

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

NADZORNI SVET / COMITATO DI CONTROLLO

SPREJET na OS MOK dne 19.12.2013

Številka: 014-26/2013

POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2014

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



Koper, december 2013

KAZALO

1	UVOD.....	3
1.1	Predstavitve sklada	3
1.2	Temeljne zakonske podlage.....	4
1.3	Razvojni cilji v letu 2014.....	4
2	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2014	5
2.1	Izhodišča za pripravo finančnega načrta.....	5
2.2	Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja v letih od 2013-2014.....	6
2.3	Struktura stanovanjske najemnine	6
3	PRIHODKI	8
3.1	NEDAVČNI PRIHODKI	8
3.1.1	Prihodki od obresti	9
3.1.2	Prihodki od premoženja	9
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	10
3.2	KAPITALSKI PRIHODKI.....	10
4	ODHODKI.....	11
4.1	TEKOČI ODHODKI	11
4.1.1	Izdatki za plače in prispevke	12
4.1.2	Izdatki za blago in storitve	12
4.1.2.1	Pisarniški, splošni material in storitve	13
4.1.2.2	Energija, voda, komunalne storitev in komunikacije	13
4.1.2.3	Prevozni stroški in storitve	13
4.1.2.4	Službena potovanja.....	13
4.1.2.5	Tekoče vzdrževanje in intervencije	14
4.1.2.6	Najemnine in zakupnine	14
4.1.2.7	Kazni in odškodnine	14
4.1.2.8	Davek na nepremičnine	14
4.1.2.9	Drugi operativni odhodki.....	14
4.1.2.10	Vknjižba namenskega premoženja	14
4.1.2.11	Plačila domačih obresti.....	15
4.1.3	Rezerve.....	15
4.2	INVESTICIJSKI ODHODKI	17
4.2.1	Nakup zgradb in prostorov	17
4.2.2	Nakup opreme	17
4.2.3	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije.....	18
4.2.4	Investicijsko vzdrževanje in obnove	18
4.2.5	Nakup nematerialnega premoženja	18
4.2.6	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija.....	18
4.3	INVESTICIJSKI TRANSFERI.....	19
4.4	ODPLAČILO DOLGA.....	19
5	ZAKLJUČEK	20

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 2014 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 2014 ter predvidenih razpoložljivih finančnih sredstev v letu 2014.

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 MOK¹.

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
E-pošta:	obcina@koper.si
Spletna stran:	www.jss-mok.si
ID za DDV:	SI30762553
Matična št.:	5839114
TRR pri Banki Slovenije:	SI56 0125 0600 0000 239
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 Hočevnar
Namestnik predsednika:	Slobodan Popović

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

¹ 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 2014 je JSS MOK kot posredni proračunski uporabnik uporabil naslednje predpise:

- Zakon za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12 in spremembe, v nadaljevanju ZUJF),
- 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 2014

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 2014 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 2014 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 2014 največji obseg sredstev namenil za uresničitev naslednjih poglobitvenih ciljev:

- izgradnjo cca. 70 novih stanovanj,
- nakup neprofitnih najemnih stanovanj na trgu,
- nakup primernih objektov, v katerih bi se z racionalnimi vlaganji pridobilo dodatna neprofitna stanovanja ter
- preureditev, obnova in vzdrževanje starejših stanovanj, ki so v lasti JSS MOK.

2 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2014

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 2014 temelji predvsem na ZUJF, ZJF, ZJS-1, ter Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov.

Pri pripravi finančnega načrta za leto 2014 je JSS MOK v prvi vrsti najprej upošteval določila ZUJF, ki so stopila v veljavo 31. maja 2013. Njegovi pglavitni cilji, katere je JSS MOK tudi v celoti zajel v svojem finančnem načrtu za leto 2014 so:

- zagotoviti vzdržne javne finance,
- vzpostaviti zakonski okvir za učinkovito upravljanje z javnimi financami,
- zagotoviti makroekonomsko stabilnost ter trajen in stabilen narodnogospodarski razvoj.

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 JSS MOK v prihodnjem koledarskem letu in so potrebni za realizacijo razvojnih ciljev v letu 2014.

Podrobnejšo razčlenitev in obrazložitev zastavljenih ciljev JSS MOK podaja v nadaljevanju in v Predlogu finančnega načrta za leto 2014 (Priloga 1).

2.1 Izhodišča za pripravo finančnega načrta

Pri sestavi finančnega načrta za leto 2014 je JSS MOK upošteval:

- dokument MOK z dne 25. september 2013, kjer so podana kvantitativna izhodišča in smernice makroekonomskih okvirov razvoja Slovenije za leto 2014 ter elementi za načrtovanje plač,
- ostale pomembne predpostavke za planiranje poslovanja v letu 2014.

2.2 Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja v letih od 2013-2014

Tabela 1

	ZR 2012	ocena2013	PLAN 2014
<i>Prihodki</i>	2.588.155	1.421.168	5.473.119
<i>Odhodki</i>	3.497.128	2.026.791	5.665.644
<i>Presežek/primanjkljaj</i>	-908.973	-605.623	-192.525
<i>Prejeta vračila posojil</i>	22.465	1.879	0
<i>Dana posojila</i>	0	0	
<i>Prejeta – dana posojila</i>	22.465	1.879	0
<i>Zadolževanje</i>	0	0	0
<i>Odplacila dolga</i>	94.469	96.489	107.016
<i>Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih</i>	-980.977	-700.233	-299.541
STANJE SREDSTEV NA RAČUNU	3.200.280	2.500.047	2.200.506

Vir: Zaključni račun JSS MOK za leto 2013 in Priloga 1.

JSS MOK v letu 2014 načrtuje 192.525 EUR presežka odhodkov nad prihodki in za 299.541 EUR zmanjšanje sredstev na računih. Zmanjšanje sredstev je posledica pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki za realizacijo vseh načrtovanih investicijskih projektov ter ostalih planiranih odhodkov v letu 2014. Zmanjšanje sredstev se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2014.

