



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

k točki 3

Številka: 014-14/2011

NADZORNI SVET JSS MOK

# POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2012

*"Država ustvarja možnost, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje"*  
(77. člen Ustave RS)



Koper, november 2011

## 1. UVOD

Poslovni in finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju: JSS MOK) predstavlja programsko podlago za izvajanje dejavnosti sklada. Finančni načrt JSS MOK za leto 2012 je pripravljen v skladu s Poslovno politiko JSS MOK za srednjeročno obdobje 2012 – 2016. Projekcija prihodkov in odhodkov temelji na oceni rezultatov poslovanja za leto 2011 ter razpoložljivih finančnih sredstev v letu 2012.

### 1.1 Predstavitev sklada

Ustavna pravica vsakega občana in občanke (v nadaljevanju: občana) Mestne občine Koper (v nadaljevanju: MOK), da si pridobi primerno stanovanje je zelo zahtevna in odgovorna naloga, katero 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

Občinski svet je na seji dne 21. decembra 2010 imenoval 7 članski nadzorni svet JSS MOK, ki ga sestavljajo:

Predsednik:	Zdravko Hočevar
Namestnik predsednika:	Slobodan Popović

Člani: Milojka Lahajnar Špacapan, Nataša Likar, Darij Novinec, Ivo Pavlič, Sebastjan Vežnaver.

---

<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).

## 1.2 Temeljne zakonske podlage

Pri pripravi predloga finančnega načrta za leto 2012 je JSS MOK kot posredni proračunski uporabnik uporabil naslednje predpise:

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99 in spremembe, v nadaljevanju ZJF),
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe, v nadaljevanju ZJS-1),
- Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe; v nadaljevanju: ZR),
- Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 46/03),
- Uredbo o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 44/07 in spremembe),
- Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/00 in spremembe),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 54/02 in spremembe).

## 1.3 Razvojni cilji v letu 2012

Osnovna dejavnost JSS MOK je gospodarjenje z neprofitnimi stanovanji in stanovanjskimi hišami, pridobivanje novih stanovanj ter oddajanje stanovanj v najem. Pri razvojnih ciljih za leto 2012 je JSS MOK izhajal predvsem iz osnovne dejavnosti pridobivanja novih stanovanj, bodisi z gradnjo ali nakupom.

Stanovanjska politika je poleg JSS MOK, ki je operativno zadolžen za gospodarjenje z občinskim stanovanjskim premoženjem, v enaki meri pristojnost tudi občinskega sveta, župana in občinske uprave. Zato je JSS MOK pri oblikovanju temeljnih razvojnih ciljev za leto 2012 ter pri pripravi Poslovne politike JSS MOK za srednjeročno obdobje 2012 – 2016 upošteval, predvsem izhodišča ustanovitelja in potrebe občanov v MOK.

JSS MOK se zavzema za zadovoljevanje stanovanjskih potreb občanov na območju MOK, zato je v okviru finančnega načrta za leto 2012 največji obseg sredstev namenil za:

- dokončanje izgradnje 30-ih oskrbovanih stanovanj na lokaciji Olmo,
- nakup neprofitnih najemnih stanovanj na trgu ter
- preureditvijo, obnovo in vzdrževanje starejših stanovanj, ki so v lasti JSS MOK.

## 2. FINANČNI NAČRT ZA LETO 2012

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 2012 v prvi vrsti temelji na ZJF, ZJS-1, 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 makroekonomsko 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 prejeme in izdatke, ki bodo plačani v korist in izplačilo JSS MOK v prihodnjem koledarskem letu in so potrebni za realizacijo razvojnih ciljev v letu 2012.

Podrobnejšo razčlenitev in obrazložitev zastavljenih ciljev JSS MOK podaja v nadaljevanju in v Predlogu finančnega načrta za leto 2012 (Priloga 1).

### 2.1 Izhodišča za pripravo finančnega načrta

Pri sestavi finančnega načrta za leto 2012 je JSS MOK upošteval:

- dokument MOK z dne 25. oktobra 2011, kjer so podana kvantitativna izhodišča in smernice makroekonomskih okvirov razvoja Slovenije za leto 2012 ter elementi za načrtovanje plač,
- jesensko napoved gospodarskih gibanj za leto 2012 iz septembra 2011, Urada RS za makroekonomske analize in razvoj,
- Zakon o interventnih ukrepih (Uradni list RS, št. 94/2010),
- priporočila za oblikovanje sredstev za plače v občinskih proračunih za leto 2012 posredovana s strani Ministrstva za finance z dne 26.10.2011 ter
- ostale pomembne predpostavke za planiranje poslovanja v letu 2012.

## 2.2 Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja v letih od 2010-2012

Tabela 1

	ZR 2010	ocena2011	PLAN 2012
<i>Prihodki</i>	4.934.759	2.533.610	3.007.014
<i>Odhodki</i>	4.274.720	2.661.692	4.596.541
<i>Presežek/primanjkljaj</i>	660.039	-128.082	-1.589.527
<i>Prejeta vračila posojil</i>	102.390	57.798	37.535
<i>Dana posojila</i>	0	0	0
<i>Prejeta – dana posojila</i>	102.390	57.798	37.535
<i>Zadolževanje</i>	0	0	0
<i>Odplacila dolga</i>	94.234	97.283	95.175
<i>Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih</i>	668.195	-167.567	-1.647.167
<b>STANJE SREDSTEV NA RAČUNU</b>	<b>4.583.136</b>	<b>4.415.569</b>	<b>2.768.402</b>

Vir: Zaključni račun JSS MOK za leto 2010 in Priloga 1.

JSS MOK v letu 2012 načrtuje 1.589.527 EUR presežka odhodkov nad prihodki in za 1.647.167 EUR zmanjšanje sredstev na računih. Zmanjšanje sredstev je posledica pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki za realizacijo vseh načrtovanih investicijskih projektov v letu 2012. Zmanjšanje sredstev se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2012.

