



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

Sprejeto OS MOK dne 02.07.2020 in soglasje OS Ankaran 05.10.2020

Številka: 014-19/2018

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK za leto 2019



Koper, februar 2020

NAGOVOR DIREKTORICE

Poslovno in finančno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju; JSS MOK) za leto 2019 predstavlja programsko realizacijo izvedenih dejavnosti sklada in stanovanjske politike v letu 2019.

Stanovanjska politika v Mestni občini Koper (v nadaljevanju; MOK) temelji na programskih usmeritvah in zmožnostih samega sklada kot tudi usmeritev ustanovitelja. Gre za področje, ki ima širši družbeni pomen, zato je Republika Slovenija v letu 2015 sprejela tudi Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025, kateri bo tudi JSS MOK v naslednjih letih sledil, predvsem v delu, ki usmerja oblikovanje ustrezne stanovanjske politike za vsako generacijsko skupino.

Zadnja novogradnja neprofitnih stanovanj JSS MOK sega v leto 2007. Od leta 2014 pa sklad pripravlja projekt izgradnje neprofitnih stanovanj »Nad Dolinsko, III. faza«, ki zaradi številnih sprememb tudi v letu 2019 ni bil realiziran. Tudi zaradi tega je konec leta 2019 prišlo do menjave vodstva sklada. Po zamenjavi so se pospešeno pričele aktivnosti za uresničitev projekta »Nad Dolinsko, III. faza«, ki predvideva izgradnjo 90 neprofitnih stanovanj, 90 stanovanj s stroškovno najemnino in pa 30 oskrbovanih stanovanj.

Poslovno in finančno poročilo JSS MOK kaže poleg predstavitev zastavljenih planov tudi rezultate in dosežke pri poslovanju v minulem proračunskem obdobju, torej področje gospodarjenja z namenskim premoženjem JSS MOK.

Osnovno poslanstvo JSS MOK se odraža v uresničevanju ustavne določbe, po kateri je dolžna občina vsakemu občanu omogočiti pridobitev primerne stanovanjske pogoje in v izboljšanje kakovosti bivanja v že obstoječih najemnih stanovanjih. JSS MOK po svojih zmožnostih izvaja svoje poslanstvo in si prizadeva zadovoljevati potrebe po neprofitnih stanovanjih, vzdrževati obstoječi stanovanjski fond in sodelovati pri oblikovanju stanovanjske zakonodaje. Zavedamo se nujnosti po spremembi stanovanjske zakonodaje, predvsem z vidika iskanja rešitev za preoblikovanje neprofitnih najemnin s ciljem povečanja finančnega fonda najemnin, ki bi omogočal boljše in bolj učinkovito izvajanje lokalne stanovanjske politike.

JSS MOK je ustanovljen za to, da občanom Kopra in Ankarana, zagotavlja pogoje za dostojno življenje in kakovostne bivalne pogoje, k čemur s svojim delovanjem tudi stremi.

V poslovnem letu 2019 je JSS MOK s težavo dosegel cilj vzdržnega poslovanja. Poslovni izid je bil negativen, saj so se sredstva na računu konec leta 2019 znižala za 166.355 EUR zaradi presežka odhodkov nad prihodki. V kolikor se ne bi našle notranje rezerve, ki so se preoblikovale v denarna sredstva na računu, bi JSS MOK končal leto tudi z negativnim stanjem denarnih sredstev na računu, kar pa bi lahko zaradi nelikvidnosti ogrozilo tudi sam obstoj sklada. Po preoblikovanih najdenih notranjih resursih v denarna sredstva na računu, je JSS MOK zaključil poslovno leto s pozitivnim stanje denarnih sredstev na računih iz preteklih let v višini 105.338 EUR, kar je omogočilo vzdržno nadaljnje poslovanje. V poslovnem letu 2019 ni bilo realiziranih nakupov stanovanj na trgu, ker ni bilo na trgu nobene primerne ponudbe za nakup neprofitnih stanovanj kot tudi ni bilo zagotovljenih finančnih sredstev za tovrstno investicijo, pričetek gradnje novih neprofitnih stanovanj na lokaciji nad Dolinsko cesto, III. faza, se je zaradi že zgoraj navedenih dejstev zamaknil v leto 2020.

JSS MOK se je, kljub težavnim razmeram znotraj poslovanja v letu 2019, trudil občanom MOK in Občine Ankarana, ki so na čakalni listi za neprofitna stanovanja, zagotoviti stanovanja za neprofitni najem, ki so se sprostila iz obstoječega fonda stanovanj ter obstoječim najemnikom s kakovostnim vzdrževanjem neprofitnih stanovanj, nuditi čim boljše pogoje bivanja.

v.d. direktorice
Mojca Hilj - Trivić

KAZALO VSEBINE

1	POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2019	9
1.1	Splošni podatki	9
1.2	Organi JSS MOK	10
1.3	Predstavitev JSS MOK	11
1.4	Organiziranost JSS MOK in kadrovska struktura.....	12
1.5	Pravne podlage	13
1.6	Dolgoročni cilji poslovanja	13
1.7	Letni cilji	16
2	POSLOVNO POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH	16
2.1	Oddaja stanovanj	16
2.2	Gradnje, prenove in vzdrževanje.....	17
2.3	Tožbe in izvršbe zoper najemnike	17
2.4	Prodaja in nakup nepremičnin	17
3	POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA.....	18
3.1	Ocena realizacije	19
3.1.1	Prihodki v letu 2019	19
3.1.1.1	Nedavčni prihodki	19
3.1.1.2	Kapitalski prihodki.....	21
3.1.1.3	Transforni prihodki.....	21
3.1.2	Odhodki v letu 2019	22
3.1.2.1	Tekoči odhodki.....	22
3.1.2.2	Investicijski odhodki	26
3.2	Ocena realizacije računa finančnih terjatev in naložb	29
3.3	Ocena realizacije izkaza računa financiranja	29
4	RAČUNOVODSKO POROČILO.....	30
4.1	Pojasnila k bilanci stanja	30
4.1.1	Stanje sredstva - aktiva	30
4.1.1.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	31
4.1.1.2	Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve	34
4.1.2	Stanje obveznosti do virov sredstev – pasiva	36
4.1.2.1	Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	37
4.1.2.2	Lastni viri in dolgoročne obveznosti.....	38

4.2	Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov	41
4.2.1	Prihodki	41
4.2.2	Odhodki	43
4.2.3	Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb.....	45
4.2.4	Pojasnila k izkazu računa financiranja	46
4.3	Izvenbilančni podatki.....	47
4.4	Dogodki po dnevu bilance stanja	47
5	IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC	48
6	POROČILO PRIDOBITNE DEJAVNOSTI JSS MOK ZA LETO 2019	51
7	IZRAČUN PRESEŽKA PO ZAKONU O FISKALNEM PRAVILU	52
	PRILOGA.....	53

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA USTANOVITELJU

Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2019 ter z njo povezan izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na dan 31. decembra 2019 ter njegov izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja. Naše odgovornosti na podlagi teh standardov so opisane v tem poročilu v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od javnega sklada in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih.

Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi ali so druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembna napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem ni nič takega, o čemer bi morali poročati.

Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi in je pripravljeno v skladu z veljavnimi pravnimi zahtevami.

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi in Zakonom o javnih skladih ter za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Posloводство je pri pripravi računovodskih izkazov javnega sklada odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoča organizacija, razkritje zadev, povezanih z delujočo organizacijo in uporabo predpostavke delujoče organizacije kot podlago za računovodenje, razen če namerava posloводство javni sklad likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Nadzorni svet je odgovoren za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov in za potrditev revidiranega letnega poročila.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu s pravili revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe lahko izhajajo iz prevare ali napake ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu s pravili revidiranja uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- opravimo postopke preverjanja in razumevanje notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol sklada;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoča organizacija, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovske uporabe predpostavke delujoče organizacije, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi

mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje sklada kot delujoče organizacije;

- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;
- pristojne za upravljanje med drugim obveščamo načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zahtevah

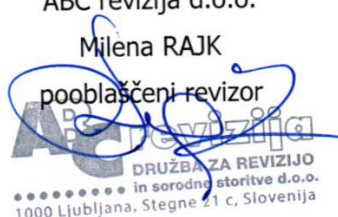
Zakon o javnih skladih v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom tega zakona in o skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom tega zakona, oblikovanju rezervacij skladno s 36. členom tega zakona in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj.

Po našem mnenju so naložbe premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na dan 31. decembra 2019 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

V letu 2019 sklad ni izdajal poroštev, prav tako se ni dodatno zadolževal (posojila je vračal). Zadolženost konec leta 2019 je nižja od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper v letu 2019 ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz naslova izdanih poroštev, zato ni zavezan k oblikovanju rezervacij za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj, kot to določa 36. člen Zakona o javnih skladih.

Ljubljana, 26. februar 2020

ABC revizija d.o.o.
Milena RAJK
pooblaščen revizor

DRUŽBA ZA REVIZIJO
in sorodne storitve d.o.o.
1000 Ljubljana, Stegne 21 c, Slovenija

1 POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2019

Poslovno in finančno poročilo (v nadaljevanju; letno poročilo) JSS MOK sestavljata poslovno in računovodsko poročilo.

Po Pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov uvrščamo JSS MOK med posredne uporabnike občinskega proračuna, po veljavnih predpisih za sestavitev letnih poročil pa med druge uporabnike enotnega kontnega načrta.

Drugi uporabniki morajo pri sestavi in predložitvi letnega poročila upoštevati številne predpise, kateri so podrobneje navedeni v nadaljevanju. JSS MOK mora letno poročilo skupaj s pojasnili predložiti pristojni AJPes enoti ter Županu, najkasneje do konec februarja.

Vsebina letnega poročila kaže na rezultate in dosežke pri poslovanju v preteklem proračunskem obdobju iz sprejetega Poslovnega in finančnega načrta za leto 2019. JSS MOK v svojem letnem poročilu prikazuje tudi poročilo o doseženih ciljih na področje na katerem deluje, torej področje gospodarjenja z namenskim premoženjem.

Poslovni in finančni načrt za leto 2019 (v nadaljevanju; finančni načrt) je nadzorni svet JSS MOK obravnaval na 20. redni seji dne 02. oktobra 2018. Nadzorni svet JSS MOK je finančni načrt JSS MOK za leto 2019 skupaj s Pisnim poročilom nadzornega sveta posredoval v obravnavo in sprejem občinskemu svetu Mestne občine Koper ter v soglasje občinskemu svetu Občine Ankaran. Občinski svet MOK je finančni načrt JSS MOK za leto 2019 obravnaval in tudi sprejel na seji dne 11. oktobra 2018. Občinski svet občine Ankaran pa je k finančnemu načrtu JSS MOK podal soglasje dne 21. novembra 2018.

1.1 Splošni podatki

Dolgi naziv:	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
Kratek naziv:	JSS MOK
Sedež podjetja:	Verdijeva ulica 10
Telefon:	080 30 18
Telefaks:	05 96 99 404
E-pošta:	tajnistvo@jss-mok.si
Spletna stran:	www.jss-mok.si
ID za DDV:	SI30762553
Osnovna dejavnost:	68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najemnih nepremičnin
Matična št.:	5839114000
Podračun pri UJP:	SI56 0125 0600 0000 239

Namensko premoženje JSS MOK vpisano v Sodem registru:	67.714.466,67 EUR.
Namensko premoženje JSS MOK iz bruto bilance:	43.292.257,27 EUR.

JSS MOK je meseca decembra na pristojno sodišče vložil predlog za vpis spremembe vrednosti namenskega premoženja v sodnem registru. Za izvedbo spremembe je potreben tudi čistopis akta o ustanovitvi, ki bo vseboval nov znesek namenskega premoženja. Glede na navedeno bo JSS MOK na eni od prihodnjih sej Občinskega sveta MOK predlagal sprejem spremembe Odloka o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK.

Dejavnosti sklada so:

- 41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov,
- 41.200 Gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb,
- 64.910 Dejavnost finančnega zakupa,
- 64.920 Drugo kreditiranje,
- 68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami,
- 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najemnih nepremičnin,
- 68.300 Poslovanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi,
- 68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami,
- 68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi,
- 71.111 Arhitekturno projektiranje,
- 71.120 Tehnično projektiranje in s tem povezano svetovanje,
- 81.100 Vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost,
- 81.210 Splošno čiščenje stavb,
- 81.300 Urejanje in vzdrževanje zelenih površin in okolice,
- 84.110 Splošna dejavnost javne uprave,
- 84.120 Urejanje zdravstva, izobraževanja, kulturnih in drugih socialnih storitev, razen obvezne socialne varnosti,
- 84.130 Urejanje gospodarskih področij za učinkovitejše poslovanje.

1.2 Organi JSS MOK

Organa JSS MOK sta:

- nadzorni svet in
- direktor.

Direktor zastopa in predstavlja JSS MOK, organizira in vodi delo ter poslovanje javnega sklada. Poleg tega pa je odgovoren za razpolaganje z materialnimi in finančnimi sredstvi sklada.

Zakoniti zastopnik do 19.12.2019:

Goran Malenić

Zakoniti zastopnik od 20.12.2019:

Mojca Hilj – Trivić za določen čas največ 90 dni

V decembru 2019 je Občinski svet MOK na podlagi Sklepa o predčasni razrešitvi direktorja JSS MOK št. 110-94/2016 z dne 19.12.2019 razrešil s funkcije direktorja JSS MOK Gorana Malenića ter na podlagi Sklepa št. 014-30/2019 z dne 19.12.2019 in na podlagi 22. člena ZJS-1 za čas do imenovanja novega direktorja, vendar najdlje za 90 dni, pooblastil za opravljanje funkcije direktorice JSS MOK predsednico nadzornega sveta JSS MOK, Mojco Hilj – Trivić.

Člani nadzornega sveta so imenovani za obdobje štirih let in imajo naslednje pristojnosti:

- skrbi, da javni sklad deluje skladno z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen,
- pregleduje poslovne knjige in poslovno dokumentacijo javnega sklada,
- sprejme splošne pogoje poslovanja javnega sklada,
- daje mnenje k predlogu prejema premoženja od drugih oseb in k predlogom partnerskih projektov z drugimi domačimi in tujimi pravnimi osebami,
- predlaga imenovanje in razrešitev direktorja javnega sklada,
- daje soglasje direktorju k notranji organizaciji javnega sklada,
- sestavi pisna poročila ustanovitelju, v katerih zavzame stališče do poslovnega in finančnega načrta ter poslovnega poročila javnega sklada,
- predlaga način razporejanja presežka prihodkov nad odhodki in pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada,

-
- predlaga imenovanje revizorja,
 - na zahtevo ustanovitelja pripravi poročilo o posameznih poslih javnega sklada,
 - odloča o drugih zadevah, če je tako določeno v zakonu oziroma aktu o ustanovitvi

Nadzorni svet JSS MOK je v letu 2019 deloval v sestavi, kot sledi:

Predsednica: Mojca Hilj Trivić od 20.12.2019, v mirovanju

Namestnica predsednice: Petra Gunjač

Člani: Miloš Šenčur, Janko Okoren, Marja Ličen do 20.11.2019,
Barbara Umek, Borut Malešević in Marko Butinar od
19.12.2019.

1.3 Predstavitev JSS MOK

JSS MOK je pričel delovati 14.03.2003, ko se je Stanovanjski sklad Mestne občine Koper, ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi stanovanjskega sklada MOK¹, preoblikoval v JSS MOK. Nadaljeval je z delom kot javni sklad v skladu z Zakonom o javnih skladih², določbami Stanovanjskega zakona³ in Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada MOK⁴. Občinski svet MOK je na seji dne 16. junija 2009 sprejel Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK⁵, na podlagi katerega je bila usklajena organiziranost in delovanje JSS MOK z določili Zakona o javnih skladih⁶ (v nadaljevanju: ZJS-1).

