



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

Sprejeto OS MOK dne 29.12.2020 in soglasje OS Ankaran 12.01.2021

Številka: 014-2/2020

POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETI 2021 IN 2022



Koper, november 2020

Verdijeva ulica 10 - Via Verdi 10; 6000 Koper – Capodistria; Slovenija; T: 080 30 18; F: +386 (0)5 96 99 404;
Id. št. za DDV: SI30762553; Mat. št. 5839114; TRR: 01250-6000000239; tajnistvo@jss-mok.si; www.jss-mok.si

Kazalo vsebine

1	UVOD	3
1.1	Predstavitev sklada	3
1.2	Temeljne zakonske podlage.....	4
1.3	Kadrovski načrt in organizacijska shema	5
1.4	Razvojni in ostali cilji v letih 2021 in 2022.....	6
1.5	Stanovanjska problematika	6
1.6	Večji projekti v JSS MOK v letih 2021 in 2022.....	8
2	FINANČNI NAČRT ZA LETI 2021 in 2022	10
2.1	Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja v letih od 2019-2022...	11
2.2	Struktura stanovanjske najemnine	11
3	PRIHODKI za leti 2021 in 2022.....	13
3.1	Nedavčni prihodki	13
3.1.1	Prihodki od obresti	14
3.1.2	Prihodki od premoženja	14
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	15
3.2	Kapitalski prihodki	15
3.3	Transforni prihodki	16
4	ODHODKI za leti 2021 in 2022.....	17
4.1	Tekoči odhodki	17
4.1.1	Izdatki za plače in prispevke	18
4.1.2	Izdatki za blago in storitve	19
4.1.3	Plačila domačih obresti	23
4.1.4	Rezerve.....	23
4.2	Investicijski odhodki.....	24
4.2.1	Nakup zgradb in prostorov.....	24
4.2.2	Nakup prevoznih sredstev	25
4.2.3	Nakup opreme	25
4.2.4	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije.....	25
4.2.5	Investicijsko vzdrževanje in obnove	25
4.2.6	Nakup nematerialnega premoženja	26
4.2.7	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija.....	26
5	RAČUN FINANCIRANJA.....	27
5.1	Zadolževanje.....	27
5.2	Odplačilo dolga.....	27
6	PRIDOBITNA DEJAVNOST JSS MOK.....	28
7	ZAKLJUČEK	29
	Priloga 1.....	30

1 UVOD

Poslovni in finančni načrt za leti 2021 in 2022 (v nadaljevanju; finančni načrt) Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju; JSS MOK) predstavlja programsko podlago za izvajanje stanovanjske politike iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025¹ ter dejavnosti sklada iz Poslovne politike JSS MOK za srednjeročno obdobje 2012–2016. Nova stanovanjska strategija 2021–2030 je v pripravi in naj bi bila sprejeta konec leta 2020 oziroma v začetku leta 2021. Finančni načrt JSS MOK za leti 2021 in 2022 temelji na oceni rezultatov poslovanja za leto 2020 ter predvidenih razpoložljivih finančnih sredstvih v letih 2021 in 2022.

1.1 Predstavitev sklada

Mestna občina Koper (v nadaljevanju; MOK) je JSS MOK leta 2003 ustanovila na podlagi določil Zakona o javnih skladih² (v nadaljevanju; ZJS), in Odloka o ustanovitvi JSS MOK³. Zaradi uskladitve z določili novo sprejetega Zakona o javnih skladih⁴ (v nadaljevanju; ZJS-1) je leta 2009 Občinski svet Mestne občine Koper sprejel nov Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK⁵.

V skladu z Zakonom o lokalni samoupravi⁶ opravlja ustanoviteljske pravice poleg MOK tudi novoustanovljena Občina Ankanan.

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:	tajnistvo@jss-mok.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:	Zlatko Kuštra od 18.09.2020

Sestava nadzornega sveta JSS MOK, kot sledi:

Predsednik:	Mojca Hilj Trivič
Namestnik predsednika:	Petra Gunjač
Člani:	Miloš Senčur, Janko Okoren, Borut Maleševič, Marko Butinar, Nataša Jankovič Toškan od 01.06.2020.

¹ Uradni list RS, št. 92/15.

² Uradni list RS, št. 22/00 in spremembe.

³ Uradne objave, št. 42/00, 29/02 in Uradni list RS, št. 75/04, 49/05.

⁴ Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe.

⁵ Uradni list RS, št. 61/09 in 85/20.

⁶ Uradni list RS št. 94/07 in spremembe.

Zakoniti zastopnik sklada je bila od 01.01.2020 do 17.09.2020, po pooblastilu ustanovitelja, Mojca Hilj Trivić, predsednica NS JSS MOK. Za navedeno obdobje ji je bila funkcija predsednice NS JSS MOK zamrznjena. S polnimi pooblastili jo je v tem času upošteval 15. člen ZJS-1 nadomeščala Petra Gunjač, namestnica predsednice JSS MOK.

V letu 2020 je iz nadzornega sveta izstopila članica Barbara Umek, na njeno mesto pa je Občinski svet MOK imenoval Nataša Jankovič Toškan.

1.2 Temeljne zakonske podlage

Pri pripravi predloga finančnega načrta za leti 2021 in 2022 je JSS MOK kot posredni proračunski uporabnik uporabil naslednje predpise:

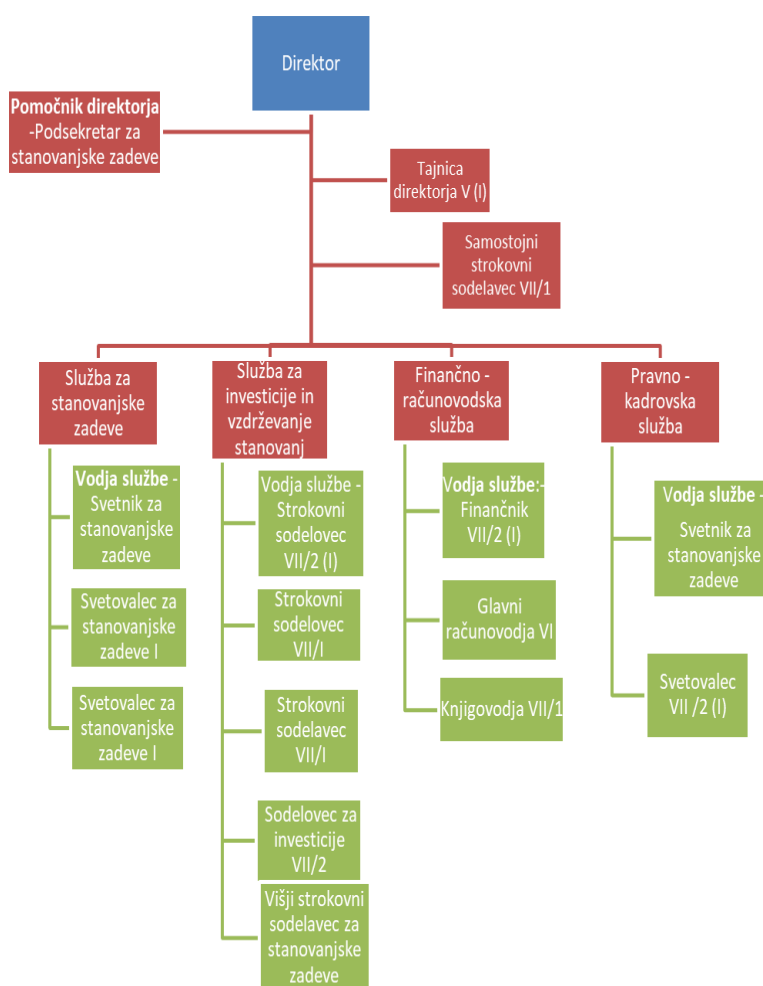
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe, v nadaljevanju ZJS-1),
- Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe),
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15),
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo in spremembe, v nadaljevanju ZJF),
- Zakon o fiskalnem pravilu (Uradni list RS, št. 55/15),
- Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe; v nadaljevanju: ZR),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/09 in spremembe),
- Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/00 in spremembe),
- Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 46/03),
- Zakon o javnih uslužbencih (ZJU; Uradni list RS, št. 69/08 – uradno prečiščeno besedilo in spremembe),
- Zakon o sistemu plač v javnem sektorju (ZSPJS; Uradni list RS, št. 108/09 – uradno prečiščeno besedilo in spremembe),
- Navodila za pripravo proračuna Mestne občine Koper za leto 2021 in za leto 2022 z dne 06.10.2020,
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL-1; Uradni list RS, št. 11/18 in spremembe),
- Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 in spremembe).

1.3 Kadrovski načrt in organizacijska shema

Število sistematiziranih delovnih mest na JSS MOK je 17 delovnih mest. Največ delovnih mest, skupno 10, je iz plačne skupine J (strokovno-tehnična delovna mesta), sledijo delovna mesta iz plačne skupine I (uradniška mesta delovna mesta), skupno 6, mesto direktorja pa je uvrščeno v plačno skupino B.

V Službi za investicije in vzdrževanje stanovanj sta v letih 2021 in 2022 predvideni skupno dve upokojitvi. V kadrovskem načrtu je, da se bosta izpraznjeni delovni mesti zapolnili z novima zaposlitvama.

Slika 1: Organigram JSS MOK



1.4 Razvojni in ostali cilji v letih 2021 in 2022

Osnovna dejavnost JSS MOK je gospodarjenje z neprofitnimi stanovanji, pridobivanje novih stanovanj ter oddajanje stanovanj v najem. Poleg neprofitnih stanovanj pa ima JSS MOK še nekaj oskrbovanih, tržnih in službenih stanovanj. Stanovanjska politika iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 in Poslovne politike JSS MOK za srednjeročno obdobje 2012–2016, se izvaja na območju dveh občin, in sicer na območju Mestne občine Koper in na območju Občine Ankaran.

JSS MOK namerava v letih 2021 in 2022 uresničiti številne razvojne cilje, ki jih je v svojem finančnem načrtu za leti 2021 in 2022 tudi ovrednotila. Večje razvojne cilje JSS MOK v svojem finančnem načrtu označuje kot projekte s kraticami PR0001 in PR0005. Navedena projekta in ostali razvojni cilji so v nadaljevanju podrobneje razloženi.

Poleg tega si je JSS MOK v letu 2021 in 2022 kot enega večjih ciljev, ki se pa ne dajo ovrednotiti, zadal nalogo preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja. S temi aktivnostmi je že pričel v letu 2020.

S 01.01.2021 bo JSS MOK vsem svojim najemnikom omogočil tudi možnost prejemanja eRačunov v PDF obliki na elektronski naslov ter možnost prejemanja eRačunov v spletno banko.

1.5 Stanovanjska problematika

Zadnji javni razpis je JSS MOK objavil 4. 9. 2017. Prispelo je 706 vlog, na dokončno prednostno listo, ki je še vedno v veljavi, je bilo uvrščenih 585 prosilcev. V letih 2018, 2019 in letu 2020 je bilo oddanih 60 neprofitnih stanovanj na različnih lokacijah na območju MOK in območju Občine Ankaran.

JSS MOK v letu 2021 ne namerava objaviti javnega razpisa za oddajo javnih najemnih stanovanj, saj je zaključek gradnje Nad Dolinsko cesto predviden šele konec leta 2022 oziroma v začetku leta 2023.

Na JSS MOK smo pričeli z aktivnostmi za preverjanje nadaljnjega izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja.

JSS MOK ima v lasti cca 500 neprofitnih stanovanj, ki jih v najem dodeli v skladu z določili Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju; SZ-1) in Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljevanju; Pravilnik).

V 3. členu citiranega Pravilnika je med splošnimi pogoji za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja med drugim navedeno, da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje, ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe ali drugega premoženja, ki ne presega vrednosti 40 % primerne stanovanja ter da se mesečni dohodki v letu dni pred razpisom gibljejo v mejah, določenih v 5. členu Pravilnika.

30. člen Pravilnika v povezavi z 90. členom SZ-1 prav tako določa, da lahko najemodajalec vsakih pet let preverja, ali najemnik in uporabniki neprofitnega stanovanja še vedno izpolnjujejo pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja.