Ostanek denarnih sredstev na računu konec leta 2012 bo JSS MOK v celoti namenil za izvedbo predvidenih in zastavljenih projektov iz Poslovne politike JSS MOK za srednjeročno obdobje 2012 – 2016.

### 2.3 Prerazporejanje pravic porabe

Direktor JSS MOK je v skladu s tem Poslovno finančnim načrtom pooblaščen, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JSS MOK odloča o prerazporeditvah sredstev znotraj bilance prihodkov in odhodkov v višini največ 10 % načrtovane porabe JSS MOK. Prerazporeditev sredstev posamezne postavke je možna na račun ustreznega zmanjšanja druge postavke v finančnem načrtu JSS MOK.

### 2.4 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**

	<b>vzdrževanje</b>	<b>upravljanje</b>	<b>amortizacijo</b>	<b>financiranje</b>	<b>skupaj</b>
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%

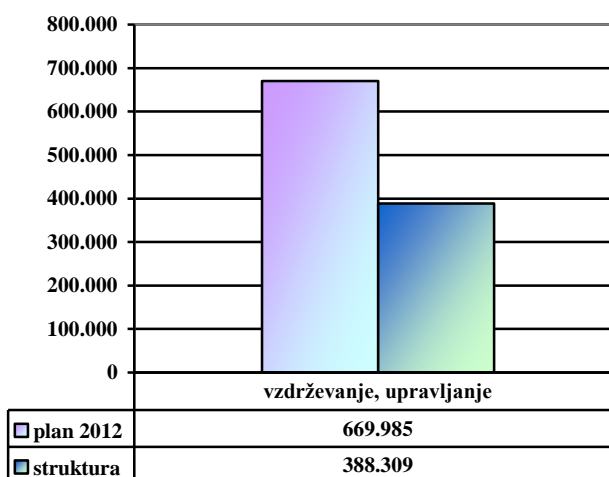
Ob predpostavki letnega prihodka iz naslova stanovanjskih najemnin v višini 1.150.000 EUR, bi JSS MOK moral nameniti za:

**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>
Plan 2012	245.502,00	98.325,00	369.391,50	368.460,00	1.150.000,00
	44.482,00		23.839,50		
<b>SKUPAJ</b>	<b>289.984,00</b>	<b>98.325,00</b>	<b>393.231,00</b>	<b>368.460,00</b>	<b>1.150.000,00</b>

Vir: interno gradivo JSS MOK

V okviru finančnega načrta za leto 2012 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 2012 porabil sredstva v višini 267.070 EUR ter iz naslova investicijskega vzdrževanja pa 402.915 EUR (skupaj 669.985 EUR), kar predstavlja več kot določa struktura najemnine po stanovanjskem zakonu (skupaj 388.309 EUR).

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


Vir: Tabela 3 in Priloga 1.

### 3. PRIHODKI

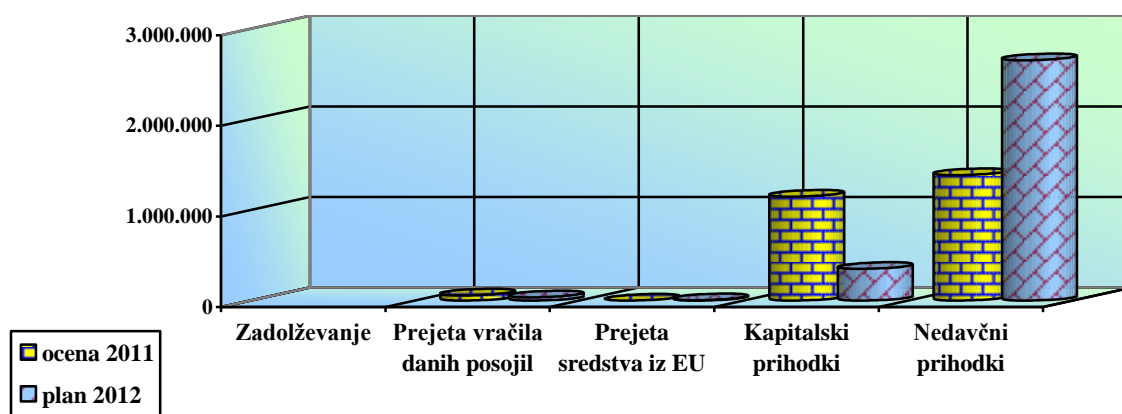
V okviru finančnega načrta JSS MOK za leto 2012 so predvideni naslednji prihodki:

Tabela 4:

Prihodki v EUR	ocena za leto 2011	plan za leto 2012	ind.
Nedavčni prihodki	1.385.526	2.652.514	191
Kapitalski prihodki	1.148.084	350.000	30
Prejeta sredstva iz EU	-	4.500	
Prejeta vračila danih posojil	57.798	37.535	65
Zadolževanje	-	-	
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.591.408</b>	<b>3.044.549</b>	<b>117</b>

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

Graf št. 2 - prikaz prihodkov



Vir: Tabela 4

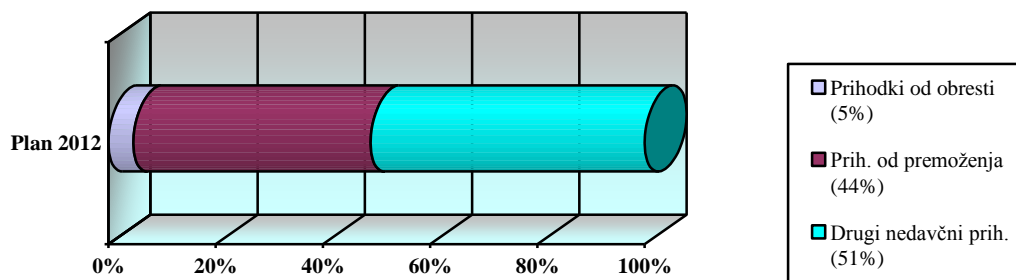
JSS MOK je za realizacijo programov in razvojnih ciljev v letu 2012 predvidel le porabo lastnih finančnih sredstev na računu iz preteklih let ter lastna sredstva pridobljena iz naslova prihodkov od najemnin in prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov. Ker višina lastnih finančnih sredstev zadostuje za realizacijo zastavljenih projektov za leto 2012, JSS MOK v okviru finančnega načrta za leto 2012 ni planiral dodatnih finančnih sredstev iz naslova zadolževanja.

