkcionalni klasifikaciji javnofinančnih izdatkov (Uradni list RS, št. 43/00),
- Pravilnik o programski klasifikaciji izdatkov občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 57/05, 88/05-popr., 138/06 in 108/08) in
- Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/00 in 122/00).

Pri pripravi finančnega načrta je bilo potrebno upoštevati tudi podzakonske predpise Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99; v nadaljevanju: ZR), in sicer:

- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/09 in 58/10).

## 1.3 Razvojni cilji v letu 2011

Osnovna dejavnost stanovanjskega sklada je gospodarjenje z neprofitnimi stanovanji in stanovanjskimi hišami, pridobivanje novih stanovanj ter oddajanje stanovanj v najem. Pri razvojnih ciljih za leto 2011 je JSS MOK izhajal predvsem iz osnovne dejavnosti pridobivanja novih stanovanj, bodisi z gradnjo ali nakupom.

Stanovanjska politika ni samo stvar JSS MOK, ki je zadolžen za gospodarjenje z občinskim stanovanjskim premoženjem, temveč v enaki meri tudi stvar občinskega sveta, župana in občinske uprave. Zato je JSS MOK pri oblikovanju razvojnih ciljev za leto 2011 upošteval predvsem izhodišča ustanovitelja.

JSS MOK se zavzema za zadovoljevanje stanovanjskih potreb občanov na območju mestne občine Koper, zato je v okviru finančnega načrta za leto 2011 največji obseg sredstev namenil za:

- izgradnjo oskrbovanih stanovanj na lokaciji Olmo, s pomočjo katerega bo JSS MOK zagotovil nove stanovanjske kapacitete za starejše občane,
- nakup novih neprofitnih najemnih stanovanj na trgu ter
- preureditvijo, obnovo in vzdrževanjem starega stanovanjskega fonda, ki je v lasti JSS MOK.

## **2 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2011**

Javni skladi so pri oblikovanju finančnih načrtov z vidika njegove oblike povsem avtonomni, pri čemer pa so obvezni, da upoštevajo veljavne predpise s področja javnih financ, ki veljajo za posredne uporabnike občinskega proračuna.

Priprava finančnega načrta JSS MOK za leto 2011 v prvi vrsti temelji na ZJF, Zakonu o javnih skladih, ter Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov.

Osnovni zakonski akt za pripravo finančnega načrta je zagotovo ZJF, ki poleg ostalega (priprava in sestava finančnega načrta) določa tudi, da si pri pripravi finančnega načrta JSS MOK mora prizadevati za makroekonomske stabilnost ter svoje cilje usmerjati v zagotavljanje trajnega stabilnega narodnogospodarskega razvoja. Vsem proračunskim uporabnikom narekuje, da morajo pri pripravi in izvrševanju finančnih načrtov spoštovati načeli učinkovitosti in gospodarnosti.

JSS MOK je pri pripravi finančnega načrta upošteval tudi 2.člen Navodila o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov. V skladu z navedenim členom ima finančni načrt posrednega uporabnika splošni del, ki ga sestavljajo:

- A. izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov,
- B. izkaz računa finančnih terjatev in naložb drugih uporabnikov in
- C. izkaz računa financiranja drugih uporabnikov.

V splošnem delu so prihodki in odhodki prikazani po načelu denarnega toka in ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

Finančni načrt JSS MOK zajema vse predvidene prejemke in izdatke, ki bodo plačani v korist in izplačilo sklada v prihodnjem koledarskem letu in so potrebni za realizacijo razvojnih ciljev v letu 2011.

Podrobnejšo razčlenitev in obrazložitev zastavljenih ciljev JSS MOK podaja v nadaljevanju in v Predlogu finančnega načrta za leto 2011 (Priloga 1).

### **2.1 Izhodišča za pripravo finančnega načrta**

Pri sestavi finančnega načrta za leto 2011 je JSS MOK upošteval:

- dokument MOK z dne 28. oktobra 2010, kjer so podana makroekonomska izhodišča in smernice makroekonomskih okvirov razvoja Slovenije za leto 2011 ter elementi za načrtovanje plač,
- jesensko napoved gospodarskih gibanj za leto 2011 iz septembra 2010, Urada RS za makroekonomske analize in razvoj,
- dogovor o ukrepih na področju plač in drugih prejemkov v javnem sektorju za leti 2011 in 2012 ter
- ostale pomembne predpostavke za planiranje poslovanja v letu 2011.

## 2.2 Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja v letih od 2009-2011

Tabela 1

	2009	2010	2011
<i>Planirani prihodki</i>	3.243.581	4.934.759	2.554.330
<i>Planirani odhodki</i>	3.381.040	4.274.720	5.064.123
<i>Presežek/primanjkljaj</i>	-137.459	660.039	-2.509.793
<i>Prejeta vračila posojil</i>	154.665	102.390	115.288
<i>Dana posojila</i>	0	0	0
<i>Prejeta – dana posojila</i>	154.665	102.390	115.288
<i>Zadolževanje</i>	0	0	0
<i>Odplacila dolga</i>	72.470	94.234	92.089
<i>Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih</i>	-55.264	668.195	-2.486.595
<b>STANJE SREDSTEV NA RAČUNU</b>	<b>2.943.590</b>	<b>3.611.785</b>	<b>1.125.190</b>

Vir: Zaključni račun JSS MOK za leto 2009 in Priloga 1.

JSS MOK v letu 2011 načrtuje 2.509.793 EUR presežka odhodkov nad prihodki in za 2.486.595 EUR zmanjšanje sredstev na računih. Zmanjšanje sredstev je posledica pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki za realizacijo vseh načrtovanih investicijskih projektov v letu 2011. Zmanjšanje sredstev se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2011.

Ostanek denarnih sredstev na računu konec leta 2011 v višini 1.125.190 EUR, je predvideno predvsem za nadaljevanje in zaključek financiranja projekta oskrbovanih stanovanj v okviru finančnega načrta za leto 2012.