MOK je JSS MOK z Odlokom o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK pooblastila kot osrednjo lokalno institucijo za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa⁷ na lokalni ravni, ki pripravlja in izvaja stanovanjski program MOK ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. JSS MOK na področju stanovanjske oskrbe spodbuja stanovanjsko gradnjo in skrbi za izboljšanje kvalitete obstoječih stanovanj s prenovo in vzdrževanjem ter zagotavlja izgradnjo neprofitnih, tržnih in oskrbovanih stanovanj. Za doseganje tega namena opravlja predvsem naslednje naloge⁸:

- pripravlja in izvaja stanovanjski program MOK;
- investira in soinvestira v gradnjo nepremičnin;
- kupuje ali na drugi način pridobiva stanovanjske hiše, stanovanja in stanovanjske enote, z oddajo katerih zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja;
- posluje, vzdržuje in gospodari s stanovanji in z drugimi nepremičninami, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada;
- izvaja vse postopke za dodelitve in zamenjave stanovanj;
- izvaja kreditiranje in dodeljevanje drugih finančnih ugodnosti občanom za reševanje stanovanjske problematike;
- upravlja s stvarnim premoženjem ustanovitelja in po pooblastilu s premoženjem drugih pravnih oseb;
- pridobiva kredite za investicije na stanovanjskem področju;
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja;
- prodaja stanovanj;

¹ Uradne objave, št. 13/95.

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

³ Uradni list RS, št. 18/91 in spremembe; prenehal veljati dne 14. 10. 2003.

⁴ Uradne objave, št. 42/00, 29/02 in Uradni list RS, št. 75/04, 49/05.

⁵ Uradni list RS, št. 61/09.

⁶ Uradni list RS, št. 77/08 – ZJS-1.

⁷ Nacionalni stanovanjski program (NPSta), Uradni list RS, št. 43/00.

⁸ 6. člen Odloka o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK.

- zagotavljanje kadrovskih in tržnih najemnih stanovanj;
- javno-zasebno partnerstvo;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

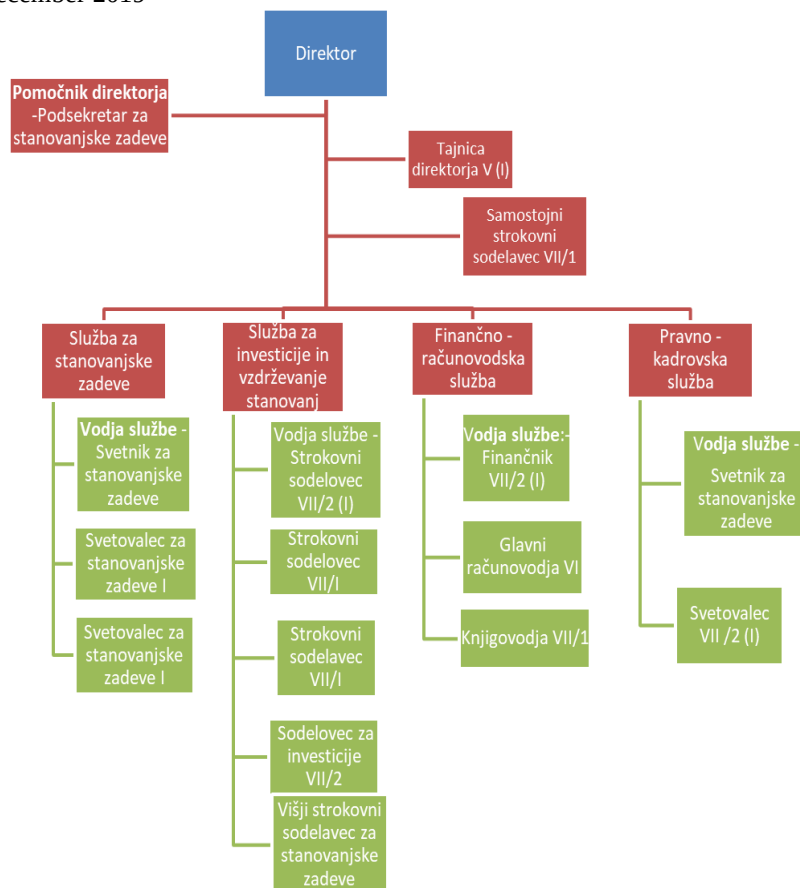
1.4 Organiziranost JSS MOK in kadrovska struktura

Notranja organiziranost JSS MOK je določena s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistematizaciji delavnih mest JSS MOK z dne 28. 5. 2009 in spremembe. S citiranim pravilnikom je zagotovljeno strokovno, učinkovito in racionalno izvrševanje nalog sklada. Sklad naloge izvaja v naslednjih organizacijskih enotah:

- Vodstvo,
- Služba za stanovanjske zadeve,
- Služba za investicije in vzdrževanje stanovanj,
- Finančno-računovodska služba,
- Pravno-kadrovska služba.

Na dan 31.12.2019 je bilo na skladu 16 zaposlenih, od katerih je 5 delavk/cev s srednješolsko stopnjo izobrazbe in 11 delavk/cev z višjo ali visokošolsko stopnjo izobrazbe. Sistematiziranih je 10 delovnih mest iz plačne skupine J, 6 delovnih mest iz plačne skupine I in eno mesto iz plačne skupine B. Mesto direktorja, ki sodi v plačno skupino B na dan 31.12.2019 ni zasedeno, ker je bil nekdanji direktor s sklepom Občinskega sveta MOK, št. 110-94/2016 z dne 19.12.2019 predčasno razrešen.

Organigram JSS MOK december 2019



1.5 Pravne podlage

Pri sestavi in predložitvi letnega poročila je JSS MOK upošteval spodaj navedene predpise:

- Zakon o javnih financah⁹ (ZJF),
- Zakon o računovodstvu¹⁰ (ZR),
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava¹¹ (odslej pravilnik o razčlenjevanju in merjenju),
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava¹² (odslej pravilnik o EKN),
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev¹³ (odslej pravilnik o odpisih),
- Pravilnik o načinu in rokih usklajevanja terjatev in obveznosti po 37. členu Zakona o računovodstvu¹⁴ (odslej pravilnik o usklajevanju po 37.členu),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava¹⁵ (odslej pravilnik o sestavljanju letnih poročil),
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna¹⁶ (odslej navodilo o pripravi zaključnega računa),
- Navodila o predložitvi letnih in zaključnih poročil ter drugih podatkov poslovnih subjektov¹⁷ (odslej navodilo o predložitvi),
- Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov¹⁸,
- Pravilnik o računovodstvu JSS MOK¹⁹.

1.6 Dolgoročni cilji poslovanja

Dolgoročni cilji stanovanjske politike JSS MOK sledijo potrebam prebivalcev MOK in Ankarana ter zakonskim predpisom in Nacionalni stanovanjski resoluciji 2015-25. Stanovanjska politika zaradi svoje pomembnosti posega na različna področja delovanja družbe. Aktivnosti MOK na področju stanovanjske politike v preteklem obdobju so bile usmerjene predvsem na področje socialnih transferjev (subvencij in zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj) za zagotavljanje stanovanjske varnosti občanov, medtem ko sta bila gospodarski in prostorski vpliv stanovanjske politike v veliki meri zapostavljena.

Tako se danes nahajamo v situaciji, ko:

- na območju občine Koper in Ankaran stanovanj primanjkuje, saj je povpraševanje večje od ponudbe;
- primanjkuje najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranljivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega problema;

⁹ Uradni list RS, št. 11/11-UPB in spremembe.

¹⁰ Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe.

¹¹ Uradni list RS, št. 134/03 in spremembe.

¹² Uradni list RS, št. 112/09 in spremembe.

¹³ Uradni list RS, št. 45/05 in spremembe.

¹⁴ Uradni list RS, št. 108/13.

¹⁵ Uradni list RS, št. 115/02 in spremembe.

¹⁶ Uradni list RS, št. 12/01 in spremembe.

¹⁷ Uradni list RS, št. 86/16 in spremembe.

¹⁸ Uradni list RS, št. 46/03.

¹⁹ Sprejet na Občinskem svetu MOK z dne 20.12.2012.

-
- je delež zasebnih stanovanj zelo visok, kar vpliva na višino tržne najemnine, ki je v povprečju višja kot v ostalih delih Slovenije;
 - se stanovanjski fond stara - ne ustreza energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe in povečuje življenjske stroške;
 - veljavna zakonodaja ne podpira razvoja najemnega trga – zlasti davčna in stanovanjska zakonodaja ne omogočata uravnoteženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe;
 - je mobilnost prebivalstva nizka - v smislu pripravljenosti za menjavo stanovanja glede na potrebe v določenem življenjskem obdobju.

Stanovanjska politika JSS MOK stremi k doseganju zastavljenih ciljev stanovanjske politike, to je poleg zagotavljanja čim večjega števila ustreznih stanovanj vsem generacijskim skupinam prebivalstva, ustvarjati tudi pogoje za uspešno gospodarsko rast, saj stanovanjska oskrba, ki ustreza potrebam prebivalstva, podpira tudi razvoj gospodarstva.

JSS MOK se s svojo stanovanjsko politiko mora dolgoročno opredeliti tudi do vprašanja kakovosti stanovanj, njihove energetske in funkcionalne učinkovitosti. Kakovostna stanovanja niso le tista, ki omogočajo dolgo in zdravo življenje, pač pa so to predvsem kakovostno grajena stanovanja, ki ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja.

Torej dolgoročni cilji JSS MOK so:

1. URAVNOTEŽENA PONUDBA PRIMERNIH STANOVANJ

Ponudba stanovanj v MOK je nezadostna saj je povpraševanje, zaradi možnosti zaposlitve, šolanja, dostopnosti do javnih storitev in boljših prometnih povezav, izjemno visoko. Zaradi velikega povpraševanja so cene nepremičnin v občini Koper in občini Ankaran višje, tako za nakup kot tudi najem.

Zato je nujno potrebno s kombinacijo ukrepov na področju zemljiške in davčne politike (v sodelovanju z ustanoviteljicama in državo), spodbuditi investitorje h gradnji primernih stanovanj ter tako dolgoročno omogočiti stabilnejši stanovanjski trg. V večini primerov iskanci stanovanj iščejo stalno rešitev stanovanjskega problema, zato bi moral biti dolgoročni cilj obeh občin (Koper in Ankaran) gradnja tako javnih, kot zasebnih najemnih stanovanj.

Glavno vlogo pri povečanju javnega najemnega fonda stanovanj tako prevzema JSS MOK v sodelovanju z občinama. V prvi vrsti pa za povečanje obsega stanovanjskega fonda je potrebno dolgoročno zagotoviti zadostno in ustrezno razporejeno število zazidljivih zemljišč, ki morajo biti primerno komunalno opremljena. Pozornost bo potrebno usmeriti tudi v aktivacijo degradiranih urbanih območij primernih za stanovanjsko gradnjo, ki območju lahko omogočijo širšo urbano, socialno in drugo prenavo.

JSS MOK je pripravljen tudi na javno zasebno partnerstvo pri izgradnji večjega števila stanovanj, zato išče tudi ustrezne zasebne investitorje, ki bi bili pripravljeni vstopiti v skupno partnerstvo (npr. projekt »parcela Merkur«).

2. LAŽJA DOSTOPNOST DO STANOVANJ

V MOK in Ankaranu trenutno na neprofitno najemno stanovanje čaka okrog 600 prosilcev. Ker je neprofitna najemna administrativno določena in že od leta 2003 ni bila spremenjena, ne pokrije vseh stroškov in ne zagotavlja večjega interesa za pridobivanje ali gradnjo novih neprofitnih stanovanj.

Iz tega izhaja, da bi bilo potrebno spremeniti kategorizacijo najemnih stanovanj v javna in zasebna najemna stanovanja ter postopoma oblikovati stroškovno najemnino, ki odraža realno vrednost stanovanja, kar se je z novo stanovanjsko zakonodajo tudi država zavezala urediti.

Pri reševanju stanovanjskega problema so močno omejene mlade generacije, ki si ravno ustvarjajo družino, njihova kreditna sposobnost pa je zaradi začetka poklicne kariere še nizka.

Poleg povečanja najemnega sklada stanovanj je zato treba vzpostaviti posebne mehanizme za zagotavljanje stanovanj za mlade družine in mlade posameznike, tako v smislu dolgoročnega najema, kot nakupa oziroma odkupa prvega stanovanja. Posebno pozornost pri zagotavljanju dostopnosti do stanovanj je treba nameniti tudi starejšim, saj je dejstvo, da se prebivalstvo Slovenije pospešeno stara, MOK ni izjema. Ker starejši sami težje pokrivajo stanovanjske stroške in potrebujejo prilagojena stanovanja, je potrebo zagotoviti večje število oskrbovanih stanovanj na primernih lokacijah in izboljšati možnosti za druge oblike (so)bivanja ter paziti na ohranjanje medgeneracijskega sožitja in družbene vključenosti. Poleg omenjenih ciljnih skupin je treba rešiti tudi stanovanjski problem socialno najbolj ogroženih oziroma ranljivih skupin prebivalstva v okviru začasnih bivalnih enot - torej tistih, ki ostanejo brez strehe nad glavo zaradi deložacije, naravnih nesreč, nasilja ali finančne ogroženosti.

V Kopru po ocenah JSS MOK trenutno primanjkuje okrog 50 začasnih bivalnih enot. V ta namen morata ustanoviteljici zagotoviti gradnjo stanovanj primerne bivalnega standarda, ki zagotavlja čim nižje stroške bivanja. Tovrstna stanovanja ne smejo pomeniti trajne rešitve stanovanjskega problema, temveč le izjemno, začasno rešitev.

Finančne vire, ki bi prispevali k izboljšanju dostopnosti do stanovanj za ranljivejše socialne skupine, bi bilo potrebno zagotoviti tudi preko evropskih skladov.

3. KAKOVOSTNA IN FUNKCIONALNA STANOVANJA

Kakovost bivanja prebivalcev je v veliki meri odvisna od kakovosti bivališč v katerih živijo, zato je pomembno, da se stanovanjska politika opredeljuje tudi do vprašanja kakovosti ter energetske in funkcionalne učinkovitosti stanovanj. Kakovostna stanovanja so stanovanja, ki so kvalitetno grajena, primerno velika, ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja. Princip zagotavljanja kakovosti in funkcionalnosti se upošteva tako pri novogradnji, kot pri prenovi stanovanj.

JSS MOK ima v svojem fondu stanovanj tudi veliko število stanovanj starejših od 30 let, kar pomeni, da so mnogi elementi stanovanjskih stavb amortizirani in potrebni prenove. To pomeni, da je stanovanjski fond JSS MOK potreben tako energetske, kot tudi funkcionalne prenove, v nekaterih primerih pa tudi druge vrste prenove, kot je npr. protipotresna obnova. Z uspešno prijavo na evropski razpis CTN bo JSS MOK v letu 2020 energetske obnovil 24 stanovanj v starem mestnem jedru Koper. Gre za stanovanja starejša od 100 let, ki so najbolj potrebna prenove.

Prenova stanovanjskega fonda ni le pravica oziroma dolžnost lastnikov stanovanj, temveč je tudi v javnem interesu. Celovite prenove morajo biti vodene in izvedene ob upoštevanju vseh ključnih elementov trajnostnega razvoja. Spreminjanje življenjskih navad vpliva na spreminjanje bivalnega standarda in funkcionalnosti stanovanj, zato je pomembno, da se v celotnem procesu načrtovanja in gradnje stanovanj posebna pozornost nameni osveščanju in informiranju o pomenu kakovosti in večje funkcionalnosti stanovanj.