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 1.174.500 EUR, bi JSS MOK moral nameniti za:

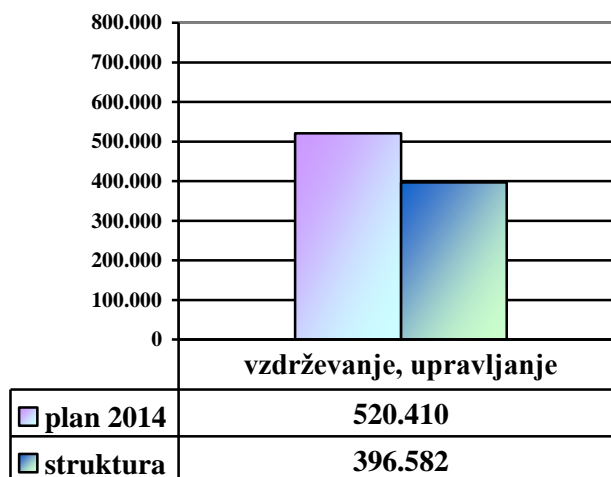
Tabela 3

	Stroški vzdrževanja	Stroški za opravljanje upravnih storitev	Amortizacija	Stroški financiranja	SKUPAJ
	23,72%- 38,68%	8,55%	35,69-20,73%	32,04%	100%
Plan 2014	250.732,26	100.419,75	377.261,15	376.309,80	1.174.500,00
	45.429,66		24.347,39		
SKUPAJ	296.161,92	100.419,75	401.608,53	376.309,80	1.174.500,00

Vir: interno gradivo JSS MOK

V okviru finančnega načrta za leto 2014 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 2014 porabil sredstva v višini 235.410 EUR² ter iz naslova investicijskega vzdrževanja pa 285.000 EUR³ (skupaj 520.410 EUR), kar predstavlja več kot določa struktura najemnine po stanovanjskem zakonu (tabela 3) v skupnem znesku 396.582 EUR (stroški vzdrževanja in stroški za opravljanje upravnih storitev).

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



Vir: Tabela 3 in Priloga 1.

JSS MOK je pri planiranju finančnih sredstev za investicijsko vzdrževanje stanovanj, upošteval tudi določila novega zakona o Davku na nepremičnine, ter sredstva znižal za 120.000 EUR, saj bo le-ta potreboval za kritje novega Davka na nepremičnine.

² Prikaz planiranih odhodkov Priloga 1, stran 3, postavka 1213.

³ Prikaz planiranih odhodkov Priloga 1, stran 4, postavka 2400.

3 PRIHODKI

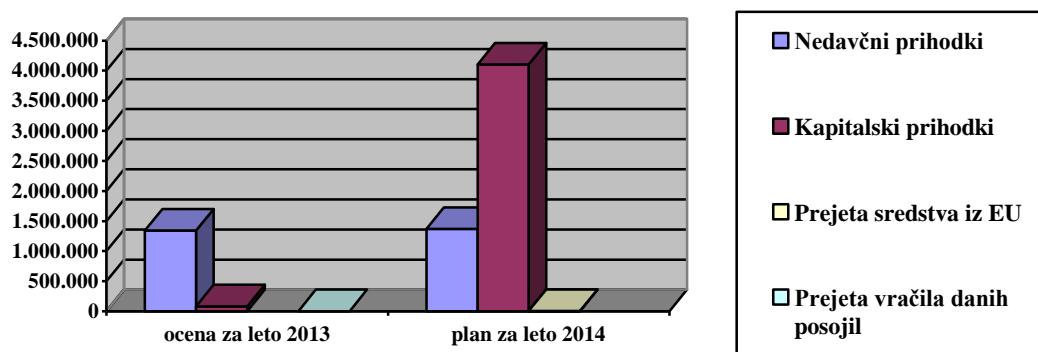
V okviru finančnega načrta JSS MOK za leto 2014 so predvideni naslednji prihodki:

Tabela 4:

Prihodki v EUR	ocena za leto 2013	plan za leto 2014	ind.
Nedavčni prihodki	1.341.514	1.367.970	102
Kapitalski prihodki	79.654	4.101.399	5149
Prejeta sredstva iz EU	-	3.750	
Prejeta vračila danih posojil	1.879	-	0
Zadolževanje	-	-	
SKUPAJ	1.423.047	5.473.119	385

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

Graf št. 2



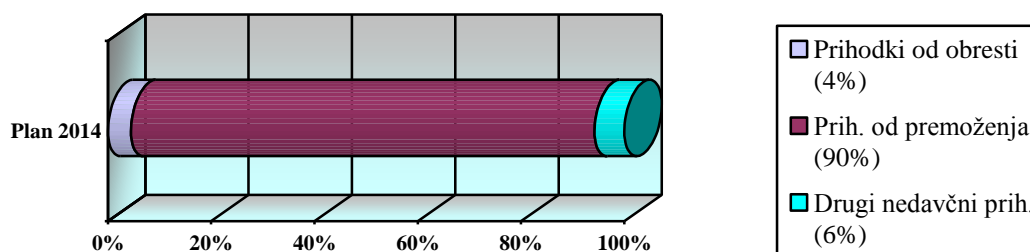
Vir: Tabela 4

JSS MOK je za realizacijo programov in razvojnih ciljev v letu 2014 predvidel le porabo lastnih sredstev pridobljenih iz naslova prihodkov od najemnin in prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov ter porabo lastnih finančnih namenskih sredstev na računu iz preteklih let. Ker višina lastnih finančnih sredstev zadostuje za realizacijo zastavljenih projektov za leto 2014, JSS MOK v okviru finančnega načrta za leto 2014 ni planiral dodatnih finančnih sredstev iz naslova zadolževanja.

3.1 NEDAVČNI PRIHODKI⁴

JSS MOK načrtuje, da bo planirana višina **nedavčnih prihodkov** za leto 2014 znašala **1.367.970 EUR**.

Graf št. 3 - delež planiranih nedavčnih prihodkov v letu 2014.



Vir: Priloga 1, stran 1, (celotni planirani nedavčni prihodki 1.367.970 EUR =100%)

⁴ Razčlenitev prihodkov po Ekonomski klasifikaciji (v nadaljevanju EK) podrobneje prikazano v Prilogi 1, stran 1.

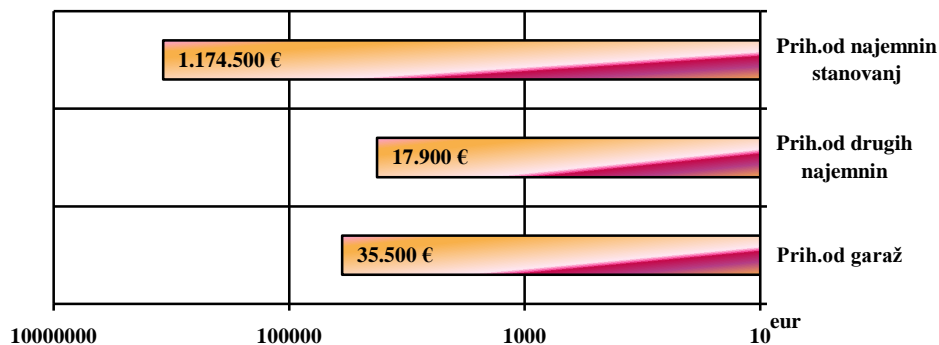
3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti planirani v višini 61.200 EUR zajemajo prihodke iz naslova obresti poslovnih bank za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na računu JSS MOK 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.

3.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja v skupni višini 1.227.900 EUR predstavljajo v okviru nedavčnih prihodkov najobsežnejši vir prihodkov.

