



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

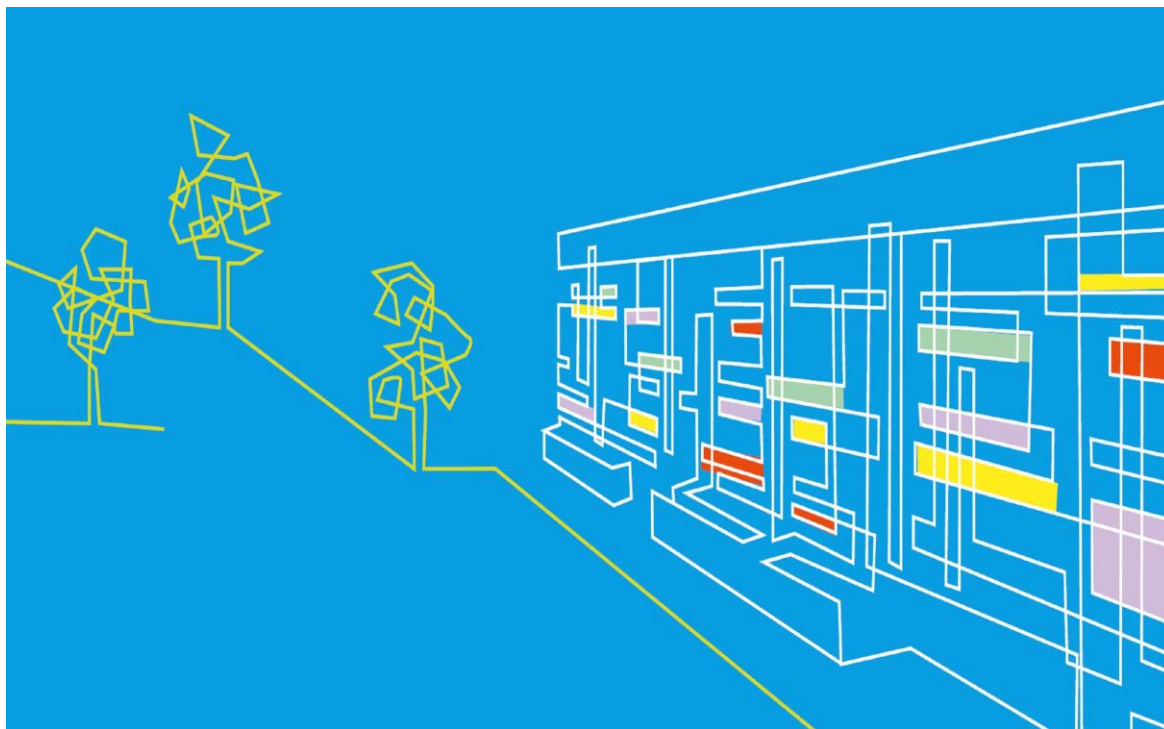
NADZORNI SVET JSS MOK/ COMITATO DI CONTROLLO

SPREJET na OS MOK dne 18.12.2014

Številka: 014- 20/2014

POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2015

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



Koper, december 2014

KAZALO

1	UVOD.....	3
1.1	Predstavitve sklada	3
1.2	Temeljne zakonske podlage.....	4
1.3	Razvojni cilji v letu 2015.....	4
2	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2015	5
2.1	Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja v letih od 2013-2015.....	6
2.2	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
3.3	ZADOLŽEVANJE	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	12
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	13
4.1.2.6	Najemnine in zakupnine	13
4.1.2.7	Kazni in odškodnine	13
4.1.2.8	Davek na DDPO	14
4.1.2.9	Drugi operativni odhodki.....	14
4.1.2.10	Vknjižba namenskega premoženja	14
4.1.2.11	Stroški povezani z varstvom pri delu.....	14
4.1.3	Plačila domačih obresti	15
4.1.4	Rezerve.....	15
4.2	INVESTICIJSKI ODHODKI	16
4.2.1	Nakup zgradb in prostorov.....	16
4.2.2	Nakup opreme	17
4.2.3	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije.....	17
4.2.4	Investicijsko vzdrževanje in obnove	17
4.2.5	Nakup nematerialnega premoženja	17
4.2.6	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija.....	17
4.3	INVESTICIJSKI TRANSFERI	18
4.4	ODPLAČILO DOLGA.....	18
5	ZAKLJUČEK	19
	Priloga:	
	Priloga 1.....	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 2015 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 2015.

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 in tajnistvo.jssmok@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 2015 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 2015

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 2015 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 2015 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 2015 največji obseg sredstev namenil za uresničitev naslednjih poglobitvenih ciljev:

- pričetek izvajanja projekta 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 2015

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 2015 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 2015 je JSS MOK v prvi vrsti najprej upošteval določila ZUJF, ki so stopila v veljavo 31. maja 2013. Njegovi poglobitveni cilji, katere je JSS MOK tudi v celoti zajel v svojem finančnem načrtu za leto 2015 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, upoštevaje 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 2015.

Podrobnejšo razčlenitev in obrazložitev zastavljenih ciljev JSS MOK podaja v nadaljevanju in v Predlogu finančnega načrta JSS MOK za leto 2015 (Priloga 1).