#### 3.1 NEDAVČNI PRIHODKI

JSS MOK načrtuje, da bo planirana višina **nedavčnih prihodkov** za leto 2012 znašala **2.652.514 EUR**.

Delež planiranih nedavčnih prihodkov v letu 2012<sup>2</sup>.

Graf št. 3



<sup>2</sup> Vir: Priloga 1, stran 1, (celotni planirani nedavčni prihodki 2.652.514 EUR =100%).

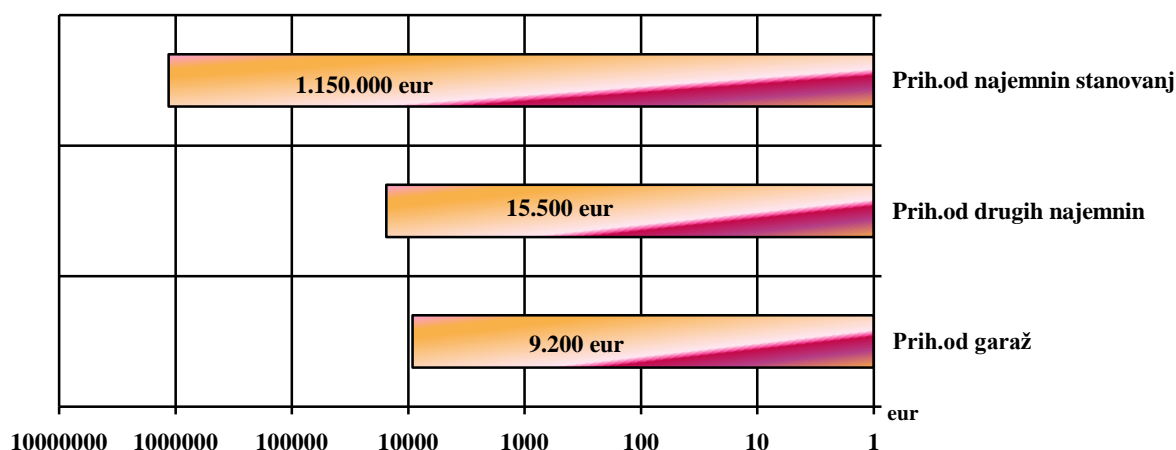


**Prihodki od obresti** planirani v višini 123.217 EUR zajemajo prihodke iz naslova obresti poslovnih bank za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na računu JSS MOK, obresti danih posojil občanom ter obresti enotnega zakladniškega računa (EZR), katere nakazuje Banka Slovenije prek Zakladnice podračuna EZR občine Koper za nočno obrestovanje prostih denarnih sredstev na podračunu odprtem pri Upravi za javna plačila.

JSS MOK je pri planiranju **premoženjskih prihodkov** v skupni višini 1.174.700 EUR upošteval oceno rezultatov poslovanja za leto 2011 ter posledice globalne finančne krize, ki so v največji meri vplivale na zmanjšanje splošne plačilne sposobnosti in s tem na nižjo oceno realizacije premoženjskih prihodkov v letu 2011. JSS MOK bo vsekakor skušal z rednim opominjanjem, izvajanjem izvršilnih postopkov in zaračunavanjem zakonitih zamudnih obresti vplivati na višjo realizacijo navedenih prihodkov v letu 2012.

Planirani prihodki od premoženja v letu 2012 so podrobneje prikazani v grafu št. 4.

Graf št. 4



Vir: Priloga 1, stran 1.

Planirani prihodki v okviru postavke **drugi nedavčni prihodki** za leto 2012 so v primerjavi z oceno in planom za leto 2011 bistveno višji. JSS MOK je v okviru navedenih prihodkov poleg številnih nepredvidenih prihodkov planiral tudi:

- prihodke v višini ca 20.112 EUR iz naslova upravljanja stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS),
- prihodke zaračunanih obratovalnih stroškov v višini ca 13.290 EUR za objekt Nazorjev trg 5 in Cesta na Markovec 1/c,
- prihodke v višini ca 261.976 EUR iz naslova vračila plačanih akontaciji Davka od dohodka pravnih oseb (v nadaljevanju; DDPO) ter
- prihodke v višini ca 900.000 EUR iz naslova prodaje premoženja družbe NSO d.o.o. – v stečaju. JSS MOK je v stečajnem postopku zoper predmetno družbo, ki se vodi pred Okrožnim sodiščem v Kopru pod opr. št. St 816/2011 prijavil terjatve v skupnem znesku ca 1.100.000 EUR, del katerih je zavarovan s hipoteko (ločitvena pravica JSS MOK).



### 3.2 KAPITALSKI PRIHODKI

**Kapitalski prihodki**<sup>3</sup> so v finančnem načrtu JSS MOK za leto 2012 planirani v skupni višini **350.000 EUR**. V primerjavi z oceno leta 2011 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.