Graf št. 4 - prikaz prihodkov od premoženja

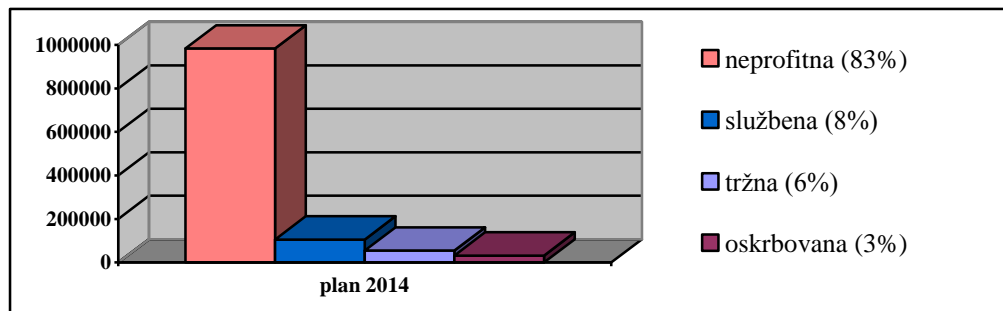


Vir: Priloga 1, stran 1.

JSS MOK je v okviru navedenih prihodkov planiral:

- **prihodke iz naslova najemnin stanovanj** v višini 1.174.500 EUR, kateri so sestavljeni iz naslednjih prihodkov:
 - prihodki najemnin iz naslova neprofitnih stanovanj,
 - prihodki najemnin iz naslova službenih stanovanj,
 - prihodki najemnin iz naslova oskrbovanih stanovanj,
 - prihodki najemnin iz naslova tržnih stanovanj;

Graf št. 5 – struktura prihodkov najemnin stanovanj



Vir: Interno gradivo JSS MOK

- **prihodke od drugih najemnin** v višini 17.900 EUR, kjer so zajeti prihodki iz naslova najema prostora za postavitve radijskih in telekomunikacijskih anten na naslovu Nazorjevega trga 5. Prihodki so v primerjavi z oceno plana 2013 višji za 5%, zaradi povišanja pogodbene vrednosti podjetju T2 d.o.o..

- **prihodke od najemnin garaž** v višini 35.500 EUR, vključujejo najemnine garaž za avtomobile na naslovu Nad Dolinsko 3B, v Kopru ter najemnine garaž za avtomobile in motorje na naslovu Regentova ulica 4A in 4B, v Ankaranu.

3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki za leto 2014 v skupni višini 78.870 EUR vključujejo poleg številnih nepredvidenih prihodkov, ki jih je težko ovrednotiti (odškodnine zavarovalnic, refundacije Zavoda za zaposlovanje RS, prefakturirani sodni stroški, ipd.), tudi nekatere predvidene nedavčne prihodke kot so:

- prihodke v višini cca 19.800 EUR iz naslova upravljanja stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS),
- prihodke zaračunanih obratovalnih stroškov v višini cca 7.850 EUR za objekt Nazorjev trg 5.

3.2 KAPITALSKI PRIHODKI⁵

Kapitalski prihodki so v finančnem načrtu JSS MOK za leto 2014 planirani v skupni višini **4.101.399 EUR**.

V okviru predvidene prodaja v letu 2014 so vključeni naslednji objekti:

- **prazni objekti oz. stanovanja:**
 - Koper, Ulica II. prekomorske brigade 35/b,
 - Koper, Rozmanova 13,
 - Koper, Bazoviška 3,
 - Koper, Ulica OF 16 (dve enoti),
 - Koper, Župančičeva 14,
 - Koper, Valvasorjeva 37/a,
 - Koper, Vlačičeva 5,
 - Koper, Ulica agrarne reforme 12,
 - Koper, Belveder 2,
 - Koper, Nazorjev trg 5,
 - Dekani 45,
 - Premančan 13.
- **zasedena stanovanja:**
 - Koper, Rozmanova 13,
 - Koper, Semedela 66,
 - Koper, Tumova 3,
 - Koper, Cankarjeva 4,
 - Koper, Izolska vrata 6,
 - Koper, Marušičeva 16,
 - Koper, Župančičeva 18,
 - Sermin 31,
 - Šalara 19,
 - Pomjan 35,
 - Krkavče 35,
 - Osp 25/a,
 - Spodnje škofije 148.

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 v glavnem pobuda za prodajo stanovanj prihaja s strani najemnikov.

4 ODHODKI

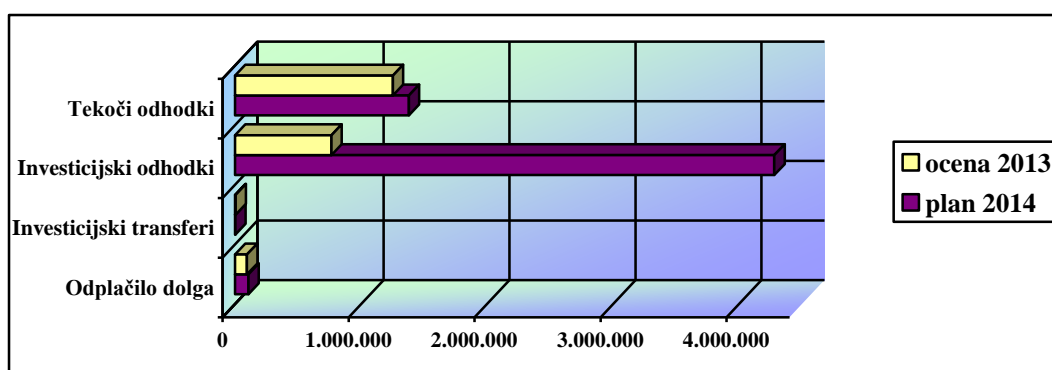
V okviru finančnega načrta JSS MOK za leto 2014 so predvideni naslednji odhodki:

Tabela 5:

Odhodki v EUR	ocena za leto 2013	plan 2014	v %
Tekoči odhodki	1.253.608	1.380.862	110
Investicijski odhodki	767.000	4.281.690	558
Investicijski transferi	6.183	3.092	50
Odplačilo dolga	96.489	107.016	111
SKUPAJ	2.123.280	5.772.660	272