4. VEČJA STANOVANJSKA MOBILNOST PREBIVALSTVA

Posamezniki in gospodinjstva svoje spreminjajoče se bivanjske potrebe zadovoljujejo z zamenjavo ali preureditvijo lastnega stanovanja. Običajno so stanovanjske potrebe posameznika, v njegovem življenjskem ciklu, odvisne predvsem od trenutne poklicne poti, ustvarjanja in rasti družine ter prehajanja v starejše življenjsko obdobje. V skladu z bivanjskimi potrebami posameznika, se spreminja tudi potreba po različni velikosti oziroma vrsti stanovanja. Sprva posamezniku zadostuje manjše stanovanje, z ustvarjanjem družine in povečevanjem družinskih članov se pojavi potreba po večjem stanovanju. V kasnejšem življenjskem obdobju se z zmanjšanjem števila članov v gospodinjstvu, spremeni potreba po vrsti stanovanja. Z omogočanjem in spodbujanjem stanovanjske mobilnosti omogočamo prilagajanje stanovanjske ponudbe potrebam posameznika oziroma gospodinjstva v določenem življenjskem obdobju, življenjskim ciljem in pričakovanjem posameznika.

Z omogočanjem večje stanovanjske mobilnosti želimo doseči racionalnejšo razporeditev gospodinjstev po obstoječem stanovanjskem fondu ter posameznikom in gospodinjstvom omogočiti rabo stanovanja, ki primerneje zadovoljuje njihove stanovanjske potrebe. Uresničevanje stanovanjske mobilnosti omogoča posamezniku boljšo izrabo poklicnih in zaposlitvenih možnosti ter možnost prilagajanja stanovanjskega standarda svojim trenutnim finančnim zmožnostim. Še posebej starejši prebivalci se zaradi upada prihodkov soočajo s previsokimi življenjskimi stroški zaradi bivanja v manj primernem, prevelikem ali energetsko potratnem stanovanju, zaradi bivanja v funkcionalno neprimernem stanovanju, pa se pogosto soočajo z grajenimi ovirami. Poleg zagotavljanja zadostnega števila stanovanj in večje dostopnosti do kvalitetnih stanovanj (velikost, lokacija, funkcionalnost) za različne ciljne skupine, je treba s ciljem doseganja večje mobilnosti posebno pozornost nameniti predvsem osveščanju prebivalstva, s spodbujanjem novih oblik (tudi neinstitucionalnih) socialnih pomoči in sodelovanja. Največji potencial za pripravljenost na selitev predstavljajo predvsem mlade generacije, ki si v večini primerov brez pomoči staršev ne morejo zagotoviti primerne stanovanja ter starejši prebivalci, ki mnogokrat ne zmorejo nositi stroškov vzdrževanja prevelikih stanovanj. Omenjena dejstva omogočajo tudi možnosti za medgeneracijsko sodelovanje. V JSS MOK si za dolgoročni cilj želimo postaviti večjo stanovanjsko mobilnost naših najemnikov znotraj našega stanovanjskega fonda.

1.7 Letni cilji

Letni cilji JSS MOK za leto 2019 so opredeljeni v finančnem načrtu JSS MOK za leto 2019. Med večje cilje je JSS MOK predvidel predvsem:

- Izgradnjo neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto, III faza,
- Obnova 24 stanovanj v starem mestnem jedru Kopra,
- Energetska sanacija Ceste na Markovec 1c v Kopru,
- Prodajo oskrbovanih stanovanj,
- Nakup zemljišča Merkur.

Poleg zgoraj navedenih letnih ciljev, ki so opredeljeni v finančnem načrtu pa si je JSS MOK v letu 2019 zadal tudi cilj:

- Oddaje praznih stanovanj po veljavi prednostni listi po razpisu z dne 04.09.2017,
- Sprotno opominjanje in skrb za vzpostavitev plačilne discipline najemnikov,
- Priprava pobude za spremembo ZN za parcelo Merkur.

Vseh ciljev JSS MOK v letu 2019 ni dosegel zaradi izpada kapitalskih prihodkov. Kapitalski prihodki so bili realizirani le v višini 15% planiranih, posledično so se morali temu tudi prilagoditi odhodki. Realizacija zastavljenih ciljev je podrobneje opisana v nadaljevanju ter prikazana v Realizaciji finančnega načrta JSS MOK za leto 2019²⁰.

2 POSLOVNO POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH

2.1 Oddaja stanovanj

JSS MOK ima ob koncu leta 2019 v lasti 553 stanovanjskih enot (stanovanja, sobe, kleti). Poleg tega upravlja tudi z 89 neprofitnimi stanovanji, ki so v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju SSRS).

²⁰ Priloga 1.

JSS MOK je 4. 9. 2017 objavil javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj, na katerega je prispelo 706 vlog. Junija 2018 je bila objavljena dokončna prednostna lista, na katero se je uvrstilo 585 prosilcev. Do sedaj je bilo na podlagi še veljavne liste v najem oddanih 53 neprofitnih stanovanj na različnih lokacijah v MOK in Občini Ankaran.

2.2 Gradnje, prenove in vzdrževanje

JSS MOK je v letu 2019 v okviru investicijskega vzdrževanja stanovanjskega fonda obnovil 41 stanovanj, od tega 8 stanovanj celovito. V celoti so se obnavljala stanovanja, ki so se med letom izpraznila in so bila zaradi dotrajanosti potrebna celovite prenove. V letu 2019 se je zaključila energetska sanacija objekta Cesta na Markovec 1c, ki je bila delno krita z nepovratnimi kohezijskimi sredstvi. V letu 2019 je JSS MOK uspel na razpisu Ministrstva za okolje in prostor s projektom Prenove stanovanj JSS MOK v starem mestnem jedru Kopra za črpanje evropskih kohezijskih nepovratnih sredstev. Odločitev o podpori je JSS MOK prejel novembra 2019, tako da se je javno naročilo za izbiro izvajalca in sama prenova premaknila v leto 2020. JSS MOK je planiral, da se bo v letu 2019 začela gradnja neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto, III faza. Gradnja objekta Blok 3 z 90 stanovanji se premika v leto 2020. Projektna dokumentacija za Blok 3 je izdelana, novembra 2018 je bila na Upravno enoto Koper vložena vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Do danes še ni bilo izdano gradbeno dovoljenje. JSS MOK je v letu 2019 na MOK poslal pobudo za spremembo ZN za območje Merkur, saj obstoječi ZN za zemljišče, ki ga je kupil JSS MOK, ne omogoča gradnje stanovanj.

2.3 Tožbe in izvršbe zoper najemnike

JSS MOK je v letu 2019 nadaljeval s sprotnim opominjanjem najemnikov, zaradi neporavnanih zapadlih obveznosti. Najemniki so bili z opomini pozvani k plačilu obveznosti tako iz naslova najemnine, kot tudi iz naslova obratovalnih stroškov. Sklad najemnike redno (z opomini ali osebnimi razgovori) seznanja z možnostmi obročnega poplacha dolga, pridobitve rednih in izrednih denarnih pomoči ter subvencije najemnine. V letu 2019 je bilo vloženih 25 izvršb na podlagi verodostojne listine, od katerih je pravnomočno zaključenih 18. V letu 2019 ni bila izvedena nobena prisilna izpraznitev stanovanja.

2.4 Prodaja in nakup nepremičnin

JSS MOK je finančni načrt za leto 2019 pripravil že v začetku septembra 2018 in v okviru plana vključil tudi sredstva za nakup 27 zemljišč v k.o. Smedela, v skupni izmeri 25.499 m² (zemljišče Merkur). Do realizacije nakupa navedenega zemljišča pa je prišlo že v mesecu decembru 2018, zato se sredstva iz tega naslova v letu 2019 niso porabila.

Ravno tako je JSS MOK v letu 2019 planiral prodajo številnih stanovanjskih objektov, med katerimi je bila planirana tudi prodaja 12-ih oskrbovanih stanovanj, tržnih in službenih stanovanj. Nadzorni svet JSS MOK je na svoji 4.redni seji dne 18.06.2019 sprejel sklep, da se iz plana prodaje za leto 2019 umaknejo vsa stanovanja najemnikov, ki imajo sklenjeno najemno pogodbo za tržni ali službeni najem ter da mora JSS MOK pred prodajo oskrbovanih stanovanj pridobiti soglasje Občinskega sveta MOK.

3 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

Skupni finančni rezultat finančnega načrta JSS MOK za leto 2019 je prikazan v spodnji tabeli.

		LETO 2018	LETO 2019	IND.
A)	BILANCA PRIH. IN ODHODKOV			
I.	Prihodki	1.273.707 €	1.921.515 €	151
II.	Odhodki	3.579.266 €	2.006.250 €	56
III.	Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II)	- 2.305.559 €	- 84.735 €	
B)	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	- €	- €	0
V.	Dana posojila			
VI.	Prejeta minus dana posojila (IV-V)	- €	- €	0
VII.	Skupni presežek/primanjkljaj (I+IV)-(II+V)	- 2.305.559 €	- 84.735 €	
C)	RAČUN FINANCIRANJA			
VIII.	Zadolževanje sklada			
IX.	Odplačilo dolga	81.620 €	81.620 €	100
X.	Neto zadolževanje (VIII-IX)	- 81.620 €	- 81.620 €	100
XI.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na rač.(III+VI.+X)	- 2.387.179 €	- 166.355 €	
XII.	Stanje na računih konec preteklega leta	2.658.872 €	271.693 €	
XIII.	Stanje na računih konec tekočega leta	271.693 €	105.338 €	

Iz zgornje tabele je razvidno, da je JSS MOK v letu 2019 realiziral 84.735 EUR presežka odhodkov nad prihodki. Ravno tako je razvidno, da je JSS MOK za odplačilo dolga porabil sredstva v višini 81.620 EUR. Kar pa je vplivalo na to, da so se sredstva na računu konec leta 2019 znižala za 166.355 EUR. Zmanjšanje sredstev se prenese v breme sklada namenskega premoženja med vire v bilanci stanja za leto 2019.

Prihodki in odhodki drugih uporabnikov se na podlagi Zakona o računovodstvu priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka. Po pravilniku o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pomeni načelo denarnega toka, da se prihodek oziroma odhodek prizna, ko sta izpolnjena pogoja:

- poslovni dogodek, katerega posledica je izkazovanje prihodkov oziroma odhodkov, je nastal in
- denar oziroma njegov ustreznik je prejet oziroma izplačan.

Pri pripravi finančnega načrta za leto 2019 je JSS MOK upošteval določila pravilnika o sestavljanju letnih poročil, ter v okviru sprejetega finančnega načrta prikazal poleg Bilance prihodkov in odhodkov(A) tudi Račun finančnih terjatev in naložb(B) ter Račun financiranja(C).

3.1 Ocena realizacije

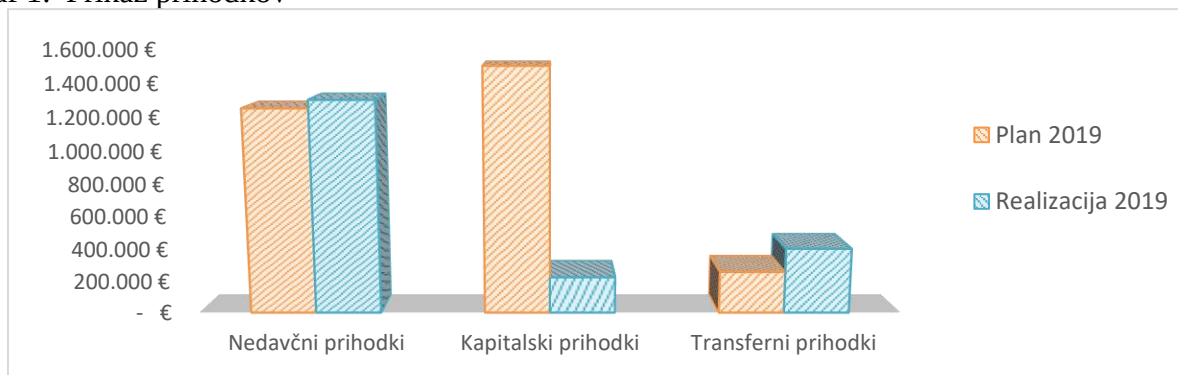
3.1.1 Prihodki v letu 2019

V letu 2019 je JSS MOK planiral skupne prihodke v višini 3.005.511 EUR. Realiziral pa je skupne prihodke v višini **1.921.515 EUR**²¹ prihodkov kar predstavlja 64% realizacijo vseh planiranih prihodkov.

Naziv	PLAN 2019	REALIRACIJA 2019	Ind.
SKUPAJ PRIHODKI	3.005.511 €	1.921.515 €	64%
Nedavčni prihodki	1.250.276 €	1.300.335 €	104%
Kapitalski prihodki	1.500.000 €	221.717 €	15%
Transforni prihodki	255.235 €	399.463 €	157%

V okviru skupnih prihodkov so prikazani vsi planirani in realizirani prihodki iz naslova nedavčnih prihodkov, kapitalskih prihodkov ter transfornih prihodkov.

Graf 1: Prikaz prihodkov



3.1.1.1 Nedavčni prihodki

Iz Grafa 1 lahko razberemo, da je JSS MOK v leto 2019 realiziral največ prihodkov v okviru nedavčnih prihodkov. Dosegel je realizacijo v višini **1.300.335 EUR** nedavčnih prihodkov, kar predstavlja 104% realizacijo planiranih prihodkov. Med nedavčnimi prihodki so zajeti prihodki od obresti, prihodki od premoženja in drugi nedavčni prihodki.

Nedavčni prihodki	Plan 2019	Realizacija 2019	Ind
Prihodki od obresti	7.500 €	2.353 €	31%
Prihodki od premoženja	1.172.500 €	1.094.875 €	93%
Drugi nedavčni prihodki	70.276 €	203.107 €	289%
SKUPAJ	1.250.276 €	1.300.335 €	104%

²¹ Podrobnejši prikaz realizacije prihodkov za leto 2019 je razviden iz Priloge 1.

3.1.1.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so bili realizirani v višini **2.353 EUR**, in so dosegli le 31% realizacijo planiranih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti poslovnih bank za sukcesivne depozite (depoziti na odpoklic) ter obresti iz naslova odplačil dveh dolgoročno danih kreditov za odkup stanovanj.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Prihodki so dosegli nizko realizacijo predvsem zato, ker ni prišlo do realizacije odplačila obresti v primeru dodatne zadolžitve. JSS MOK je pri sprejemanju plana v okviru navedene postavke vključil tudi sredstva za odplačilo obresti v primeru dodatne zadolžitve. Ker se JSS MOK ni dodatno zadolžil, se tudi realizacija iz naslova obresti ni realizirala in posledično vplivala na nižjo realizacijo.

3.1.1.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini **1.094.875 EUR**, kar predstavlja 93% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki. V okviru realizacije finančnega načrta za leto 2019 predstavljajo ti prihodki najobsežnejši vir prihodkov.

Prihodki od premoženja vključujejo:

- *prihodke od najemnin stanovanj*, ki so bili realizirani v višini 1.061.954 EUR, kar predstavlja 93% realizacijo planiranih prihodkov. V navedenih prihodkih so poleg najemnin za stanovanja v lasti JSS MOK vključene tudi najemnine za stanovanja v upravljanju, katera so v lasti SSRS ter
- *prihodke od najemnin garaž*, ki so bili realizirani v višini 32.921 EUR, kar predstavlja 101% realizacijo planiranih prihodkov.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacije je posledica nerednih plačnikov oziroma tistih, ki najemnino poravnava z zamudo, ki pa jih JSS MOK redno opominja in s pomočjo obročnih plačil in obračunavanje zamudnih obresti doseže poplačila zapadlih najemnin v naslednjih obdobjih.