2.1 Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja v letih od 2013-2015

Tabela 1

	ZR 2013	ocena2014	PLAN 2015
<i>Prihodki</i>	1.524.298	1.994.133	7.361.152
<i>Odhodki</i>	1.845.986	1.541.549	12.748.172
<i>Presežek/primanjkljaj</i>	-321.688	452.584	-5.387.020
<i>Prejeta vračila posojil</i>	1.879	0	0
<i>Dana posojila</i>	0	0	
<i>Prejeta – dana posojila</i>	1.879	0	0
<i>Zadolževanje</i>	0	0	4.000.000
<i>Odplacila dolga</i>	108.714	106.380	110.600
<i>Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih</i>	-428.523	346.204	-1.497.620
STANJE SREDSTEV NA RAČUNU	2.771.757	3.117.961	1.620.341

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

JSS MOK v letu 2015 načrtuje 5.387.020 EUR presežka odhodkov nad prihodki in za 1.497.620 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 2015. Zmanjšanje sredstev se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2015.

2.2 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 1.210.000 EUR, bi JSS MOK moral nameniti za:

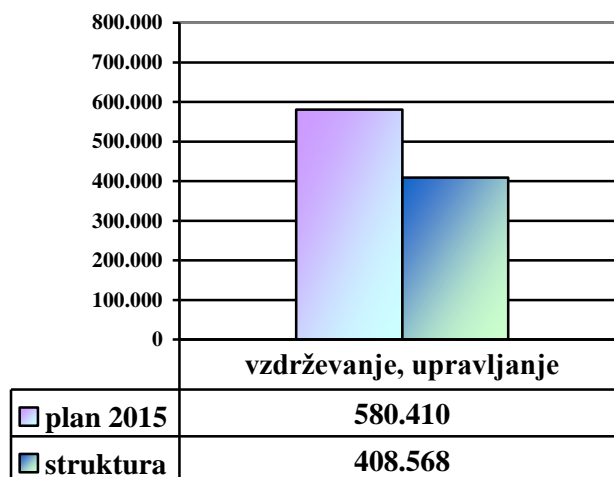
Tabela 3

	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 2015	258.310,80	103.455,00	388.664,10	387.684,00	1.210.000,00
	46.802,80		25.083,30		
SKUPAJ	305.113,60	103.455,00	413.747,40	387.684,00	1.210.000,00

Vir: interno gradivo JSS MOK

V okviru finančnega načrta za leto 2015 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 2015 porabil sredstva v višini 235.410 EUR² ter iz naslova investicijskega vzdrževanja pa 345.000 EUR³ (skupaj 580.410 EUR), kar predstavlja več kot določa struktura najemnine po stanovanjskem zakonu (tabela 3) v skupnem znesku 408.568 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.

² Prikaz planiranih odhodkov Priloga 1, postavka 1213.

³ Prikaz planiranih odhodkov Priloga 1, postavka 2400.

3 PRIHODKI

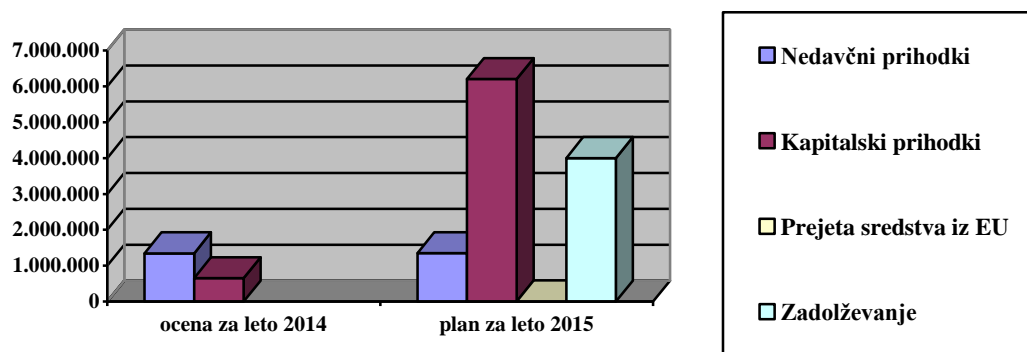
V okviru finančnega načrta JSS MOK za leto 2015 so predvideni naslednji prihodki:

Tabela 4:

Prihodki v EUR	ocena za leto 2014	plan za leto 2015	ind.
Nedavčni prihodki	1.345.350	1.349.902	100
Kapitalski prihodki	648.833	6.007.500	926
Prejeta sredstva iz EU	-	3.750	
Prejeta vračila danih posojil	-	-	#####
Zadolževanje	-	4.000.000	
SKUPAJ	1.994.183	11.361.152	570

Vir: Priloga 1.

Graf št. 2



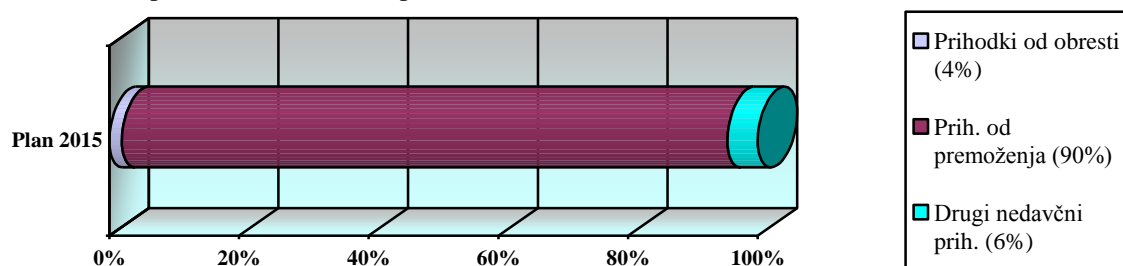
Vir: Tabela 4

JSS MOK je za realizacijo programov in razvojnih ciljev v letu 2015 predvidel 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. Poleg lastnih finančnih sredstev namerava JSS MOK v okviru finančnega načrta za realizacijo zadanih ciljev v letu 2015, pridobiti dodatna finančna sredstva iz naslova zadolževanja.