Vrednost drugega premoženja (premičnega in nepremičnega v državi in tujini) ob upoštevanju števila članov gospodinjstva ne sme presegati naslednjih zneskov:

Število članov gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja – 40 % V EUR
1-člansko	15.148,80
2-člansko	18.515,20
3-člansko	23.564,80
4-člansko	27.604,48
5-člansko	31.980,80
6-člansko	35.347,20

Najemniki še izpolnjujejo pogoje za neprofitni najem, v kolikor njihovi mesečni dohodki v koledarskem letu pred razpisom (preverjanjem) ne presegajo:

Velikost gospod.	(neto dohodek v EUR)
1-člansko	do 2.267,00
2-člansko	do 2.833,74
3-člansko	do 3.570,53
4-člansko	do 4.193,95
5-člansko	do 4.817,38
6-člansko	do 5.327,45

JSS MOK ima na podlagi 11. a člena SZ-1, kot javni stanovanjski sklad, pravico, da za preverjanje izpolnjevanja pogojev za upravičenost do nadaljnjega neprofitnega najemnega razmerja pridobiva potrebne podatke o najemnikih in uporabnikih neposredno od upravljalcev zbirk podatkov.

Najemnikom, ki pogojev ne bodo več izpolnjevali, bo naslednji mesec po izdani odločbi, zaračunana tržna najemnina, ki skladno s sklepom nadzornega sveta JSS MOK od 1. 1. 2021 znaša 8 EUR za m², od 1. 1. 2022 pa 9 EUR za m².

Trenutno je v postopku preverbe 52 najemnikov, v letu 2021 pa nameravamo preveriti izpolnjevanje pogojev za nadaljnji neprofitni najem še za vsaj 200 najemnikov in uporabnikov neprofitnih stanovanj v lasti JSS MOK, v letu 2022 pa še preostale najemnike in uporabnike neprofitnih stanovanj.

1.6 Večji projekti v JSS MOK v letih 2021 in 2022

V letih 2021 in 2022 sta planirana dva večja projekta, in sicer:

- **PR0001 Nad Dolinsko – III. faza**

Zemljišče na območju Nad Dolinsko cesto v velikost 1,5 ha ureja OPPN »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj«, ki na tem območju omogoča izgradnjo štirih stolpičev s skupno cca. 200 stanovanji. JSS MOK je zemljišče predvideno gradnji stolpiča Blok 2 in Blok 1 prodal Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu (v nadaljevanju; SSRS), ki bo v obeh stolpičih zgradil 90 javnih najemnih stanovanj. Kupnino na račun prodaje zemljišč bo JSS MOK porabil za izgradnjo stolpiča Blok 3. Zemljišče namenjeno gradnji Bloka 3 je v lasti JSS MOK. Gradbeno dovoljenje za izgradnjo objekta Blok 3 je že pridobljeno. Objekt bo JSS MOK zgradil v soinvestitorstvu s SSRS (Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020). SSRS bo sofinanciral cca. polovico potrebnih finančnih sredstev za izgradnjo stolpiča Blok 3, prav tako je JSS MOK na istem razpisu pridobil ugodno posojilo v višini cca. ene četrtine potrebnih finančnih sredstev za izgradnjo Bloka 3. Gradnja objekta naj bi se začela v začetku leta 2021 in zaključila konec leta 2022 oz. začetek 2023. JSS MOK in SSRS si bosta na koncu 73 stanovanj v Bloku 3 razdelila skladno z svojima vložkoma, predvidoma na pol. Z vsemi 73 stanovanji v Bloku 3 bo razpolagal JSS MOK.

Potrebna sredstva za realizacijo projekta izgradnje Bloka 3 je za leto 2021 in leto 2022 ocenjena v višini **7.581.473 EUR, od tega 7.117.500 EUR za gradnjo (GOI dela) in 463.973 EUR za projektiranje ter nadzor.**

Finančna konstrukcija:

	2021	2022
Lastna sredstva JSS MOK – gradnja	914.100 EUR	1.000.000 EUR
Lastna sredstva JSS MOK – projektna dokumentacija (preostanek)	92.333 EUR	30.000 EUR
Lastna sredstva JSS MOK – nadzor in inženiring	136.640 EUR	205.000 EUR
Lastna sredstva JSS MOK zadolževanje - posojilo SSRS	569.400 EUR	1.100.000 EUR
Sofinanciranje SSRS	1.363.500 EUR	2.170.500 EUR
SKUPAJ	3.075.973 EUR	4.505.500 EUR

- ***PR0005 projekt Bivalne enote***

V letu 2020 je župan MOK s sklepom imenoval strokovno komisijo za dodelitev bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb v Mestni občini Koper (v nadaljevanju: Komisija). Komisija je oblikovala Kriterije za dodelitev bivalnih enot v MOK in na podlagi le teh bo določila prednostno listo.

Bivalne enote so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih težav najbolj ogroženih skupin prebivalcev, ki ostanejo brez strehe nad glavo ali živijo v nevzdržnih razmerah. Bivalne enote niso klasična stanovanja. Najpogosteje gre za bivalne prostore s souporabo kuhinje in sanitarij. Njihova površina je majhna in ne ustreza standardom, ki sicer veljajo za neprofitna stanovanja. Bivalno enoto se lahko dodeli tudi zaradi izredne socialne ogroženosti pred napovedano deložacijo na podlagi sodne odločbe o izpraznitvi in izročitvi stanovanja lastniku, ko posamezniku ali družini zaradi tega grozi brezdomstvo. V takšnih primerih se bivalno enoto dodeli zlasti zaradi zaščite mladoletnih otrok, starejših oseb, invalidov, kroničnih bolnikov in brezposelnih oseb. Ker so bivalne enote namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, ne predstavljajo zagotovitve, da bo najemniku kasneje dodeljeno neprofitno najemno stanovanje. Najemna pogodba se sklene za določen čas največ enega leta.

JSS MOK je v ta namen v letu 2020 zagotovili eno bivalno enoto na naslovu Premančan 13. V predmetni bivalni enoti bi lahko hkrati živele do štiri osebe. Postopek dodelitve bivalne enote, ki ga vodi Komisija, je v zaključni fazi. Sredstva za usposobitev in opremo te bivalne enote bo zagotovila MOK iz Proračuna za leto 2020.

V letih 2021 in 2022 je JSS MOK za pridobitev vsaj ene bivalne enote letno predvidel sredstva v višini 50.000 EUR za posamezno leto, ki naj bi jih skladno s 17. členom Splošnih pogojev poslovanja JSS MOK⁷ zagotovila MOK v svojem Proračunu za leti 2021 in 2022.

⁷ Uradni list RS, št. 7/16 in spremembe

2 FINANČNI NAČRT ZA LETI 2021 in 2022

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 leti 2021 in 2022 temelji predvsem na ZJF, ZJS-1, ter Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov.

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 prihodnjih dveh koledarskih letih in so potrebni za realizacijo razvojnih ciljev v letu 2021 in 2022.

Podrobnejšo razčlenitev in obrazložitev zastavljenih ciljev JSS MOK podaja v nadaljevanju in v Predlogu finančnega načrta JSS MOK za leti 2021 in 2022 (Priloga 1).

2.1 Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja v letih od 2019-2022

Tabela 1 : Rezultat poslovanja

	ZR 2019	ocena2020	Plan 2021	Plan 2022
Prihodki	1.921.515	3.257.067	2.028.408	1.350.866
Odhodki	2.006.250	1.690.709	2.848.124	2.761.347
Presežek/primanjkljaj	-84.735	1.566.358	-819.716	-1.410.481
Prejeta vračila posojil	0	0		0
Dana posojila in povečanje kapit.deležev	0	0	0	0
Prejeta – dana posojila	0	0	0	0
Zadolževanje	0	0	569.400	1.100.000
Odplacila dolga	81.620	81.700	94.700	107.700
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	-166.355	1.484.658	-345.016	-418.181
STANJE SREDSTEV NA RAČUNU	105.340	1.589.998	1.244.982	826.801

Iz zgornje tabele lahko razberemo, da JSS MOK v obeh letih, tako v letu 2021 in letu 2022 načrtuje presežek odhodkov nad prihodki. V letu 2021 za 819.716 EUR v letu 2022 pa 1.410.481 EUR.

V letu 2021 in 2022 se JSS MOK namerava dodatno zadolžiti v skupni vrednosti 1.669.400 EUR. Planirana zadolžitev je potrebna za realizacijo projekta izgradnje neprofitnih stanovanj Nad Dolinsko III. faza. Ravno tako pa planira tudi sredstva iz naslova odplačila dolga v letu 2021 v višini 94.700 EUR v letu 2022 pa 107.700 EUR.

JSS MOK bo tako v letu 2021 ustvaril znižanje sredstev na računih za 345.016 EUR v letu 2022 pa znižanje sredstev na računih za 418.181 EUR.

2.2 Struktura stanovanjske najemnine

Stanovanjski zakon⁸ 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.

⁸ Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe.

Tabela 2 : Pokrivanje stroškov %

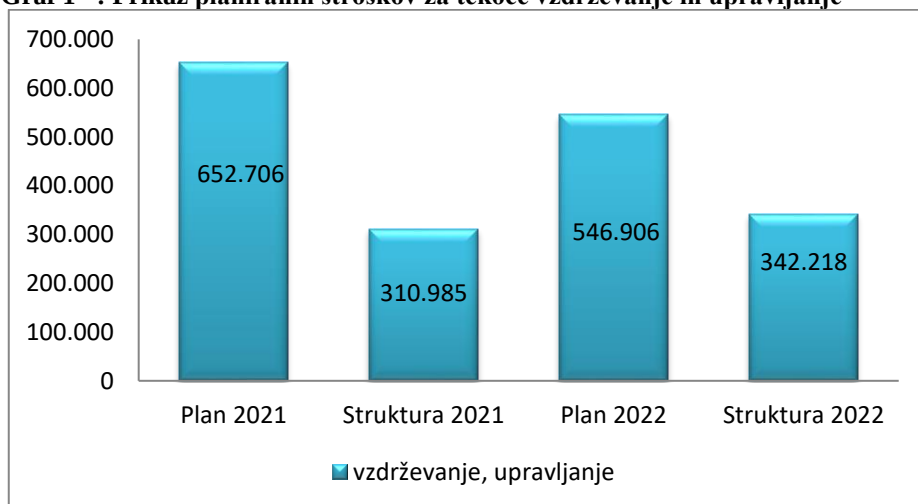
	vzdrževanje	upravljanje	amortizacijo	financiranje	skupaj
Stanovanja mlajša od 60 let (90%)	1,11%	0,4%	1,67%	1,5%	4,68%
Stanovanja starejša od 60 let (10%)	1,81%	0,4%	0,97%	1,5%	4,68%

Na podlagi strukture najemnin po stanovanjskem zakonu in predpostavki letnega prihodka iz naslona najemni lahko izračunamo letni znesek potreben za vzdrževanje stanovanj.

Tabela 3 : Pokrivanje stroškov v EUR

	Stroški vzdrževanja	Stroški za opravljanje upravnih storitev	Amortizacija	Stroški financiranja	SKUPAJ
	23,72% - 38,68%	8,55%	20,73-35,69%	32,04%	100%
Plan 2021	196.615 €	78.746 €	295.834 €	295.088 €	921.000 €
	35.624 €		19.092 €		
Plan 2022	216.362 €	86.654 €	325.546 €	324.725 €	1.013.500 €
	39.202 €		21.010 €		

Na podlagi navedenih izračunov iz zgornje tabele ugotovimo, da bi JSS MOK za vzdrževanje stanovanj v letu 2021 zadostovala sredstva v višini 310.985 EUR v letu 2022 pa sredstva v višini 342.218 EUR. V okviru finančnega načrta za leto 2021 in 2022 pa je JSS MOK pri planiranju odhodkov za tekoče in investicijsko vzdrževanje planiral bistveno večja sredstva in predvidel da bo iz naslova tekočega in investicijskega vzdrževanja ter upravljanja v letu 2021 porabil sredstva v višini 652.706 EUR⁹ v letu 2022 pa sredstva v višini 546.906 EUR¹⁰.