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

Graf št. 6 - prikaz odhodkov

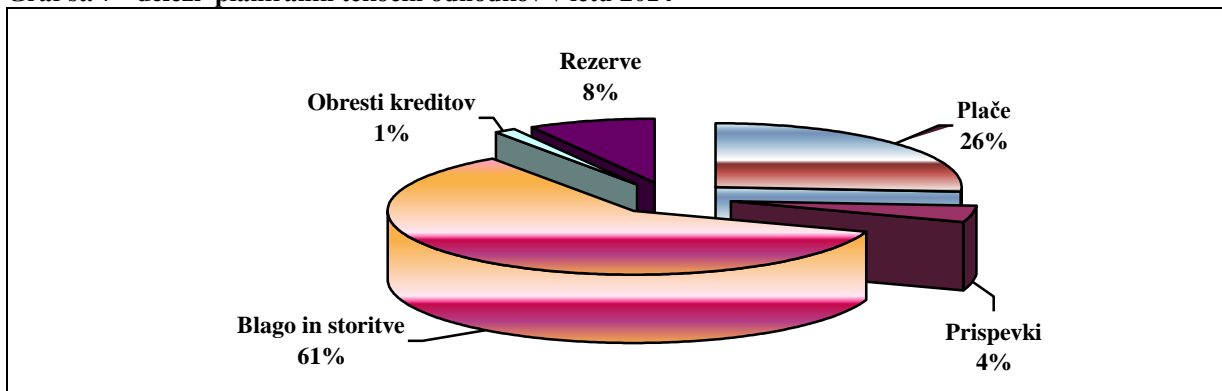


Vir: Tabela 5

4.1 TEKOČI ODHODKI⁶

JSS MOK načrtuje, da bo skupna višina planiranih **tekočih odhodkov** za leto 2014 znašala **1.380.862 EUR**, kar je podrobneje prikazano v spodnjem grafu.

Graf št. 7 - deleži planiranih tekočih odhodkov v letu 2014



Vir: Priloga 1, str. 3 (celotni planirani tekoči odhodki 1.380.862 EUR =100%).

⁵ Razčlenitev prihodkov po EK podrobneje prikazano v Prilogi 1, stran 2.

⁶ Razčlenitev prihodkov po EK podrobneje prikazano 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 14 delavcev v višini 360.669 EUR in vsa potrebna sredstva za plačilo prispevkov delodajalca za socialno varnost v skupni višini 56.028 EUR. Pri planiranju navedenih odhodkov je JSS MOK upošteval vse zakonske omejitve ter priporočila MOK.

Sredstva za plače so v primerjavi z oceno 2013 nekoliko višja, predvsem zaradi vključitve planiranih sredstev za izplačilo z zakonom pridobljenih napredovanj 8-ih javnih uslužbencev, ter vključitve planiranih sredstev za izplačilo razlike v plači zaradi odprave tretje četrtine nesorazmerij. S predlogom zakona je določeno, da se bo razlika v plači zaradi odprave tretje četrtine nesorazmerij v osnovnih plačah izplačala vsakomur, ki je bil v skladu z Aneksom št. 2 h KPJS (Uradni list RS, št. 91/09) upravičen do izplačila za čas od 01. oktobra 2010 do 31. maja 2012 in mu razlika še ni bila izplačana. Torej zakon določa pravico do izplačila vsakomur, ne glede na to ali je bila upravičencu priznana s sodno odločbo in ne glede na to, ali je v času izplačila še v delovnem razmerju v javnem sektorju.

Struktura zaposlenih po številu in spolu

Tabela 6

	leto 2013	leto 2014
število zaposlenih	14	14
število po spolu (M/Ž)	5/9	5/9

Vir: Kadrovska evidenca JSS MOK

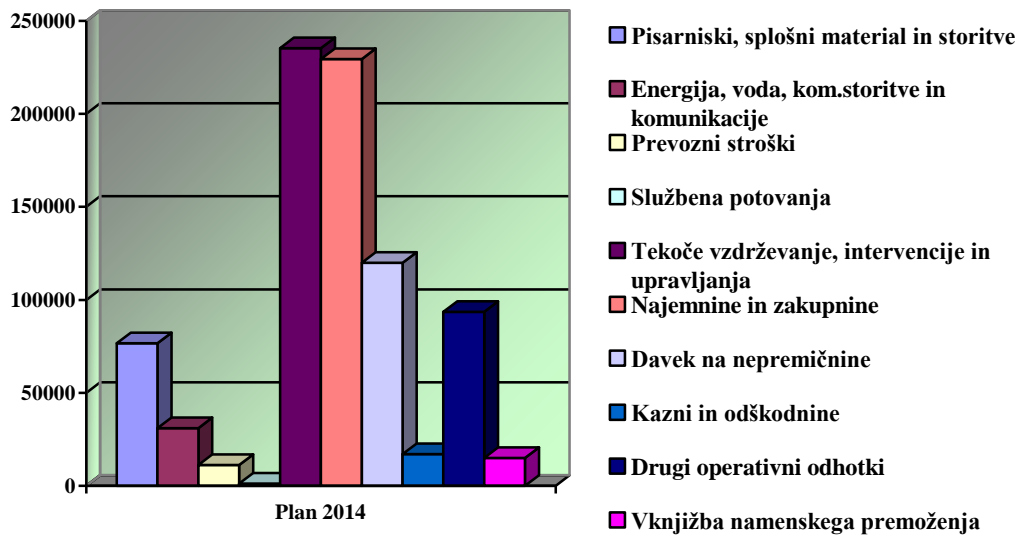
Iz tabela 6 je razvidno, da JSS MOK v letu 2014 ne načrtuje dodatnih zaposlitev.

4.1.2 Izdatki za blago in storitve

Pri planiranju izdatkov za blago in storitve je JSS MOK v prvi vrsti upošteval priporočila MOK, da se ob pripravi finančnega načrta za leto 2014 pristopi k restriktivnemu načrtovanju odhodkov. Vendar so kljub upoštevanju restriktivnega načrtovanja izdatki za blago in storitve v primerjavi z oceno višji za 13%.

Višji indeks je posledica vključitve novo nastalega izdatka iz naslova Davka na nepremičnine, ki je znatno vplival na višje odhodke v okviru proračunske postavke izdatki za blago in storitve. JSS MOK je za učinkovito in nemoteno poslovanje sklada skupaj z novim davkom planiral sredstva v skupni višini 830.475 EUR, kar je podrobneje prikazano v spodnjem Grafu št. 8.

Graf št. 8 - prikaz izdatkov za blago in storitve



Vir: Priloga 1, str. 3

4.1.2.1 Pisarniški, splošni material in storitve

Postavka pisarniški, splošni material in storitve je v letu 2014 planiran v višini cca 76.665 EUR. V okviru navedene postavke so zajeti stroški za pisarniški material in storitve, čistilni material in storitve, storitve varnostne službe, založniške in tiskarske storitve, stroški prevajalskih storitev, stroški oglaševalnih storitev, računalniške storitve, revizorske storitve ter druge nepredvidene stroške, itd.

4.1.2.2 Energija, voda, komunalne storitev in komunikacije

Izdatki v skupni višini cca 31.000 EUR vključujejo plačilo stroškov za porabljeno električno energijo, vodo in kurjavo praznih stanovanja v lasti JSS MOK ter plačilo stroškov energije, vode, kurjave in komunikacije za poslovni prostor na naslovu Nazorjev trg 5.