## 2.3 Struktura stanovanjske najemnine

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003 in spremembe) v 118.členu določa, da se lahko za obračun najemnine v neprofitnih stanovanjih upošteva zgornja letna stopnja najemnine v višini 4,68% od vrednosti stanovanja.

Neprofitna najemnina pokriva stroške za:

- vzdrževanje stanovanja in skupnih delov z zavarovanjem skupnih delov stavbe,
- opravljanje upravniških storitev,
- amortizacijo,
- stroške financiranja.

Tabela 2

	vzdrževanje	upravljanje	amortizacijo	financiranje	skupaj
Stanovanja mlajša od 60 let (90%)	1,11%	0,4%	1,67%	1,5%	4,68%
Stanovanja starejša od 60 let (10%)	1,81%	0,4%	0,97%	1,5%	4,68%

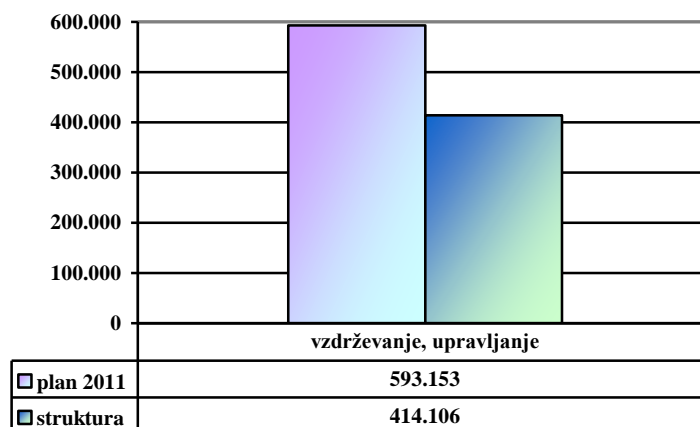
Ob predpostavki letnega prihodka iz naslova stanovanjskih najemnin v višini 1.226.400 EUR, bi JSS MOK moral nameniti za:

**Tabela 3**

	Stroški vzdrževanja	Stroški za opravljanje upravnih storitev	Amortizacija	Stroški financiranja	SKUPAJ
	<b>23,72%-38,68%</b>	<b>8,55%</b>	<b>35,69-20,73%</b>	<b>32,04%</b>	<b>100%</b>
<b>Plan 2011</b>	261.811,87	104.857,20	393.931,94	392.938,56	1.226.400,00
	47.437,15		25.423,27		
<b>SKUPAJ</b>	<b>309.249,02</b>	<b>104.857,20</b>	<b>419.355,22</b>	<b>392.938,56</b>	<b>1.226.400,00</b>

Vir: interno gradivo JSS MOK

V okviru finančnega načrta za leto 2011 je JSS MOK pri planiranju odhodkov za tekoče in investicijsko vzdrževanje upošteval tudi navedene izračune, ter tako predvidel da bo iz naslova tekočega vzdrževanja in upravljanja v letu 2011 porabil sredstva v višini 242.791 EUR ter iz naslova investicijskega vzdrževanja pa 350.362 EUR (skupaj 593.153 EUR), kar predstavlja več kot določa struktura najemnine po stanovanjskem zakonu (skupaj 414.106 EUR).

**Graf št.1 - prikaz planiranih stroškov za tekoče vzdrževanje in upravljanje**

Vir: Tabela 3 in Priloga 1.

### 3 PRIHODKI

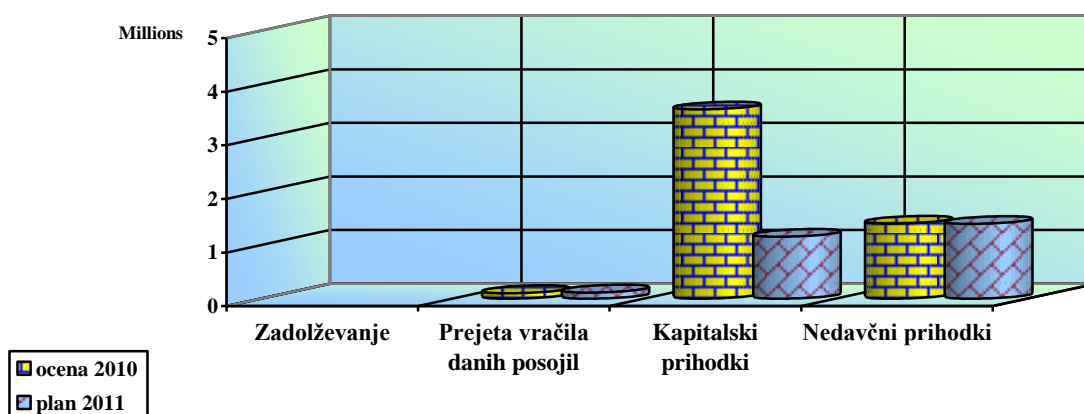
V okviru finančnega načrta JSS MOK za leto 2011 so predvideni naslednji prihodki:

Tabela 4:

Prihodki v EUR	ocena za leto 2010	plan za leto 2011	ind.
Nedavčni prihodki	1.402.126	1.395.507	100
Kapitalski prihodki	3.532.633	1.158.823	33
Prejeta vračila danih posojil	102.390	115.288	113
Zadolževanje	-	-	-
<b>SKUPAJ</b>	<b>5.037.149</b>	<b>2.669.618</b>	<b>53</b>

Vir: Priloga 1, str. 1-2, in str. 5.