Graf 1 : Prikaz planiranih stroškov za tekoče vzdrževanje in upravljanje

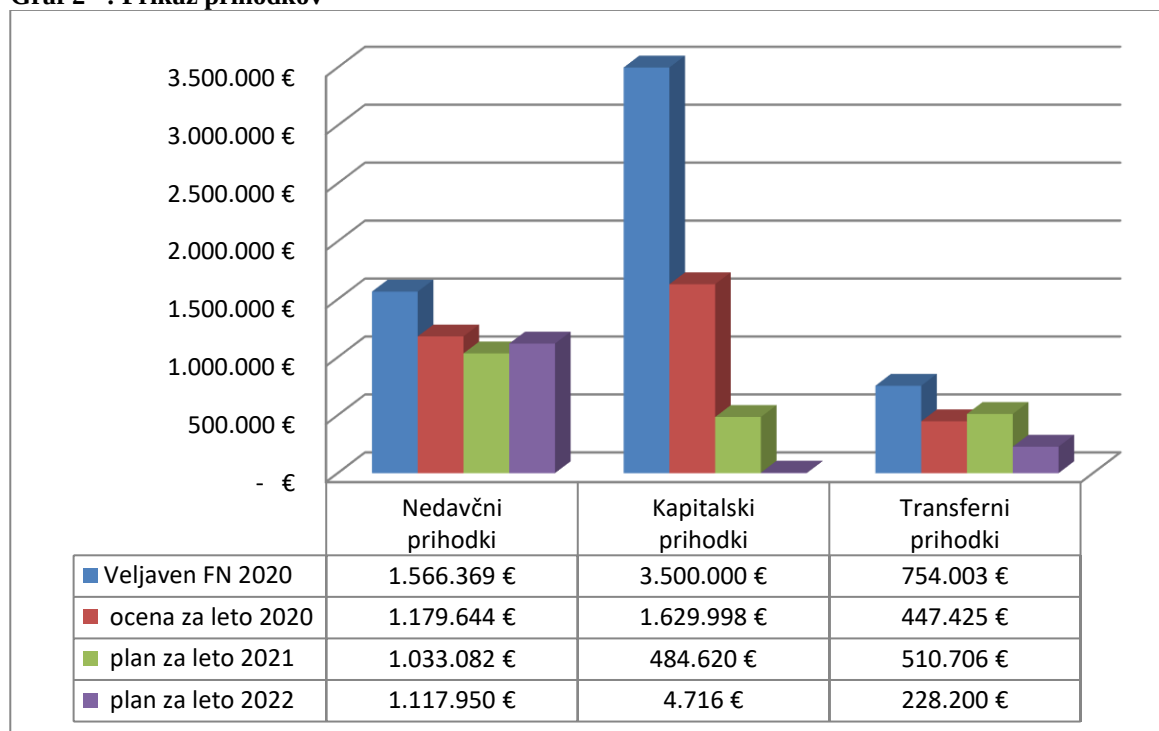
⁹ Za leto 2021 - Tekoče vzdrževanje in upravljanje 288.206 eur, investicijsko vzdrževanje 364.500 eur.

¹⁰ Za leto 2022 - Tekoče vzdrževanje in upravljanje 246.906 eur, investicijsko vzdrževanje 300.000 eur

3 PRIHODKI za leti 2021 in 2022

JSS MOK je v okviru bilance prihodkov za leti 2021 in 2022 planiral prihodke iz naslova nedavčnih prihodkov, kapitalskih prihodkov in transfernih prihodkov.

Graf 2 : Prikaz prihodkov

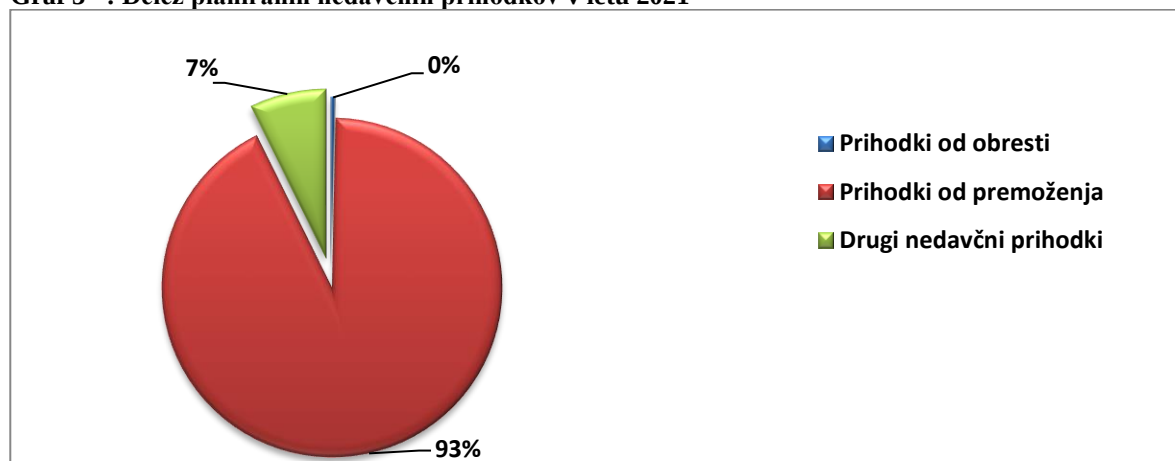


Vir: Priloga 1

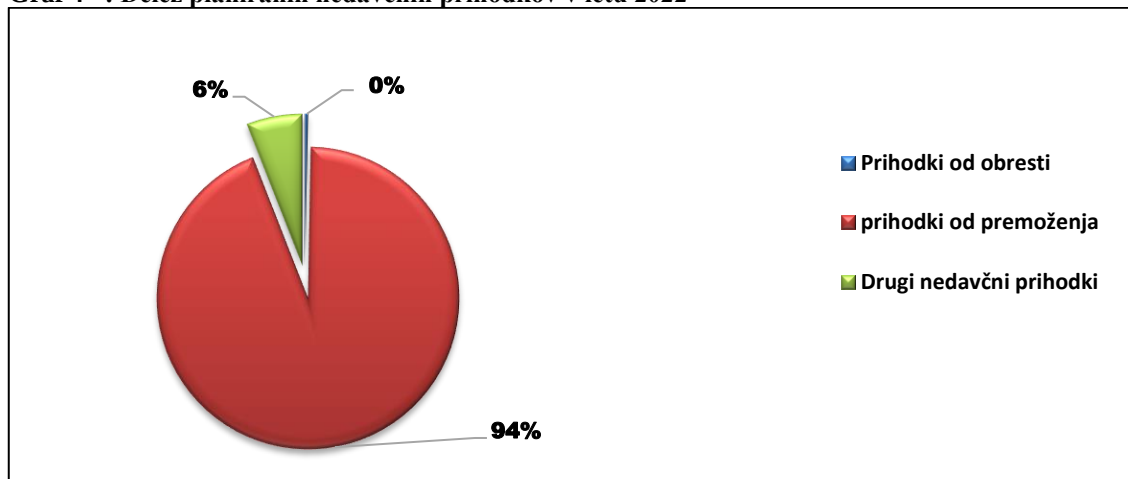
3.1 Nedavčni prihodki

JSS MOK načrtuje, da bo planirana višina **nedavčnih prihodkov** za leto 2021 znašala **1.033.082 EUR** za leto 2022 pa **1.117.950 EUR**.

Graf 3 : Delež planiranih nedavčnih prihodkov v letu 2021



(celotni planirani nedavčni prihodki 1.033.082 EUR =100%)

Graf 4 : Delež planiranih nedavčnih prihodkov v letu 2022

(celotni planirani nedavčni prihodki 1.117.950 EUR =100%)

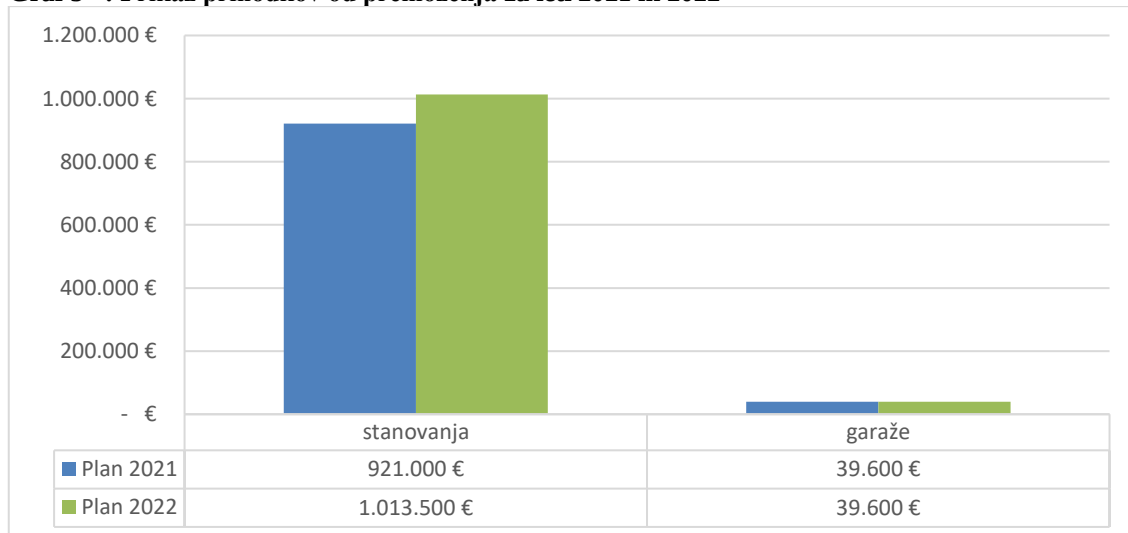
3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti zajemajo prihodke iz naslova obresti depozitov ter obresti po amortizacijskih načrtih dveh danih posojil za nakup stanovanj.

3.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja predstavljajo v okviru nedavčnih prihodkov najobsežnejši vir prihodkov. V okviru navedenih prihodkov so vključeni prihodki iz naslova:

- **najemnin stanovanj**, 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;
- **in najemnin garaž.**

Graf 5 : Prikaz prihodkov od premoženja za leti 2021 in 2022

3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki vključujejo raznolike prihodke, ki jih je zelo težko oceniti. V okviru nadevih prihodkov so planirani prihodki, kot so:

- prihodki iz naslova obrabnine za opremo stanovanj migrantov,
- prihodki iz naslova odškodnin zavarovalnic,
- prihodki iz naslova upravljanja stanovanj v lasti SSRS,
- ostali prihodki (daljinci, refundacije, ipd.).

Graf 6 : Prikaz drugih nedavčnih prihodkov za leti 2021 in 2022



3.2 Kapitalski prihodki

JSS MOK načrtuje, da bo planirana višina **kapitalskih prihodkov** za leto 2021 znašala **484.620 EUR** za leto 2022 pa **4.716 EUR**.

Kapitalski prihodki za leto 2021 vključujejo plan prodaje nepremičnega premoženja JSS MOK za leto 2021, katerega je obravnaval in sprejel NS JSS MOK. Plan je sestavljen iz:

- prodaje stanovanj;
- prodaje dela poslovnega prostora JSS MOK.

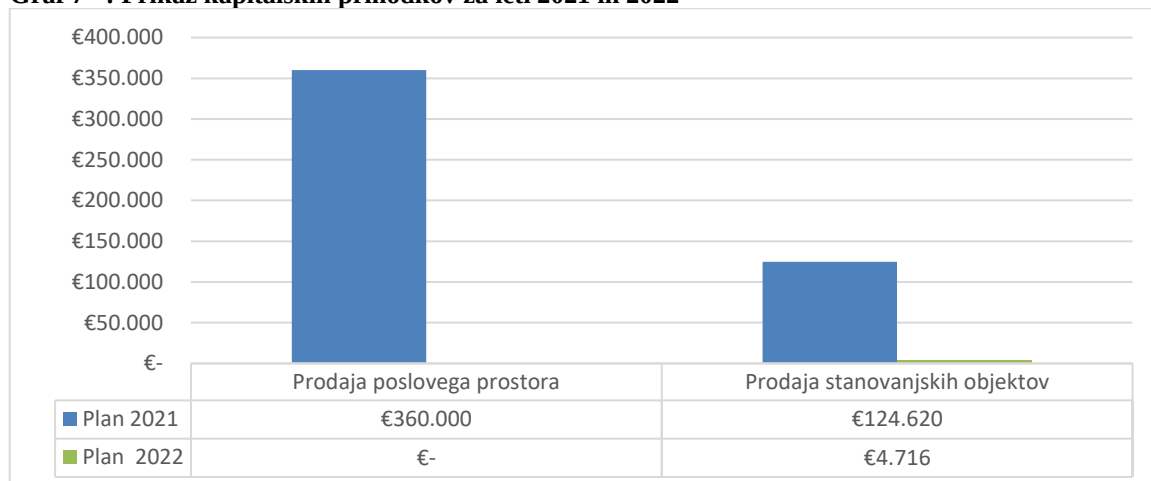
V plan prodaje stanovanj so vključene prodaje stanovanj na podlagi prejetih vlog najemnikov neprofitnih stanovanj. Med prihodke iz tega naslova sodijo tudi obročna plačila za dve že prodani stanovanji v višini 4.620 EUR.