3.1 NEDAVČNI PRIHODKI⁴

JSS MOK načrtuje, da bo planirana višina **nedavčnih prihodkov** za leto 2015 znašala **1.349.902 EUR**.

Graf št. 3 - delež planiranih nedavčnih prihodkov v letu 2015.



Vir: Priloga 1, stran 1, (celotni planirani nedavčni prihodki 1.349.902 EUR =100%)

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

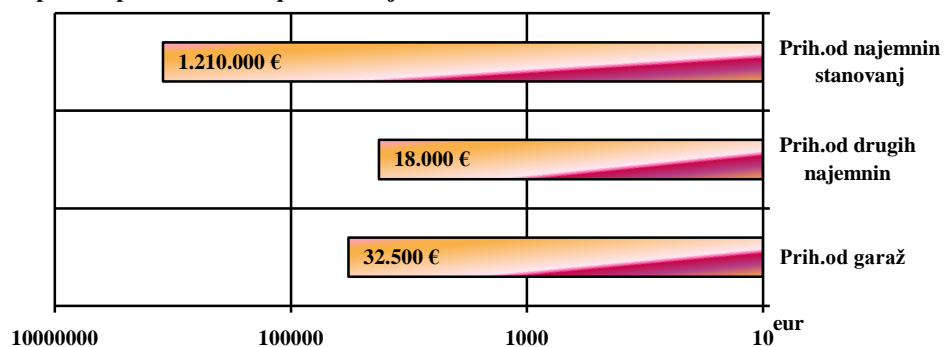
3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti planirani v višini 26.250 EUR zajemajo prihodke iz naslova obresti poslovnih bank za kratkoročne plasnjave 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 1.260.500 EUR predstavljajo v okviru nedavčnih prihodkov najobsežnejši vir prihodkov.

Graf št. 4 - prikaz prihodkov od premoženja

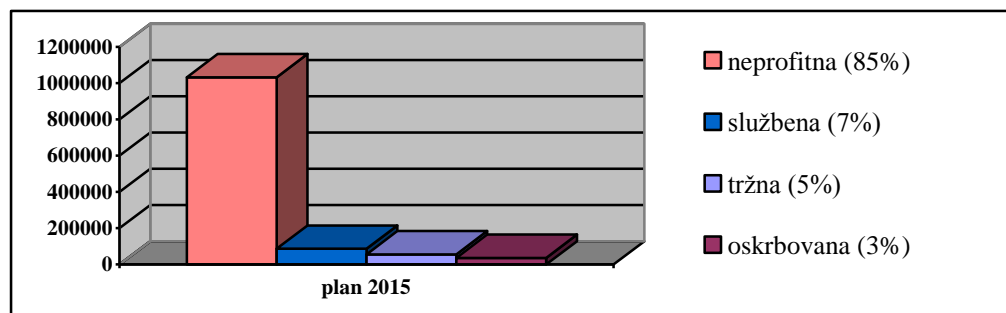


Vir: Priloga 1.

JSS MOK je v okviru navedenih prihodkov planiral:

- **prihodke iz naslova najemnin stanovanj** v višini 1.210.000 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 18.000 EUR, kjer so zajeti prihodki iz naslova najema prostora za postavitev radijskih in telekomunikacijskih anten na naslovu Nazorjevega trga 5.

- **prihodke od najemnin garaž** v višini 32.500 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 2015 v skupni višini 63.152 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 20.196 EUR iz naslova upravljanja stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS),
- prihodke zaračunanih obratovalnih stroškov v višini cca 3.600 EUR za objekt Nazorjev trg 5.

3.2 KAPITALSKI PRIHODKI⁵

Kapitalski prihodki so v finančnem načrtu JSS MOK za leto 2015 planirani v skupni višini **6.007.500 EUR**. 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 neracionalna poraba sredstev za usposobitev stanovanj. Pri zasedenih stanovanjih v glavnem pobuda za prodajo stanovanj prihaja s strani najemnikov.

3.3 ZADOLŽEVANJE

JSS MOK je v okviru finančnega načrta za leto 2015 predvidel pridobitev dodatnih sredstev, za realizacijo vseh svojih planiranih odhodkov, tudi s pomočjo dodatnega **zadolževanja** v skupni višini 4.000.000 EUR.

JSS MOK lahko pridobi dodatna finančna sredstev iz naslova zadolžitve, samo v kolikor ima usklajeno in zaprto finančno konstrukcijo. To pa pomeni, da mora za vsako posamezno investicijo v poslovnem načrtu zagotoviti potrebne finančne vire.

⁵ Razčlenitev prihodkov po EK podrobneje prikazano v Prilogi 1.

4 ODHODKI

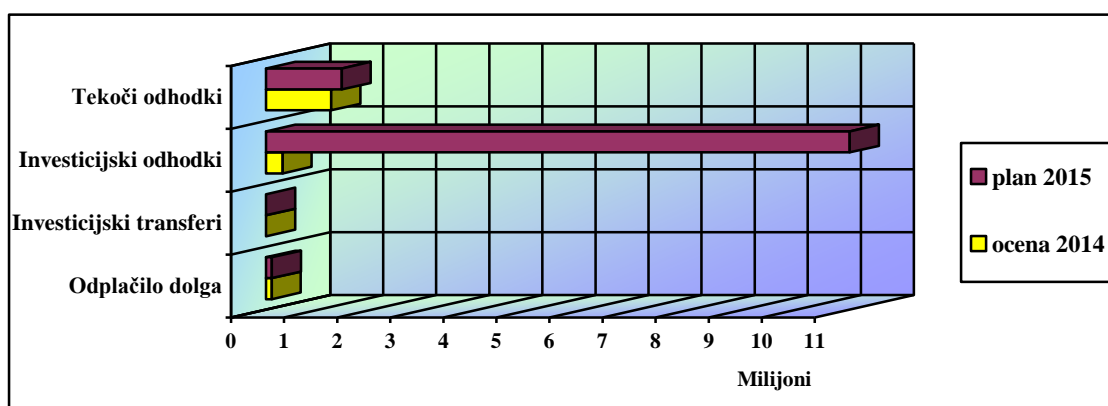
V okviru finančnega načrta JSS MOK za leto 2015 so predvideni naslednji odhodki:

Tabela 5:

Odhodki v EUR	ocena za leto 2014	plan 2015	v %
Tekoči odhodki	1.228.225	1.425.042	116
Investicijski odhodki	312.700	11.322.506	3621
Investicijski transferi	624	624	100
Odplačilo dolga	106.380	110.600	104
SKUPAJ	1.647.929	12.858.772	780

Vir: Priloga 1.

Graf št. 6 - prikaz odhodkov

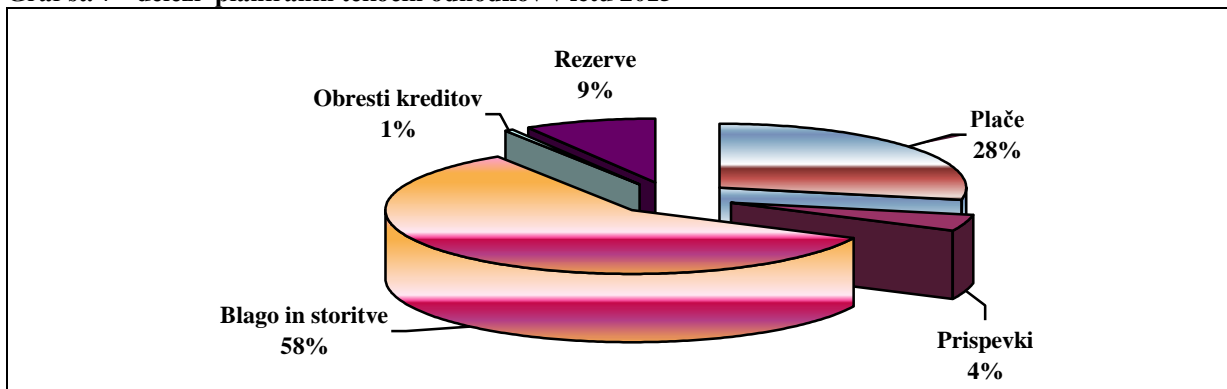


Vir: Tabela 5.

4.1 TEKOČI ODHODKI⁶

JSS MOK načrtuje, da bo skupna višina planiranih **tekočih odhodkov** za leto 2015 znašala **1.425.042 EUR**, kar je podrobneje prikazano v spodnjem grafu.

Graf št. 7 - deleži planiranih tekočih odhodkov v letu 2015



Vir: Priloga 1, (celotni planirani tekoči odhodki 1.425.042 EUR =100%).

⁶ Razčlenitev prihodkov po EK podrobneje prikazano v Prilogi 1.

4.1.1 Izdatki za plače in prispevke

V okviru navedenih odhodkov JSS MOK prikazuje vsa potrebna sredstva, za izplačilo plač in drugih izdatkov povezanih s plačo v skupni višini 398.306 EUR in vsa potrebna sredstva za plačilo prispevkov delodajalca za socialno varnost v skupni višini 59.800 EUR. Pri planiranju navedenih odhodkov je JSS MOK upošteval vse zakonske omejitve po veljavni zakonodaji. Sredstva za plače so v primerjavi z oceno 2014 nekoliko višja, predvsem zaradi planiranih izplačil odpravni ob upokojitvi dveh zaposlenih.

Struktura zaposlenih po številu in spolu je prikazana v Tabeli 6, kjer je razvidno, da JSS MOK v letu 2015 ne načrtuje dodatnih zaposlitev.

Tabela 6

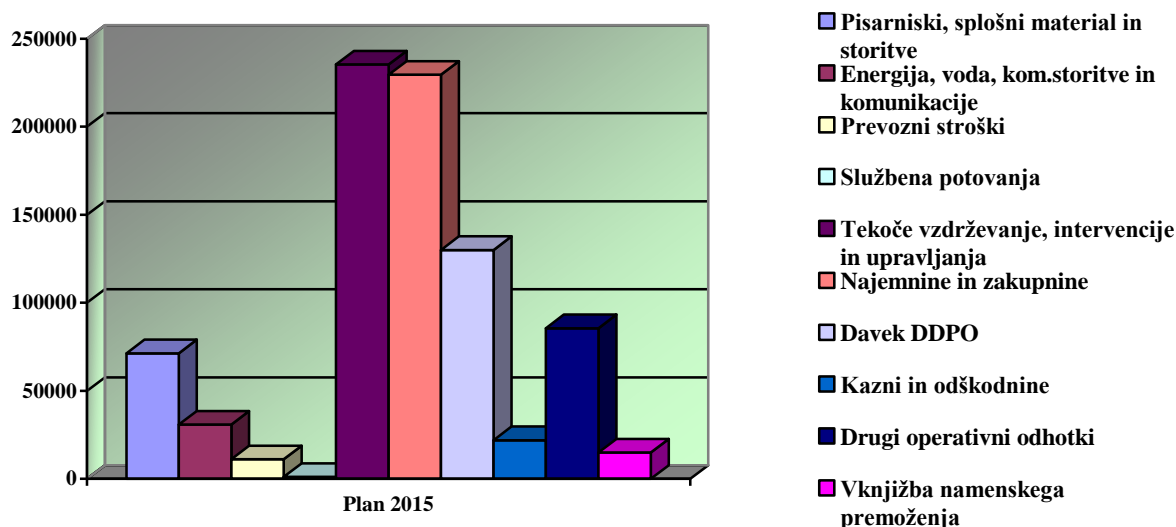
	leto 2014	leto 2015
število zaposlenih	14	14
število po spolu (M/Ž)	5/9	5/9