Graf št. 2 - prikaz prihodkov



Vir: Tabela 4

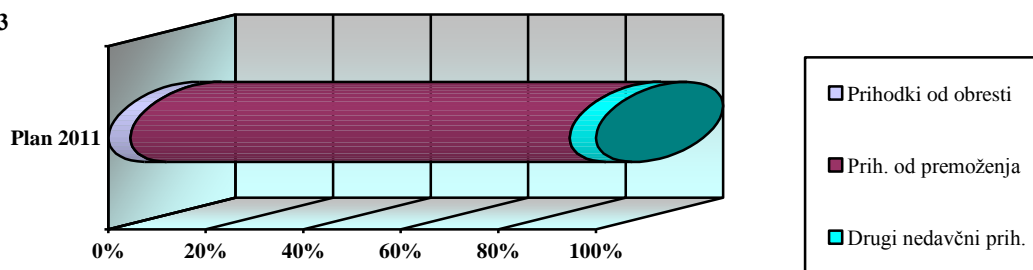
JSS MOK je za realizacijo programov in razvojnih ciljev v letu 2011 predvidel le porabo lastnih finančnih sredstev na računu iz preteklih let ter lastna sredstva pridobljena iz naslova prihodkov od najemnin in prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov, zato zadolžitve ni planiral.

#### 3.1 NEDAVČNI PRIHODKI

JSS MOK načrtuje, da bo višina **nedavčnih prihodkov** za leto 2011 znašala **1.395.507 EUR**.

Delež planiranih nedavčnih prihodkov v letu 2011<sup>3</sup>.

Graf št. 3



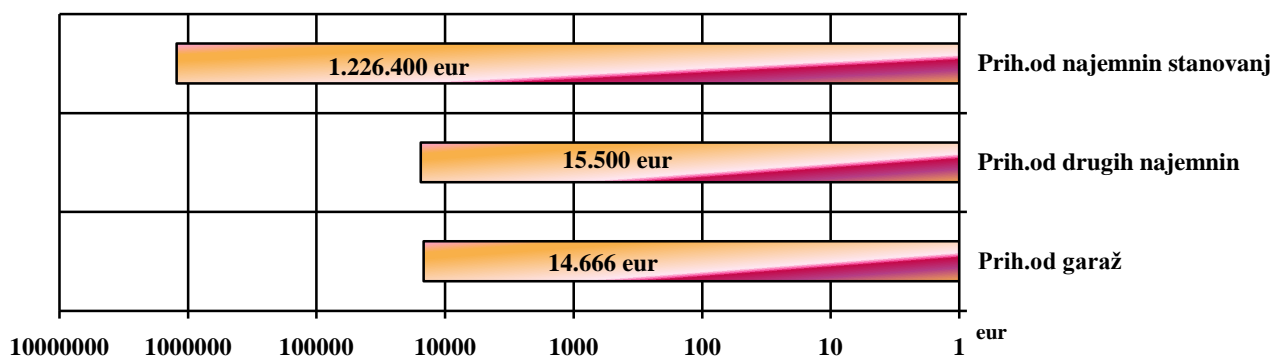
Največji del denarnih sredstev v okviru nedavčnih prihodkov zagotavljajo prihodki od premoženja v višini 1.256.566 EUR<sup>4</sup>, kar predstavlja 90% vseh planiranih nedavčnih prihodkov. JSS MOK ocenjuje da bodo navedeni prihodki tudi v prihodnje uspešno realizirani predvsem zaradi intenzivnega opominjanja in zaračunavanja zamudnih obresti ter učinkovitega izvajanja izvršilnih postopkov.

<sup>3</sup> Vir: Priloga 1, stran 1, (celotni planirani nedavčni prihodki 1.395.507 EUR =100%).

<sup>4</sup> Podrobnejši prikaz prihodkov od premoženja je podana v okviru grafa številka 4 in v prilogi 1, str. 1.

Planirani prihodki od premoženja v letu 2011 so podrobneje prikazani v grafu št. 4.

Graf št. 4



Vir: Priloga 1, stran 1.

### 3.2 KAPITALSKI PRIHODKI

**Kapitalski prihodki**<sup>5</sup> so v finančnem načrtu JSS MOK za leto 2011 planirani v skupni višini **1.158.823 EUR**. V primerjavi z oceno leta 2010 se bo postavka bistveno znižala, predvsem zato ker projekt od prodaje tržnih stanovanj zgrajenih za mlade in mlade na lokaciji Nad Dolinsko je bil v celoti realiziral v letu 2010. JSS MOK bo v okviru navedene postavke v letu 2011 pridobil le sredstva v višini 408.823 EUR, s strani Stanovanjskega sklada RS, javnega sklada (v nadaljevanju SSRS).

Večji del planiranih sredstev v višini 750.000 EUR pa JSS MOK namerava pridobil tudi s prodajo obstoječega stanovanjskega fonda:

➤ **praznih objektov oz. stanovanj:**

- Koper, Vlačičeva 5
- Koper, Sabinijeva 3
- Koper, Pobegova 5
- Koper, Župančičeva 33
- Koper, Vojkovo nabrežje 5
- Koper, Srebrničeva 2
- Koper, Kidričeva 30
- Koper, Čevljarska 34
- Dekani 45
- Dekani 17

➤ **zasedenih stanovanj:**

- Krkavče 35
- Pomjan 35
- Šalara 19
- Semedela 66
- Bošamarin 35
- Vegova 25
- Kvedrova 12

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

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

<sup>5</sup> Podrobnejša razčlenitev prihodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 2.



Za prodajo praznih in zasedenih stanovanj je JSS MOK predvidel predvsem dotrajane objekte, stanovanja in pomožne prostore, za katere bi bila potrebna preobsežna dodatna sredstva za adaptacijo oziroma usposobitev. Pri zasedenih stanovanjih je pobudo za prodajo stanovanj prejel s strani najemnikov.

### **3.3 PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL**

**Prejeta vračila danih posojil<sup>6</sup>** planirana v višini **115.288 EUR** zajemajo prihodke iz naslova vračila dolgoročnih posojil, odobrenih v preteklih letih občanom za nakup in gradnjo stanovanj in stanovanjskih hiš ter vračila danega posojila neprofitni organizaciji NSO d.o.o., za gradnjo stanovanj v Koprju, Cesta na Markovec 1/c.