#### Predvidena prodaja

- *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
  - Hrvatini 72
  
- *zasedenih stanovanj:*
  - Krkavče 35
  - Pomjan 35
  - Šalara 19
  - Smedela 66
  - Bošamarin 35
  - Vegova 25
  - Srgaši 9
  
- *deleža JSS MOK na skupnih delih objektov:*
  - Koper, C. na Markovec 19
  - Koper, Istrska 25
  - Koper, C. na Markovec 5

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>4</sup> planirana v višini **37.535 EUR** zajemajo prihodke iz naslova vračila dolgoročnih posojil, odobrenih v preteklih letih občanom za nakup in gradnjo stanovanj in stanovanjskih hiš. 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>3</sup> Podrobnejša razčlenitev prihodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 2.

<sup>4</sup> Podrobnejša razčlenitev prihodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 5.

## 4. ODHODKI

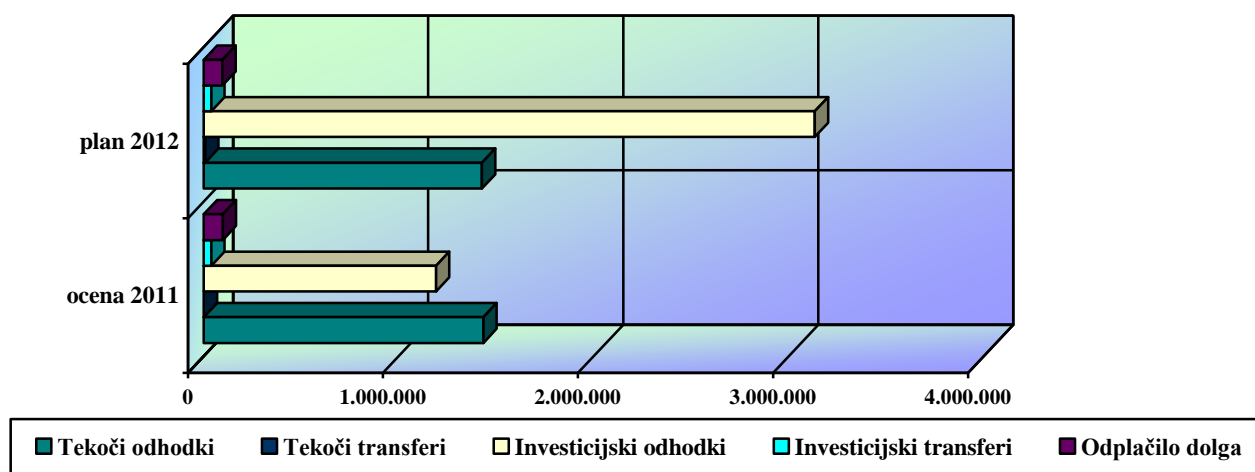
V okviru finančnega načrta JSS MOK za leto 2012 so predvideni naslednji odhodki:

Tabela 5:

Odhodki v EUR	ocena za leto 2011	plan za leto 2012	v %
<b>Tekoči odhodki</b>	1.433.239	1.426.044	<b>99</b>
<b>Tekoči transferi</b>	0	7.000	-
<b>Investicijski odhodki</b>	1.190.421	3.132.465	<b>263</b>
<b>Investicijski transferi</b>	38.032	38.032	<b>100</b>
<b>Odplačilo dolga</b>	97.283	95.175	<b>98</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.758.975</b>	<b>4.698.716</b>	<b>170</b>

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

Graf št. 5 - prikaz odhodkov

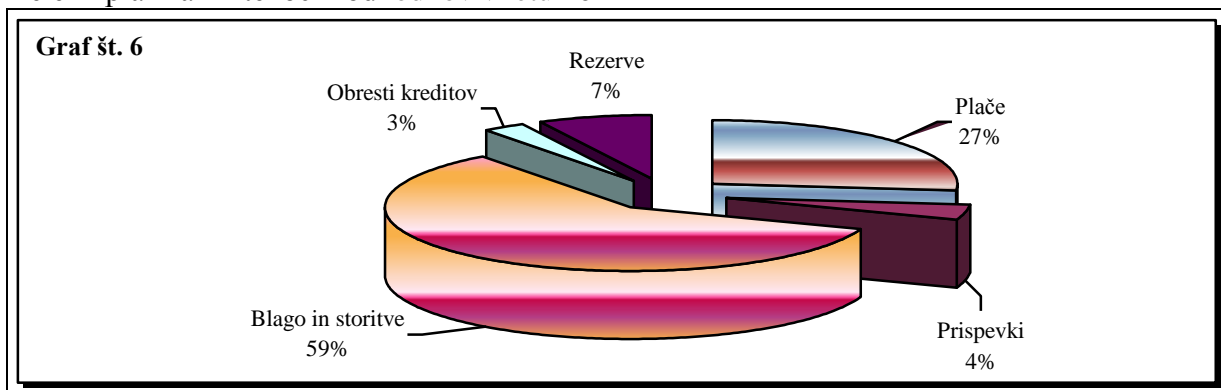


Vir: Tabela 5

### 4.1 TEKOČI ODHODKI

JSS MOK načrtuje, da bo skupna višina planiranih **tekočih odhodkov**<sup>5</sup> za leto 2012 znašala **1.426.044 EUR**, kar je podrobneje prikazano v spodnjem grafu.

Deleži planiranih tekočih odhodkov v letu 2012



Vir: Priloga 1, str. 3 (celotni planirani tekoči odhodki 1.426.044 EUR =100%).

<sup>5</sup> Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 3.