Za prodajo dela svojih poslovnih prostorov se je JSS MOK odločil zaradi dveh neuspešnih dražb celotnega poslovnega prostora v letu 2020. Na ta način bi se izognili selitvi in posledično stroškom, ki bi s tem nastali. JSS MOK bi tako za nedoločen čas rešil problem poslovnih prostorov za lastne potrebe z minimalnimi stroški.

JSS MOK vrši prodajo lastnih nepremičnin v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS-1)

Kapitalski prihodki za leto 2022 iz naslova prodaje na podlagi prejetih vlog niso planirani zajeta je le vrednost prodaje dveh stanovanj na podlagi obročnih plačil v višini 4.716 EUR.

Graf 7 : Prikaz kapitalskih prihodkov za leti 2021 in 2022

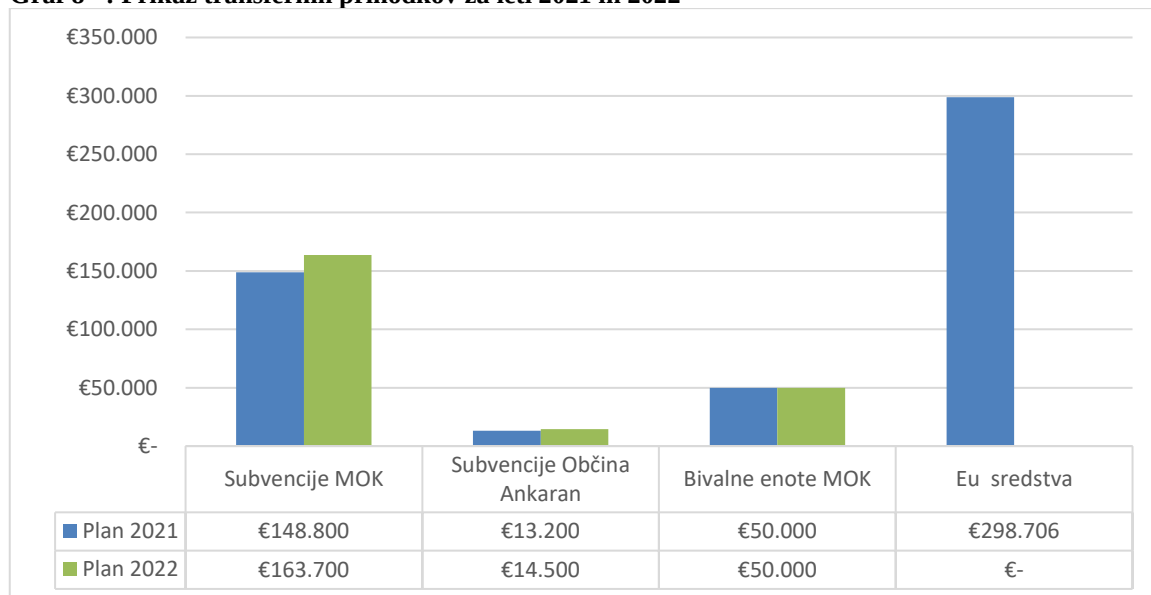


3.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki predstavljajo pridobljena sredstva iz proračuna MOK in Občine Ankaran ter sredstva pridobljena iz državnega proračuna. V okviru sredstev iz proračuna MOK so zajeta sredstva iz naslova subvencij najemnin po odločbah Centra za socialno delo ter sredstva iz naslova bivalnih enot. Sredstva iz proračuna Občine Ankaran pa vključujejo le sredstva iz naslova subvencij najemnin po odločbah Centra za socialno delo.

Sredstva pridobljena iz državnega proračuna predstavljajo sredstva pridobljena iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (nepovratna EU sredstva) za izvajanje kohezijske politike v okviru države, na območju MOK. JSS MOK se je prijavil na EU projekt za prenovu 24 stanovanj v starem mestnem jedru Kopra.

Graf 8 : Prikaz transfernih prihodkov za leti 2021 in 2022

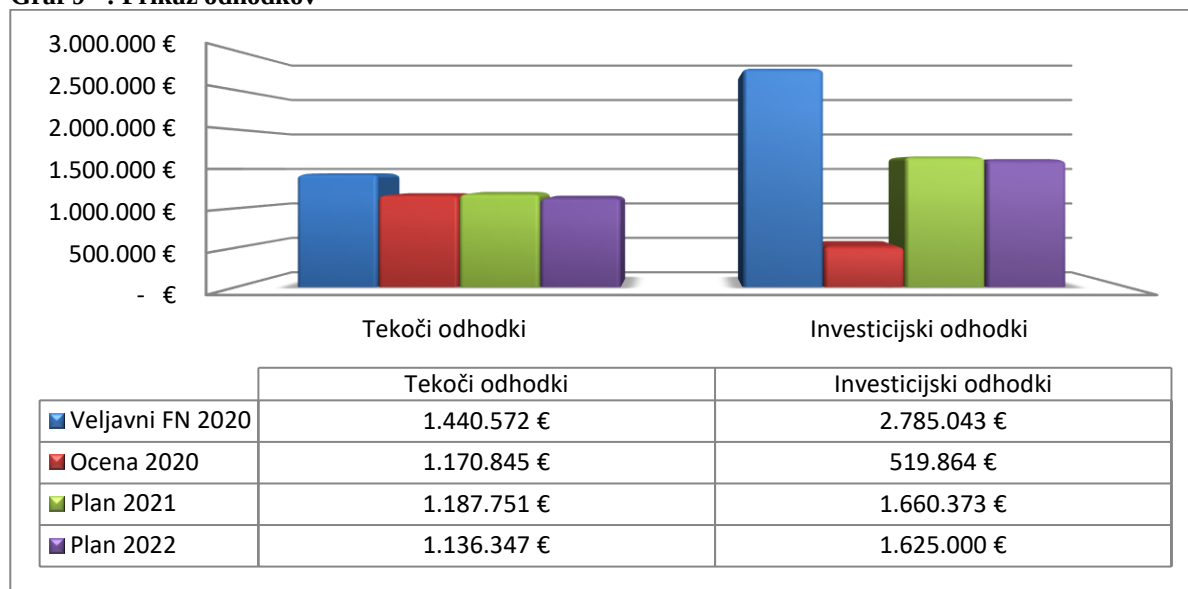


4 ODHODKI za leti 2021 in 2022

Pri načrtovanju obsega porabe pri pripravi finančnega načrta za leti 2021 in 2022 so skrbniki postavk upoštevali prevzete obveznosti ter porabo izdatkov za izvajanje enakega obsega programov iz leta 2020. JSS MOK je pri planiranju izdatkov za leti 2021 in 2022 v prvi vrsti upošteval predvsem izhodišča ustanovitelja za pripravo proračuna MOK za leto 2021 in za leto 2022.

JSS MOK je v okviru bilance odhodkov za leti 2021 in 2022 planiral odhodke iz naslova tekočih odhodkov in investicijskih odhodkov.

Graf 9 : Prikaz odhodkov

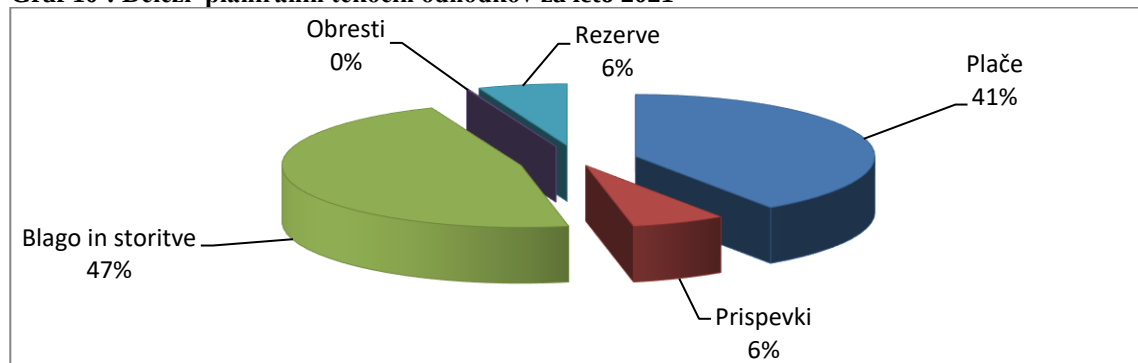


Vir: Priloga 1.

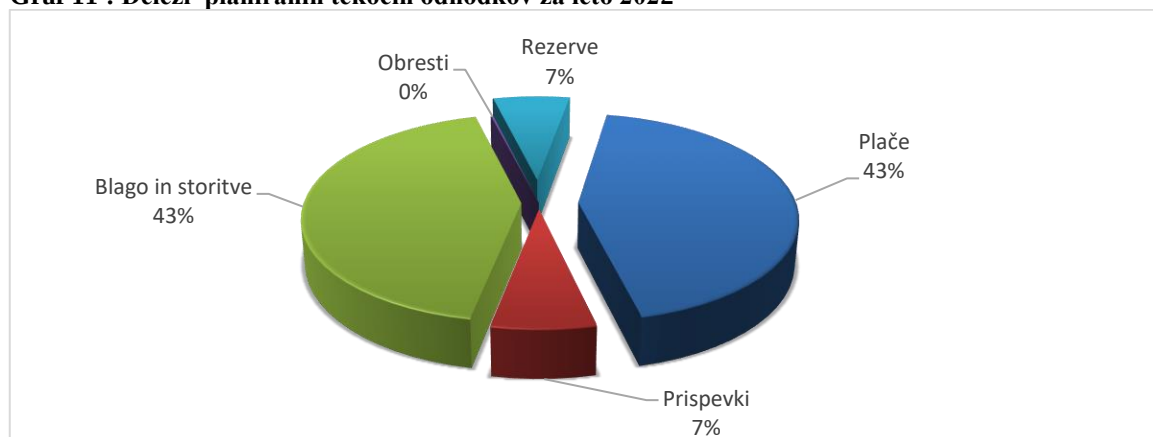
4.1 Tekoči odhodki

JSS MOK načrtuje, da bo skupna višina planiranih **tekočih odhodkov** za leto 2021 znašala **1.187.751 EUR** za leto 2022 pa **1.136.347 EUR**, kar je podrobneje prikazano v spodnjih dveh grafih.

Graf 10 : Deleži planiranih tekočih odhodkov za leto 2021



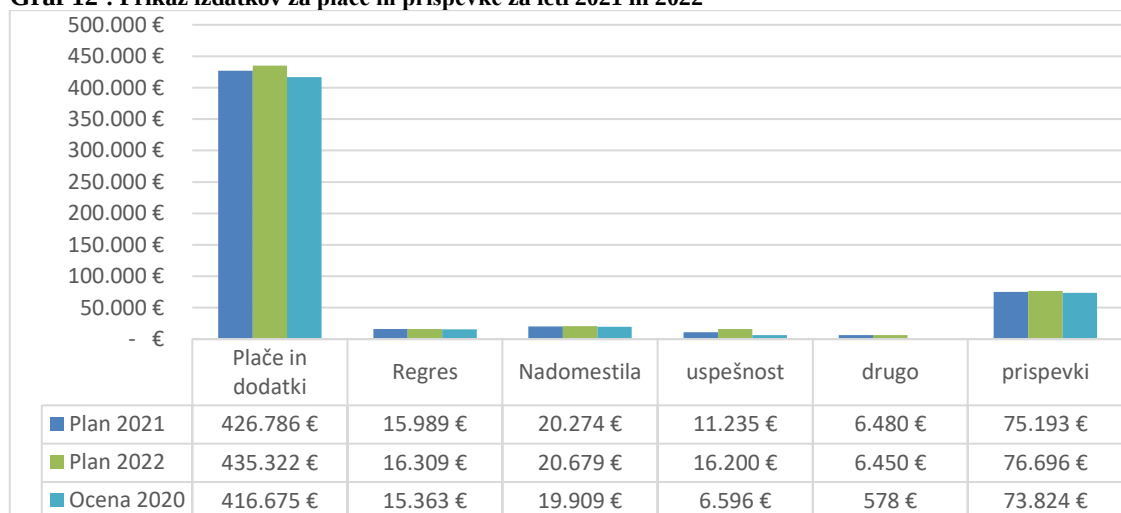
(celotni planirani tekoči odhodki 1.187.751 EUR =100%).