Prejeta vračila danih posojil posameznikom so v letu 2011 planirana v skupni višini 99.790 EUR, kar predstavlja nižje prihodke v primerjavi z oceno leta 2010 za 3%. Podatek o vračilih je JSS MOK pridobil s strani Banke Koper na podlagi poročila o predvidenem gibanju vračil glavnice fizičnih oseb od prejetih dolgoročnih stanovanjskih posojil.

---

<sup>6</sup> Podrobnejša razčlenitev prihodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 5.

## 4 ODHODKI

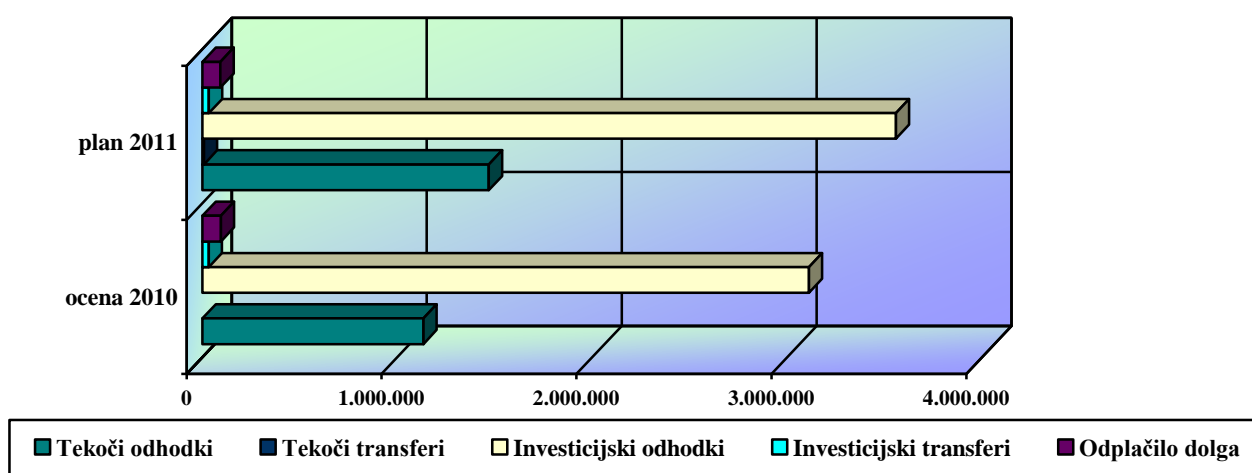
V okviru finančnega načrta JSS MOK za leto 2011 so predvideni naslednji odhodki:

Tabela 5:

Odhodki v EUR	ocena za leto 2010	plan za leto 2011	v %
<b>Tekoči odhodki</b>	1.132.951	1.468.573	<b>130</b>
<b>Tekoči transferi</b>	0	7.000	
<b>Investicijski odhodki</b>	3.110.078	3.556.162	<b>114</b>
<b>Investicijski transferi</b>	31.691	32.388	<b>102</b>
<b>Odplačilo dolga</b>	94.234	92.089	<b>98</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>4.368.954</b>	<b>5.156.212</b>	<b>118</b>

Vir: Priloga 1, str. 3 do str. 5.

Graf št. 5 - prikaz odhodkov

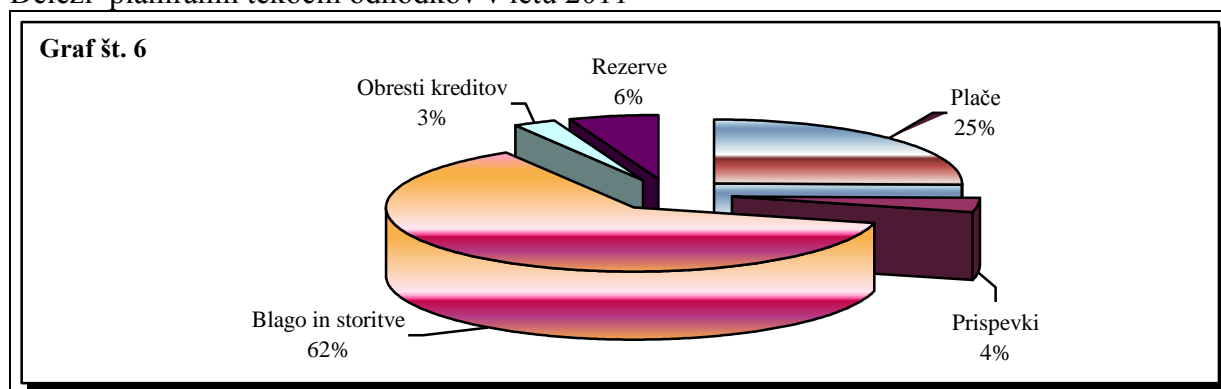


Vir: Tabela 5

### 4.1 TEKOČI ODHODKI

Sklad načrtuje, da bo skupna višina **tekočih odhodkov**<sup>7</sup> za leto 2011 znašala **1.468.573 EUR**, kar predstavlja 30% večje odhodke v primerjavi z oceno leta 2010.

Deleži planiranih tekočih odhodkov v letu 2011



Vir:

Priloga 1, str. 3 (celotni planirani tekoči odh. 1.468.573EUR =100%).

<sup>7</sup> Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 3.