3.1.1.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini **203.107 EUR**, kar predstavlja celo 289% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki. V navedeno kategorijo prihodkov so vključeni:

- prihodki iz naslova odškodninskih zahtevkov s strani zavarovalnic,
- stroški obračuna zamudnih obresti,
- prihodki iz naslova upravljanja za stanovanja SSRS,
- prihodki iz naslova obrabnine za opremo štirih stanovanj za migrante,
- prihodki iz naslova povračil sodnih stroškov (stroški izvršb),
- prihodki s strani Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije (v nadaljevanju ZZZS), iz naslova refundacij nadomestil plače in prispevkov delavcev v času zadržanosti od dela za boleznine nad 30 dni,
- drugi nepredvideni prihodki iz preteklih let, ki so bili realizirani v letu 2019, itd.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Visoka realizacija je posledica uskladitev stanj rezervnega sklada z upravniki stanovanj. JSS MOK je v decembru 2019 prenesel 150.000 EUR preveč oblikovanih rezerv iz preteklih let na druge nedavčne prihodke iz preteklih let ter tako delno uskladil stanje oblikovanega rezervnega sklada za popravila stanovanj.

3.1.1.2 Kapitalski prihodki

JSS MOK je v letu 2019 realiziral **221.717 EUR** prihodkov od prodaje osnovnih sredstev, kar predstavlja le 15% realizacijo planiranih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov je JSS MOK realiziral prihodke iz naslova obročnih plačil dveh stanovanjskih objektov prodanih v preteklih letih ter prodaje treh stanovanj ter treh kletnih prostorov v letu 2019.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nizka realizacija je posledica dejstva, da se je postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja za izgradnjo neprofitnih stanovanj na Dolinski cesti zavlekel, zato sredstev iz tega naslova v letu 2019 JSS MOK ni potreboval ter da je NS JSS MOK na 4. redni seji dne 18.06.2019 sprejel sklep, da se iz plana prodaje za leto 2019 umaknejo vsa stanovanja najemnikov, ki imajo sklenjeno najemno pogodbo za tržni ali službeni najem ter da mora JSS MOK pred prodajo oskrbovanih stanovanj pridobiti soglasje Občinskega sveta MOK.

3.1.1.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so bili v letu 2019 realizirani v skupni višini **399.463 EUR**, kar predstavlja 157% realizacijo planiranih prihodkov.

V okviru transfnih prihodkov so prikazani prihodki v skupni višini 329.478 EUR prejeti iz občinskega proračuna MOK na podlagi Dogovora o zamiku plačil zneskov subvencije najemnine ter prihodki prejeti iz proračuna Občine Ankaran za subvencije najemnin stanovanj, po tekočih odločbah izdanih s strani pristojnega centra za socialno delo.

V okviru navedenih prihodkov pa ima JSS MOK evidentirana tudi pridobljena sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje kohezijske politike v skupni višini 69.985 EUR. Sredstva so bila izplačana na podlagi Pogodbe o sofinanciranju operacije »Energetska sanacija večstanovanjskega objekta – Cesta na Markovec 1c v Kopru« številka 2430-18-381037 z dne 16.11.2018, ki jo je podpisal JSS MOK z Ministrstvom za infrastrukturo RS.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

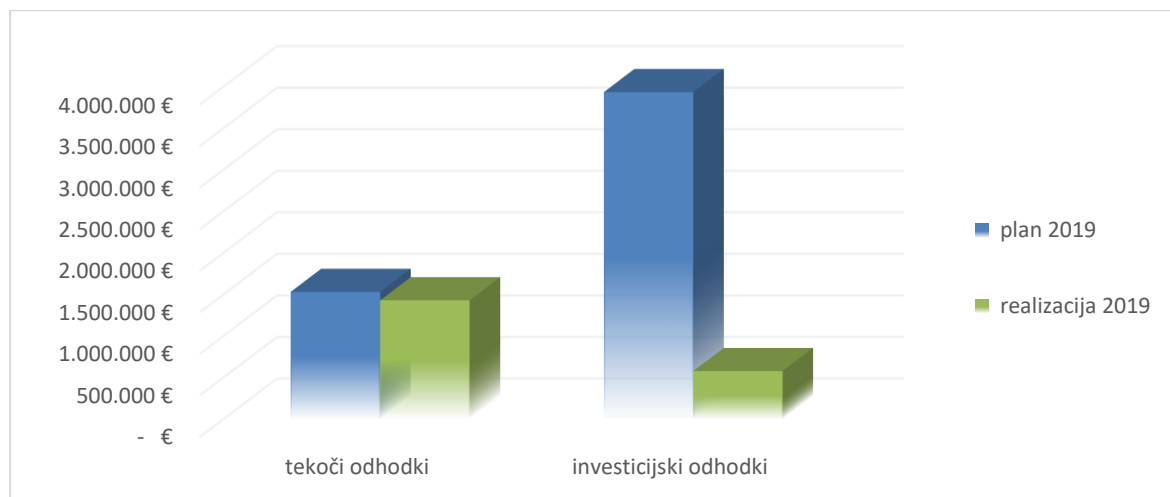
JSS MOK je pri planiranju finančnega načrta za leto 2019 upošteval le podpisan Dogovor o zamiku plačila zneskov subvencij najemnine za leto 2017. V realizaciji pa so zajeta tudi delna plačila s strani MOK na podlagi Dogovora o zamiku plačila zneskov subvencij najemnine za leto 2018 z dne 13.12.2018 ter delna plačila po Dogovoru o zamiku plačila zneskov subvencij najemnine za leto 2019 z dne 18.11.2019.

3.1.2 Odhodki v letu 2019

V letu 2019 je JSS MOK planiral skupne odhodke v višini 5.464.153 EUR. Realiziral pa je skupne odhodke v višini **2.006.250 EUR**²² odhodkov, kar predstavlja 37% realizacijo vseh planiranih odhodkov.

Naziv	PLAN 2019	REALIRACIJA 2019	Ind.
SKUPAJ ODHODKI	5.464.153 €	2.006.250 €	37%
Tekoči odhodki	1.530.115 €	1.428.591 €	93%
Investicijski odhodki	3.934.038 €	577.659 €	15%

Graf 2: Prikaz odhodkov



3.1.2.1 Tekoči odhodki

JSS MOK je v letu 2019 izkazal **1.428.591 EUR** tekočih odhodkov, kar predstavlja 93 % planiranih odhodkov.

3.1.2.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim so bili realizirani s skupni višini **442.029 EUR**, kar predstavlja 79% realizacijo planiranih. V okviru navedene postavke so zajeti vsi izdatki zaposlenih iz naslova osnovnih plač, nadomestil za čas bolezni, splošni dodatki, regres za letni dopust, povračila stroškov prehrane in prevoza sredstva za povečan obseg dela ter jubilejne nagrade.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Pri planiranju navedene postavke je JSS MOK upošteval tudi sredstva za dodatno nezasedeno delovno mesto, ki pa je bilo v letu 2019 ukinjeno. Nižja realizacija pa je posledica tudi številnih krajših bolniških odsotnosti ter ene daljše bolniške odsotnosti, katero je JSS MOK v celoti pridobil refundirano s strani ZZZS.

²² Podrobnejši prikaz realizacije odhodkov za leto 2019 je razvida iz Priloge 1.

3.1.2.1.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevke delodajalca za socialno varnost zaposlenih so bili realizirani s skupni višini **71.917 EUR**, kar predstavlja 84% realizacijo planiranih.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Vzroki za nižjo realizacijo so podani pri obrazložitvi realizacije plač in drugih izdatkov zaposlenim.

3.1.2.1.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve so bili realizirani v višini **772.175 EUR**, kar predstavlja 106% realizacijo planiranih. Podrobnejša razčlenitev realizacije navedenih odhodkov je prikazana v spodnji tabli. Na podlagi Sklepa direktorja z dne 13.02.2019 je JSS MOK v finančnem načrtu za leto 2019 izvedel prerazporeditve sredstev odhodkov v okviru konta 402 – Izdatki za blago in storitve. Pri pripravi predloga prerazporeditev sredstev je bilo upoštevano načelo prerazporeditve, kar pomeni, da zaradi povečanja sredstev na določenih postavkah, so se na račun le-teh druge postavke ustrezno zmanjšale²³. Podrobnejši prikaz prerazporeditev je viden v spodnji tabeli.

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2019	prerazporeditev med postavkami	PLAN 2019+ PRERAZP.	Realizacija 2019	ind
1	2	3	4	5	6	7	8(7/6)
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	730.082	0	730.082	772.175	106
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	80.330	0	80.330	92.394	115
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	46.442	0	46.442	35.198	76
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	14.210	0	14.210	6.020	42
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	3.120	0	3.120	712	23
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	239.930	0	239.930	317.922	133
1214	4026	Najemnine in zakupnine	234.900	12.451	247.351	251.875	102
1215	4027	Kazni in odškodnine	5.000	0	5.000	0	0
1216, 1217, 1218, 1219	4029	Drugi operativni odhodki	106.150	-12.451	93.699	68.054	73

Odhodki v okviru konta **4020 – Pisarniški, splošni material in storitve** zajemajo poleg stroškov osnovnega pisarniškega materiala tudi stroške čiščenja poslovnih prostorov, stroške varnostnih služb, stroške prevajalskih storitev, stroške računalniških storitev, stroške revizorskih služb ter izdatke za reprezentanco, ipd. V letu 2019 je JSS MOK dosegel 115 % realizacijo v primerjavi s planiranimi odhodki.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Višja realizacija je posledica povečanja stroškov čiščenja poslovnih prostorov JSS MOK zaradi večje površine poslovnih prostorov in zaradi tehnologije čiščenja (tapison-1x na mesec globinsko čiščenje), zaradi večjih stroškov povezanih z vzdrževanjem računalniškega programa 3Port ter večjimi izdatki povezanimi z reprezentanco.

Odhodki v okviru konta **4022 – Energija, voda in komunalne storitve** vključuje stroške za elektriko, vodo, smeti in stroške ogrevanja vseh praznih stanovanj v lasti JSS MOK ter stroške vode, elektrike, smeti in telefonije za poslovni prostor. V letu 2019 je JSS MOK dosegel 76% realizacijo v primerjavi s planiranimi odhodki.

²³ Prerazporeditve je bila opravljena na podlagi 74. člena Pravilnika o računovodstvu JSS MOK.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je posledica tega, da je težko planirati koliko stanovanj se bo med letom izpraznilo.

Odhodki v okviru konta **4023 - Prevozni stroški in storitve** zajemajo poleg stroškov goriva tudi stroške za vzdrževanje in popravila službenih vozil, pristojbine za registracijo vozil, zavarovalne premije za motorna vozila ter drugi prevozni in transportni stroški. V letu 2019 je JSS MOK dosegel 42% realizacijo v primerjavi s planiranimi odhodki.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je posledica, ker se je službeno vozilo za direktorja nabavilo na način poslovnega najema in vzdrževanje ni bil strošek JSS MOK.

Odhodki v okviru konta **4024 – Izdatki za službena potovanja** zajemajo stroške za izplačilo dnevnic za službena potovanja zaposlenih. V letu 2019 je JSS MOK dosegel 23% realizacijo v primerjavi s planiranimi odhodki.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je posledica varčevalnih ukrepov, saj se je omejilo strokovna izobraževanja zaposlenih.

Odhodki v okviru konta **4025 - Tekoče vzdrževanje in intervencije**, predstavljajo najobsežnejše izdatke v okviru izdatkov za blago in storitve. Navedena postavka zajema vse stroške povezane z intervencijami in vzdrževanjem stanovanj in stanovanjskih objektov, stroške zavarovalnih premij za objekte, stroške upravljanja in druge izdatke. Intervencijska dela so se izvajala predvsem zaradi puščanja vodovodnih in odtočnih cevi, nujne zamenjave dotrajanih sanitarnih elementov, za popravilo internih instalacij centralnega ogrevanja, za odpravo napak na elektroinstalacijah ter popravila na stavbnem pohištvi. V letu 2019 je JSS MOK dosegel 133% realizacijo v primerjavi s planiranimi odhodki.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Realizacija je višja v primerjavi s planiranimi odhodki zaradi povečanega števila intervencij, ki so posledica staranja stanovanjskega fonda, predvsem staranja stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto in v Olmu, kjer do sedaj, kot novejša stanovanja, ni bilo intervencij oz. jih je bilo manj.

Odhodki v okviru konta **4026 – Odhodki za najemnine in zakupnine** zajemajo odhodke za najemnino garažnih mest za službena vozila, poslovni najem službenega vozila za direktorja za obdobje od 13.02.2019 do 02.12.2019 (pogodba je bila v mesecu decembru prekinjena), ter vsa prenesena sredstva SSRS-ju iz naslova pridobljenih najemnin za stanovanja v upravljanju. V letu 2019 je JSS MOK dosegel 102% realizacijo v primerjavi s planiranimi odhodki.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

JSS MOK je v okviru navedene postavke v februarju 2019 na podlagi sklepa direktorja opravil prerazporeditve sredstev ter planirano postavko povečal za 12.451 EUR, za potrebe poslovnega najema službenega vozila, realiziral pa v višini 11.591 EUR.

V okviru navedene postavke pa je prišlo do večje realizacije predvsem zaradi spremembe obračuna neprofitne najemnine v tržno pri najemnikih SSRS, ki ne izpolnjujejo več pogojev za neprofitni najem ter zaradi učinkovitih postopkov za izterjavo najemnine najemnikov SSRS.

Odhodki v okviru konta **4027 – Kazni in odškodnine** so bila predvidena za poplačilo morebitnih odškodninskih zahtevkov in stroškov postopka izgubljenih pravn. V letu 2019 ni prišlo do realizacija navedene postave.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Sredstva so bila rezervirana za primer, da bi se kateri od sodnih postopkov pravnomočno zaključil in bi bil JSS MOK dolžan po sodbi poravnati odškodnino. Nekateri od postopkov so se res da zaključili, vendar JSS MOK po izdanih sodbah ni imel nobenih obveznosti.

Odhodki v okviru konta **4029 – Drugi operativni odhodki**, zajemajo raznovrstne stroške, in sicer:

- stroške za vknjižbo namenskega premoženja, katera zajema odhodke za ureditev zemljiškoknjižnega stanja JSS MOK,
- stroški sodnih postopkov,
- plačila bančnih storitev in storitev Uprave za javna plačila (v nadaljevanju UJP),
- sejnine članov nadzornega sveta,
- stroški konferenc in seminarjev,
- cinitve in parcelacije,
- stroške za plačilo davka od dohodka pravnih oseb na podlagi obračuna za leto 2018 ter za plačila akontacij v letu 2019
- stroški povezani z varstvom pri delu, kateri vključujejo izdatke povezane z upravljanjem zdravja na delovnem mestu ter
- drugi nepredvideni odhodki, ki jih je težko v naprej predvideti.

V letu 2019 je JSS MOK dosegel 73% realizacijo v primerjavi s planiranimi odhodki.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

V okviru navedene postavaje pa je JSS MOK v začetku leta na podlagi sklepa direktorja z dne 13.02.2019 opravil prerezporeditev sredstev v višini 12.451 EUR in jih prenesel na postavko najemnine in zakupnine.