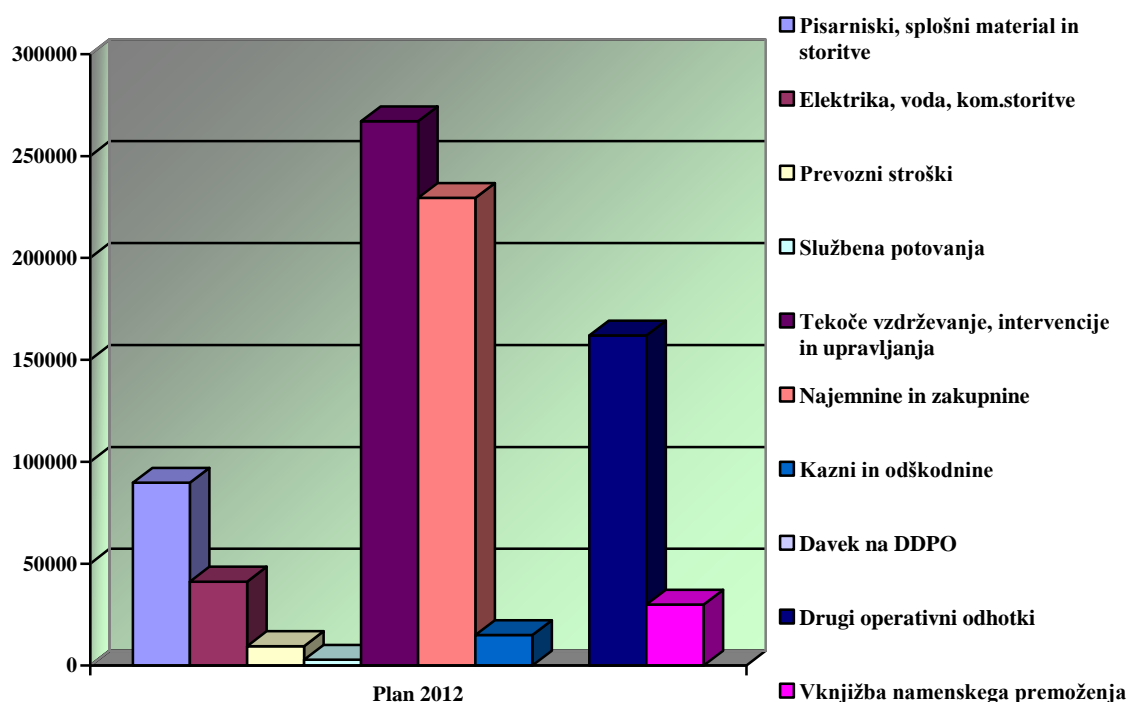
#### 4.1.1 Izdatki za plače in prispevke

V okviru navedenih odhodkov JSS MOK prikazuje vsa potrebna sredstva, za izplačilo plač delavcev v višini 378.561 EUR in vsa potrebna sredstva za plačilo prispevkov delodajalca za socialno varnost v skupni višini 55.600 EUR. Pri planiranju navedenih odhodkov je JSS MOK upošteval vse zakonske omejitve ter priporočila Ministrstva za finance z dne 26.10.2011, zato so bodo planirana sredstva v primerjavi z letom 2011 povečala le za stopnjo predvidene inflacije v letu 2012.

#### 4.1.2 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve v skupni višini 846.894 EUR, obsegajo raznovrstne odhodke, ki bodo potrebni za učinkovito in nemoteno poslovanje JSS MOK<sup>6</sup>.

Graf št. 7



Vir: Priloga 1, str. 3

Odhodki za *tekoče vzdrževanje in intervencije* v skupni višini 267.070 EUR zajemajo prenove dotrajanih stanovanj in nujne nepredvidene intervencije, stroške upravljanja stanovanja ter stroške zavarovanja stanovanjskega fonda. Sredstva v višini 40.500 EUR bo JSS MOK namenil za plačilo izvajalcem, ki opravljajo storitve upravljanja v objektih, kjer ima svoja stanovanja. Za zavarovanje stanovanjskega fonda je JSS MOK v letu 2012 planiral sredstva v višini 11.750 EUR. Preostala sredstva v višini 214.820 bo namenil za tekoče vzdrževanje in intervencije.

<sup>6</sup> Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 3.

**Najemnine in zakupnine** v višini 229.464 EUR v letu 2012 zajemajo poleg prenesenih sredstev SSRS za 52 stanovanj na Dolinski in 37 stanovanj v Olmu, tudi prenesena sredstva NSO d.o.o. – v stečaju, iz naslova najemnin za stanovanja v upravljanju na naslovu Cesta na Markovec 1/c. Navedena sredstva so na strani prihodkov prikazana v okviru konta 7103 – Prihodki iz premoženja.

**Drugi operativni odhodki** v višini 162.000 EUR vključujejo odhodke za sejnine, strokovno izobraževanje zaposlenih, stroške sodnih postopkov, stroške notarjev in odvetnikov, članarine, storitev Uprave za javni plačilni promet, stroške bančnih storitev, parcelacije, cenitve, plačila za študentska dela ter druge nepredvidene stroške v letu 2012.

JSS MOK je v okviru navedenih izdatkov za leto 2012 dodal novo postavko. **Vknjižba namenskega premoženja**, predstavlja v prihajajočem srednjeročnem obdobju enega pomembnejših projektov JSS MOK, ki je povezan tudi z določenimi stroški. MOK je ob ustanovitvi na JSS MOK prenesla večje število stanovanj, katerih zemljiškoknjižno stanje že takrat ni bilo urejeno. JSS MOK od ustanovitve dalje postopoma pristopa k ureditvi teh razmerij. Ker gre za zapletene postopke (iskanje verige prodajnih pogodb, priprava načrtov etažne delitve, ...), je JSS MOK letos sprejel dokument Projekt vknjižbe namenskega premoženja JSS MOK, št. 7113-178/2010 z dne 3. 10. 2011. V dokumentu je določena dinamika po posameznih fazah, kako naj bi potekal projekt vknjižbe, katere službe so nosilke posameznih nalog in splošen časovni okvir, v kolikšnem času naj bi se postopek zaključil. Ker so vezano na vpis lastnine v zemljiško knjigo povezani tudi določeni stroški (stroški notarja, sodne takse, stroški priprave načrtov etažne delitve in drugi morebitni stroški), JSS MOK ocenjuje, da bi za leto 2012 potreboval okvirno do 30.000 EUR.