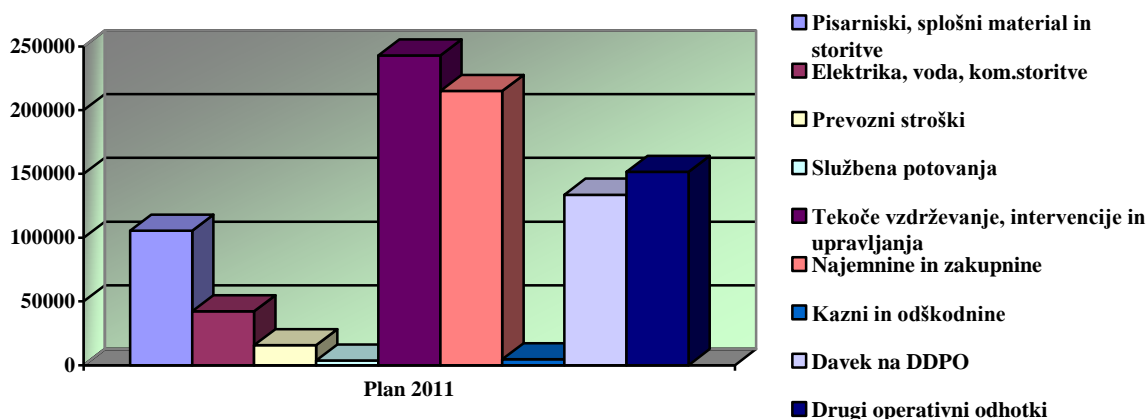
#### 4.1.1 Izdatki za plače in prispevke

V okviru navedenih odhodkov JSS MOK prikazuje vsa potrebna sredstva, za izplačilo plač delavcev in prispevkov delodajalca za socialno varnost v skupni višini 425.648 EUR. Pri planiranju navedenih odhodkov so bile upoštevane vse zakonske omejitve, zato so se planirana sredstva v letu 2011 v primerjavi z leto 2010 povečala le za 3%.

#### 4.1.2 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve v skupni višini 914.524 EUR, obsegajo raznovrstne odhodke, ki so potrebni za učinkovito in nemoteno poslovanje sklada<sup>8</sup>.

Graf št. 7



Vir: Priloga 1, str. 3

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 JSS MOK v upravljanju.

Odhodki za tekoče vzdrževanje in intervencije v skupni višini 242.791 EUR zajemajo poleg prenov dotrajanih stanovanj in nujnih nepredvidenih intervencij tudi stroške upravnikov stanovanj ter zavarovalne premije za objekte.

#### 4.1.3 Plačila domačih obresti

Plačila domačih obresti zajemajo planirana sredstva za odplačila obresti najetih dolgoročnih posojil z odplačilno dobo 25 let ter obrestno mero EURIBOR +0%. Planirana sredstva v višini 43.402 EUR vključujejo obresti za dolgoročna stanovanjska posojila, pridobljena pri SSRS.

Tabela 6

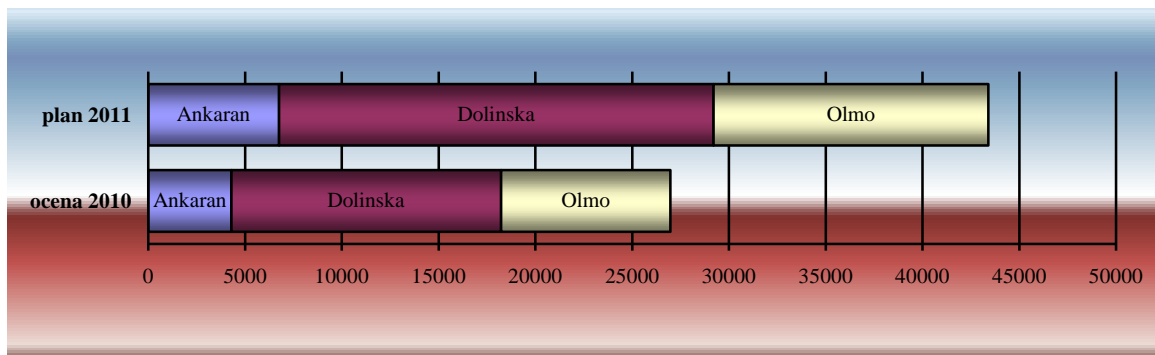
Posojila	leto	ocena 2010	plan 2011	ind.
Ankaran	1998	4.305	6.755	157
Dolinska	2005	13.919	22.459	161
Olmo	2007	8.750	14.188	162
<b>SKUPAJ</b>		<b>26.974</b>	<b>43.402</b>	<b>161</b>

Vir: Priloga 1, str. 3 in interno gradivo JSS MOK

V primerjavi z oceno leta 2010 so planirana sredstva za leto 2011 višja, predvsem zaradi nenehnega spreminjanja medbančne obrestne mere EURIBOR. Za leto 2011 je JSS MOK pri izračunu obresti upošteval EURIBOR v predvideni višini 2,10%.

<sup>8</sup> Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 3.

Graf št. 8 - prikaz obresti



Vir: Tabela 6

#### 4.1.4 Rezerve

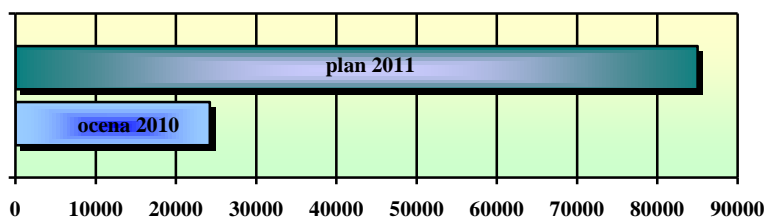
Stvarnopravni zakonik nalaga etažnim lastnikom v nepremičninah-večstanovanjskih stavbah, ki imajo več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, ustanovitev rezervnega sklada za kritje bodočih stroškov rednega vzdrževanja. Sredstva rezervnega sklada so skupno premoženje etažnih lastnikov. Sredstva vodi upravnik ločeno na posebnem računu.

Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav ter za odplačevanje v te namene najetih posojil. Merila za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižja vrednost prispevka je določena s Pravilnikom o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka.