V letu 2019 je JSS MOK planiral večje stroške iz naslova plačila bančnih storitev ter stroškov povezanih z zadolževanjem. Ker se JSS MOK v letu 2019 ni dodatno zadolžil ni prišlo do realizacije navedenih stroškov in posledično do nižje realizacije.

Večja planirana sredstva pa je JSS MOK rezerviral tudi za vknjižbo namenskega premoženja. Vendar je zaradi zelo kompleksnih postopkov, v katere je marsikdaj potrebno vključiti tudi preostale etažne lastnike, je natančne potrebe po teh sredstvih težko točno planirati, kar pomeni da je JSS MOK v planu predvidel višji znesek od realiziranega.

Ravno tako je razlog za nižjo realizacijo višji planirani odhodki za sodne stroške in notarske storitve. Do realizacije pa ni prišlo predvsem zato, ker JSS MOK ni imel nobenih obveznosti iz naslova povračila sodnih stroškov.

V letu 2019 ni prišlo do realizacija davka od dohodka pravnih oseb, ker je JSS MOK konec leta 2018 izkazal presežek odhodkov nad prihodki v okviru pridobitne dejavnosti ter tako ni prišlo do plačila davka po obračunu za leto 2018 in ravno tako niti do plačila akontacij v letu 2019.

Stroški povezani z varstvom pri delu so usmerjeni predvsem v zdravo oblikovanje poteka dela, kot v spodbude za z zdravjem povezano odgovorno vedenje delavcev. Pri planiranju so bili vključeni tudi izdatki obveznih zdravniških pregledov zaposlenih. Zaradi številnih varčevalnih ukrepov pa v letu 2019 so bili ti dosegli zelo nizko realizacijo od planiranih.

3.1.2.1.4 Plačila domačih obresti

Plačila domačih obresti so bila planirana za poplačila obresti v primeru dodatne zadolžitve.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

V letu 2019 ni prišlo do realizacije navedene postavke, ker se JSS MOK v navedenem letu ni dodatno zadolži.

3.1.2.1.5 Rezerve

Rezerve so bile oblikovane na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK št. 014-19/2018 z dne 02.10.2018 v skupni višini **142.470 EUR**, za potrebe obnove stanovanj v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika. V letu 2019 je JSS MOK dosegel 100% realizacijo v primerjavi s planiranimi odhodki.

3.1.2.2 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili realizirani v skupni višini **577.659 EUR**, kar predstavlja 15% realizacijo odhodkov v primerjavi s planiranimi. Navedeni odhodki vključujejo odhodke za nakup opreme, odhodke za novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije, odhodke iz naslova investicijskega vzdrževanja in adaptacij dotrajanih stanovanj, odhodke nematerialnega premoženja, odhodke za študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije ter odhodke za nakup zemljišča.

Podrobnejša razčlenitev realizacije navedenih odhodkov je prikazana v spodnji tabeli.

postavka	Konto po EK	V R S T A P R I H O D K O V	PLAN 2019	Realizacija 2019	ind
1	2	3	4	7	8(7/6)
	42	INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	3.934.038 €	577.659 €	15
	420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	3.934.038 €	577.659 €	15
2000	4200	Nakup zgradb in prostorov	- €	4.500 €	0
2100	4201	Nakup prevoznih sredstev	- €	- €	0
2200	4202	Nakup opreme	60.000 €	696 €	1
2300	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	1.000.000 €	- €	0
2400	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	799.250 €	243.759 €	30
2700	4206	Nakup zemljišč	1.350.000 €	- €	0
2500	4207	Nakup nematerialnega premoženja	48.000 €	- €	0
2600	4208	Študije o izvedljivosti projektov in pr.dokum.	676.788 €	328.704 €	49

3.1.2.2.1 Nakup zgradb in prostorov

V okviru plana za leto 2019 JSS MOK ni previdel realizacijo navedenih odhodkov. V letu 2019 pa je dosegel realizacijo v višini **4.500 EUR**, zaradi izvedbe menjave kleti.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE

V okviru navedenih odhodkov je JSS MOK evidentiral vrednost za zamenjavo kleti v objektu Izolska vrata 6, v katerem razpolaga še z enim stanovanjem, ki pa je brez kleti. Na navedenem naslovu je sklad dve kleti prodal, eno pa zamenjal.

3.1.2.2.2 Nakup opreme

V okviru odhodkov za nakup opreme je JSS MOK v letu 2019 porabil le sredstva v višini **696 EUR**, ter dosegel le 1% realizacije.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je posledica varčevalnih ukrepov, saj se je omejilo le na nujne nakupe potrebne opreme.

3.1.2.2.3 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije

V okviru navedene postavke je JSS MOK planiral sredstva za izgradnjo stanovanj Nad Dolinsko, III. faza. V letu 2019 ni prišlo do realizacije navedene postavke.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Gradnja neprofitnih stanovanj se zamika v leto 2020, saj še ni izdano gradbeno dovoljenje za začetek gradnje objekta Blok 3. Vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt Blok 3 je bila na Upravni enoti Koper vložena že novembra 2018.

3.1.2.2.4 Investicijsko vzdrževanje in obnove

Odhodki za investicijsko vzdrževanje in obnove so bili realizirani v višini **243.759 EUR**. JSS MOK je planirana sredstva porabil za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda. JSS MOK je sredstva namenil za adaptacijo med letom izpraznjenih stanovanj, za zamenjavo dotrajanih oken, obnovo fasad, sanacijo streh, adaptacijo kopalnic ter za številna druga investicijsko vzdrževalna dela, ki so bila nujno potrebne za ohranitev in povečanje vrednosti starejših stanovanj in objektov. Del sredstev se je porabil za izvedbo energetske sanacije večstanovanjskega objekta Cesta na Markovec 1c v Kopru.

V letu 2019 je JSS MOK v okviru navedene postavke dosegel 30% realizacijo v primerjavi s planiranimi odhodki.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nizka realizacija je posledica likvidnostnih težav sklada v letu 2019. Posledično so bila v drugi polovici leta 2019 vsa planirana investicijsko vzdrževalna dela ustavljena. Prav ustavitev del v drugi polovici leta 2019 je vzrok nizke realizacije te postavke.

3.1.2.2.5 *Nakup zemljišča*

V okviru navedene postavke je JSS MOK planiral sredstva za nakup zemljišča Merkur. V letu 2019 ni prišlo do realizacije navedene postavke.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE

Ker se je finančni načrt za leto 2019 sprejel že septembra 2018 je JSS MOK pri planiranju finančnega načrta za leto 2019 predviden znesek za nakup zemljišč Merkur, do realizacije nakupa pa je prišlo že decembra 2018.

3.1.2.2.6 *Nakup nematerialnega premoženja*

V okviru navedene postavke je JSS MOK planiran sredstva za nakup nelicenčne programske opreme in licenčne programske opreme.

V letu 2019 ni prišlo do realizacije navedene postavke.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je posledica varčevalnih ukrepov, saj se je omejilo nakup nematerialnega premoženja.

3.1.2.2.7 *Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije*

Za realizacijo navedene postavke je JSS MOK namenil **328.704 EUR**. Sredstva so se porabila za izvedbo popisov, pripravo projektne dokumentacije in za nadzorov pri adaptacijah stanovanj. Večji del sredstev se je porabil za izdelavo projektne dokumentacije za stanovanjsko sosesko Nad Dolinsko cesto.

V letu 2019 je JSS MOK v okviru navedene postavke dosegel 49% realizacijo v primerjavi s planiranimi odhodki.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Pri pripravi plana se je predpostavljalo, da se bo gradnja objekta Blok 3 začela v letu 2019, vendar se gradnja zamika v leto 2020. Realizacija te postavke je ustrezno manjša, saj bi se v primeru gradnje iz te postavke črpalo za nadzor ter za dokončanje projektne dokumentacije za objekt Blok 3.

3.2 Ocena realizacije računa finančnih terjatev in naložb

JSS MOK je v okviru navedenega računa planiral sredstva za povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb v druga podjetja.

	<i>PLAN 2019</i>	<i>REALIRACIJA 2019</i>	<i>Ind.</i>
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	7.500 €	-	0%

V letu 2019 ni prišlo do realizacije navedene postavke.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Po narejeni analizi COST&BENEFITS je bilo ugotovljeno, da bi ustanovitev hčerinskega podjetja za upravljanje lastnih nepremičnin bilo ekonomsko neučinkovito. Zato postavke nismo realizirali.

3.3 Ocena realizacije izkaza računa financiranja

V okviru navedenega izkaza je JSS MOK za leto 2019 planiral sredstva za dodatno zadolžitev ter sredstva za odplačila dolgoročnih posojil drugim finančnim institucijam.

<i>NAZIV</i>	<i>PLAN 2019</i>	<i>REALIRACIJA 2019</i>	<i>Ind.</i>
Zadolževanje	2.000.000 €	- €	0%
Odplačila dolga	117.728 €	81.620 €	69%

V letu 2019 je JSS MOK dosegel le realizacijo v višini **81.620 EUR**, kar predstavlja 69% realizacijo odhodkov v primerjavi s planiranimi. Plačila domačega dolga zajema plačila dveh dolgoročnih posojil pridobljenih za izgradnjo neprofitnih stanovanj.

Št. krediti	Realizacija 2019
XXI-051/1-98 - Ankaran	27.837 €
2223-4/05 - Dolinska	53.783 €
nove zadolžitve	- €
SKUPAJ	81.620 €

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

JSS MOK se v letu 2019 ni dodatno zadolžil, zato ni prišlo do realizacije planirane zadolžitve ter posledično tudi do nižje realizacije za odplačila domačega dolga.

4 RAČUNOVODSKO POROČILO

Računovodsko poročilo JSS MOK vsebuje računovodske izkaze ter pojasnila k računovodskim izkazom. Osnovna računovodska izkaza sta:

- bilanca stanja in
- izkaz prihodkov in odhodkov.

4.1 Pojasnila k bilanci stanja

Bilanca stanja izkazuje končno stanje sredstev in obveznosti do virov sredstev. Bilanca mora prikazovati resnično in pošteno stanje podatkov. Njihovo verodostojnost JSS MOK ugotavlja s popisom, ki ga opravijo inventurne komisije. V bilanci so prikazane vrednosti v EUR brez centov. Bilanca stanja vsebuje podatke o stanju sredstev in obveznosti do njihovih virov na zadnji dan tekočega in zadnji dan predhodnega obračunskega obdobja.

Bilančna vsota JSS MOK konec leta 2019 je bila 45.300.219 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 6 %.

4.1.1 Stanje sredstva - aktiva

Členitev skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Ind
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)	001	43.924.117 €	46.053.348 €	95
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	165.178 €	165.772 €	100
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	154.148 €	149.427 €	103
02	NEPREMIČNINE	004	79.557.084 €	79.615.118 €	100
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	35.712.989 €	33.677.941 €	106
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	268.940 €	275.159 €	98
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	204.135 €	182.948 €	112
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	3.010 €	3.010 €	100
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	- €	- €	-
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	1.177 €	4.605 €	-
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	- €	- €	-
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)	012	1.376.102 €	1.949.275 €	71
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	- €	- €	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	813.888 €	90.604 €	898
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	165.636 €	157.675 €	105
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	- €	- €	-
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	242.847 €	349.675 €	69
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	- €	1.000.000 €	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	- €	130 €	0
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	18.608 €	16.980 €	110
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	135.123 €	333.211 €	41
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	- €	1.000 €	0
	C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)	023	- €	- €	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	- €	- €	0
31	ZALOGE MATERIALA	025	- €	- €	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	- €	- €	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	- €	- €	0
34	PROIZVODI	028	- €	- €	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	- €	- €	0
36	ZALOGE BLAGA	030	- €	- €	0
37	DRUGE ZALOGE	031	- €	- €	0
	I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)	032	45.300.219 €	48.002.623 €	94
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	548.566 €	597.975 €	92

4.1.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju na dan 31.12.2019 znašajo 43.924.117 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižala za 5%. Med dolgoročnimi sredstvi in sredstvi v upravljanju JSS MOK izkazuje neopredmetena sredstva, nepremičnine, opremo in druga opredmetena osnovna sredstva, dolgoročne finančne naložbe, investicije v teku ter dolgoročne terjatve iz poslovanja.

4.1.1.1.1 Neopredmetena sredstva in popravek vrednosti neopredmetenih sredstev

Neopredmetena sredstva predstavljajo različne računalniške programe, ki jih JSS MOK uporablja v svojem imenu. Neopredmeteno sredstvo, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti.

Gibanje neopredmetenih sredstev v letu 2019 prikazuje preglednica:

V EUR			
	Premoženjske	Neopredmetena OS v gradnji ali izdelavi	
	pravice		Skupaj
<u>NABAVNA VREDNOST</u>			
Stanje 01.01.2019	158.048	7.724	165.772
Pridobitve	8.668		8.668
Odtujitve	1.538		(1.538)
Aktiviranje		(7.724)	(7.724)
Stanje 31.12.2019	165.178		165.178
<u>POPRAVEK VREDNOSTI</u>			
Stanje 01.01.2019	149.427		149.427
Pridobitve			
Odtujitve	(1.538)		(1.538)
Amortizacija	6.259		6.259
Prevrednotenje			
Stanje 31.12.2019	154.148		154.148
<u>SEDANJA VREDNOST</u>			
01.01.2019	8.621		16.345
31.12.2019	11.030		11.030

Nabavna vrednost neopredmetenih sredstev je na dan 31. 12. 2019 znašala 165.178 EUR, odpisana vrednost sredstev 154.148 EUR ter neodpisana vrednost pa 11.030 EUR. V letu 2019 je JSS MOK v okviru neopredmetenih sredstev ni opravil nobenih novih nabav. Do povečanje nabavne vrednosti je prišlo le zaradi preknjižbe modula upravljanje v uporabo ter zaradi ponovnega vnosa osnovnega sredstva po opravljeni delni izločitvi po sklepu inventurne komisije št. 014-3/2019.

JSS MOK obračunava amortizacijo neopredmetenih osnovnih sredstev po metodi enakomernega časovnega amortiziranja in po predpisanih stopnjah, ki so določene v skladu z veljavnim Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev, katerega je izdalo Ministrstva za finance.

Veljavne stopnje po pravilniku o odpisih za neopredmetena osnovna sredstva pa znašajo:

- Programska oprema 20%
- Ostale pravice 10%.

Amortizacija se obračunava od nabavne vrednosti osnovnih sredstev do njihovega popolnega odpisa. Amortizacija za neopredmetena sredstva je bila izračuna po veljavnih stopnjah iz pravilnika o odpisih in je za leto 2019 znašala 5.315 EUR.

4.1.1.1.2 Nepremičnine in popravek vrednosti nepremičnin

JSS MOK v okviru nepremičnin izkazuje vrednost zemljišč, vrednost nepremičnin, ki so v njegovi lasti ter investicije v teku. Nepremičnine, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti.

Gibanje nepremičnin v letu 2019 prikazuje preglednica:

v EUR				
	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v gradnji in izdelavi	Skupaj
<u>NABAVNA VREDNOST</u>				
Stanje 01.01.2019	3.356.354	75.961.026	297.738	79.615.117
Pridobitve		4.500	389.680	394.180
Odtujitve		(452.214)	0	(452.214)
Stanje 31.12.2019	3.356.354	75.513.312	687.418	79.557.084
<u>POPRAVEK VREDNOSTI</u>				
Stanje 01.01.2019		33.677.942	0	33.677.942
Pridobitve				
Odtujitve		(232.097)		(232.097)
Amortizacija		2.267.144		2.267.144
Stanje 31.12.2019		35.712.989	0	35.712.989
<u>SEDANJA VREDNOST</u>				
01.01.2019	3.356.354	42.283.083	297.738	45.937.176
31.12.2019	3.356.354	39.800.322	687.418	43.844.095

Vrednost zemljišč se v primerjavi z letom 2018 ni spremenila.