4.1.2.3 Prevozni stroški in storitve

Prevozni stroški so planirani v višini cca 11.210 EUR. V njih so zajeti stroški goriv, gum, vzdrževalnih del in popravil, pristojbine za registracijo in zavarovanje službenih osebnih vozil.

4.1.2.4 Službena potovanja

Planirani so odhodki za službena potovanja v višini cca 1.140 EUR, ti zajemajo stroške javnega prevoza; dnevnice kot povračilo stroškov prehrane; kilometrino v primeru, ko je za službena potovanja odobrena uporaba lastnega avtomobila; parkirnine; stroške prenočevanja ter druge stroške vezane na opravljanje nalog na službenem potovanju in izkazane z računom.

4.1.2.5 Tekoče vzdrževanje in intervencije

Odhodki za tekoče vzdrževanje in intervencije v skupni višini cca 235.410 EUR zajemajo prenove dotrajanih stanovanj in nujne nepredvidene intervencije, stroške upravljanja stanovanj ter stroške zavarovanja stanovanjskega fonda. Sredstva v višini cca 55.000 EUR bo JSS MOK namenil za plačilo izvajalcem, ki opravljajo storitve upravljanja v objektih, kjer ima JSS MOK svoja stanovanja. Za zavarovanje stanovanjskega fonda je JSS MOK v letu 2014 planiral sredstva v višini cca 11.500 EUR. Preostala sredstva v višini cca 168.910 EUR bo JSS MOK namenil za tekoče vzdrževanje in intervencije tako lastnih stanovanj, kakor tudi za stanovanja prejeta v upravljanje s strani SSRS ter za garažo v Ankaranu, katero je JSS MOK pridobil v upravljanje s strani MOK.

4.1.2.6 Najemnine in zakupnine

Najemnine in zakupnine v višini cca 229.500 EUR v letu 2014 vključujejo sredstva prenesena SSRS za 52 stanovanj na Dolinski in 37 stanovanj v Olmu. Navedena sredstva so na strani prihodkov prikazana v okviru konta 7103 – Prihodki iz premoženja.

4.1.2.7 Kazni in odškodnine

Kazni in odškodnine v višini cca 17.000 EUR v letu 2014 vključujejo sredstva, ki bodo predvidoma porabljena za poplačilo morebitnih odškodninskih zahtevkov in stroškov postopka izgubljenih pravnih.

4.1.2.8 Davek na nepremičnine

JSS MOK je v okviru finančnega načrta za leto 2014 moral vključiti novo proračunsko postavko z nazivom Davek na nepremičnine. Vlada RS je s sprejetjem novega Davka na nepremičnine, breme plačila prenesla na lastnike neprofitnih stanovanj, ter s tem obremenila finančne načrte neprofitnih institucij. JSS MOK je za novi Davek na nepremičnine v okviru finančnega načrta za leto 2014, planiral sredstva v skupni višini 120.000 EUR.

4.1.2.9 Drugi operativni odhodki

Drugi operativni odhodki v višini cca 93.550 EUR vključujejo stroške sodnih postopkov, stroške notarjev in odvetnikov, članarine, strokovno izobraževanje zaposlenih, storitev Uprave za javni plačilni promet, stroške bančnih storitev, cenitve ter druge nepredvidene stroške v letu 2014.

4.1.2.10 Vknjižba namenskega premoženja

Vknjižba namenskega premoženja, predstavlja v prihajajočem srednjeročnem obdobju enega pomembnejših projektov JSS MOK. 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 so s tem povezani tudi določeni stroški (stroški notarja, sodne takse, stroški priprave načrtov etažne delitve in drugi morebitni stroški), JSS MOK ocenjuje, da bi za leto 2014 potreboval okvirno do 15.000 EUR.

4.1.2.11 Plačila domačih obresti

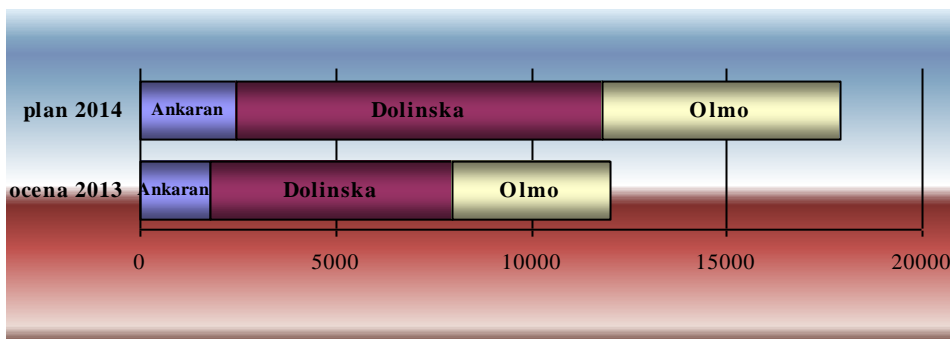
Plačila domačih obresti zajemajo planirana sredstva za odplačila obresti najetih dolgoročnih posojil z odplačilno dobo 25 let in obrestno mero EURIBOR +0%. Planirana sredstva v višini **17.928 EUR** vključujejo obresti za dolgoročna stanovanjska posojila, pridobljena pri SSRS.

Tabela 7

Posojila	leto	ocena 2013	plan 2014	ind.
Ankaran	1998	1.794	2.477	138
Dolinska	2005	6.175	9.326	151
Olmo	2007	4.028	6.125	152
SKUPAJ		11.997	17.928	149

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

Graf št. 9 - prikaz obresti

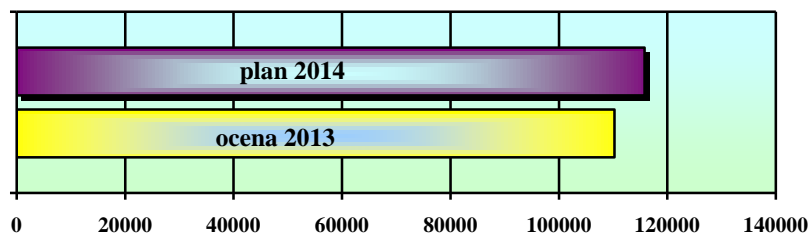


Vir: Tabela 6

4.1.3 Rezerve

V okviru finančnega načrta za leto 2014 je JSS MOK planiral sredstva v višini **115.762 EUR**, kar je podrobneje prikazano v spodnjem grafu.

Graf št. 10 - 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.