Stanovanjski zakon v 41. členu določa, da lahko javni stanovanjski skladi oblikujejo svoj rezervni sklad v okviru svojih namenskih sredstev in v tem primeru niso dolžni vplačevati v rezervni sklad, ki je oblikovan za posamezno večstanovanjsko stavbo, v kateri imajo v lasti stanovanja, če o tem obvestijo upravnika s priloženimi listinami, ki dokazujejo obstoj rezervnega sklada in višino zbranih sredstev.

V okviru finančnega načrta za leto 2011 je JSS MOK zagotovil sredstva v višini 85.000 EUR, kar je bistveno več v primerjavi z oceno leta 2010. To pa zato, ker so bila sredstva iz rezervnega sklada za obnovo stanovanj v večstanovanjskih stavbah v letu 2010, v celoti porabljena.

Graf št. 9 - prikaz planiranega rezervnega sklada



Vir: Priloga 1, str. 3.

## 4.2 TEKOČI TRANSFERI

V okviru finančnega načrta za leto 2011 je JSS MOK oblikoval novo finančno postavko iz naslova **kadrovskih štipendij**<sup>9</sup>. Sredstva planirana v višini **7.000 EUR** bo sklad porabil za razpis kadrovske štipendije za univerzitetnega diplomiranega pravnika. JSS MOK bo razpis za dodelitev kadrovske štipendije objavil predvidoma v mesecu decembru, in sicer za študijsko leto 2010/2011.

Planirana sredstva zadostujejo za štipendiranje 3. in 4. letnika univerzitetnega študija prava. Višina kadrovske štipendije ne sme biti nižja od državne štipendije, kot jo določa Zakon o štipendiranju (Uradni list RS, št. 59/07, 63/07-popr., 73/08, 8/09, 53/09, 40/09, 7/10, 56/10 in 62/10 – ZUPJS). Državna štipendija brez dodatkov od 1. julija 2010 znaša 58,19 EUR/mesec, za študenta. V okviru planiranih sredstev je vključen tudi dodatek za študijski uspeh in za izobraževanje zunaj stalnega prebivališča.

Po dodelitvi kadrovske štipendije se bo JSS MOK prijavil na javni razpis za neposredno sofinanciranje kadrovskih štipendij delodajalcem za študijsko leto 2010/2011, ki ga je v Uradnem listu št. 62/10 objavil Javni sklad RS za razvoj kadrov in štipendije.

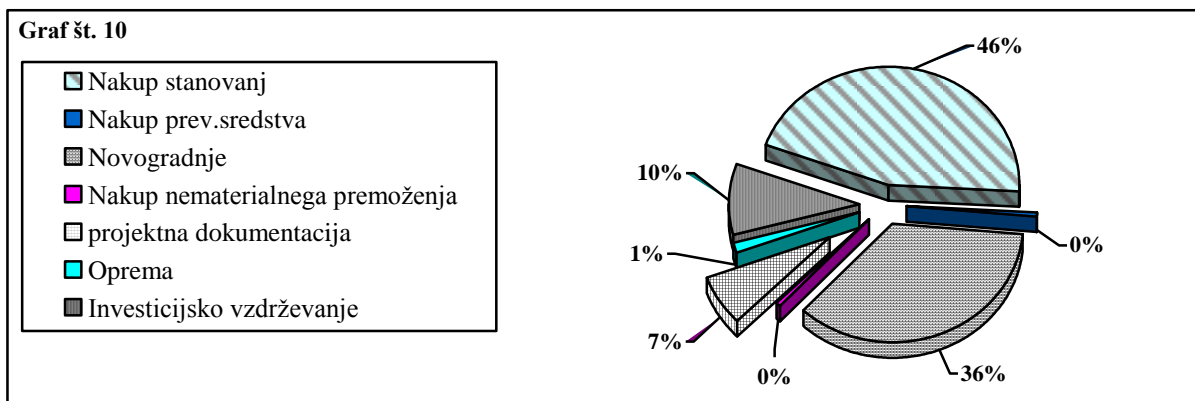
## 4.3 INVESTICIJSKI ODHODKI

JSS MOK načrtuje, da bo skupna višina **investicijskih odhodkov**<sup>10</sup> za leto 2011 znašala **3.556.162 EUR**. Navedena sredstva predstavljajo razvojno naravnani finančni načrt ter najobsežnejši del planiranih sredstev v okviru finančnega načrta odhodkov za leto 2011.

V okviru investicijskih odhodkov je JSS MOK planirana sredstva namenil predvsem za realizacijo odhodkov:

- nakup zgradb in prostorov,
- novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije,
- investicijsko vzdrževanje in obnove,
- nakup nematerialnega premoženja,
- študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija,
- nakup prevoznega sredstva ter
- nakup opreme.

Delež planiranih investicijskih odhodkov v letu 2011



Priloga 1, str. 4, (celotni planirani investicijski odh. 3.556.162EUR=100%)

Vir:

<sup>9</sup> Podrobnejša razčlenitev odhodkov je prikazana v Prilogi 1, stran 4

<sup>10</sup> Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 4 in grafu št. 10.

Osnovna naloga JSS MOK je, da kontinuirano skrbi za pridobivanje novih stanovanj za vse kategorije prosilcev ter izboljšuje kvaliteto bivanja v že obstoječih stanovanjih, na osnovi načrtovanega planiranja.

#### **4.3.1 Nakup zgradb in prostorov**

Za nakup zgradb in prostorov je JSS MOK v letu 2011 planiral sredstva v višini 1.612.000 EUR, kar je bistveno več v primerjavi z letom 2010. Zaradi nenehnega naraščanja povpraševanja občanov po neprofitnih najemniških stanovanjih je JSS MOK v okviru navedene postavke predvidel sredstva za nakup le-teh na trgu v višini 1.300.000 EUR. Z navedenimi stanovanji JSS MOK želi v letu 2011 povečati svoj fond neprofitnih najemniških stanovanj.