Graf 11 : Deleži planiranih tekočih odhodkov za leto 2022

(celotni planirani tekoči odhodki 1.136.347 EUR =100%).

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 in vsa potrebna sredstva za plačilo prispevkov delodajalca za socialno varnost.

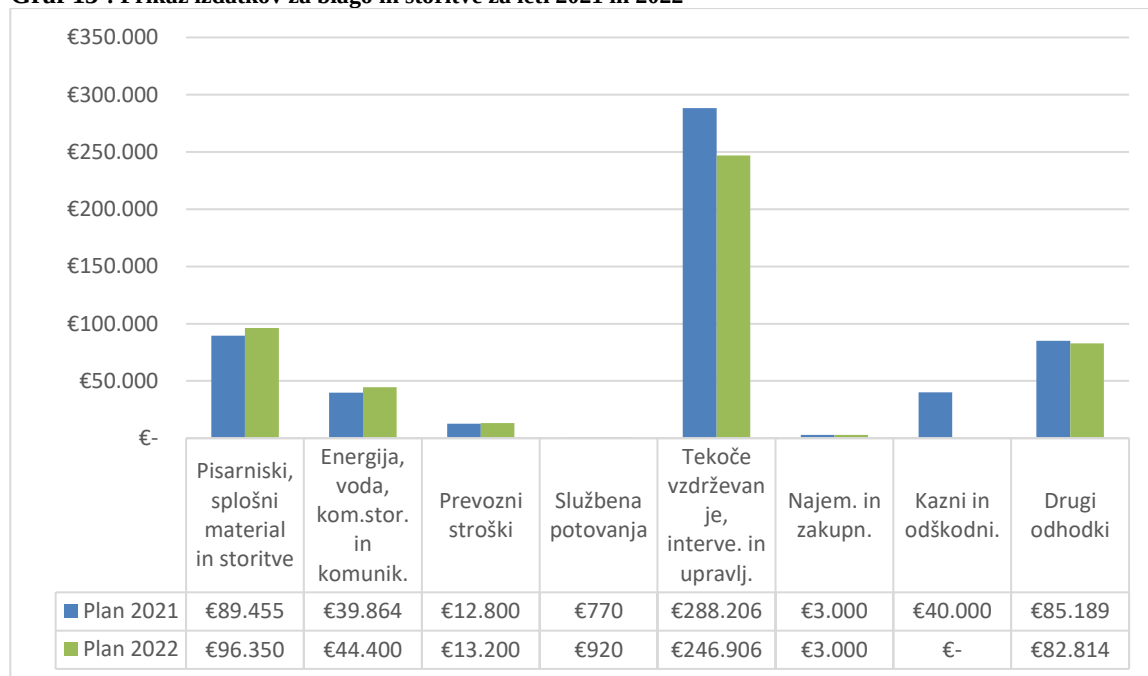
Graf 12 : Prikaz izdatkov za plače in prispevke za leti 2021 in 2022

Pri planiranju potrebnih sredstev za plače v obeh letih je JSS MOK upošteval vse veljavne predpise s področja plačne zakonodaje ter izhodišča za pripravo proračuna MOK za leto 2021 in za leto 2022 posredovana s strani ustanovitelja. Planirana sredstva v letih 2021 in 2022 so v primerjavi z oceno za leto 2020 nekoliko višja, predvsem zaradi uvrstitve določenih zaposlenih v višje plačene razrede zaradi izpolnitve pogoja za napredovanja v ocenjevalnem obdobju ter sprostitev zakonodaje za izplačilo redne delovne uspešnosti. V okviru finančnega načrta za leto 2021 in ravno tako v letu 2022 so zajeta tudi izplačila jubilejnih nagrad ter odpravnine v višini treh povprečnih plač za upokojitev dveh sodelavcev (ena upokojitev v letu 2021 in ena v letu 2022). Prispevki delodajalcev za socialno varnost so bili planirani skladno s predpisanimi stopnjami v odvisnosti od višine planiranih bruto plač.

4.1.2 Izdatki za blago in storitve

Sredstva, ki so v okviru finančnega načrta za leti 2021 in 2022 predvidena za plačilo dobavljenega blaga in opravljenih storitev pokrivajo izdatke, ki so namenjeni operativnemu delovanju JSS MOK (materialni stroški), kot tudi za izvedbo programskih nalog. Sem štejemo izdatke za pisarniški material in storitve, za energijo, vodo, komunalne storitve in komunikacije, za plačila prevoznih stroškov, za službena potovanja, za stroške tekočega vzdrževanja in upravljanja, za plačila najemnin in zakupnin, plačila kazni in odškodnin ter druge operative odhodke.

Graf 13 : Prikaz izdatkov za blago in storitve za leti 2021 in 2022



4.1.2.1 Pisarniški, splošni material in storitve

Postavka pisarniški, splošni material in storitve je v **letu 2021** planiran v višini **89.455 EUR**. V okviru navedene postavke so zajeti stroški za:

- pisarniški material in storitve v višini 9.200 EUR,
- čistilni material in storitve za poslovne prostore in garaže v višini 19.850 EUR,
- časopisi revije, knjige, naročnine za strokovno literaturo v višini 5.700 EUR,
- prevajalske storitve v višini 2.000 EUR,
- stroški oglaševalnih storitev v višini 1.000 EUR,
- računalniške storitve – zunanje storitve, najem računalniških programov in strežnikov v oblaku v višini 35.000 EUR,
- revizorske storitve v višini 8.705 EUR,
- reprezentanco v višini 4.500 EUR ter
- drugi nepredvideni stroški v višini 3.500 EUR.

Postavka pisarniški, splošni material in storitve je v **letu 2022** planiran v višini **96.350 EUR**.

V okviru navedene postavke so zajeti stroški za:

- pisarniški material in storitve v višini 9.900 EUR,
- čistilni material in storitve za poslovne prostore in garaže v višini 19.850 EUR,
- časopisi revije, knjige, naročnine za strokovno literaturo v višini 6.200 EUR,
- prevajalske storitve v višini 2.000 EUR,

- stroški oglaševalnih storitev v višini 3.000 EUR,
- računalniške storitve – zunanje storitve, najem računalniških programov in strežnikov v oblaku v višini 39.000 EUR,
- revizorske storitve v višini 9.500 EUR,
- reprezentanco v višini 4.900 EUR ter
- drugi nepredvideni stroški v višini 2.000 EUR.

4.1.2.2 *Energija, voda, komunalne storitev in komunikacije*

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2021** planiral sredstva v višini **39.864 EUR**. Vključeni so izdatki za:

- elektriko, vodo, komunalne storitve, odvoz smeti in stroške ogrevanja praznih stanovanja v lasti JSS MOK v skupni višini 6.500 EUR,
- elektriko, vodo, odvoz smeti, telefonije in poštnih storitve v poslovnih prostorih JSS MOK v skupni višini 31.164 EUR ter
- elektriko za garaže Ankaran v višini 2.200 EUR.

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2022** planiral sredstva v višini **44.400 EUR**. Vključeni so izdatki za:

- elektriko, vodo, komunalne storitve, odvoz smeti in stroške ogrevanja praznih stanovanja v lasti JSS MOK v skupni višini 8.000 EUR,
- elektriko, vodo, odvoz smeti, telefonije in poštnih storitve v poslovnih prostorih JSS MOK v skupni višini 34.200 EUR ter
- elektriko za garaže Ankaran v višini 2.200 EUR.

4.1.2.3 *Prevozni stroški in storitve*

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2021** planiral sredstva v višini **12.800 EUR**. Prevozni stroški vključujejo planirane stroške za tri službena vozila:

- | | |
|---|-----------|
| - goriva in maziva za službena vozila | 1.800 EUR |
| - vzdrževanje in popravila vozil | 3.500 EUR |
| - pristojbine za registracijo vozil | 2.000 EUR |
| - zavarovalne premije za motorna vozila | 4.500 EUR |
| - nepredvideni stroški | 1.000 EUR |

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2022** planiral sredstva v višini **13.200 EUR**. Prevozni stroški vključujejo planirane stroške za tri službena vozila:

- | | |
|---|-----------|
| - goriva in maziva za službena vozila | 2.200 EUR |
| - vzdrževanje in popravila vozil | 3.500 EUR |
| - pristojbine za registracijo vozil | 2.000 EUR |
| - zavarovalne premije za motorna vozila | 4.500 EUR |
| - nepredvideni stroški | 1.000 EUR |

4.1.2.4 *Službena potovanja*

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2021** planiral sredstva v višini **770 EUR** za **leto 2022** pa sredstva v višini **920 EUR**.

Izdatki za službena potovanja vključujejo:

- stroške dnevnice za službeno potovanje,
- stroške prevoza v državi, v primeru ko je za službena potovanja, zaradi nemožnosti uporabe službenega vozila odobrena uporaba lastnega avtomobila,
- parkirnine, stroške prenočevanja ter
- druge stroške vezane na opravljanje nalog na službenem potovanju, ki so izkazani z računom.

4.1.2.5 Tekoče vzdrževanje in intervencije

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2021** planiral sredstva v višini **288.206 EUR**. Izdatki za tekoče vzdrževanje in intervencije zajemajo stroške za:

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 121.550 EUR,
- nujne nepredvidene intervencije v stanovanjih najemnikov v višini 59.500 EUR ,
- tekoče vzdrževanje poslovnih objektov v višini 10.000 EUR,
- tekoče vzdrževanje druge opreme v višini 4.800 EUR,
- zavarovalne premije za objekte v višini 13.300 EUR,
- upravljanja skupnih prostorov večstanovanjskih stavb v višini 60.000 EUR,
- upravnika poslovnega prostora JSS MOK v višini 7.500 EUR,
- vplačila v rezervni sklad za poslovni prostor JSS MOK 2.556 EUR ter
- intervencije in vzdrževalna dela v garažnih hišah in poslovnem prostoru v višini 9.000 EUR.

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2022** planiral sredstva v višini **246.906 EUR**. Izdatki za tekoče vzdrževanje in intervencije zajemajo stroške za:

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 113.550 EUR,
- nujne nepredvidene intervencije v stanovanjih najemnikov v višini 57.000 EUR ,
- tekoče vzdrževanje poslovnih objektov v višini 10.000 EUR,
- tekoče vzdrževanje druge opreme v višini 1.500 EUR,
- zavarovalne premije za objekte v višini 14.300 EUR,
- upravljanja skupnih prostorov večstanovanjskih stavb v višini 37.500 EUR,
- upravnika poslovnega prostora JSS MOK v višini 7.500 EUR,
- vplačila v rezervni sklad za poslovni prostor JSS MOK 2.556 EUR ter
- intervencije in vzdrževalna dela v garažnih hišah in poslovnem prostoru v višini 3.000 EUR.

4.1.2.6 Najemnine in zakupnine

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2021** in za **leto 2022** planiral sredstva v višini **3.000 EUR**. Izdatki vključujejo sredstva za najemnine:

- garažnih mest treh službenih vozil v višini 1.800 EUR ter,
- opreme za povezavo v omrežje HKOM (Ministrstvo za javno upravo) v višini 1.200 EUR.

4.1.2.7 Kazni in odškodnine

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2021** planiral sredstva v višini **40.000 EUR**. Sredstva bodo porabljena le v primeru, da bi bila pravda, zaradi plačila odškodnine, ki jo je proti JSS MOK sprožil razrešeni direktor, pravnomočno zaključena v škodo JSS MOK. Odškodnina, ki jo razrešeni direktor s tožbo terja od JSS MOK znaša 31.345,76 EUR s pp.