Vrednost zgradb (vključno z investicijami v teku) se je v letu 2019 povečala za 394.180 EUR. Navedena vrednost vključuje nove nabave v višini 4.500 EUR za zamenjavo kleti na naslovu Izolska vrata 6, Koper. Poleg novih nabav pa navedena vrednost vključuje tudi evidentirane investicije v teku, ki so na dan 31.12.2019 znašale 389.680 EUR. V okviru investicij v teku so evidentirana sredstva porabljenega za projekt Nad Dolinsko, III. faza v skupni višini 214.244 EUR ter vrednost prenesenega namenskega premoženja po sklepu MOK št. 478-435/2013 v skupni višini 175.436 EUR. Navedena vrednost prenesenega namenskega premoženja s strani JSS MOK na dan 31.12.2019 še ni bila prevzeta, zato se je objekt Kidričeva ulica 5, Koper, v poslovnih knjigah JSS MOK evidentira kot investicija v teku.

Vrednost zgrad se je v letu 2019 znižala za 452.214 EUR. JSS MOK je v letu 2019 opravil prodajo objektov na naslovih:

- Kozlovičeva 9, Koper
- Istrska cesta 27, Koper
- Pomjan 16, Šmarje pri Kopru
- Izolska vrata 6, Koper.

Za obračun amortizacije zgradb je bila uporabljena predpisana 3% letna amortizacijska stopnja in je za leto 2019 znašala 2.267.144 EUR.

4.1.1.1.3 Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter popravek vrednosti

Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi JSS MOK izkazuje opremo v poslovnih prostorih in ostalo opremo. Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti.

Gibanje opreme in drobnega inventarja v letu 2019 prikazuje preglednica:

v EUR

	Oprema	Drobni inventar	Skupaj
--	--------	-----------------	--------

NABAVNA VREDNOST

Stanje 01.01.2019	225.878	49.282	275.160
Pridobitve	696	179	875
Odtujitve	(5.473)	(1.621)	(7.095)
Stanje 31.12.2019	221.100	47.840	268.940

POPRAVEK VREDNOSTI

Stanje 01.01.2019	133.666	49.282	182.948
Pridobitve			
Odtujitve	(5.473)	(1.621)	(7.095)
Amortizacija	28.103	179	28.282
Stanje 31.12.2019	156.296	47.840	204.135

SEDANJA VREDNOST

01.01.2019	92.212	0	92.212
31.12.2019	64.805	0	64.805

Konec leta 2019 je bilo stanje nabavne vrednosti opreme 268.940 EUR, odpisana vrednost je znašala 204.135 EUR ter neodpisana vrednost pa 64.805 EUR. V letu 2019 se je oprema povečala za 875 EUR, kar vključuje nabavo mobilnega telefona ter nabavo diktafona. Znižanje nabavne vrednosti v višini 7.095 EUR pa vključuje odpise po sklepu inventurne komisije št. 014-3/2019.

Amortizacija za opremo je bila izračuna po veljavnih stopnjah iz pravilnika o odpisih in je za leto 2019 znašala 28.282 EUR. Veljavne stopnje po pravilniku o odpisih za opremo in druga opredmetena osnovana sredstva pa znašajo:

- Pohištvo 12%,
- Druga oprema 20%,
- Osebni avtomobili 12,50%,
- Računalniki 50%,
- Druga računalniška oprema 25%.

4.1.1.1.4 Dolgoročne finančne naložbe

Dolgoročne finančne naložbe v višini 3.010 EUR izkazujejo naložbe v umetniška dela (slike). Finančna naložba je bila ob začetnem pripoznanju izmerjena po pošteni vrednosti. V letu 2019 se dolgoročne finančne naložbe niso spremenile.

4.1.1.1.5 Dolgoročne terjatve iz poslovanja

Dolgoročne terjatve iz poslovanja v višini 1.177 EUR izkazujejo vplačana sredstva v rezervni sklad za poslovni prostor na naslovu Zore Perello Godina 2, Koper.

4.1.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve na dan 31.12.2019 znašajo 1.376.102 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižala za 29%. V okviru navedenih sredstev so prikazana dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah, kratkoročne terjatve do kupcev, kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta, kratkoročne finančne naložbe, kratkoročne terjatve iz financiranja, druge kratkoročne terjatve, neplačani odhodki in aktivne časovne razmejitve.

4.1.1.2.1 Dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah

JSS MOK ima v okviru teh sredstev evidentirana svoja denarna sredstva na podračunu odprtem pri Banki Slovenije. Stanje denarnih sredstev na podračunu je na dan 31.12.2019 znašalo 813.888 EUR, le-ta so bila na podlagi posredovanega izpiska odprtih postavk s strani Ministrstva za finance tudi potrjena. V poslovnih knjigah je imel JSS MOK na dan 31.12.2019 v okviru navedenih denarnih sredstvih rezervirana sredstva za namene rezervnega sklada v skupni višini 633.814 EUR, razpoložljiva denarna sredstva za tekoče poslovanje pa višini 180.074 EUR.

4.1.1.2.2 Kratkoročne terjatve do kupcev

Kratkoročne terjatve do kupcev izkazujejo vrednosti kratkoročnih terjatev do kupcev v državi na osnovi verodostojnih knjigovodskih listin. Odprte terjatve na dan 31.12.2019 v višini 165.636 EUR, izkazujejo večinoma terjatve do najemnikov stanovanj in garaž ter terjatve do kupcev za nakup stanovanj, katere so po zapadlosti prikazane v spodnji tabeli.

Struktura odprtih postavk po zapadlosti na dan 31.12.2019

Zapadlost/ skupaj	165.636 €
od 30 do 59 dni	14.098 €
od 60 do 89 dni	4.987 €
od 90 do 179 dni	3.370 €
od 180 do 364 dni	2.246 €
nad 365 dni	24.423 €
Ne zapadle	116.512 €

JSS MOK vsem dolžnikom pred vložitvijo izvršbe omogoči poravnavo dolga z obročnimi plačili. V kolikor se dolžniki dogovora o obročnem plačilu ne držijo, JSS MOK vloži zoper dolžnika izvršbo, kar prikazuje na posebnem kontu. Odprte terjatve za katere so bile vložene izvršbe na dan 31.12.2019 znašajo 6.528 EUR. Terjatev za katere se predvideva, da ne bodo v celoti ali delno poravnane, predvsem deložiranih in pokojnih najemnikov, se na podlagi sklepa sodišča, evidentirajo na poseben konto in na dan 31.12.2019 znašajo 11.278 EUR.

4.1.1.2.3 Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (EKN)

Kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN v skupni višini 242.847 EUR, izkazujejo vrednosti terjatev do uporabnikov proračuna, za katere se sestavlja premoženjska bilanca države oziroma občine. V okviru navedene postavke so v bilanci stanja zajete:

- terjatve do MOK v višini 236.584 EUR iz naslova subvencij za najemnine najemnikov JSS MOK. Za poplačilo navedenih terjatev sta JSS MOK in MOK podpisala Dogovor o zamiku plačila zneskov subvencije najemnine za leto 2018 in 2019, na podlagi katerega sta določila dinamiko poplačila zapadlih terjatev. JSS MOK bo na podlagi navedenih dogovorov pridobil plačila iz naslova subvencij po naslednji dinamiki:
 - 85.495,29 EUR 30. dan po uveljavitvi proračuna MOK za leto 2020. JSS MOK je navedena sredstva dobil 31.01.2020,
 - 50.000 EUR do 02.03.2020,
 - 50.000 EUR do 04.05.2020 ter
 - Preostali del neporavnanih obveznosti za subvencije iz leta 2019 do 01.07.2020.
- terjatve do posrednih proračunskih uporabnikov države v višini 3.290 EUR, iz naslova upravljanja stanovanj SSRS (nezapadle terjatve),
- terjatve do neposrednih proračunskih uporabnikov države v višini 2.006 EUR, iz naslova najemnin stanovanj za migrante (nezapadle terjatve) ter
- terjatve do posrednih proračunskih uporabnikov občine v višini 966 EUR, iz naslova najemnin za službena stanovanja (nezapadle terjatve v višini 483,12 EUR, zapadle do 59 dni v višini 483,12 EUR).

Vse zgoraj navedene kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN so bile na podlagi poslanih IOP obrazcev dan 31.12.2019 tudi usklajena s proračunskimi uporabniki.

4.1.1.2.4 Kratkoročne finančne naložbe

JSS MOK je v okviru navedenih naložb v letu 2018 izkazoval kratkoročne depozite pri poslovnih bankah nad 3 mesece. V letu 2019 je JSS MOK za poplačilo zapadlih obveznosti potreboval dodatna sredstva ter tako v celoti preklical kratkoročne depozite.

4.1.1.2.5 *Kratkoročne terjatve iz financiranja*

V letu 2019 JSS MOK ne izkazuje nikakršnih kratkoročnih terjatev iz financiranja. V letu 2018 je tu imel izkazano vrednost odprtih terjatev iz naslova obračunanih obresti vezanih prostih denarnih sredstev pri poslovnih bankah.

4.1.1.2.6 *Druge kratkoročne terjatve*

JSS MOK v okviru drugih kratkoročnih terjatev v skupni višini 18.608 EUR izkazuje terjatve do ZZSZ za refundacije bolniških odsotnosti zaposlenih, terjatve do delavcev iz naslova šolnin ter terjatve iz naslova nakupa kurilnega olja do upravnika v stanovanjskem objektu Cesta na Markovec 1c v Kopru.

4.1.1.2.7 *Neplačani odhodki*

Neplačani odhodki izkazujejo evidentirane odprte postavke prikazane na pasivni strani bilance v okviru kontnih skupin 22, 23, 24, itd..

4.1.2 Stanje obveznosti do virov sredstev – pasiva

skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Ind
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	561.727 €	853.107 €	66
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	- €	1.000 €	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	34.806 €	34.409 €	101
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	57.937 €	255.689 €	23
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	9.546 €	10.496 €	91
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	34.362 €	29.057 €	118
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	- €	- €	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	- €	- €	0
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	409.613 €	506.993 €	81
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	15.463 €	15.463 €	100
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)	044	44.738.492 €	47.149.516 €	95
90	SPLOŠNI SKLAD	045	- €	- €	0
91	REZERVNI SKLAD	046	634.990 €	752.438 €	84
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	- €	- €	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	- €	- €	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	43.292.257 €	45.502.796 €	95
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	- €	- €	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	- €	- €	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	- €	- €	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	- €	- €	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	736.019 €	817.639 €	90
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	75.226 €	76.643 €	98
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	- €	- €	0
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	- €	- €	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	- €	- €	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	- €	- €	0
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	45.300.219 €	48.002.623 €	94
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	548.566 €	597.975 €	92

4.1.2.1 **Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve**

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve na dan 31.12.2019 znašajo 561.727 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 34%. V okviru navedenih obveznosti ima JSS MOK evidentirane kratkoročne obveznosti za prejete predujem in varščine, kratkoročne obveznosti do zaposlenih, kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi, druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja, kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN, neplačane prihodke ter pasivne časovne razmejitve.

4.1.2.1.1 *Kratkoročne obveznosti za prejete predujem in varščine*

V letu 2019 JSS MOK ne izkazuje nikakršnih kratkoročnih obveznosti za prejete predujem in varščine. V letu 2018 je izkazoval odprte obveznost za prejete predujme. Sredstva prejetih predujmov so bila vplačana s strani najemnikov pred pričetkom postopka prodaje stanovanj in so bila poračunana s kupnino prodanih stanovanj.

4.1.2.1.2 *Kratkoročne obveznosti do zaposlenih*

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih v skupni višini 34.806 EUR, prikazujejo vse obveznosti do zaposlenih za izplačilo plač za mesec december, vsa nadomestila in druge prejemke iz delovnega razmerja ter z njimi povezane davke in prispevke, ki zapadejo v plačilo v januarju 2020.

4.1.2.1.3 *Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi*

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi v skupni višini 57.937 EUR izkazujejo obveznosti, ki zapadejo v plačilo v enem mesecu ali prej. Vsi evidentirani zneski izhajajo iz verodostojnih knjigovodskih listin (pogodbe, naročilnice, ipd.) in so bili na podlagi prejetih in poslanih IOP obrazcev na dan 31.10. in na dan 31.12. tudi usklajene z dobavitelji. Celotni znesek kratkoročnih obveznosti je na aktivni strani bilance stanja izkazan v okviru kontne skupini 18 - neplačani odhodki. Obveznosti do dobaviteljev so po zapadlosti prikazane v spodnji tabeli

Struktura odprtih postavk po zapadlosti na dan 31.12.2019

Zapadlost/ skupaj	57.937 €
od 30 do 59 dni	246 €
od 60 do 89 dni	372 €
od 90 do 179 dni	748 €
od 180 do 364 dni	1.176 €
nad 365 dni	0 €
Ne zapadle	55.395 €

Vse obveznosti z zapadlostjo nad 60 dni se nanašajo na obveznosti do dobaviteljev, ki so bile z dopisom zavržene in za katere so bili zahtevani ustrezni dobropisi, toda do 31.12.2019 JSS MOK zahtevanih dobropisov še vedno ni dobil.

4.1.2.1.4 Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja na dan 31.12.2019 znašajo 9.546 EUR in izkazujejo obveznosti po pogodbi o poslovanju, kratkoročne obveznosti do Finančne uprave Republike Slovenije za dajatve (iz naslova plač, pogodbe o poslovanju ter iz naslova obveznosti za Davek na dodano vrednost).

4.1.2.1.5 Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN v skupni višini 34.362 EUR, izkazujejo obveznosti do uporabnikov proračuna, za katere se sestavlja premoženjska bilanca države oziroma občine. V okviru navedenih obveznosti JSS MOK izkazuje:

- kratkoročne obveznosti do SSRS v višini 33.918 EUR iz naslova neplačanih najemnin najemnikov za stanovanja prejeta v upravljanje in so last SSRS ter
- kratkoročne obveznosti do neposrednih uporabnikov državnega proračuna v skupni višini 240 EUR ter
- kratkoročne obveznosti do neposrednih uporabnikov občinskega proračuna v skupni višini 204 EUR.

Vse zgoraj navedene kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN so bile na podlagi poslanih IOP obrazcev dan 31.12.2019 tudi usklajena s proračunskimi uporabniki.

4.1.2.1.6 Neplačani prihodki

Neplačani prihodki izkazujejo evidentirane odprte postavke prikazane na aktivni strani bilance v okviru terjatvenih kontnih postavkah (aktivni konti 12, 14, 15, 16, 17, itd.).

4.1.2.1.7 Pasivne časovne razmejitve

Pasivne časovne razmejitve izkazujejo ustrezne protiknjižbe terjatev do delavcev ter terjatev iz naslova nakupa kurilnega olja do upravnika v stanovanjskem objektu Cesta na Markovec 1c, evidentirane v okviru drugih kratkoročnih terjatvah (aktivni konti 17).

4.1.2.2 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti na dan 31.12.2019 znašajo 44.738.492 EUR in so se v primerjavi z letom 2019 znižale za 5%, kar je posledica obračunane amortizacije ter izločitve osnovnih sredstev.

4.1.2.2.1 Rezervni sklad

JSS MOK na dan 31.12.2019 izkazuje v svojih poslovnih knjigah rezervni sklad za potrebe stanovanj na podlagi 41. člena Stanovanjskega zakona v skupni višini 633.814 EUR ter rezervni sklad za poslovni prostor, Zeleni park v skupni višini 1.176 EUR.