Poleg navedenih sredstev je JSS MOK planiral tudi sredstva v višini 312.000 EUR za nakup dveh stanovanj na objektu Nad Dolinsko v Kopru, ki so v trenutni lasti SSRS, in jih bo JSS MOK namenil za potrebe kadrovskega stanovanj.

#### **4.3.2 Nakup prevoznih sredstev**

V okviru finančnega načrta za leto 2011 je JSS MOK predvidel zamenjavo službenega vozila C3, katero je bilo nabavljeno leta 2003. Vozilo bo v letu 2011 že 8 let v uporabi, kar povečuje stroške vzdrževanja in popravil. Z nabavo novega vozila bomo zmanjšali stroške vzdrževanja. Za nabavo novega vozila je JSS MOK namenili sredstva v višini 17.000 EUR.

#### **4.3.3. Nakup opreme**

Za nakup opreme v letu 2011 je JSS MOK planiral sredstva v skupni višini 40.000 EUR, kar je 17% več v primerjavi s predvideno oceno za leto 2010. Sredstva v višini 30.000 EUR bo JSS MOK namenil za opremo dveh kadrovskega stanovanj.

Preostali del sredstev v višini 10.000 EUR bo JSS MOK porabil za nakup in zamenjavo računalniške strojne opreme. V skladu z dobro prakso, se letno zamenjuje 20% strojne opreme. Tako je v letu 2011 predvidena zamenjava:

- 4 delovne postaje
- 1 strežnik (video nadzor)
- 2 tiskalnika
- 10x operacijski sistem Windows 7 in pisarniški program Office10

#### **4.3.4 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije**

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije so za leto 2011 planirane v skupni višini 1.270.000 EUR. V letu 2010 bo JSS MOK skupaj v soinvestitorstvu z Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. iz Ljubljane pričel z izgradnjo 30 oskrbovanih najemnih stanovanj na območju Olma. Gradnja naj bi se pričela v prvi polovici leta 2011 ter zaključila v začetku leta 2012. V letu 2011 je JSS MOK za namen gradnje 30 oskrbovanih stanovanj planiral 80% ocenjene vrednosti celotne investicije, kar predstavlja 1.120.000 EUR.

Preostala planirana sredstva v višini 150.000 EUR, bo JSS MOK namenil za rekonstrukcije in adaptacije stanovanj, ki bodo potrebne v letu 2011 in jih sedaj ni mogoče natančno predvideti (izpraznitev stanovanj oziroma objektov).

#### **4.3.5 Investicijsko vzdrževanje in obnove**

Investicijsko vzdrževanje in obnove v skupni višini 350.362 EUR zajemajo obnove, adaptacije 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 JSS MOK ni 100% lastnik. Zajeti so tudi stroški za obnove in sofinanciranje obnov stanovanj in objektov, ki se jih v celoti natančno ne da predvideti in se bodo glede na potrebe sproti pojavljali.

Večja vzdrževalna dela v letu 2011 je JSS MOK predvidel v naslednjih stanovanjskih objektih:

- Kvedrova 9, Koper (stanovanje št. 20)
- Kozlovičeva ulica 9, Koper (stanovanje št. 11)
- Beblerjeva 14, Koper
- Dolinska cesta 24f, Koper
- Regentova 4B, Ankaran
- Kvedrova 9, Koper (pritlično stanovanje)
- Erjavčeva ulica 16, Koper
- Vanganeljska cesta 51/h in 53/f, Koper
- Kraljeva 17, Koper
- Hrvatini 211, Hrvatini
- Zg. Škofije 30, Škofije
- Ulica stare pošte 1, Koper
- Kettejeva ulica 12, Koper
- Prisoje 6, Koper (stanovanje št. 4)
- Staničev trg 13, Koper
- Ulica Sergeja Mašere 5, Koper (stanovanje št. 3)
- Nazorjev trg 5, Koper (sanacija balkonov)

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

#### **4.3.6 Nakup nematerialnega premoženja**

Za nakup nematerialnega premoženja je JSS MOK planiral sredstva v višini 15.000 EUR. Sredstva se bodo porabila za nadgradnjo obstoječih računalniških programov za vodenje računovodstva in za vodenje najemnikov zaradi zakonskih sprememb ( uvedba enotne položnice in podobno). V letu 2010 je bilo z raziskavo ugotovljeno, da je sedanja spletna predstavitev JSS MOK v okviru spletne predstavitve MOK-a težko dostopna (preveč korakov je potrebnih, da občani dostopajo do zelenih informacij) in posledično premajhna informiranost občanov o dejavnostih stanovanjskega sklada ter neprepoznavnost le-tega. Na podlagi teh ugotovitev smo se odločili, da v letu 2011 pristopimo k izdelavi samostojne spletne domene in predstavitve JSS MOK na svetovnem spletu.

#### **4.3.7 Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacija**

Sredstva za študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije so za leto 2011 planirane v skupni višini 251.800 EUR in zajemajo poleg projektne dokumentacije tudi investicijski inženiring in investicijski nadzor. V letu 2011 se bodo sredstva porabila za izplačilo izdelave projektne dokumentacije, izvedbe inženiringa in investicijskega nadzora za realizacijo projekta izgradnje 30 oskrbovanih stanovanj v Olmu v višini 100.800 EUR. Sredstva v višini 120.000 EUR so planirana za

izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev 30 do 35 novih nadomestnih neprofitnih stanovanj na območju Kopra. V novozgrajena stanovanja bo JSS MOK preselili svoje najemnike neprofitnih stanovanj z dovolj visokimi prihodki, ki so redni plačniki najemnin in so trenutno v premajhnem oz. starem neustreznem stanovanju in eventualno prosilce, ki se bodo uvrstili na listo B za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj. V izpraznjena najemna stanovanja pa bo JSS MOK preselili prosilce liste A, ki se bodo uvrstili na listo za dodelitev neprofitnega najemniškega stanovanja na osnovi novega razpisa za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj v MOK.