#### 4.1.3 Plačila domačih obresti

Plačila domačih obresti zajemajo planirana sredstva za odplačila obresti najetih dolgoročnih posojil z odplačilno dobo 25 let in obrestno mero EURIBOR +0%. Planirana sredstva v višini **39.988 EUR** vključujejo obresti za dolgoročna stanovanjska posojila, pridobljena pri SSRS.

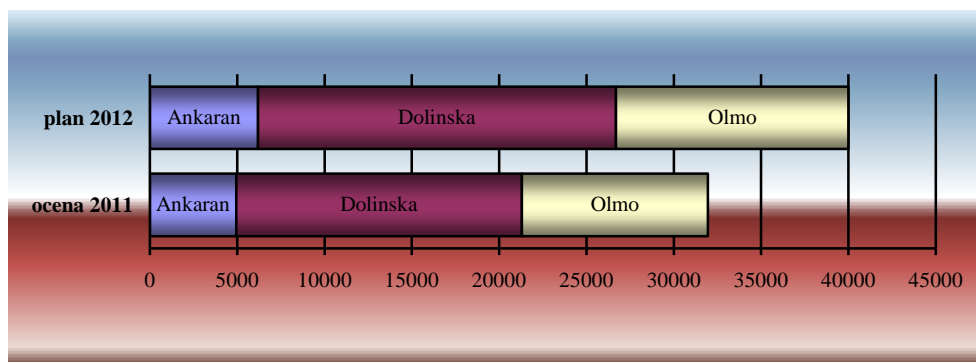
Tabela 6

Posojila	leto	ocena 2011	plan 2012	ind.
Ankaran	1998	4.946	6.201	125
Dolinska	2005	16.357	20.487	125
Olmo	2007	10.644	13.300	125
<b>SKUPAJ</b>		<b>31.946</b>	<b>39.988</b>	<b>125</b>

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

V primerjavi z oceno leta 2011 so planirana sredstva za leto 2012 višja, predvsem zaradi nenehnega spreminjanja medbančne obrestne mere EURIBOR. Pri oceni za leto 2011 je zajet EURIBOR 1,53%, pri izračunu za leto 2012 pa je JSS MOK predvidel, da bo EURIBOR dosegel višino 2,00%.

Graf št. 8 - prikaz obresti

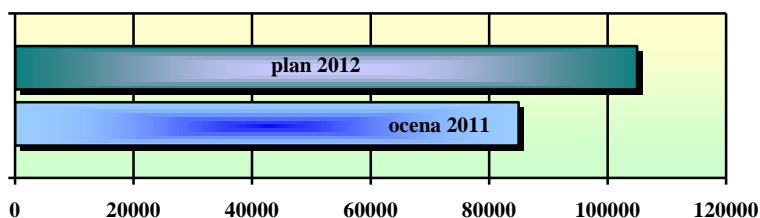


Vir: Tabela 6

#### 4.1.4 Rezerve

V okviru finančnega načrta za leto 2012 je JSS MOK planiral sredstva v višini **105.000 EUR**, kar je podrobneje prikazano v spodnjem grafu.

Graf št. 9 - prikaz planiranega rezervnega sklada



Vir: Priloga 1, str. 3.

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.

## 4.2 TEKOČI TRANSFERI

Sredstva planirana v višini **7.000 EUR** iz naslova **kadrovskih štipendij**<sup>7</sup>, bo JSS MOK prenesel iz finančnega načrta za leto 2011 v projekcijo finančnega načrta za leto 2012. Sredstva bo JSS MOK porabil za razpis kadrovske štipendije za univerzitetnega diplomiranega pravnika. Planirana sredstva zadostujejo za štipendiranje 3. in 4. letnika prvostopenjskega univerzitetnega študijskega programa prava. Višina kadrovske štipendije ne sme biti nižja od državne štipendije, kot jo določa Zakon o štipendiranju (Uradni list RS, št. 59/07 in spremembe). Državna štipendija brez dodatkov od 1. julija 2011 znaša 58,47 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 2011/2012, ki ga je v Uradnem listu RS, št. 64/11 objavil Javni sklad RS za razvoj kadrov in štipendije.

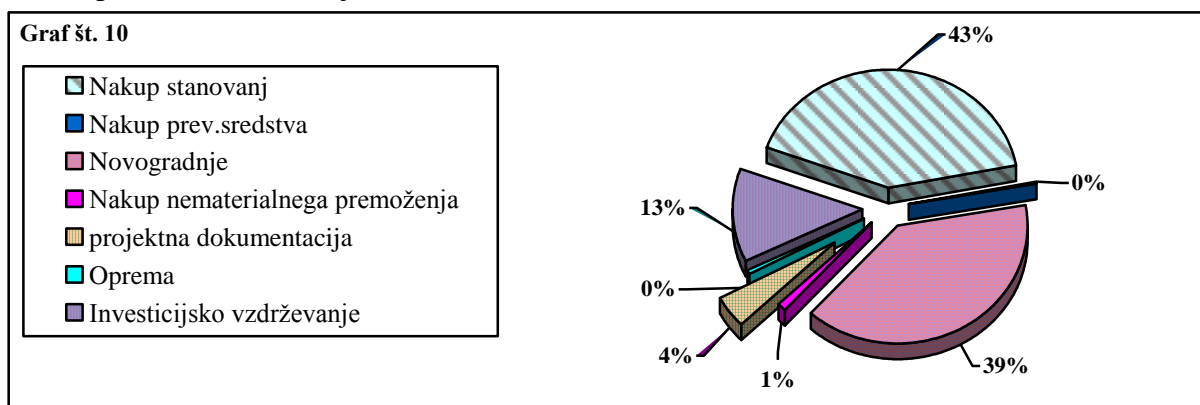
## 4.3 INVESTICIJSKI ODHODKI

JSS MOK načrtuje, da bo skupna višina **investicijskih odhodkov**<sup>8</sup> za leto 2012 znašala **3.132.465 EUR**. Navedena sredstva predstavljajo razvojno naravnani finančni načrt ter najobsežnejši del planiranih sredstev v okviru finančnega načrta odhodkov za leto 2012.