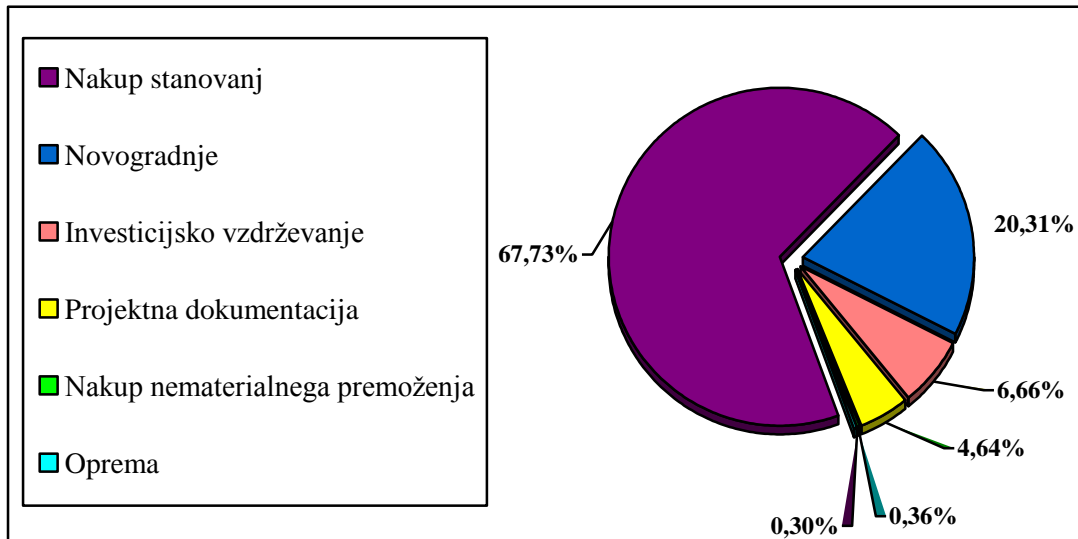
Stanovanjski zakon v 41. členu določa, da lahko javni stanovanjski skladi oblikujejo svoj rezervni sklad v okviru svojih namenskih sredstev in v tem primeru niso dolžni vplačevati v rezervni sklad, ki je oblikovan za posamezno večstanovanjsko stavbo, v kateri imajo v lasti stanovanja, če o tem obvestijo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

4.2 INVESTICIJSKI ODHODKI⁷

JSS MOK načrtuje, da bo skupna višina **investicijskih odhodkov** za leto 2014 znašala **4.281.690 EUR**. Navedena sredstva predstavljajo razvojno naravnani finančni načrt ter najobsežnejši del planiranih sredstev v okviru finančnega načrta odhodkov za leto 2014.

V spodnjem grafu številka 11 so prikazani vsi investicijski odhodki v deležih, ki jih JSS MOK namerava v letu 2014 realizirati.

Graf št. 11 – prikaz investicijskih odhodkov v deležih



Vir: Priloga 1, str. 4, (celotni planirani investicijski odhodki 4.281.690 EUR=100%)

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

4.2.1 Nakup zgradb in prostorov

Za nakup zgradb in prostorov je JSS MOK v letu 2014 planiral sredstva v višini 2.900.000 EUR. Planirana sredstva bo JSS MOK v večjem delu namenil za nakup:

- že zgrajenih primernih objektov, na ustrezni lokaciji (komunalno opremljena), v katera bi se z racionalnimi vlaganji pridobilo dodatna neprofitna stanovanja ter
- nakup drugih stanovanj na trgu in s tem povečal svoj fond neprofitnih stanovanj.

4.2.2 Nakup opreme

Za nakup opreme v letu 2014 je JSS MOK planiral sredstva v skupni višini 13.000 EUR. Sredstva bo v celoti namenil za obnovo strojne računalniške opreme. Sredstva bo JSS MOK porabil v skladu z dobro prakso, tako da bo, letno, načeloma zamenjal 20% strojne opreme.

⁷ Razčlenitev prihodkov po EK podrobneje prikazano v Prilogi 1, stran 4.

4.2.3 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije so za leto 2014 planirane v skupni višini 869.550 EUR. Sredstva bodo namenjena za realizacijo projekta Nad Dolinsko cesto III faza. Začetek gradnje je predviden oktobra 2014. Projekt predvideva izgradnjo cca. 70 novih stanovanj. Gradnja je predvidena pod obstoječo stanovanjsko sosesko Nad Dolinsko cesto.

4.2.4 Investicijsko vzdrževanje in obnove

Investicijsko vzdrževanje in obnove v skupni višini 285.000 EUR zajemajo obnove, adaptacije in vzdrževanje stanovanj in objektov v fondu sklada. Večja vzdrževalna dela v letu 2014 je JSS MOK predvidel za:

- zamenjava oken in strehe na objektu Cesta na Markovec 1c,
- zamenjava oken in polken na objektu Regentova 4b v Ankaranu,
- adaptacija med letom izpraznjenih stanovanj, itd.

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

4.2.5 Nakup nematerialnega premoženja

Za nakup nematerialnega premoženja JSS MOK planira sredstva v višini 15.500 EUR. Sredstva se bodo porabila za nabavo novih ter za nadgradnjo obstoječih računalniških programov.

4.2.6 Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija

Sredstva v okviru postavke študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija so za leto 2014 planirane v skupni višini 198.640 EUR in zajemajo poleg stroškov za izdelavo projektne dokumentacije tudi stroške nadzora in investicijskega inženiringa. V letu 2014 se bodo sredstva v višini 168.640 EUR porabila za izdelavo projektne dokumentacije za izvedbo projekta Nad Dolinsko cest III faza. Sredstva se bodo porabila za izdelavo investicijske kot tudi projektne dokumentacije.

Preostala sredstva v višini 30.000 EUR so namenjena za izdelavo projektne dokumentacije, popise in nadzor pri vseh obnovah praznih stanovanj, investicijskih delih in tekočem vzdrževanju, kjer je potrebno.

4.3 INVESTICIJSKI TRANSFERI⁸

Pri planiranju **investicijskih transferjev** za leto 2014, v skupni višini **3.092 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).

4.4 ODPLAČILO DOLGA⁹

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 soseska Olmo leta 2007.

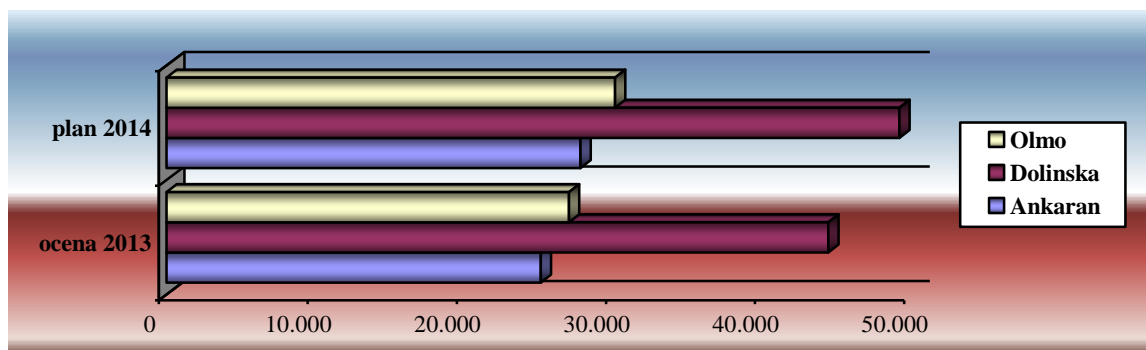
Planirana sredstva v okviru kontne postavke **odplačilo dolga**, v skupni višini **107.016 EUR**, zajemajo vračila glavnice najetih dolgoročnih posojil pri SSRS.