Rezervni sklad za potrebe stanovanj se je v letu 2019 povečal na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK za 142.470 EUR. Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja, ki so predvideni v sprejetem načrtu vzdrževanja, kakor tudi za dela, vezana na učinkovitejšo rabo energije, za plačilo izboljšav, nujnih vzdrževalnih del, za odplačevanje v te namene najetih posojil in za zalaganje stroškov izterjave plačil v rezervni sklad.

Zaradi potrebe po dodatnih razpoložljivih sredstvih za tekoče poslovanje, se je JSS MOK decembra 2019 odločil, da ugotovi ali je v preteklih letih pravilno oblikoval svoj rezervni sklad ter uskladi stanje na rezervnem skladu z upravniki. JSS MOK je na podlagi pridobljenih podatkov upravnikov stanovanj ter na podlagi sklepa v.d. direktorice št. 3521-3/2019 z dne 30.12.2019 izvedel uskladitev stanja rezervnega sklada z dejanskim stanjem pri upravniki ter sprostil sredstva iz rezervnega sklada v višini 150.000 EUR.

Gibanje rezervnega sklada za potrebe stanovanj je podrobneje prikazano v spodnji tabeli:

RS stanovanja	na dan 01.01.	vplačila	črpanje	RS za stanovanja 31.12.2019
stanovanja v lasti JSS MOK	747.833 €	142.470 €	256.490 €	633.814 €
SKUPAJ	747.833 €			633.814 €

Rezervni sklad za poslovni prostor se je na podlagi vplačil zvišal za 1.807 EUR in na podlagi črpanja po prejetih računih znižal za 5.236 EUR.

RS poslovni prostor	na dan 01.01.	vplačila	črpanje	Neodpisana vrednost 31.12.2019
Zeleni park	4.605 €	1.807 €	5.236 €	1.176 €
SKUPAJ	4.605 €			1.176 €

4.1.2.2.2 Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja v višini 43.292.257 EUR izkazuje vrednost namenskega premoženja oziroma kapital sklada, ki ga je ustanovitelj (MOK) prenesel na JSS MOK. JSS MOK mora ravnati in upravljati z namenskim premoženjem v skladu z namenom, zaradi katerega je ustanovljen in kot dober gospodar. Vrednost namenskega premoženja se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 5%. Podrobnejše gibanje namenskega premoženja v letu 2019 je prikazano v spodnji tabeli.

Stanje (kt940) na dan 31.12.2018	45.502.796
+ POVEČANJE (nove nabave OS, drobni inventar, prenosi ustanovitelja)	395.055
+ ostalo (vračila kreditov, st.izravna DDV, itd.)	81.617
- amortizacija	2.300.742
- ZMANJŠANJE (prodaja, odpisi,ipd.)	220.114
- ZNIŽANJE sredstev na računu	166.355
Stanje (kt 940) na dan 31.12.2019	43.292.257

JSS MOK je v mesecu decembru 2019 izvedel postopek vpisa povečanja namenskega premoženja v sodni register. Postopek se je za zdaj ustavil, ker je s strani sodišča JSS MOK pridobil zahtevo, da mora za vpis spremembe namenskega premoženja izvesti spremembo akt o ustanovitvi, katerega mora obravnavati in sprejeti občinski svet MOK in Občine Ankaran.

4.1.2.2.3 Dolgoročne finančne obveznosti

Dolgoročne finančne obveznosti, izkazujejo stanje neodplačanega dela prejetih posojil s strani SSRS za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj. Ob plačilu obrokov se ta postavka znižuje in obremenjuje ustrezen konto odhodka iz ekonomske klasifikacije. JSS MOK na dan 31.12.2019 v okviru dolgoročnih finančnih naložb izkazuje odprte obveznosti iz naslova dveh dolgoročnih kreditov, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

posojilodajalec	datum pogodbe	Stanje kredita 31.12.2019	Delež NP
SSRS	16.07.1998	95.109	0,22%
SSRS	1.12.2005	640.910	1,48%
SKUPAJ zadolženost JSS MOK		736.019	1,70%
Stanje kapitala na dan 31.12.19		43.292.257	EUR

Iz zgornje tabele lahko razberemo, da je JSS MOK na dan 31.12.2019 zadolžen le 1,70 %, kar pomeni da v celoti izpolnjuje določila 37. členu ZJS-1, kjer je zapisano, da skupni obseg zadolžitve sklada ne sme preseči 10 % kapitala javnega sklada.

4.1.2.2.4 Druge dolgoročne obveznosti

Druge dolgoročne obveznosti na dan 31.12.2019 v skupni višini 75.226 EUR izkazujejo obveznosti po posameznem najemniku iz naslova prejetih varščin. Sredstva se ves čas trajanja najemnih pogodb evidentirajo kot prejeta sredstva za ureditev stanovanj ob izselitvi. Ob izteku najemne pogodbe ali prekinitvi najemnega razmerja, pa se vplačana sredstva vrnejo najemniku ali poračunajo z neplačanimi najemninami oz. obračunanimi odškodninami. V letu 2019 je JSS MOK izvršil vračilo 8 varščin v skupni višini 4.652 EUR ter pridobil 3 nove varščine v skupni višini 3.236 EUR.

4.2 Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov

Izkaz prihodkov in odhodkov je temeljni izkaz poslovnega izida drugih uporabnikov in mora izkazovati prihodke in odhodke ter poslovni izid resnično in pošteno. V njem JSS MOK izkazuje računovodske postavke po računovodskem načelu denarnega toka v obračunskem letu. Obvezna priloga k temu izkazu pa spadata še Izkaz o finančnih terjatvah in naložbah ter Izkaz o financiranju.

Podrobnejša obrazložitev realizacije prihodkov in odhodkov iz navedenega izkaza je podana v poglavju Ocena realizacije.

4.2.1 Prihodki

JSS MOK je v letu 2019 izkazal 1.921.515 EUR skupnih prihodkov, kateri so se v primerjavi s preteklim letom zvišali za 51%.

NAZIV	Tekoče leto	Preteklo leto	Ind
SKUPAJ PRIHODKI	1.921.515 €	1.273.708 €	151%
Nedavčni prihodki	1.300.335 €	1.147.169 €	113%
Kapitalski prihodki	221.717 €	18.648 €	1189%
Transforni prihodki	399.463 €	107.891 €	370%

Nedavčni prihodki so bili v letu 2019 izkazani v skupni višini 1.300.335 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom povečali za 13%. V okviru nedavčnih prihodkov je JSS MOK izkazal prihodke iz naslova obresti dveh obročnih plačil v višini 2.353 EUR ter prihodke iz naslova premoženja v skupni višini 1.094.875 EUR. Prihodki iz naslova premoženja zajemajo prihodke najemnin stanovanj in prihodke najemnin garaž.

Kapitalski prihodki so bili v letu 2019 izkazani v skupni višini 221.717 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom povečali za 1.189%. Navedeni prihodki zajemajo prihodke iz naslova prodaje objektov v letu 2019 ter obročna plačila dveh prodanih objektov v letih 2017 in 2014.

Transforni prihodki so bili v letu 2019 izkazani v skupni višini 399.463 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom povečali za 370%. Navedeni prihodki vključujejo prihodke pridobljene iz proračuna MOK in proračuna Občine Ankaran iz naslova subvencij najemnin ter prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev EU za kohezijsko politiko.

Izkaz prihodkov od 01.01.2019 – 31.12.2019

Naziv konta	Znesek	
	Tekočega leta	Prejšnjega leta
I. SKUPAJ PRIHODKI	1.921.515	1.273.708
TEKOČI PRIHODKI	1.300.335	1.147.169
DAVČNI PRIHODKI	0	0
DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	0	0
NEDAVČNI PRIHODKI	1.300.335	1.147.169
UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	1.097.228	1.105.865
Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	0	0
Prihodki od obresti	2.353	4.700
Prihodki od premoženja	1.094.875	1.101.165
UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	0	0
Sodne takse	0	0
Upravne takse in pristojbine	0	0
GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	0	0
PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	0	0
DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	203.107	41.304
Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0
Drugi nedavčni prihodki	203.107	41.304
KAPITALSKI PRIHODKI	221.717	18.648
PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	221.717	18.648
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	221.717	16.851
Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	0	0
Prihodki od prodaje opreme	0	1.797
Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	0	0
PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	0	0
PREJETE DONACIJE	0	0
PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	0	0
PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	0	0
DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	0	0
TRANSFERNI PRIHODKI	399.463	107.891
TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	329.478	107.891
Prejeta sredstva iz državnega proračuna	0	0
Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	329.478	107.891
Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	0	0
Prejeta sredstva iz javnih skladov	0	0
Prejeta sredstva iz javnih agencij	0	0
PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV	69.985	0
Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	0	0
Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike	0	0
Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	0	0
Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	69.985	0
Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	0	0
Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	0	0
Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	0	0
Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij in iz drugih držav	0	0
PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV	0	0
PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE	0	0
PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE	0	0
PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV	0	0
PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	0	0
PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU	0	0
Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	0	0
PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL	0	0
OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	0	0
PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	0	0
PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	0	0

4.2.2 Odhodki

JSS MOK je v letu 2019 izkazal 2.006.250 EUR skupnih odhodkov, kateri so se v primerjavi s preteklim letom znižali za 44%.

NAZIV	Tekoče leto	Preteklo leto	Ind
SKUPAJ ODHODKI	2.006.250 €	3.579.267 €	56%
Tekoči odhodki	1.428.591 €	1.341.138 €	107%
Investicijski odhodki	577.659 €	2.238.129 €	26%

Tekoči odhodki so bili v letu 2019 izkazani v skupni višini 1.428.591 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom povečali za 7%. Navedeni odhodki izkazujejo odhodke za:

- plače zaposlenih v skupni višini 442.029 EUR,
- prispevke delodajalca za socialno varnost v skupni višini 71.917 EUR,
- izdatke za blago in storitev v skupni višini 772.175 EUR ter
- rezerve v skupni višini 142.470 EUR.

Investicijski odhodki so bili v letu 2019 izkazani v skupni višini 577.659 EUR in so v primerjavi s preteklim letom nižji za 74%. Navedeni odhodki izkazujejo odhodke za:

- nakup zgradb in prostorov v višini 4.500 EUR,
- nakup opreme v višini 696 EUR,
- investicijsko vzdrževanje v višini 243.759 EUR,
- študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring v višini 328.704 EUR.

JSS MOK je v letu 2019 posloval s povprečnim številom 14 zaposlenih ter zaključil leto s presežkom odhodkov nad prihodki v skupni višini 84.735 EUR.

Izkaz prihodkov in odhodkov od 01.01.2019 – 31.12.2019

Naziv konta	Znesek	
	Tekočega leta	Prejšnjega leta
II. SKUPAJ ODHODKI	2.006.250	3.579.267
TEKOČI ODHODKI	1.428.591	1.341.138
PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	442.029	419.149
Plače in dodatki	400.702	369.550
Regres za letni dopust	15.156	16.000
Povračila in nadomestila	20.239	20.174
Sredstva za delovno uspešnost	4.921	13.136
Sredstva za nadurno delo	0	0
Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0
Drugi izdatki zaposlenim	1.011	289
PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	71.917	67.024
Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	36.123	33.868
Prispevek za zdravstveno zavarovanje	28.939	27.133
Prispevek za zaposlovanje	245	230
Prispevek za starševsko varstvo	408	383
Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	6.202	5.410
IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	772.175	712.450
Pisarniški in splošni material in storitve	92.394	98.580
Posebni material in storitve	0	0
Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	35.198	46.082
Prevozni stroški in storitve	6.020	11.743
Izdatki za službena potovanja	712	2.647
Tekoče vzdrževanje	317.922	238.198
Poslovne najemnine in zakupnine	251.875	237.610
Kazni in odškodnine	0	303
Davek na izplačane plače	0	0
Drugi operativni odhodki	68.054	77.287
PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	0	0
PLAČILA TUJIH OBRESTI	0	0
REZERVE	142.470	142.515
Splošna proračunska rezervacija	0	0
Proračunska rezerva	0	0
Druge rezerve	0	0
Sredstva za posebne namene	142.470	142.515
Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	0	0
TEKOČI TRANSFERI	0	0
SUBVENCJE	0	0
TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINSTVOM	0	0
TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	0	0
DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	0	0
TEKOČI TRANSFERI V TUJINO	0	0
INVESTICIJSKI ODHODKI	577.659	2.238.129
NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	577.659	2.238.129
Nakup zgradb in prostorov	4.500	0
Nakup prevoznih sredstev	0	0
Nakup opreme	696	67.972
Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	0	0
Investicijsko vzdrževanje in obnove	243.759	516.945
Nakup zemljišč in naravnih bogastev	0	1.438.380
Nakup nematerialnega premoženja	0	1.670
Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	328.704	213.162
Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	0	0
INVESTICIJSKI TRANSFERI	0	0
INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI	0	0
INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM	0	0
PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE	0	0
III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	0	0
III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	84.735	2.305.559
Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	14	15
Število mesecev poslovanja	12	12

4.2.3 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

JSS MOK v letu 2019 v okviru Izkaza računa finančnih terjatev in naložb nima izkazanih računovodskih postav.

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2019 – 31.12.2019

Naziv konta	Znesek v EUR	
	Tekočega leta	Prejšnjega leta
IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0
PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	0	0
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	0	0
Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	0	0
Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	0	0
Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	0	0
Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	0	0
Prejeta vračila danih posojil od občin	0	0
Prejeta vračila danih posojil - iz tujine	0	0
Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu	0	0
Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	0	0
Prejeta vračila plačanih poroštev	0	0
PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0
Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	0	0
Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	0	0
Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	0	0
Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	0	0
Prejeta vračila namenskega premoženja	0	0
KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	0	0
Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	0	0
V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0
DANA POSOJILA	0	0
Dana posojila posameznikom in zasebnikom	0	0
Dana posojila javnim skladom	0	0
Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	0	0
Dana posojila finančnim institucijam	0	0
Dana posojila privatnim podjetjem	0	0
Dana posojila občinam	0	0
Dana posojila v tujino	0	0
Dana posojila državnemu proračunu	0	0
Dana posojila javnim agencijam	0	0
Plačila zapadlih poroštev	0	0
POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB	0	0
Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	0	0
Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	0	0
Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	0	0
Skupna vlaganja (joint ventures)	0	0
Povečanje kapitalskih deležev v tujino	0	0
Povečanje drugih finančnih naložb	0	0
PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	0	0
Dana posojila iz sredstev kupnin	0	0
Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	0	0
Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	0	0
POVEČANJE NAMENKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI	0	0
Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	0	0
Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	0	0
Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	0	0
VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0
VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0

4.2.4 Pojasnila k izkazu računa financiranja

Račun financiranja JSS MOK za leto 2019 izkazuje odhodke za odplačila domačega dolga v višini **81.620 EUR** in so v primerjavi s preteklim letom ostala nespremenjena. Odplačila kreditov drugim domačim kreditojemalcem vključuje poplačila glavnice dveh dolgoročnih posojil, ki jih je JSS MOK pridobil pri SSRS za izgradnjo neprofitnih stanovanj.

Iz spodnje tabele pa je tudi razvidno, da so se konec leta 2019 sredstva na računih JSS MOK znižala za 166.355 EUR.