V okviru investicijskih odhodkov bo JSS MOK planirana sredstva namenil predvsem za realizacijo naslednjih 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 2012



Vir: Priloga 1, str. 4, (celotni planirani investicijski odhodki 3.132.465 EUR=100%)

<sup>7</sup> Podrobnejša razčlenitev odhodkov je prikazana v Prilogi 1, stran 4

<sup>8</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 2012 planiral sredstva v višini 1.300.000,00 EUR. JSS MOK namerava sredstva iz finančnega načrta za leto 2011, ki niso bila v celoti realizirana, prenesti v finančni načrt za leto 2012. Planirana sredstva bo JSS MOK v večjem delu namenil za nakup že zgrajenih stanovanj na trgu in s tem povečal svoj fond neprofitnih najemniških stanovanj.

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

V okviru navedene postavke je JSS MOK planiral sredstva v višini 6.387 EUR. Sredstva so namenjena plačilu 7. Obrokov, po pogodbi o finančnem leasingu za službeno vozilo C5. Plačilo zadnjega obroka, po planu plačil iz pogodbe, je predviden v juliju 2012.

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

Za nakup opreme v letu 2012 je JSS MOK planiral sredstva v skupni višini 15.000 EUR. Sredstva bo v celoti namenil za obnovo računalniške in tehnične opreme. Sredstva bo JSS MOK porabil v skladu z dobro prakso, tako da bo, letno, načeloma zamenjal 20% strojne opreme. Tako je v letu 2012 predvidena zamenjava:

- 3 delovne postaje
- 1 strežnik (za računovodske aplikacije)
- mrežni tiskalnik/kopirc
- ostala oprema (telefoni, pohištvo...)

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

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije so za leto 2012 planirane v skupni višini 1.231.281 EUR. V letu 2011 je 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 objekta je v teku in zaključek gradnje je predviden septembra 2012. V letu 2012 je JSS MOK za namen gradnje 30 oskrbovanih stanovanj planiral sredstva v višini 1.031.281 EUR.

Preostala planirana sredstva v višini 80.000 EUR, bo JSS MOK namenil za rekonstrukcije in adaptacije stanovanj, ki se bodo izpraznila med letom in jih sedaj ni mogoče natančno predvideti (med letom izpraznjena stanovanja).



#### 4.3.5 Investicijsko vzdrževanje in obnove

Investicijsko vzdrževanje in obnove v skupni višini 402.915 EUR zajemajo obnove, adaptacije in vzdrževanje stanovanj in objektov.

Večja vzdrževalna dela v letu 2012 je JSS MOK predvidel v naslednjih stanovanjskih objektih:

- Sergeja Mašere 5, Koper
- Kozlovičeva ulica 25, Koper
- Agrarne reforme 14, Koper
- Ulica stare pošte 1, Koper
- Zg. Škofije 30, Škofije
- Beblerjeva ulica 2, Koper
- Regentova 4b, Ankaran
- Dekani 176, Dekani
- Cesta na Markovec 3, 5,7,9,13,15, Koper
- Kozlovičeva ulica 27, Koper
- Nazorjev trg 1, Koper
- Dapontejeva reber 8, Koper
- Zadružna ulica 6, Koper
- Dekani 16, Dekani
- Kocjančičeva 1, Koper
- Tumova 6, Koper,
- Kidričeva 30, Koper
- Kettejeva 12, Koper
- Destradijev trg 9, Koper
- Opekarska 1, Koper

Planirana sredstva bodo porabljena predvsem za zamenjavo dotrajanih oken, obnovo kopalnic, obnovo streh in fasad ter tudi za investicijsko vzdrževanje in obnove med letom izpraznjenih stanovanj.

Sredstva bodo namenjena tudi sofinanciranju obnov streh in fasad objektov, kjer JSS MOK ni 100% lastnik. Zajeta so tudi finančna sredstva potrebna za sofinanciranje obnov stanovanj in objektov, ki se jih v celoti natančno ne da predvideti in se bodo glede na potrebe sproti pojavljali.

#### 4.3.6 Nakup nematerialnega premoženja

Za nakup nematerialnega premoženja JSS MOK planira sredstva v višini 40.000 EUR. Sredstva se bodo porabila za nadgradnjo obstoječih računalniških programov:

- modul upravljanje zgradb
- programska oprema za strežnik (WinSvrStd 2008R2 SNGL OLP, SQLSvrStd 2008R2, SQLCAL 2008R2 SNGL OLP ....)

V letu 2012 je predvideno, da bo v celoti zaključena prenova zadnjega modula - informacijskega sistema JSS MOK, kateri podpira delovanje stanovanjske službe in službe za investicije in vzdrževanje.

Pri nabavi novega strežnika, na katerem deluje informacijski sistem za podporo računovodstva, je potrebno nabaviti tudi novo programsko opremo in opremo za vzdrževanje baz podatkov.

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

Sredstva za študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije so za leto 2012 planirane v skupni višini 136.882 EUR in zajemajo poleg projektne dokumentacije tudi nadzor in investicijski inženiring. V letu 2012 se bodo sredstva porabila za izdelavo projektne dokumentacije ter nadzora za realizacijo projekta izgradnje 30 oskrbovanih stanovanj v Olmu v višini 23.722 EUR. Za potrebe urbanistične in arhitekturne preverbe lokacij Dolge njive v Ankaranu in Nad Dolinsko v Kopru je JSS MOK planiral sredstva v višini 15.960 EUR. Z urbanistično in arhitekturno preverbo želi JSS MOK pridobiti optimalno varianto, ki jo ponujata obe lokaciji za gradnjo neprofitnih stanovanj.