4.1.2.8 Drugi operativni odhodki

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2021** planiral sredstva v višini **85.189 EUR**. Drugi operativni odhodki vključujejo najbolj raznolike in raznovrstne stroške, kjer so zajeti predvsem stroški za:

- konference in seminarje v višini 2.000 EUR,
- sejnine članov NS JSS MOK v višini 3.200 EUR (predvideno za izplačilo cca 10 rednih sej),
- storitve odvetnikov, sodnih izterjevalcev, notarjev in stroški sodnih postopkov v višini 32.000 EUR,
- članarine v domačih neprofitnih institucijah in druge članarine v višini 604 EUR,
- plačila bančnih storitev in stroški plačilnega prometa UJP v višini 1.850 EUR,
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 5.100 EUR,
- ceditve v višini 13.000 EUR,
- vknjižbe namenskega premoženja 10.000 EUR,
- varstva pri delu v višini 1.500 EUR,
- plačila davka na dohodek pravnih oseb od pridobitne dejavnosti v višini 2.935 EUR ter
- drugi nepredvideni stroški v višini 13.000 EUR.

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2022** planiral sredstva v višini **82.814 EUR**. Drugi operativni odhodki vključujejo najbolj raznolike in raznovrstne stroške, kjer so zajeti predvsem stroški za:

- konference in seminarje v višini 2.000 EUR,
- sejnine članov NS JSS MOK v višini 3.264 EUR (predvideno za izplačilo cca 10 rednih sej),
- storitve odvetnikov, sodnih izterjevalcev, notarjev in stroški sodnih postopkov v višini 27.500 EUR,
- članarine v domačih neprofitnih institucijah in druge članarine v višini 604 EUR,
- plačila bančnih storitev in stroški plačilnega prometa UJP v višini 2.280 EUR,
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 3.600 EUR,
- ceditve v višini 9.000 EUR,
- vknjižbe namenskega premoženja 10.000 EUR,
- varstva pri delu v višini 2.000 EUR,
- plačila davka na dohodek pravnih oseb od pridobitne dejavnosti v višini 9.566 EUR ter
- drugi nepredvideni stroški v višini 13.000 EUR.

Izobraževanja, ki jih je JSS MOK planiral v letu 2020 in jih zaradi epidemije covida-19 ni bilo moč izvesti, se prenesejo v leto 2021, kot npr. izobraževanje na temo varstva osebnih podatkov. V strošek konferenc in seminarjev ostaja kotizacija za udeležbo na tradicionalnih dnevih Poslovanje z nepremičninami.

JSS MOK mora v sodnem registru v okviru vrednosti namenskega premoženja izvesti vse spremembe v zvezi s povečanjem in zmanjšanjem namenskega premoženja s strani ustanovitelja. Ker so nekateri s sklepi o povečanju oz. zmanjšanju namenskega premoženja brez navedenih vrednosti, je JSS MOK znotraj postavke ceditve, planiral tudi sredstva za ceditve teh nepremičnin.

V okviru navedenih odhodkov ostajajo tudi stroški povezani z vknjižbo namenskega premoženja v zemljiško knjigo. JSS MOK je skozi leta, na lastne stroške, uredil zemljiškoknjižno stanje večine nepremičnin, ki ga je nanj ob ustanovitvi prenesla MOK. Urejanje teh razmerij, ki je v zaključni fazi, se od primera do primera razlikuje, zaradi česar znajo biti ti postopki tudi dolgotrajni. Predmet vknjižbe oz. ureditve zemljiškoknjižnega stanja ostaja še 15% vseh stanovanj. Nema lokrat je za dokončanje postopka ureditve lastništva v zemljiški knjigi, predhodno potrebno izvesti postopke vezane na vpis stavbe v kataster stavb, vzpostavitev etažne lastnine in morebitno parceliranje nepremičnin. V vseh navedenih primerih je JSS MOK v veliki meri odvisen tudi od kooperativnosti drugih udeležencev postopka, to je drugih etažnih lastnikov in obstoječega ZK lastnika.

Skladno z 32. členom Zakona o varnosti in zdravju pri delu¹¹ mora JSS MOK, z namenom ohranjanja in krepitev telesnega in duševnega zdravja delavcev, načrtovati promocijo zdravja na delovnem mestu. Za ta namen je potrebno zagotoviti določena sredstva, kot tudi določiti način spremljanja njenega izvajanja. JSS MOK je tako v okviru drugih operativnih odhodkov planiral sredstva tudi iz tega naslova, ki bodo v letu 2021 in 2022 porabljena skladno s strani direktorja sprejetim načrtom promocije zdravja za leto 2021 in 2022. Ker gre za z zakonom določeno obveznost, mora JSS MOK, do morebitne spremembe zakonodaje, z vsakokratnim finančnim načrtom planirati sredstva iz tega naslova.

4.1.3 Plačila domačih obresti

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2021** planiral sredstva v višini **1.015 EUR** za **leto 2022** pa sredstva v višini **2.100 EUR**. Plačila domačih obresti vključujejo sredstva za odplačilo obresti ob morebitni dodatni zadolžitvi.

4.1.4 Rezerve

JSS MOK je v okviru finančnega načrta za **leto 2021** planiral sredstva v višini **71.496 EUR** za **leto 2022** pa sredstva v višini **75.000 EUR** za potrebe rezervnega sklada po Stanovanjskem zakonu.

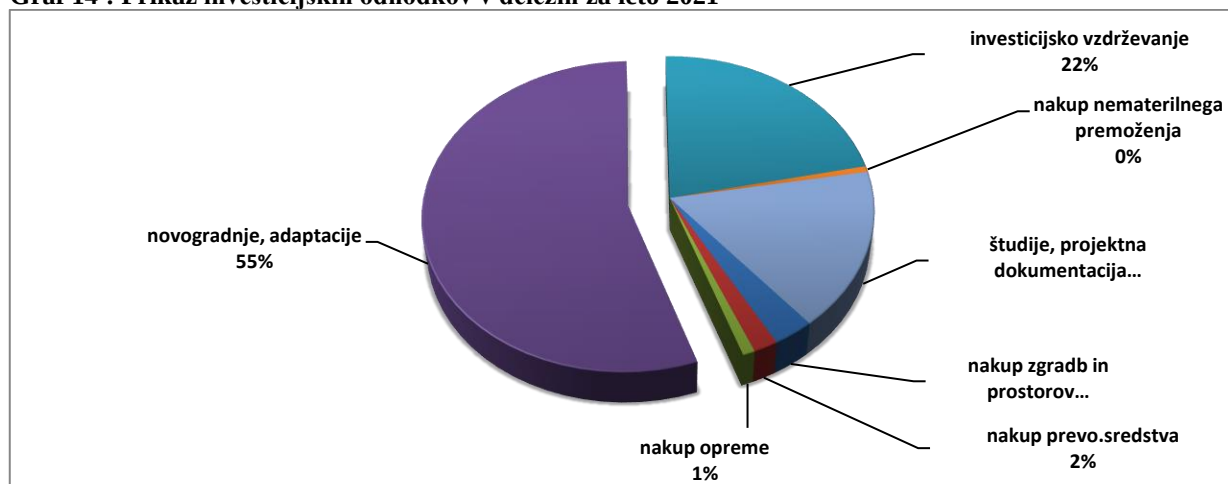
Stanovanjski zakon v 41. členu določa, da lahko javni stanovanjski skladi oblikujejo svoj rezervni sklad v okviru svojih namenskih sredstev in v tem primeru niso dolžni vplačevati v rezervni sklad, ki je oblikovan za posamezno večstanovanjsko stavbo, v kateri imajo v lasti stanovanja, če o tem obvestijo upravnika s priloženimi listinami, ki dokazujejo obstoj rezervnega sklada in višino zbranih sredstev. Pri izračunu potrebnih sredstev za vplačilo v rezervni sklad niso bili upoštevani večstanovanjski objekti, kjer je JSS MOK 100% lastnik. Sredstva za vzdrževanje skupnih delov in naprav teh objektov so zajeta na postavki investicijsko vzdrževanje.

¹¹ Uradni list RS, št. 43/11.

4.2 Investicijski odhodki¹²

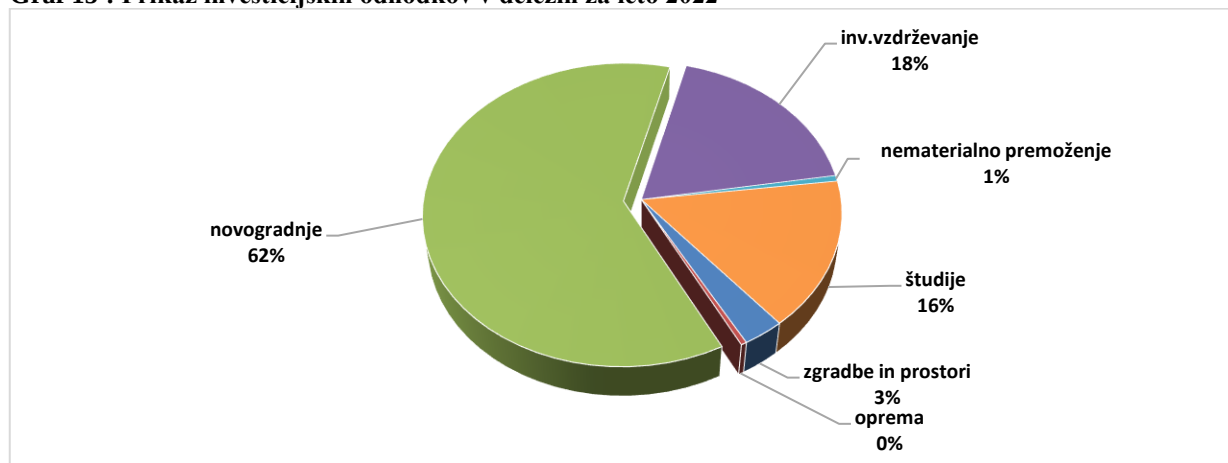
Osnovna naloga JSS MOK je, da skrbi tako za pridobivanje novih stanovanj za vse kategorije prosilcev, kakor tudi za izboljšanje kvalitete bivanja v že obstoječih stanovanjih, na osnovi načrtovanega planiranja v okviru investicijskih odhodkov. JSS MOK načrtuje, da bo skupna višina **investicijskih odhodkov** za **leto 2021** znašala **1.660.373 EUR** za **leto 2022** pa **1.625.000 EUR**. V spodnjih dveh grafih so prikazani vsi investicijski odhodki v deležih, ki jih JSS MOK namerava realizirati v letu 2021 in letu 2022.

Graf 14 : Prikaz investicijskih odhodkov v deležih za leto 2021



(celotni planirani investicijski odhodki 1.660.373 EUR=100%)

Graf 15 : Prikaz investicijskih odhodkov v deležih za leto 2022



(celotni planirani investicijski odhodki 1.625.000 EUR=100%)

4.2.1 Nakup zgradb in prostorov

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2021** in za **leto 2022** planiral sredstva v višini **50.000 EUR** za vsako leto. Planirana sredstva bo JSS MOK v celoti namenil za nakup bivalnih enot. Na podlagi dogovora in navodil ustanovitelja si JSS MOK prizadeva, da bi v okviru finančnega načrta za leti 2021 in 2022 pridobil vsaj dve bivalni enoti.

¹² Razčlenitev prihodkov po EK prikazano v Prilogi 1.

4.2.2 Nakup prevoznih sredstev

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2021** planiral sredstva v višini **30.000 EUR**. Planirana sredstva bo JSS MOK v celoti namenil za nakup novega službenega vozila.

4.2.3 Nakup opreme

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2021** planiral sredstva v višini **15.000 EUR**. Planirana sredstva vključujejo odhodke za nakup:

- zamenjave obstoječe strojne opreme zaradi zastarelosti oziroma ali okvar,
- predvideno je preurejanje poslovnega prostora, posledica tega je povečanje stroškov zaradi selitve sistemskega prostora (strežnika, telefonije, UPS..) na drugo lokacijo v naših poslovnih prostorih,
- vzpostavitev optične povezave interneta, komunikacij, ipd.

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2022** planiral sredstva v višini **7.000 EUR**. Planirana sredstva vključujejo odhodke za nakup:

- zamenjave obstoječe strojne opreme zaradi zastarelosti ali okvar.

4.2.4 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije

JSS MOK je v okviru navedene postavke za **leto 2021** planiral sredstva v višini **914.100 EUR** za **leto 2022** pa sredstva v višini **1.000.000 EUR**. Planirana sredstva v obeh dveh letih so v celoti namenjena projektu Nad Dolinsko III. faza (PR0001), gradnji objekta Blok 3 v katerem bo 73 javnih najemnih stanovanj¹³.