Vir: Kadrovska evidenca JSS MOK

4.1.2 Izdatki za blago in storitve

Pri pripravi finančnega načrta za leto 2015 je JSS MOK upošteval načelo restriktivnosti, kar pomeni, da je v prvi vrsti upošteval varčevalne ukrepe in skušal stroške v okviru izdatkov za blago in storitve v prvi vrsti znižati oziroma omejiti. Višji indeks je posledica vključitve novo nastalega izdatka iz naslova Davka na dohodek pravnih oseb v višini 130.000 EUR.

Graf št. 8 - prikaz izdatkov za blago in storitve



Vir: Priloga 1.

4.1.2.1 Pisarniški, splošni material in storitve

Postavka pisarniški, splošni material in storitve je v letu 2015 planiran v višini cca 71.330 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 30.800 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 2015 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.

4.1.2.6 Najemnine in zakupnine

Najemnine in zakupnine v višini cca 229.500 EUR v letu 2015 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 22.000 EUR v letu 2015 vključujejo sredstva, ki bodo predvidoma porabljena za poplačilo morebitnih odškodninskih zahtevkov in stroškov postopka izgubljenih pravnih.

4.1.2.8 Davek na DDPO

JSS MOK je v okviru finančnega načrta za leto 2015 moral vključiti tudi Davek na dohodek pravnih oseb za leto 2014 ter plačilo akontacij za leto 2015 v skupni višini 130.000 EUR.

4.1.2.9 Drugi operativni odhodki

Drugi operativni odhodki v višini cca 85.550 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 2015.

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 2015 potreboval okvirno do 15.000 EUR.

4.1.2.11 Stroški povezani z varstvom pri delu

JSS MOK mora skladno z 32. členom Zakona o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/2011) na delovnem mestu načrtovati promocijo zdravja ter zanj zagotoviti potrebna sredstva, pa tudi način spremljanja njenega izvajanja. V okviru finančnega načrta za leto 2015 je JSS MOK za ta namen predvidel 5.000 EUR.

Upravljanje zdravja na delovnem mestu obsega optimizacijo organizacije dela in okolja, promocijo dejavnega sodelovanja vseh vpletenih in podporo za razvoj zaposlenih. Usmerjeno je v zdravo oblikovanje poteka dela, kot v spodbude za z zdravjem povezano odgovorno vedenje delavcev. To je način s katerim se okrepi vse možnosti za zdravje na skladu in promovira ustvarjalne možnosti in obveze zaposlenih.

Največjo pričakovano korist od promocije zdravja na delovnem mestu je pripisati brez dvoma za sklad najpomembnejšemu viru – to je zaposlenim. Zaradi bolj zdravega vedenja in upadanja problemov z zdravjem, se njihova duševna in telesna blaginja večja, stališče in odnos do dela pa izboljšuje. Koristi od promocije zdravja na delovnem mestu bodo do izraza prišle na dolgi rok, zato bo to v bodoče integrirani del dolgoročne politike sklada in razvoja človeških virov, to je zaposlenih.

4.1.3 Plačila domačih obresti

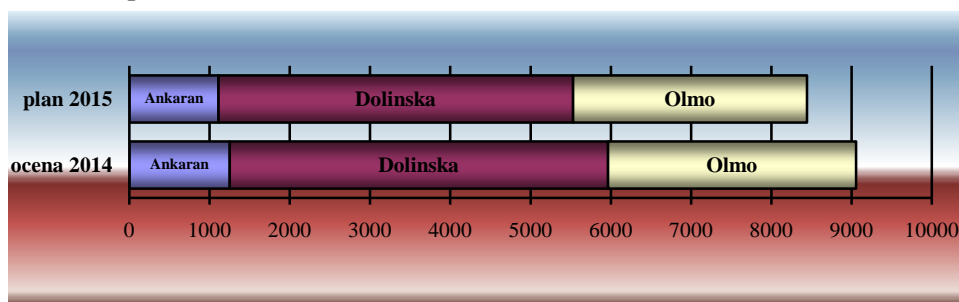
Plačila domačih obresti zajemajo planirana sredstva za odplačila obresti najetih dolgoročnih posojil z odplačilno dobo 25 let in obrestno mero EURIBOR +0%. Planirana sredstva v višini **8.446 EUR** vključujejo obresti za dolgoročna stanovanjska posojila, pridobljena pri SSRS. Pri planiranju je JSS MOK upošteval letno obrestno mero v višini 0,5%.