Tabela 7

Posojilo	Leto	Ocena 2013	Plan 2014	Ind.
Ankaran	1998	25.112	27.770	111
Dolinska	2005	44.389	49.163	111
Olmo	2007	26.988	30.083	111
SKUPAJ		96.489	107.016	111

Vir: Priloga 1, str. 5.

Graf št. 11 - prikaz odplačila glavnice



Vir: Tabela 7

⁸ Razčlenitev prihodkov po EK podrobneje prikazano v Prilogi 1, stran 4.

⁹ Razčlenitev prihodkov po EK podrobneje prikazano v Prilogi 1, stran 4.

5 ZAKLJUČEK

Osnovno poslanstvo JSS MOK je zagotavljanje najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev občanov naše občine. Poleg te naloge pa vseskozi uresničuje tudi izboljšavo kvalitete bivanja v že obstoječih najemnih stanovanjih. Prav tako JSS MOK v okviru svojega delovanja uspešno izvaja naloge in si prizadeva zadovoljevati tako potrebe po stanovanjih, kakor tudi uresničevati specifične potrebe občanov, ki se v današnjih vedno težjih časih, znajdejo v različnih življenjskih preizkušnjah in okoliščinah.

Zelo zahteven del Poslovnega in finančnega načrta za leto 2014 je zagotovo, še posebej v teh ekonomsko in gospodarsko zaostrenih razmerah, planiranje investicijskih odhodkov, s katerimi JSS MOK skuša uresničevati zadane cilje na pridobivanju novih in dodatnih kapacitet svojega stanovanjskega fonda. Zadnji javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj, ki je bil objavljen konec lanskega in v začetku letošnjega leta, na katerega je prispelo preko 700 vlog prosilcev, še vedno kaže, da v naši občini primanjkuje tovrstnih stanovanj. Zato smo se skupaj z našim ustanoviteljem - Mestno občino Koper odločili, da pričnemo z aktivnosti na novih projektih.

JSS MOK je tako v poslovnem in finančnem načrtu za leto 2014 planiral finančna sredstva za pričetek izvajanja projekta »Nad Dolinsko III.faza«. To je nova stanovanjska soseska, ki se bo gradila poleg že obstoječih objektov, ki jih je JSS MOK zgradil v preteklih letih. Celotni projekt se bo izvajal fazno in bo poleg pripadajočih parkirnih mest obsegal pridobitev cca. 160 novih stanovanj. Prva faza predvideva izgradnjo cca. 70 stanovanj. JSS MOK je glede na sprejeto Poslovno politiko za srednjeročno obdobje 2012-2016 v Poslovnem in finančnem načrtu za leto 2014 predvidel tudi nekatere dodatne aktivnosti pri uresničevanju pridobivanja novih neprofitnih stanovanj. Zato si je zastavil za cilj možnost nakupa primernih objektov v komunalno urejenem okolju, da bi s čim nižjimi stroški ter racionalnim vlaganjem v prenavo pridobil dodatna neprofitna stanovanja.

Poudariti gre, da je JSS MOK v preteklih letih poleg pridobitve novih oz. dodatnih neprofitnih stanovanj, vedno planiral pomemben del finančnih sredstev tudi za ohranjanje in izboljšavo obstoječega stanovanjskega fonda. Zato stanovanja in objekte, ki jih ima v lasti in tiste, ki jih ima v upravljanju, vedno tekoče investicijsko vzdržuje ter po potrebi, predvsem pri starejših stanovanjih, celovito prenavlja. Vse to navajamo zato, ker bo pred kratkim sprejeti Zakon o davku na nepremičnine imel negativne posledice tudi na pravne osebe javnega prava kot je JSS MOK, kot zavezanec za plačilo tega davka. Učinek novega zakona bo imel negativne posledice že naslednje leto predvsem pa na dolgi rok, saj se bodo sredstva, ki jih JSS MOK namenja za vzdrževanje neprofitnih stanovanj, bistveno zmanjšala. Ocenjujemo, da bodo v ta namen potrebna sredstva v višini 120.000 do 150.000 EUR. Ob tem ne moremo mimo dejstva, da je minilo že celo desetletje t.j. od leta 2003, ko so najemnine za neprofitna stanovanja zamrznjene, kar pomeni, da bo sredstev za vzdrževanje najemnih neprofitnih stanovanj vedno manj. Poudariti pa moramo, da je dodeljevanje neprofitnih stanovanj pomemben del socialne politike tako na lokalni, kot na državni ravni.

JSS MOK si še naprej prizadeva, da so poslovni in finančni načrti za posamezna leta nenehno razvojno naravnani, kar je razvidno tudi iz Poslovnega in finančnega načrta za leto 2014. Še posebej gre poudariti, da JSS MOK namerava v teh izredno zaostrenih in negotovih razmerah vse obstoječe in nove naloge uresničiti ob enakem številu zaposlenih ter z nadaljnjo racionalizacijo in zmanjševanjem stroškov poslovanja.

Javni stanovanjski sklad MOK

Direktor

Darko Kavre l.r.

Predsednik nadzornega sveta:

Zdravko Hočevar l.r.