4.2.5 Investicijsko vzdrževanje in obnove

JSS MOK je v okviru navedene postavke za **leto 2021** planiral sredstva v višini **364.500 EUR**. Planirana sredstva zajemajo:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj v višini 199.000 EUR,
- investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov v višini 50.000 EUR,
- obnove stanovanj in objektov v višini 115.500 EUR.

JSS MOK je v okviru navedene postavke za **leto 2022** planiral sredstva v višini **300.000 EUR**. Planirana sredstva zajemajo:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj v višini 175.000 EUR,
- obnove stanovanj in objektov v višini 125.000 EUR.

Planirana sredstva se bodo porabila za nujna vzdrževalna dela kot so zamenjavo dotrajanega stavbnega pohištva (zamenjava oken, vrat), obnova kopalnic, obnova streh in fasad, itd.. V planu je zajeta tudi ocena celovitih prenov stanovanj, ki se bodo preko leta izpraznila in jih bo potrebno pred predajo novemu najemniku celovito prenoviti.

Večja vzdrževalna dela v letu 2021 in 2022 je JSS MOK predvidel za:

- zamenjavo stavbnega pohištva na objektih Regentova ulica 4b v Ankaranu, Razgledna pot 2, Dekani 176.
- zamenjava starih plinskih peči z novini v objektu Dolinska cesta 3a in 3b,

¹³ Več o navedenem projektu je zapisano v točki 1.6..

- obnova obstoječih poslovnih prostorov (delitev obstoječih poslovnih prostorov).

Poleg med letom izpraznjenih stanovanj in investicijskih popravil stanovanj na podlagi prispelih vlog najemnikov ter opravljenih letnih ogledov so sredstva planirana še za obnovo dveh stanovanjskih enot Srgaši 9, obnova stanovanja Kidričeva ulica 5, celovita obnova stanovanja Cesta na Markovec 3 (stanovanje št. 35), predelava stanovanja Vanganelška cesta 53F v invalidsko stanovanje.

4.2.6 *Nakup nematerialnega premoženja*

V okviru navedene postavke je JSS MOK za **leto 2021** in za **leto 2022** planiral sredstva v višini **10.000 EUR** za vsako leto. Planirana sredstva bo JSS MOK v celoti namenil za nabavo računalniških programov v primeru potreb zaradi selitve ter za nadgradnjo dosedanjih posameznih programskih modulov zaradi sprejema novega Stanovanjskega zakona ali zaradi

4.2.7 *Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija*

JSS MOK je v okviru navedene postavke za **leto 2021** planiral sredstva v višini **276.773 EUR**. Planirana sredstva zajemajo:

- investicijski nadzor in inženiring v višini 5.500 EUR,
- načrt in druga projektna dokumentacija v višini 5.500 EUR,
- študije v višini 30.000 EUR,
- projektna dokumentacija za projekt Nad Dolinsko III. Faza v višini 228.973 EUR ter
- popise energijskih izkaznic v višini 6.800 EUR.

JSS MOK je v okviru navedene postavke za **leto 2022** planiral sredstva v višini **258.000 EUR**. Planirana sredstva zajemajo:

- investicijski nadzor in inženiring v višini 5.500 EUR,
- načrt in druga projektna dokumentacija v višini 5.500 EUR,
- študije v višini 10.000 EUR,
- projektna dokumentacija za projekt Nad Dolinsko III. Faza v višini 235.000 EUR ter
- popise energijskih izkaznic v višini 2.000 EUR.

Sredstva v višini 92.333 EUR v letu 2021 in 30.000 EUR v letu 2022 so planirana za dokončanje in uskladitev projektne dokumentacije (zahteva ustanovitelja za nižanje objekta), za projekt izgradnje objekta Blok 3, Nad Dolinsko cesto ter izvedbo projektantskega nadzora med gradnjo. Za gradbeni nadzor in investicijski inženiring pri gradnji Bloka 3 Nad Dolinsko so planirana sredstva in sicer v letu 2021 v višini 136.640 EUR in v letu 2022 v višini 205.000 EUR.

Za izdelavo energetskih izkaznic so v letu 2021 planirana sredstva v višini 4.800 EUR za projekt prenove stanovanj v starem mestnem jedru (24 stanovanj), ki se je zaključil v letu 2020 in 2.000 EUR za ostala stanovanja.

Preostala sredstva tako v letu 2021 kot 2022 so planirana za izdelavo projektne dokumentacije, popisov del in izvedbo nadzora pri vseh obnovah praznih stanovanj, investicijskih delih in tekočem vzdrževanju.

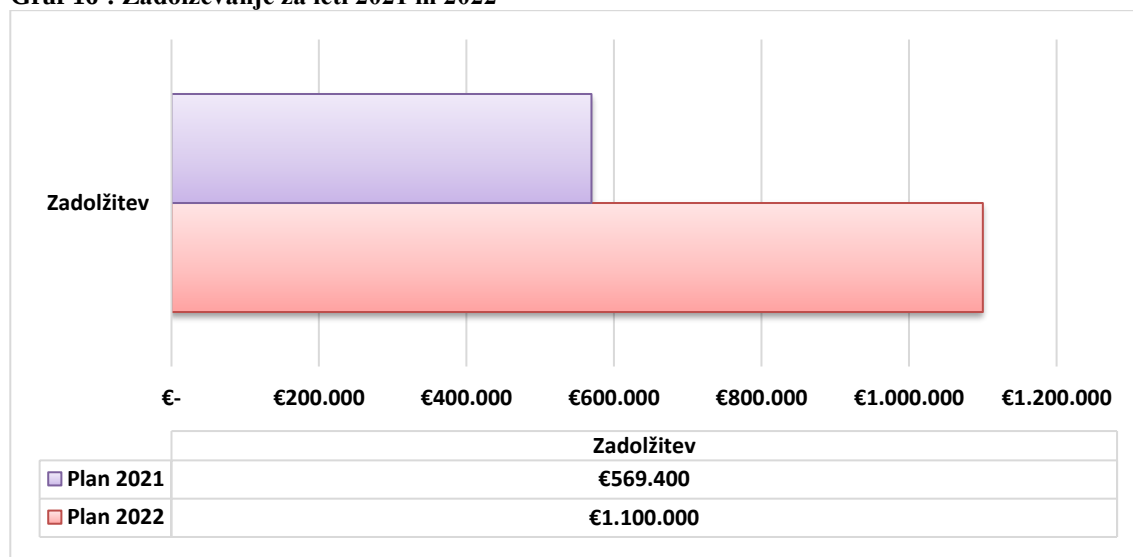
5 RAČUN FINANCIRANJA

V okviru računa financiranja je JSS MOK planiral tako sredstva iz naslova zadolževanja kakor tudi sredstva za odplačilo dolga.

5.1 Zadolževanje

JSS MOK potrebuje za realizacijo vseh zadanih projektov in planiranih razvojnih ciljev v **letu 2021** in v **letu 2022**, poleg lastnih sredstev iz preteklih let in vseh prihodkov iz finančnega načrta za leti 2021 in 2022 tudi dodatna sredstva iz naslova zadolževanja v skupni višini **1.669.400 EUR**. Zadolžitev po letih je prikazana v spodnji tabeli.

Graf 16 : Zadolževanje za leti 2021 in 2022



5.2 Odplačilo dolga

JSS MOK je v okviru navedene postavke za **leto 2021** planiral sredstva v višini **94.700 EUR** za **leto 2022** pa sredstva v višini **107.700 EUR**. Planirana sredstva v obeh dveh letih so v celoti namenjena za odplačilo glavnice najetih dolgoročnih posojil pri SSRS ter odplačilo glavnice ob morebitni dodatni zadolžitvi za projekt Nad Dolinsko III. faza ravno tako pri SSRS.

Navedena sredstva zajemajo odplačilo glavnice dveh dolgoročnih posojil, in sicer:

- posojilo iz leta 1998, za izgradnjo neprofitnih stanovanj v Ankaranu v višini 27.900 EUR in
- posojilo iz leta 2005, za izgradnjo neprofitnih stanovanj na območju ZN Nad Dolinsko v višini 53.800 EUR.

Preostala sredstva v višini 13.000 EUR za leto 2021 ter sredstva v višini 26.000 EUR za leto 2022, pa je JSS MOK planiral v primeru odplačila glavnice novega najetega posojila za izgradnjo javnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto III. faza.

6 PRIDOBITNA DEJAVNOST JSS MOK

JSS MOK je v okviru svojega finančnega načrta za leto 2021 in leto 2022 načrtoval, ločeno po SM, tudi vse prihodke in odhodke za pridobitno dejavnost. Pri delitvi splošnih stroškov je JSS MOK uporabil sodilo prihodkov (pridobitni prihodki v celotnih prihodkih).

V okviru pridobitne dejavnosti ima JSS MOK evidentirane prihodke in odhodke iz naslova:

- najemnine za garažo – Ankaran, Regentova 4A in 4B,
- najemnine za garažo – Dolinska, 3a-3h ter
- upravljanje stanovanj SSRS,
- izredni tržni prihodki, kateri niso bili planirani.

V okviru pridobitne dejavnosti je JSS MOK v leti 2021 in 2022 vključil tudi upravljanje stanovanj po novem. JSS MOK je v drugi polovici leta 2020 s SSRS podpisal nove pogodbe za upravljanju stanovanj, garaž in skupnih delov in naprav ter tako uredil pogodbeno določilo za delo v tujem imenu za tuj račun, kar v prejšnjih pogodbah ni bilo urejeno.

V letu 2021 in letu 2022 JSS MOK načrtuje presežek prihodkov nad odhodki iz naslova pridobitne dejavnosti, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 4 : Pridobitna dejavnost

PREDLOG FINANČNEGA NAČRTA JSS MOK ZA LETI 2021 in 2022 - PRIDOBIT								
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2020	OCENA 2020	PREDLOG PLANA 2021	PREDLOG PLANA 2022	Ind (2021/2020)	Ind (2022/2021)
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV								
I.	71	NEDAVČNI PRIHODKI (710)	39.600	36.092	76.750	76.750	213	100
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA	39.600	31.442	39.600	39.600	126	100
	7103	Prihodki od premoženja	39.600	31.442	39.600	39.600	126	100
7113	710304	Prihodki od najemnin garaž - Dolinska	12.000	7.741	10.800	10.800		
	710304	Prihodki od najemnin garaž - Ankaran	27.600	23.701	28.800	28.800		
	714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI		4.650	37.150	37.150	799	100
	7141	Drugi nedavčni prihodki	0	4.650	37.150	37.150		
	71410002	Drugi.ned.prih. - daljinci		150	150	150		
7114	71410006	Drugi nedav.prih.-stroški upravljanja stanovanj SSRS		4.500	37.000	37.000		
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ	39.600	36.092	76.750	76.750	213	100
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	PLAN 2020	OCENA 2020	PREDLOG PLANA 2021	PREDLOG PLANA 2022	Ind (2021/2020)	Ind (2022/2021)
I.	40	TEKOČI ODHODKI	24.070	24.415	49.945	63.777	205	128
1000	400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI	3.546	5.088	18.191	28.121	358	155
1100	401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	569	833	2.845	4.358	341	153
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	19.955	18.494	28.909	31.298	156	108
	4020	Pisarniški,splošni material in storitve	786	1.537	3.290	5.332		
1200	4020010	Čiščenje garaže Ankaran	1.469	1.220	2.500	2.500		
1200	40200011	Čiščenje garaže Dolinska			1.200	1.200		
1210	4022	Energija - garaža Ankaran	2.200	1.376	2.200	2.200		
1213	4025	Upravljanje - Ankaran, Dolinska	4.000	4.101	6.000	6.000		
1213	4025	Ostali stroški	6.700	6.963	11.500	4.500		
1217	4029	Plačilo NUSZ ANKARAN	1.600	1.600	0	0		
1216	4029	Davek na DDPO	3.200	1.697	2.219	9.566		
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ	24.070	24.415	49.945	63.777	205	128
		Razlika P - O	15.530	11.677	26.805	12.973		

7 ZAKLJUČEK

Pri pripravi finančnega načrta za leti 2021 in 2022 smo sledili usmeritvam ustanovitelja in pripravili dvoletni finančni načrt in sicer za leti 2021 in 2022, prihodke in odhodke smo planiral tako, da si prizadevamo za ohranjanje makroekonomske stabilnosti ter realizacijo stanovanjske politike iz sprejete Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 in Poslovne politike JSS MOK 2012-2016 (nova stanovanjska strategija za obdobje 2021-2030 je v zaključni fazi in bo NS JSS MOK tudi v kratkem predstavljena).