Za izdelavo projektne dokumentacije za izgradnjo I. faze neprofitnih stanovanja na lokaciji Dolge njive (cca. 50 stanovanj) so predvidena sredstva v višini 77.200 EUR.

Preostala sredstva v višini 20.000 EUR so namenjena za izdelavo projektne dokumentacije, popise in nadzor pri vseh obnovah praznih stanovanj, investicijskih delih in tekočem vzdrževanju, kjer je potrebno.

#### 4.4 INVESTICIJSKI TRANSFERI

Pri planiranju **investicijskih transferjev**<sup>9</sup> za leto 2012, v skupni višini **38.032 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, odreja SSRS in Slovenski odškodninski družbi d.d. (prihodki se delijo lokalni skupnosti in državi v razmerju 70:30).

#### 4.5 ODPLAČILO DOLGA

JSS MOK ima trenutno tri dolgoročna posojila z odplačilno dobo 25 let, 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 soveska Olmo leta 2007.

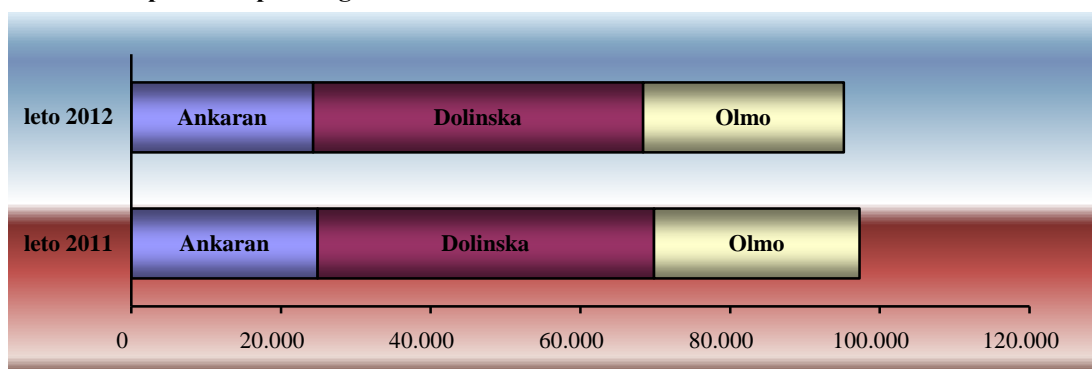
Planirana sredstva v okviru kontne postavke **odplačilo dolga**<sup>10</sup>, v skupni višini **95.175 EUR**, zajemajo vračila glavnice najetih dolgoročnih posojil pri SSRS. Planirana sredstva so v primerjavi z oceno leta 2011 nekoliko nižja zaradi medbančne obrestne mere EURIBOR. V letu 2011 je upoštevan EURIBOR 1,53% pri izračunu za leto 2012 pa je JSS MOK predvidel da bo EURIBOR 2,00%.

Tabela 7

Posojilo	Leto	Ocena 2011	Plan 2012	Ind.
Ankaran	1998	24.882	24.302	98
Dolinska	2005	44.972	44.084	98
Olmo	2007	27.429	26.789	98
<b>SKUPAJ</b>		<b>97.283</b>	<b>95.175</b>	<b>98</b>

Vir: Priloga 1, str. 5.

Graf št. 11 - prikaz odplačila glavnice



Vir: Tabela 7

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

<sup>10</sup> Podrobnejša razčlenitev odhodkov po načrtovanih zneskih je prikazana v Prilogi 1, stran 5

## 5. ZAKLJUČEK

Osnovno poslanstvo JSS MOK, kot lokalne institucije, je zagotavljanje najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev ter izboljševanje kvalitete bivanja v že obstoječih najemnih stanovanjih. JSS MOK skozi vsa leta delovanja uspešno izvaja svoje poslanstvo in si prizadeva zadovoljevati potrebe po stanovanjih ter hkrati skuša reševati tudi specifične potrebe občanov, ki se znajdejo v težkih življenjskih okoliščinah.

Najzahtevnejši del finančnega načrta za leto 2012 je zagotovo planiranje investicijskih odhodkov, s katerimi JSS MOK skuša v največji možni meri uresničevati zadane cilje. Zato je tudi v okviru finančnega načrta za leto 2012 največji del svojih namenskih sredstev planiral za dokončanje že pričetega projekta gradnje oskrbovanih stanovanj v Olmu. S tem bo JSS MOK na območju MOK zagotovil prva tovrstna stanovanja, ki bodo izrednega pomena za občino pri razreševanju stanovanjske problematike starejših občanov.

Poleg novogradenj in nakupa 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, predvsem pri starejših stanovanjih, celovito prenavlja.

JSS MOK si prizadeva, da so Poslovni in finančni načrti za posamezna leta nenehno razvojno naravnani, kar je razvidno tudi iz samega Poslovnega in finančnega načrta za leto 2012. JSS MOK je v preteklosti realiziral izgradnjo 12 objektov, v okviru katerih je zgradil več kot 250 stanovanj ter pripadajoča podkletena garažna mesta. Ker JSS MOK želi slediti zastavljeni poslovni politiki, in s tem zadovoljiti potrebe po dodatnih stanovanjih, namerava s pripravljenim finančnim načrtom za leto 2012, številne že realizirane cilje še bolj nadgraditi.

Pripravile:  
Pristojne službe

Direktor:  
Darko Kavre, univ.dipl.ekon., l.r.

Priloga:

- Predlog finančnega načrta JSS MOK za leto 2012
- Predlog pisnega poročila nadzornega sveta JSS MOK ustanovitelju o poslovnem in finančnem načrtu JSS MOK za leto 2012