Tabela 7

Posojila	leto	ocena 2014	plan 2015	ind.
Ankaran	1998	1.253	1.110	89
Dolinska	2005	4.714	4.421	94
Olmo	2007	3.089	2.915	94
SKUPAJ		9.056	8.446	93

Vir: Priloga 1 in interno gradivo JSS MOK

Graf št. 9 - prikaz obresti

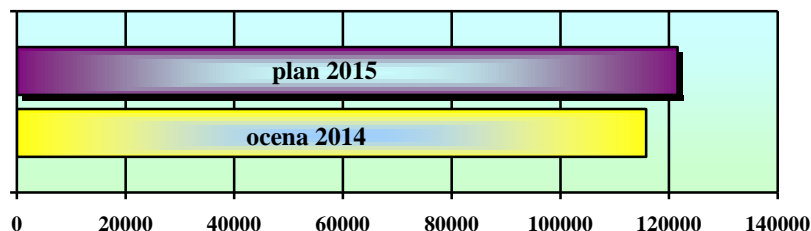


Vir: Tabela 7

4.1.4 Rezerve

V okviru finančnega načrta za leto 2015 je JSS MOK planiral sredstva v višini **121.550 EUR**, kar je podrobneje prikazano v spodnjem grafu.

Graf št. 10 - prikaz planiranega rezervnega sklada



Vir: Priloga 1.

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.

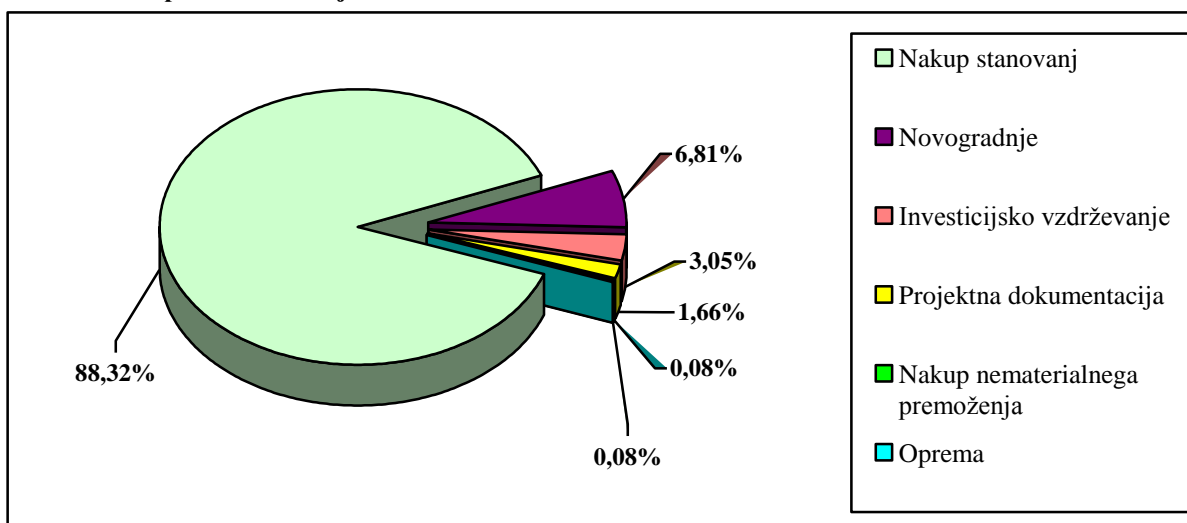
Stanovanjski zakon v 41. členu določa, da lahko javni stanovanjski skladi oblikujejo svoj rezervni sklad v okviru svojih namenskih sredstev in v tem primeru niso dolžni vplačevati v rezervni sklad, ki je oblikovan za posamezno večstanovanjsko stavbo, v kateri imajo v lasti stanovanja, če o tem obvestijo 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 2015 znašala **11.322.506 EUR**. Navedena sredstva predstavljajo razvojno naravnani finančni načrt ter najobsežnejši del planiranih sredstev v okviru finančnega načrta odhodkov za leto 2015.

V spodnjem grafu številka 11 so prikazani vsi investicijski odhodki v deležih, ki jih JSS MOK namerava v letu 2015 realizirati.

Graf št. 11 – prikaz investicijskih odhodkov v deležih



Vir: Priloga 1, (celotni planirani investicijski odhodki 11.322.506 EUR=100%)

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.

4.2.1 Nakup zgradb in prostorov

Za nakup zgradb in prostorov je JSS MOK v letu 2015 planiral sredstva v višini 10.000.000 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.

⁷ Razčlenitev prihodkov po EK podrobneje prikazano v Prilogi 1.

4.2.2 *Nakup opreme*

Za nakup opreme v letu 2015 je JSS MOK planiral sredstva v skupni višini 9.000 EUR. Sredstva bo v celoti namenil za obnovo opreme. Sredstva bo JSS MOK porabil v skladu z dobro prakso.

4.2.3 *Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije*

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije so za leto 2015 planirane v skupni višini 771.375 EUR. Sredstva bodo namenjena za realizacijo projekta Nad Dolinsko cesto III faza. Gradnja je predvidena pod obstoječo stanovanjsko sosesko Nad Dolinsko cesto. Projekt predvideva izgradnjo cca. 70 novih najemnih neprofitnih stanovanj. Začetek gradnje je predviden oktobra 2015. Stanovanja bodo zaključena predvidoma maja 2017.

4.2.4 *Investicijsko vzdrževanje in obnove*

Investicijsko vzdrževanje in obnove v skupni višini 345.000 EUR zajemajo obnove, adaptacije in vzdrževanje stanovanj in objektov v fondu sklada.

Večja vzdrževalna dela v letu 2015 je JSS MOK predvidel za:

- obnova fasade, zamenjava oken in strehe na objektu Cesta na Markovec 1c,
- 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 je JSS MOK planiral sredstva v višini 9.000 EUR. Sredstva se bodo porabila za nabavo novih ter za nadgradnjo obstoječih računalniških programov in licenc.