Preostala sredstva so namenjena za proučitev in pripravo idejnih zasnov za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj na območju Hrvatitov ter za izvedbo projektne dokumentacije, popisov in nadzora pri vseh obnovah praznih stanovanj, investicijskih delih in tekočem vzdrževanju, kjer je potrebno.



#### 4.4 INVESTICIJSKI TRANSFERI

Pri planiranju **investicijskih transferjev**<sup>11</sup> za leto 2011, v skupni višini **32.388 EUR**, je JSS MOK upošteval obveznosti, ki so navedene 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).

#### 4.5 ODPLAČILO DOLGA

Planirana sredstva za **odplačilo dolga**<sup>12</sup>, v skupni višini **92.089 EUR**, zajemajo vračila glavnice najetih dolgoročnih posojil pri SSRS. Posojila so bila najeta v različnih obdobjih vendar vsa z odplačilno dobo 25 let.

JSS MOK ima trenutno tri dolgoročna posojila, in sicer:

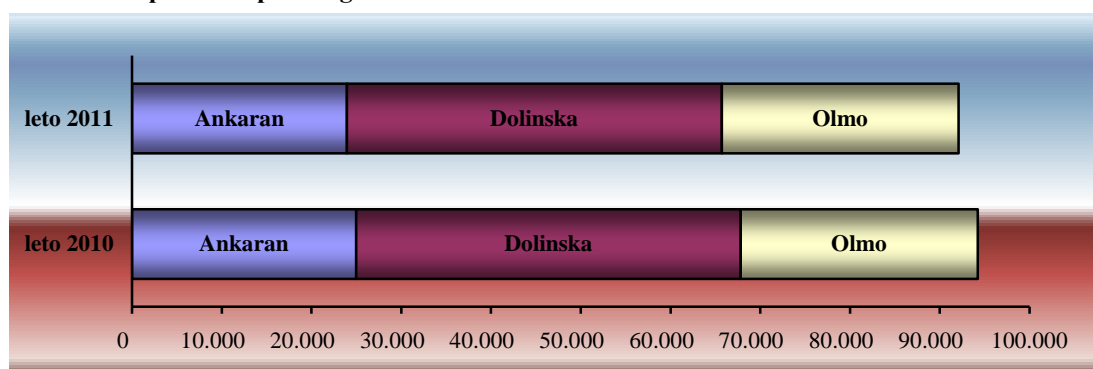
- prvo posojilo, za izgradnjo stanovanj v Ankaranu leta 1998,
- drugo posojilo, za izgradnjo neprofitnih stanovanj na območju ZN Nad Dolinsko leta 2005 in
- tretje posojilo, za izgradnjo stanovanj v ZN Stanovanjska soseska Olmo leta 2007.

Tabela 7

Posojilo	Leto	Ocena 2010	Plan 2011	Ind.
Ankaran	1998	24.992	23.945	96
Dolinska	2005	42.828	41.762	98
Olmo	2007	26.414	26.382	100
<b>SKUPAJ</b>		<b>94.234</b>	<b>92.089</b>	<b>98</b>

Vir: Priloga 1, str. 5.

Graf št. 11 - prikaz odplačila glavnice



Vir: Tabela 7

<sup>11</sup> Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 4.

<sup>12</sup> Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 5

### 3. ZAKLJUČEK

V času globalne krize je tudi v naši občini čedalje več občanov in občank, ki sami ne zmorejo rešiti svojega stanovanjskega vprašanja. Zato JSS MOK skupaj z MOK, na podlagi dolgoročno zadanih razvojnih ciljev skuša učinkovito, začasno ali trajno, rešiti njihov stanovanjski problem. Poudariti je potrebno, da kljub recesiji in težavam na nepremičninskem trgu je JSS MOK skupaj s SSRS v letu 2010 uspešno zaključil projekt gradnje in prodaje stanovanj za mlade in mlade družine Nad Dolinsko v Kopru, saj je bilo prodanih 46 stanovanj od skupno 48 zgrajenih.

Najpomembnejši in finančno najzahtevnejši del finančnega načrta za leto 2011 je zagotovo planiranje investicijskih odhodkov, s katerimi JSS MOK skuša v največji možni meri razreševati stanovanjsko problematiko v Mestni občini Koper. Zato je v okviru svojega finančnega načrta za leto 2011 predvidel največji del planiranih sredstev za pričetek projekta izgradnje oskrbovanih stanovanj na lokaciji v Olmu.

Poleg novogradenj pa JSS MOK, 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 tekoče in investicijsko vzdržuje ter po potrebi celovito prenavlja.

Kljub temu, da je JSS MOK v preteklih letih zgradil več kot 200 novih neprofitnih najemnih stanovanj, povpraševanje po le-teh nenehno narašča, zato je JSS MOK v okviru finančnega načrta za leto 2011 vključil tudi možnost pridobivanja novih neprofitnih najemnih stanovanj na trgu.

Za JSS MOK se zaključuje eno izmed najbolj uspešnih obdobj. To je obdobje intenzivne in hkrati zelo uspešne investicijske dejavnosti. JSS MOK je v tem obdobju realiziral izgradnjo 12 objektov, v okviru katerih je zgradil več kot 250 novih stanovanj ter 215 podkletenih garažnih mest.

JSS MOK je poskrbel tudi za to, da se obdobje intenzivne investicijske dejavnosti nadaljuje, saj je tik pred vložitvijo gradbenega dovoljenja za pričetek izgradnje oskrbovanih stanovanj v Olmu.

Javni stanovanjski sklad MOK

Direktor

**Darko Kavre l.r.**

Predsednik nadzornega sveta:

**Zdravko Hočevar l.r.**

Priloga:

- Finančni načrt JSS MOK za leto 2011