Priloga:

- Predlog finančnega načrta JSS MOK za leto 2014

Priloga 1

PREDLOG FINANČNEGA NAČRTA ZA LETO 2014							
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2013	OCENA 2013	Ind (ocena /plan	PROJEKCIJA 2014	Ind 2014/ 2013
			1	4	5	6	7
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV							
I.	70	DAVČNI PRIHODKI	0	0		0	
II.	71	NEDAVČNI PRIHODKI (710+711+712+714)	1.359.755	1.341.514	99	1.367.970	102
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA	1.284.500	1.341.514	104	1.289.100	96
	7100	Udeležba na dobičku jav.podj.in jav.fin.institucij	0	0		0	
	7101	Prihodki od udel.na dobič.drug.podj.in fin.institucij	0	0		0	
	7100	7102 Prihodki od obresti	77.500	62.489	81	61.200	98
		7103 Prihodki od premoženja	1.207.000	1.203.770	100	1.227.900	102
	7110	710301 Prihodki od najemnin poslovnih prostorov	0	0		0	
	7111	710302 Prihodki od najemnin stanovanj	1.152.000	1.152.000	100	1.174.500	102
	7112	710304 Prihodki od drugih najemnin	17.000	17.000	100	17.900	105
	7113	710304 Prihodki od najemnin garaž	38.000	34.770	92	35.500	102
		711 UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	0	0		0	
		712 GLOBE IN DUGE DENARNE KAZNI	0	0		0	
		713 PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV		0			
		714 DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	75.255	75.255	100	78.870	105
	7114	7141 Drugi nedavčni prihodki	75.255	75.255	100	78.870	105
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2013	OCENA 2013	Ind (ocena /plan	PROJEKCIJA 2014	Ind 2014/ 2013
III.	72	KAPITALSKI PRIHODKI (720+721+722)	660.000	79.654	12	4.101.399	####
	720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	660.000	79.654	12	4.101.399	####
	7200	720001 Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	660.000	79.654	12	4.101.399	5.149
		721 PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	0	0		0	
		722 PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEMATERIALNEGA PREMOŽENJA	0	0		0	
IV.	73	PREJETE DONACIJE (730+731)	0	0		0	
	730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	0	0		0	
	731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	0	0		0	
V.	74	TRANSFERNI PRIHODKI (740)	0	0		0	
		TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH					
		740 INSTITUCIJ	0	0		0	
	7400	7401 Prejeta sredstva iz občinskega proračuna	0	0		0	
		78 PREJETA SREDSTVA IZ EU	4.500	0	0	3.750	
	7500	7870 Prejeta sredstva iz drugih evropskih institucij	4.500	0	0	3.750	0
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ (70+71+72+73+74)	2.024.255	1.421.168	70	5.473.119	385

postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2013	OCENA 2013	Ind (ocena /plan)	PROJEKCIJA 2014	Ind 2014/2013
		40 TEKOČI ODHODKI (400+401+402+403+409)	1.280.002	1.253.608	98	1.380.862	110
1000		400 PLAČE IN DRUGI IZDATKI	341.569	341.569	100	360.669	106
1100		401 PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	52.828	52.828	100	56.028	106
		402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	736.964	736.964	100	830.475	113
1200	4020	Pisarniški,splošni material in storitve	80.700	80.700	100	76.665	95
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	34.500	34.500	100	31.000	90
1211	4023	Prevozní stroški in storitve	11.800	11.800	100	11.210	95
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	1.200	1.200	100	1.140	95
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	247.800	247.800	100	235.410	95
1214	4026	Najemnine in zakupnine	226.464	226.464	100	229.500	101
1215	4027	Kazni in odškodnine	15.000	15.000	100	17.000	113
1216	4026	Davek na nepremičnine	-	-		120.000	####
1217	4029	Drugi operativni odhodki	99.500	99.500	100	93.550	94
1218	4029	Vknjižba namenskega premoženja	20.000	20.000	100	15.000	75
		403 PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	38.391	11.997	31	17.928	149
1300	4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	38.391	11.997	31	17.928	149
		409 REZERVE	110.250	110.250	100	115.762	105
1400	4093	Rezervni sklad za posebne namene-popravila stanovanj	110.250	110.250	100	115.762	105
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2013	OCENA 2013	Ind (ocena /plan)	PROJEKCIJA 2014	Ind 2014/2013
		41 TEKOČI TRANSFERI	87.000	0		0	
		411 TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	87.000	0		0	
	4117	Štipendije	7.000	0		0	
1500	411701	Kadrovske štipendije	7.000	0	0	0	####
	4119	Drugi transferi posameznikom	80.000	0		0	
	411999	Drugi transferi posameznikom in gospodinjstvom	80.000	0	0	0	####
		42 INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	3.365.500	767.000	23	4.281.690	558
		420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	3.365.500	767.000	23	4.281.690	558
2000	4200	Nakup zgradb in prostorov	2.000.000	0	0	2.900.000	####
2100	4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	0	0
2200	4202	Nakup opreme	13.500	12.800	95	13.000	102
2300	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	810.000	380.000	47	869.550	229
2400	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	415.000	335.500	81	285.000	85
2500	4207	Nakup nematerialnega premoženja	20.000	13.500	68	15.500	115
2600	4208	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija	107.000	25.200	24	198.640	788
		43 INVESTICIJSKI TRANSFERI (430)	10.620	6.183	58	3.092	50
		431 INVESTICIJSKI TRANSFERI	10.620	6.183	58	3.092	50
	4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	10.620	6.183	58	3.092	50
2900	43210	Investicijski transfer (SS RS, javni sklad)	7.080	4.129	58	2.065	50
2910	43211	Investicijski transfer (Slovenska odškodninska družba)	3.540	2.054	58	1.027	50
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ (40+41+42+43)	4.743.122	2.026.791	43	5.665.644	280

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV in ODHODKOV	Plan 2013	OCENA 2013	Ind (ocena /plan	PROJEKCIJA 2014	Ind 2014/ 2013
B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB							
		PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750)	7.500	1.879	25	0	0
4.0	750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	7.500	1.879	25	0	0
6000	7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov-stanovanjski krediti	7.500	1.879	25	0	0
5.0	44	DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0		0	
6.0		PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (4.0-5.0)	7.500	1.879	25	0	0
7.0		SKUPNI PRESEŽEK(PRIMANJ.),PRIHODKI-ODHODKI TER SALDO PREJETIH IN DANIH POSOJIL (1.0+4.0)-(2.0+5.0)	-2.711.367	-603.744	22	-192.525	32
C. RAČUN FINANCIRANJA							
8.0		ZADOLŽEVANJE (500)	0	0		0	
		500 DOMAČE ZADOLŽEVANJE	0	0		0	
4000	5003	Najeti dolgoročni krediti	0	0		0	
9.0	55	ODPLAČILO DOLGA	96.489	96.489	100	107.016	111
		550 ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	96.489	96.489	100	107.016	111
5000	5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	96.489	96.489	100	107.016	111
	550205	Odplačila kredita SS RS - Ankaran	25.112	25.112	100	27.770	111
	550205	Odplačila kredita SSRS - ZN Nad Dolinsko	44.389	44.389	100	49.163	111
	550205	Odplačila kredita SS RS - Olmo	26.988	26.988	100	30.083	111
10.0		NETO ZADOLŽEVANJE (8.0-9.0)	-96.489	-96.489	100	-107.016	111
11.0		POVEČANJE(ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNU (7.0-10.0)	-2.807.856	-700.233	25	-299.541	43
		stanje sredstev na računu 01.01. 2013	3.200.280				
D. STANJE SREDSTEV NA RAČUNIH			392.424	2.500.047		2.200.506	
Koper, december 2013							