JSS MOK namerava v letih 2021 in 2022 uresničiti številne razvojne cilje, ki jih je v svojem finančnem načrtu za leti 2021 in 2022 tudi ovrednotil. Večje razvojne cilje JSS MOK v svojem finančnem načrtu označuje kot projekte s kraticami PR0001 to je izgradnja 73 javnih najemnih stanovanj Blok 3 na lokaciji Dolinska III. faza skupaj s sofinancerjem SSRS (do 50%). JSS MOK je tudi pridobil ugodno posojilo pri SSRS v višini cca. ene četrtine potrebnih finančnih sredstev za izgradnjo Bloka 3. Gradnja se bo pričela v začetku leta 2021 in zaključila konec leta 2022 oziroma v letu 2023. Na isti lokaciji bo hkrati pričel graditi 90 javnih najemnih stanovanj tudi SSRS kateremu smo v letu 2020 prodali parcele, kupnino pa bomo namenili gradnji javnih najemnih stanovanj v letu 2021 in 2022 (Blok 3).

Drugi večji cilj je PR0005 – Projekt bivalne enote v letih 2021 in 2022, s katerim si bo JSS MOK prizadeval pridobiti vsaj eno bivalno enoto letno. V finančnem načrtu za leti 2021 in 2022 so predvidena sredstva v višini 50.000 EUR za posamezno leto, ki naj bi jih skladno s 17. členom Splošnih pogojev poslovanja JSS MOK zagotovila MOK v svojem Proračunu za leti 2021 in 2022.

Poleg tega si je JSS MOK v letu 2021 in 2022 kot enega večjih ciljev, ki niso ovrednoteni v finančnem načrtu 2021 in 2022 zadal nalogo preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, ki pa je administrativno zahtevna in kompleksna naloga. S temi aktivnostmi je JSS že pričel v letu 2020 in se bodo nadaljevala v letih 2021 in 2022.

Z novim letom bo JSS MOK vsem svojim najemnikom omogočil tudi možnost prejemanja eRačunov v PDF obliki na elektronski naslov ter možnost prejemanja eRačunov v spletno banko.

Direktor:
Zlatko Kuštra, l.r.

Priloga 1:

- Predlog finančnega načrta JSS MOK za leti 2021 in 2022

Priloga 1:

PREDLOG FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA						JANUAR -	DECEMBER	2021	2022
Šifra PU:	NAZIV JAVNEGA SKLADA:								
JAVNI STANOVANSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER -									
97217 ZBIRNO									
A. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV									
- v evrih -									
KONTO	NAZIV	PLAN 2020	OCENA REALIZACIJE 2020	PROJKECIJA 2021	PROJKECIJA 2022	Ind.	Ind.		
		(1)	(2)	(3)	(4)	5(3/2)	6(4/3)		
7	SKUPAJ PRIHODKI	5.820.372	3.257.067	2.028.408	1.350.866	62	67		
	(70+71+72+73+74+78)								
	TEKOČI PRIHODKI (70+71)	1.566.369	1.179.644	1.033.082	1.117.950	88	108		
70	DAVČNI PRIHODKI	0	0	0	0	0	0		
71	NEDAVČNI PRIHODKI	1.566.369	1.179.644	1.033.082	1.117.950	88	108		
710	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	1.089.800	1.046.729	963.720	1.056.100	92	110		
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	0	0	0	0				
7102	Prihodki od obresti	2.100	2.894	3.120	3.000	108	96		
7103	Prihodki od premoženja	1.087.700	1.043.835	960.600	1.053.100	92	110		
711	Takse in pristojbine	0	0	0	0	0	0		
7110	Sodne takse	0				0	0		
7111	Upravne takse in pristojbine	0				0	0		
712	Globe in druge denarne kazni	0	0	0	0	0	0		
713	Prihodki od prodaje blaga in storitev	0	0	0	0	0	0		
714	Drugi nedavčni prihodki	476.569	132.915	69.362	61.850	52	89		
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0	0	0	0	0		
7141	Drugi nedavčni prihodki	476.569	132.915	69.362	61.850	52	89		
72	KAPITALSKI PRIHODKI	3.500.000	1.629.998	484.620	4.716	30	1		
720	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	2.175.265	912.804	484.620	4.716	53	1		
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	2.175.265	912.804	484.620	4.716	53	1		
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	0	0	0	0	0	0		
7202	Prihodki od prodaje opreme	0	0	0	0	#DIV/0!	####		
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev					0	0		
721	Prihodki od prodaje zalog	0	0	0	0	0	0		
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv					0	0		
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog					0	0		
722	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev	1.324.735	717.194	0	0	0	0		
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov					0	0		
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	1.324.735	717.194	0	0	0	0		
73	PREJETE DONACIJE	0	0	0	0	0	0		
730	Prejete donacije iz domačih virov		0	0	0	0	0		
731	Prejete donacije iz tujine		0	0	0	0	0		
732	Donacije za odpravo posledic naravnih nesreč		0	0	0	0	0		
74	TRANSFERNI PRIHODKI	754.003	447.425	510.706	228.200	114	45		
740	Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij	455.297	447.425	212.000	228.200	47	108		
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna								
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	455.297	447.425	212.000	228.200	47	108		
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja								
7403	Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov								
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij								
741	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	298.706	0	298.706	0	#DIV/0!	0		
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije								
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike								
7413	Prejeta sredstav iz dr.pr.iz sred.pr.EU - za kohezijsko politiko	298.706	0	298.706	0	#DIV/0!	0		
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE	0	0	0	0	0	0		
780	Predpristopna in popristopna pomoč evropske unije (194+195+196+197)								
781	Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike (199+200+201+202+203)								
782	Prejeta sredstva iz proračuna eu iz strukturnih skladov (205+206+207+208)								
783	Prejeta sredstva iz proračuna eu iz kohezijskega sklada								
784	Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje centraliziranih in drugih programov eu (211+212+213+214)								
785	Prejeta sredstva iz proračuna eu iz naslova pavšalnih povračil (216+217)								
786	Pstala prejeta sredstva iz proračuna evropske unije								
787	Prejeta sredstva od drugih evropskih institucij in iz drugih držav								
788	Prejeta vračila sredstev iz proračuna evropske unije								

4	II. SKUPAJ ODHODKI	4.225.615	1.690.709	2.848.124	2.761.346	168	97
	(40+41+42+43+45)						
40	TEKOČI ODHODKI	1.440.572	1.170.845	1.187.751	1.136.346	101	96
	(400+401+402+403+404+409)						
400	Plače in drugi izdatki zaposlenim	521.221	459.121	480.764	494.960	105	103
4000	Plače in dodatki	479.643	416.675	426.786	435.322	102	102
4001	Regres za letni dopust	16.000	15.363	15.989	16.309	104	102
4002	Povračila in nadomestila	20.000	19.909	20.274	20.679	102	102
4003	Sredstva za delovno uspešnost	5.000	6.596	11.235	16.200	170	144
4004	Sredstva za nadurno delo	0	0	0	0	0	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0	0	0	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	578	578	6.480	6.450	1.121	100
401	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	83.587	73.824	75.193	76.696	102	102
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	42.448	36.876	37.771	38.526	102	102
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	34.007	29.542	30.259	30.864	102	102
4012	Prispevek za zaposlovanje	288	250	256	261	102	102
4013	Prispevek za starševsko varstvo	480	417	427	435	102	102
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	6.364	6.739	6.480	6.610	96	102
402	Izdatki za blago in storitve	752.305	569.441	559.284	487.590	98	87
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	117.000	82.062	89.455	96.350	109	108
4021	Posebni material in storitve	0	0	0	0	0	0
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	35.200	38.154	39.864	44.400	104	111
4023	Prevozní stroški in storitve	19.930	5.413	12.800	13.200	236	103
4024	Izdatki za službena potovanja	770	770	770	920	100	119
4025	Tekoče vzdrževanje	213.695	176.505	288.206	246.906	163	86
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	268.360	173.499	3.000	3.000	2	100
4027	Kazni in odškodnine	0	0	40.000	0	#DIV/0!	0
4028	Davek na izplačane plače			0	0	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	97.350	93.038	85.189	82.814	92	97
403	Plačila domačih obresti	15.000	0	1.015	2.100	#DIV/0!	207
404	Plačila tujih obresti						
405	Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta						
409	Rezerve	68.459	68.459	71.496	75.000	104	105
41	TEKOČI TRANSFERI	0	0	0	0	0	0
410	Subvencije						
411	Transferi posameznikom in gospodinjstvom						
412	Transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam						
413	Drugi tekoči domači transferi						
414	Tekoči transferi v tujino						
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	2.785.043	519.864	1.660.373	1.625.000	319	98
420	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	2.785.043	519.864	1.660.373	1.625.000	319	98
4200	Nakup zgradb in prostorov	0	0	50.000	50.000	#DIV/0!	100
4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	30.000	0	#DIV/0!	0
4202	Nakup opreme	53.200	11.469	15.000	7.000	131	47
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	1.724.123	6.084	914.100	1.000.000	15.025	109
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	734.420	403.105	364.500	300.000	90	82
4206	Nakup zemljišč	0	0	0	0	#DIV/0!	#####
4207	Nakup nematerialnega premoženja	15.000	5.380	10.000	10.000	186	100
4208	Študije o izvedljivosti projektov, pr.dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	258.300	93.826	276.773	258.000	295	93
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI	0	0	0	0		
431	Investicijski transferi pravnim in fizičnim osebam, ki niso proračunski uporabniki	0					
432	Investicijski transferi proračunskim uporabnikom	0					
4320	Investicijski transferi občinam						
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam						
4322	Investicijski transferi v državni proračun						
4323	Investicijski transferi javnim zavodom						
45	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE		0	0	0	0	0
	III. PRESEŽEK (PRIMANJLJAJ) PRIHODKOV NAD ODHODKI	1.594.757	1.566.358	-819.716	-1.410.480	-106	-30
	(I. - II.)						
	(SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)						

B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

- v evrih -		PLAN	OCENA	PROJKECIJA	PROJKECIJA	Ind.	Ind.
		2020	REALIZACIJE	2021	2022		
KONTO	NAZIV	(1)	(3)	(3)	(4)	5(3/2)	6(4/3)
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0	0	0	0	0
	(750+751+752)						
	750 Prejeta vračila danih posojil						
	751 Prodaja kapitalskih deležev						
	752 Kupnine iz naslova privatizacije						
	753 Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema ezr						
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0	0	0	#DIV/0!	####
	(440+441+442+443)						
	440 Dana posojila						
	441 Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb	0	0	0	0	0	0
	442 Poraba sredstev kupnin iz naslova privatizacije						
	443 Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih in drugih pravnih osebah javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti						
	444 Dana posojila subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema ezr						
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	0	0	0	0	0	0

C. RAČUN FINANCIRANJA

- v evrih -		PLAN	OCENA	PROJKECIJA	PROJKECIJA	Ind.	Ind.
		2020	REALIZACIJE	2021	2022		
KONTO	NAZIV	(1)	(2)	(3)	(4)	5(3/2)	6(4/3)
50	VII. ZADOLŽEVANJE	2.005.153	0	569.400	1.100.000	#DIV/0!	193
	(500+501)						
	500 Domače zadolževanje	2.005.153	0	569.400	1.100.000	#DIV/0!	193
	501 Zadolževanje v tujini						
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	111.700	81.700	94.700	107.700	116	114
	(550+551)						
	550 Odplačila domačega dolga	111.700	81.700	94.700	107.700	116	114
	551 Odplačila dolga v tujino						
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)		1.893.453	-81.700	474.700	992.300		
X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)		3.488.210	1.484.658	-345.016	-418.180		
XI. NETO FINANCIRANJE (VI.+VII.-VIII.-X.-III.)		-1.594.757	-1.566.358	819.716	1.410.480		
Sredstva na računu iz preteklih let na dan 01.01.		105.340	105.340	1.589.998	1.244.982		
SREDSTVA NA RAČUNU - tekoča (sredstva na računu iz preteklih let - X)		3.593.550	1.589.998	1.244.982	826.801		

Koper, 25.11.2020