Izkaz računa financiranja od 01.01.2019 do 31.12.2019

Naziv konta	Znesek	
	Tekočega leta	Prejšnjega leta
2	4	5
VII. ZADOLŽEVANJE	0	0
DOMAČE ZADOLŽEVANJE	0	0
Najeti krediti pri Banki Slovenije	0	0
Najeti krediti pri poslovnih bankah	0	0
Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	0	0
Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	0	0
Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	0	0
ZADOLŽEVANJE V TUJINI	0	0
Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	0	0
Najeti krediti pri tujih vladah	0	0
Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	0	0
Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	0	0
Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	0	0
VIII. ODPLAČILA DOLGA	81.620	81.620
ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	81.620	81.620
Odplačila kreditov Banki Slovenije	0	0
Odplačila kreditov poslovnim bankam	0	0
Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	0	0
Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	81.620	81.620
Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	0	0
ODPLAČILA DOLGA V TUJINO	0	0
Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	0	0
Odplačila dolga tujim vladam	0	0
Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	0	0
Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	0	0
Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	0	0
IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE	0	0
IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	81.620	81.620
X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	0	0
X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	166.355	2.387.179

4.3 Izvenbilančni podatki

JSS MOK ima v okviru izvenbilančnih kontov evidentirana sredstva prejetih bančnih garancij in prejetih menic v višini 92.344 EUR ter sredstva danih bančnih garancij v višini 690.910 EUR, za zavarovanje dolgoročnega kredita pridobljenega pri SSRS za izgradnjo stanovanj na Dolinski cesti v Kopru.

4.4 Dogodki po dnevu bilance stanja

Po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2019, ni prišlo do pomembnih dogodkov, ki bi vplivali na resničnost in poštenost prikazovanja računovodskih izkazov za poslovno leto 2019.

5 IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

Oceno notranjega nadzora javnih financ mora JSS MOK pripraviti na obrazcu Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ. Iz same izjave, lahko razberemo, da je JSS MOK v letu 2019 izvedel notranjo kontrolo na področjih osnovnih sredstev in terjatev, z zunanjim izvajalcem notranjega nadzora.

Izjava za leto 2019

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JSS MOK
Verdijeva ulica 10, Koper, 6000 Koper-Capodistria

Šifra: 97217
Matična številka: 5839114000

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol ter notranjega revidiranja v skladu s 100. členom Zakona o javnih financah z namenom, da obvladujem tveganja in zagotavljam doseganje ciljev poslovanja in uresničevanje proračuna.

Sistem notranjega nadzora javnih financ je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila o doseganju ciljev: tveganja, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredelijo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in pomaga, da se tveganja obvladuje uspešno, učinkovito in gospodarno.

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v / na JSS MOK.

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

Osnovnih sredstev in terjatev

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

* ugotovitev (Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcije, Urada RS za nadzor proračuna, nadzornih organov EU,...) za področja:

V / Na JSS MOK je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- | | |
|---|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju, | ☐ |
| b) na pretežnem delu poslovanja, | ☒ |
| c) na posameznih področjih poslovanja, | ☐ |
| d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, | ☐ |
| e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | ☐ |

2. upravljanje s tveganji

2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- | | |
|---|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju, | ☐ |
| b) na pretežnem delu poslovanja, | ☒ |
| c) na posameznih področjih poslovanja, | ☐ |
| d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, | ☐ |
| e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | ☐ |

2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- | | |
|---|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju, | ☐ |
| b) na pretežnem delu poslovanja, | ☒ |
| c) na posameznih področjih poslovanja, | ☐ |
| d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, | ☐ |
| e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | ☐ |

3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- | | |
|---|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju, | ☐ |
| b) na pretežnem delu poslovanja, | ☒ |
| c) na posameznih področjih poslovanja, | ☐ |
| d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, | ☐ |
| e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | ☐ |

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- | | |
|---|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju, | ☐ |
| b) na pretežnem delu poslovanja, | ☒ |
| c) na posameznih področjih poslovanja, | ☐ |
| d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, | ☐ |
| e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | ☐ |

5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- | | |
|---|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju, | ☐ |
| b) na pretežnem delu poslovanja, | ☒ |
| c) na posameznih področjih poslovanja, | ☐ |
| d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, | ☐ |
| e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | ☐ |

6. notranje revidiranje zagotavljam v skladu s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) z lastno notranjerevizijsko službo,

b) s skupno notranjerevizijsko službo,

c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,

Naziv in sedež zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:

REVIDERA d.o.o.

Navedite matično številko zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:

1195026000

Ali (sprejeti) finančni načrt (proračun), za leto na katerega se Izjava nanaša, presega 2,086 mio evrov:

☒ DA

☐ NE

Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjega izvajalca notranjega revidiranja je:

20.05.2019

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2019 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

Sprejeta so bila Navodila za izdajo naročilnic.

Kljub izvedenim izboljšavam ugotavljam, da obstajajo naslednja pomembna tveganja, ki jih še ne obvladujem v zadostni meri (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembnejša tveganja in predvidene ukrepe za njihovo obvladovanje):

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

MOJCA HILJ TRIVIČ

Datum podpisa predstojnika:

25.02.2020



6 POROČILO PRIDOBITNE DEJAVNOSTI JSS MOK ZA LETO 2019

JSS MOK v okviru svoje bruto bilance vodi tudi ločeno evidenco prihodkov in odhodkov za pridobitno dejavnost. V okviru pridobitne dejavnosti ima JSS MOK evidentirane prihodke iz naslova:

- Najemnine za garažo – Ankaran, Regentova 4A in 4B ter
- Najemnine za garažo – Dolinska, 3a-3h.

Pri evidentiranju odhodkov je JSS MOK uporabil dva sodila, in sicer:

- sodilo poslovnega dogodka ter
- sodilo izračunanega sorazmernega deleža.

V letu 2019 je JSS MOK ustvaril 7.921 EUR presežka prihodkov nad odhodki iz naslova pridobitne dejavnosti.

Realizacija FINANČNEGA NAČRTA JSS MOK ZA LETO 2019 - PRIDOBITNA					
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2019	REALIZACIJA	Ind
			1	2	3(2/1)
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV					
I.	71	NEDAVČNI PRIHODKI (710)	32.500	34.315	106
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.O.D PREMOŽENJA	32.500	34.315	
	7103	Prihodki od premoženja	32.500	34.315	106
7113	710304	Prihodki od najemnin garaž	32.500	32.923	
7141	7141	Vračilo DDPO		1.392	
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ	32.500	34.315	106
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2019	REALIZACIJA	Ind
			1	2	3(2/1)
I.	40	TEKOČI ODHODKI	25.446	26.394	104
1000	400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI	6.028	7.894	131
1100	401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	921	1.284	140
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	17.330	17.216	99
	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	7.792	1.610	21
1200	4020010	Čiščenje garaže Ankaran	2.640	2.241	85
1210	4022	Voda, elektrika za poslovni prostor	0	521	
1210	4022	Energija - garaža Ankaran	2.424	1.980	82
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	0	108	
1213	4025	Upravljanje - Ankaran, Dolinska	3.624	3.762	104
1213	402523	Intervencije		6.964	
1216	4029	Davek na DDPO	850	0	0
1219	4029	Stroški povezani z varstvom pri delu	0	30	
	42	INVESTICIJSKI ODHODKI	1.168	0	
	420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	1.168	0	
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ	25.446	26.394	104
		Razlika P - O		7.921	

7 IZRAČUN PRESEŽKA PO ZAKONU O FISKALNEM PRAVILU

Fiskalno pravilo je proračunsko pravilo, s katerim se zagotavlja srednjeročna uravnoteženost prihodkov in izdatkov proračunov države brez (dolgoročnega) zadolževanja, z namenom doseganja vzdržnosti javnih financ. Zakon o fiskalnem pravilu²⁴ (v nadaljevanju, ZFisP), ki je začel veljati leta 2015 določa, da morajo vse institucionalne enote sektorja države, kamor spadajo tudi javni skladi, izračunati presežek po ZFisP.

ZFisP določa način in časovni okvir izvajanja načela srednjeročne uravnoteženosti prihodkov in izdatkov proračunov države brez zadolževanja in merila za določitev izjemnih okoliščin ter način ravnanja ob njihovem nastopu. Izvajanje fiskalnega pravila določa Zakon o javnih financah²⁵.

Presežek po fiskalnem pravilu za javne sklade se izračuna tako, da se presežek prihodkov nad odhodki po denarnem toku zmanjša za neplačane obveznosti, razen za neplačane obveznosti iz naslova odplačila glavnice dolga ter za neporabljene donacije in za neporabljena namenska sredstva. V kolikor pa javni skladi izračunajo presežek odhodkov nad prihodki po denarnem toku, pa mu presežka po fiskalnem pravilu ni potrebno izračunavati.

JSS MOK v letu 2019 po denarnem toku izkazuje presežek odhodkov nad prihodki v višini 166.355 EUR, kar pomeni da mu za leto 2019 ni potrebno izračunati fiskalnega presežka²⁶. Podrobnejši izračun presežka je prikazan v spodnji tabeli.

Naziv	Ugotovitev preseška po ZFisP
P - prihodki (kt 7 + kt 50)	1.921.515 €
O - odhodki (kt 4 + kt 55)	2.087.870 €
PRDT -Presežek odhodkov po DT (P-O)	- 166.355 €

Javni stanovanjski sklad MOK

v.d. direktorice:

Mojca Hilj – Trivić, l.r.

Priloge:

- Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1.1. do 31.12.2019

²⁴ Uradni list RS, št. 55/15.

²⁵ 4.točka 9.i člena in 4.odstavek 9.i. člena ZJF.

²⁶ Podrobnejša obrazložitev izračuna presežka po ZFisP je podana v mnenja Ministrstva za finance z dne 13.2.2017 št. 410-119/2016/18.

Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 01.01. do 31.12.2019

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA za leto		JANUAR - DECEMBER		2019
Šifra PU:	NAZIV JAVNEGA SKLADA:			
97217 JAVNI STANOVANSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER - ZBIRNO		Indeks	100%	
A. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
- v evrih -		SPREJETI PLAN 2019	REALIZACIJA	Indeks
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3*100)
7 I. SKUPAJ PRIHODKI		3.005.511	1.921.515	64
(70+71+72+73+74+78)				
TEKOČI PRIHODKI (70+71)		1.250.276	1.300.335	104
70 DAVČNI PRIHODKI		0	0	0
71 NEDAVČNI PRIHODKI		1.250.276	1.300.335	104
710 Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja		1.180.000	1.097.228	93
7100 Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki				
7102 Prihodki od obresti		7.500	2.353	31
7103 Prihodki od premoženja		1.172.500	1.094.875	93
711 Takse in pristojbine		0	0	0
7110 Sodne takse				0
7111 Upravne takse in pristojbine				0
712 Globe in druge denarne kazni		0	0	0
713 Prihodki od prodaje blaga in storitev		0	0	0
714 Drugi nedavčni prihodki		70.276	203.107	289
7140 Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost		0	0	0
7141 Drugi nedavčni prihodki		70.276	203.107	289
72 KAPITALSKI PRIHODKI		1.500.000	221.717	15
720 Prihodki od prodaje osnovnih sredstev		1.500.000	221.717	15
7200 Prihodki od prodaje zgradb in prostorov		1.495.042	221.717	15
7201 Prihodki od prodaje prevoznih sredstev				0
7202 Prihodki od prodaje opreme		4.958	0	0
7203 Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev				0
721 Prihodki od prodaje zalog		0	0	0
7210 Prihodki od prodaje blagovnih rezerv				0
7211 Prihodki od prodaje drugih zalog				0
722 Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev		0	0	0
7220 Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov				0
7221 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč				0
73 PREJETE DONACIJE		0	0	0
730 Prejete donacije iz domačih virov		0	0	0
731 Prejete donacije iz tujine		0	0	0
732 Donacije za odpravo posledic naravnih nesreč		0	0	0
74 TRANSFERNI PRIHODKI		255.235	399.463	157
740 Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij		180.235	329.478	183
7400 Prejeta sredstva iz državnega proračuna				
7401 Prejeta sredstva iz občinskih proračunov		180.235	329.478	183
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		75.000	69.985	93
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		75.000	69.985	93
78 PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE		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	5.464.153	2.006.250	37
(40+41+42+43+45)			
40 TEKOČI ODHODKI	1.530.115	1.428.591	93
(400+401+402+403+404+409)			
400 Plače in drugi izdatki zaposlenim	557.433	442.029	79
4000 Plače in dodatki	471.924	400.702	85
4001 Regres za letni dopust	18.025	15.156	84
4002 Povračila in nadomestila	22.200	20.239	91
4003 Sredstva za delovno uspešnost	44.273	4.921	11
4004 Sredstva za nadurno delo	0	0	0
4005 Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0	0
4009 Drugi izdatki zaposlenim	1.011	1.011	100
401 Prispevki delodajalcev za socialno varnost	85.130	71.917	84
4010 Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	43.065	36.123	84
4011 Prispevek za zdravstveno zavarovanje	33.709	28.939	86
4012 Prispevek za zaposlovanje	283	245	87
4013 Prispevek za starševsko varstvo	472	408	86
4015 Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	7.601	6.202	82
402 Izdatki za blago in storitve	730.082	772.175	106
4020 Pisarniški in splošni material in storitve	80.330	92.394	115
4021 Posebni material in storitve	0	0	0
4022 Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	46.442	35.198	76
4023 Prevozní stroški in storitve	14.210	6.020	42
4024 Izdatki za službena potovanja	3.120	712	23
4025 Tekoče vzdrževanje	239.930	317.922	133
4026 Poslovne najemnine in zakupnine - PRERAZPOREDITVE (+12.451)	247.351	251.875	102
4027 Kazni in odškodnine	5.000	0	0
4028 Davek na izplačane plače	0	0	0
4029 Drugi operativni odhodki - PRERAZPOREDITEV (-12.451)	93.699	68.054	73
403 Plačila domačih obresti	15.000	0	0
404 Plačila tujih obresti			
405 Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta			
409 Rezerve	142.470	142.470	100
41 TEKOČI TRANSFERI	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	3.934.038	577.659	15
420 Nakup in gradnja osnovnih sredstev	3.934.038	577.659	15
4200 Nakup zgradb in prostorov	0	4.500	0
4201 Nakup prevoznih sredstev	0	0	0
4202 Nakup opreme	60.000	696	1
4204 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	1.000.000	0	0
4205 Investicijsko vzdrževanje in obnove	799.250	243.759	30
4206 Nakup zemljišč	1.350.000	0	0
4207 Nakup nematerialnega premoženja	48.000	0	0
4208 Študije o izvedljivosti projektov, pr.dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	676.788	328.704	49
43 INVESTICIJSKI TRANSFERI	0	0	
431 Investicijski transferi pravnim in fizičnim osebam, ki niso proračunski uporabniki			
432 Investicijski transferi proračunskim uporabnikom			
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
III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ) PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.) (SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)	-2.458.642	-84.735	27

B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

- v evrih -				
		SPREJETI PLAN 2019	REALIZACIJA	Indeks
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3 *100)
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	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 e-zr			
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	7.500	0	0
	(440+441+442+443)			
440	Dana posojila			
441	Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb	7.500	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 e-zr			
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	-7.500	0	0

C. RAČUN FINANCIRANJA

- v evrih -				
		SPREJETI PLAN 2019	REALIZACIJA	Indeks
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3 *100)
50	VII. ZADOLŽEVANJE	2.000.000	0	0
	(500+501)			
500	Domače zadolževanje	2.000.000	0	0
501	Zadolževanje v tujini			
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	117.728	81.620	69
	(550+551)			
550	Odplačila domačega dolga	117.728	81.620	69
551	Odplačila dolga v tujino			
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)	1.882.272	-81.620	
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	-583.870	-166.355	
	XI. NETO FINANCIRANJE (VI.+VII.-VIII.-X.=III.)	2.458.642	84.735	
	SREDSTVA NA RAČUNU - tekoča (sredstva na računu iz preteklih let - X)	271.693	105.338	

Koper, 13.01.2020