4.2.6 *Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija*

Sredstva v okviru postavke študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija so za leto 2015 planirane v skupni višini 188.131 EUR in zajemajo poleg stroškov za izdelavo projektne dokumentacije tudi stroške nadzora in investicijskega inženiringa. V letu 2015 se bodo sredstva v višini 158.131 EUR porabila za izdelavo projektne dokumentacije in za plačilo nadzora za izvedbo projekta Nad Dolinsko cest III faza – izgradnja neprofitnih stanovanj. V okviru navedene postavke je JSS MOK planiral sredstva v višini 10.000 EUR za izdelavo energetskih izkaznic, ki so po določilih Energetskega zakona obveza v primerih prodaje oziroma oddaje nepremičnin za več kot eno leto. Preostala sredstva v višini 20.000 EUR pa bo JSS MOK namenil za izdelavo projektne dokumentacije, popise in nadzor pri vseh obnovah praznih stanovanj, investicijskih delih in tekočem vzdrževanju.

4.3 INVESTICIJSKI TRANSFERI⁸

Pri planiranju **investicijskih transferjev** 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).

V okviru finančnega načrta za leto 2015 je JSS MOK planiral le sredstva v višini **624 EUR**. Planirana sredstva vključujejo le dve kupnini za kateri se predvideva, da bodo do konca leta tudi zaključeni.

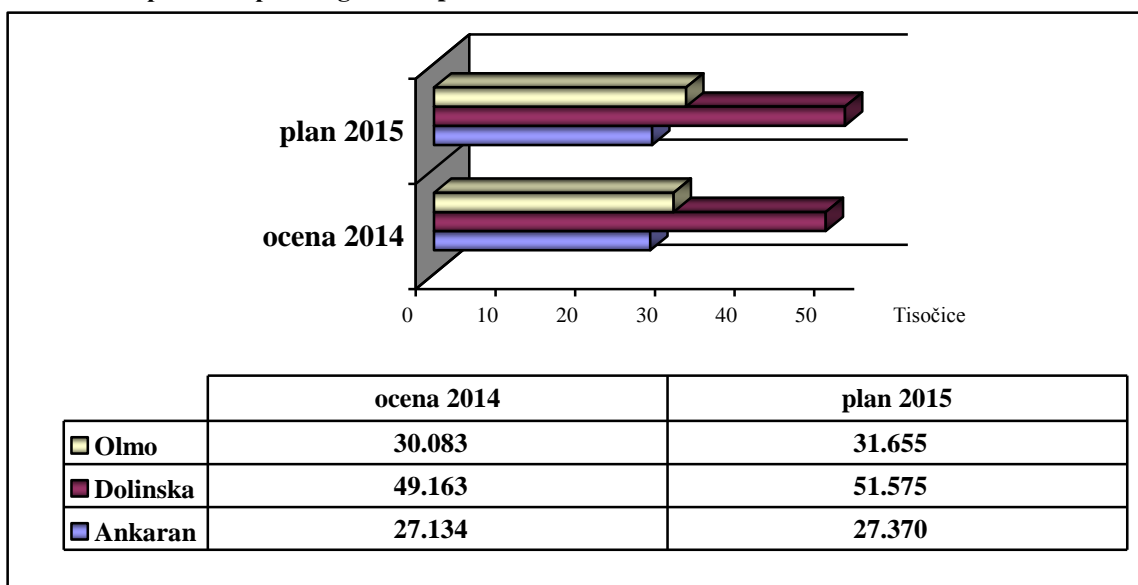
4.4 ODPLAČILO DOLGA⁹

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 **110.600 EUR**, zajemajo vračila glavnice najetih dolgoročnih posojil pri SSRS.

Graf št. 11 - prikaz odplačila glavnice po letih



Vir: Priloga 1.

⁸ Razčlenitev prihodkov po EK podrobneje prikazano v Prilogi 1.

⁹ Razčlenitev prihodkov po EK podrobneje prikazano v Prilogi 1.

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 2015 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 leta 2012, 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 2015 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 bo poleg pripadajočih parkirnih mest obsegal pridobitev cca. 150 novih stanovanj.

JSS MOK je glede na sprejeto Poslovno politiko za srednjeročno obdobje 2012-2016 v Poslovnem in finančnem načrtu za leto 2015 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. Prav tako pa JSS MOK v letu 2015 planira nakup stanovanj na trgu. Pri tem bo dal prednost nakupu že dokončanih stanovanj, v kolikor bodo ta po primerljivi ceni in strukturi ustrezala potrebam sklada. Iz Finančnega načrta za leto 2015 je razvidno, da je bistveno povečana postavka Kapitalskih prihodkov – prodaje stanovanj. Vsa, na ta način pridobljena sredstva, bo JSS MOK namenil za pridobivanje novih najemnih stanovanj. Prodaja stanovanj bo potekala v skladu s kriteriji za uvrstitev nepremičnega premoženja JSS MOK v letni plan prodaje, ki jih je sprejel Nadzorni svet JSS MOK na zadnji seji.

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 2015. 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 2015

Priloga:

PREDLOG FINANČNEGA NAČRTA JSS MOK ZA LETO 2015							
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2014	OCENA 2014	Ind (ocena /plan	PROJEKCIJA 2015	Ind 2015/ 2014
			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)	1.367.970	1.345.300	98	1.349.902	100
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA	1.289.100	1.345.300	104	1.286.750	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	61.200	27.800	45	26.250	94
	7103	Prihodki od premoženja	1.227.900	1.250.000	102	1.260.500	101
7110	710301	Prihodki od najemnin poslovnih prostorov	0	0		0	
7111	710302	Prihodki od najemnin stanovanj	1.174.500	1.200.000	102	1.210.000	101
7112	710304	Prihodki od drugih najemnin	17.900	17.900	100	18.000	101
7113	710304	Prihodki od najemnin garaž	35.500	32.100	90	32.500	101
	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	78.870	67.500	86	63.152	94
7114	7141	Drugi nedavčni prihodki	78.870	67.500	86	63.152	94
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2014	OCENA 2014	Ind (ocena /plan	PROJEKCIJA 2015	Ind 2015/ 2014
III.	72	KAPITALSKI PRIHODKI (720+721+722)	4.101.399	648.833	16	6.007.500	926
	720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	4.101.399	648.833	16	6.007.500	926
7200	720001	Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	4.101.399	648.833	16	6.007.500	926
	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	
	740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	0	0		0	
7400	7401	Prejeta sredstva iz občinskega proračuna	0	0		0	
	78	PREJETA SREDSTVA IZ EU	3.750	0	0	3.750	#####
7500	7870	Prejeta sredstva iz drugih evropskih institucij	3.750	0	0	3.750	#####
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ (70+71+72+73+74)	5.473.119	1.994.133	36	7.361.152	369

postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2014	OCENA 2014	Ind (ocena /plan	PROJEKCIJA 2015	Ind 2015/ 2014
		40 TEKOČI ODHODKI (400+401+402+403+409)	1.380.862	1.228.225	89	1.425.042	116
1000	400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI	360.669	360.669	100	398.306	110
1100	401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	56.028	56.028	100	59.800	107
		402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	830.475	686.710	83	836.940	122
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	76.665	74.850	98	71.330	95
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	31.000	31.000	100	30.800	99
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	11.210	11.210	100	11.210	100
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	1.140	1.140	100	1.140	100
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	235.410	235.410	100	235.410	100
1214	4026	Najemnine in zakupnine	229.500	229.500	100	229.500	100
1215	4027	Kazni in odškodnine	17.000	0	0	22.000	####
1216	4026	Davek na nepremičnine in DDPO	120.000	0	0	130.000	####
1217	4029	Drugi operativni odhodki	93.550	88.600	95	85.550	97
1218	4029	Vknjižba namenskega premoženja	15.000	15.000	100	15.000	100
1219	4029	Stroški povezani z varstvom pri delu	0	0		5.000	####
		403 PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	17.928	9.056	51	8.446	93
1300	4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	17.928	9.056	51	8.446	93
		409 REZERVE	115.762	115.762	100	121.550	105
1400	4093	Rezervni sklad za posebne namene-popravila stanovanj	115.762	115.762	100	121.550	105
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2014	OCENA 2014	Ind (ocena /plan	PROJEKCIJA 2015	Ind 2015/ 2014
		41 TEKOČI TRANSFERI	0	0		0	
		411 TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	0	0		0	
		42 INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	4.281.690	312.700	7	11.322.506	3.621
		420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	4.281.690	312.700	7	11.322.506	3.621
2000	4200	Nakup zgradb in prostorov	2.900.000	0	0	10.000.000	####
2100	4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0		0	####
2200	4202	Nakup opreme	13.000	5.000	38	9.000	180
2300	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	869.550	2.500	0	771.375	30.855
2400	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	285.000	280.000	98	345.000	123
2500	4207	Nakup nematerialnega premoženja	15.500	0	0	9.000	####
2600	4208	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija	198.640	25.200	13	188.131	747
		43 INVESTICIJSKI TRANSFERI (430)	3.092	624	20	624	100
		431 INVESTICIJSKI TRANSFERI	3.092	624	20	624	100
	4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	3.092	624	20	624	100
2900	43210	Investicijski transfer (SS RS, javni sklad)	2.065	417	20	417	100
2910	43211	Investicijski transfer (Slovenska odškodninska družba)	1.027	207	20	207	100
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ (40+41+42+43)	5.665.644	1.541.549	27	12.748.172	827

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV in ODHODKOV	Plan 2014	OCENA 2014	Ind (ocena /plan	PROJEKCIJA 2015	Ind 2015/2 014
B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB							
		PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750)	0	0	####	0	#####
4.0	750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	0	0	####	0	#####
6000	7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov-stanovanjski krediti	0	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)	0	0	####	0	#####
7.0		SKUPNI PRESIŽEK(PRIMANJ.),PRIHODKI-ODHODKI TER SALDO PREJETIH IN DANIH POSOJIL (1.0+4.0)-(2.0+5.0)	-192.525	452.584	-235	-5.387.020	-1.190
C. RAČUN FINANCIRANJA							
8.0		ZADOLŽEVANJE (500)	0	0		4.000.000	
	500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	0	0		4.000.000	
4000	5003	Najeti dolgoročni krediti	0	0		4.000.000	
9.0	55	ODPLAČILO DOLGA	107.016	106.380	99	110.600	104
	550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	107.016	106.380	99	110.600	104
5000	5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	107.016	106.380	99	110.600	104
	550205	Odplačila kredita SS RS - Ankaran	27.770	27.134	98	27.370	101
	550205	Odplačila kredita SSRS - ZN Nad Dolinsko	49.163	49.163	100	51.575	105
	550205	Odplačila kredita SS RS - Olmo	30.083	30.083	100	31.655	105
10.0		NETO ZADOLŽEVANJE(8.0-9.0)	-107.016	-106.380	99	3.889.400	-3.656
11.0		POVEČANJE(ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNU (7.0-10.0)	-299.541	346.204	-116	-1.497.620	-433
		stanje sredstev na računu 01.01. 2014	2.771.757				
D. STANJE SREDSTEV NA RAČUNIH			2.472.216	3.117.961		1.620.341	
JSS MOK, december 2014							