



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

Sprejeto OS MOK dne 19.04.2018 in soglasje OS Ankaran

Številka: 014-21/2016

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK za leto 2017



Koper, februar 2018

NAGOVOR DIREKTORJA

Stanovanjska politika ni področje, kjer bi bilo mogoče dosegati hitre rezultate in bi jo bilo mogoče uresničevati v kratkem časovnem obdobju. Poslovno in finančno poročilo JSS MOK kaže na rezultate in dosežke pri poslovanju v minulem proračunskem obdobju, torej področje gospodarjenja z namenskim premoženjem sklada. Dobro gospodarjenje z namenskim premoženjem JSS MOK potrjuje tudi pozitivno poročilo neodvisnega revizorja, ki podaja oceno, da računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih predstavljajo resničen in pošten prikaz finančnega položaja sklada.

Osnovno poslanstvo JSS MOK se odraža v uresničevanju ustavne določbe, po kateri je dolžna občina vsakemu občanu omogočiti pridobitev primerne stanovanjske in v izboljšanje kvalitete bivanja v že obstoječih najemnih stanovanjih. JSS MOK skozi vsa leta uspešno izvaja svoje poslanstvo in si prizadeva zadovoljevati potrebe po neprofitnih stanovanjih, vzdrževati obstoječi stanovanjski fond in sodelovati pri oblikovanju stanovanjske zakonodaje, predvsem v iskanju rešitev za pridobitev dodatnih finančnih virov za učinkovito izvajanje lokalne stanovanjske politike.

Zavedamo se, da smo ustanovljeni za to, da našim občanom, Kopra in Ankarana, zagotavljamo pogoje za dostojno življenje in kakovostne bivalne pogoje, k čemer pri našem delovanju tudi stremimo.

JSS MOK je v poslovnem letu 2017 dosegel cilj vzdržnega poslovanja. Poslovni izid je bil pozitiven in sicer je JSS MOK ustvaril presežek prihodkov nad odhodki v višini 125.485,00€. V poslovnem letu 2017 ni bilo realizirano nakup stanovanj na trgu, ker ni bilo na trgu nobene primerne ponudbe za nakup neprofitnih stanovanj, pričetek gradnje novih neprofitnih stanovanj na lokaciji nad Dolinsko cesto-III faza katera je že v lasti sklada se je zaradi zahtevnega umeščanja v prostor in dogovarjanja s soinvestitorjem zamaknilo v leto 2018.

Zaradi zamrznjenih najemnin od leta 2004 s strani države JSS MOK ima že več kot 50% nižje realne prihodke iz naslova neprofitnih najemnin, kljub takim razmeram na stanovanjskem področju se JSS MOK z veliko težavo trudi izvajati vizijo, da se občanom mestne občine Koper in občine Ankarana poskuša zagotavljati nova stanovanja za neprofitni najem in obstoječim najemnikom s kvalitetnim vzdrževanjem neprofitnih stanovanj boljše pogoje bivanja.

direktor
Goran Malenić

KAZALO VSEBINE

1	POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2017	7
1.1	Splošni podatki	7
1.2	Organi sklada	8
1.3	Predstavitev JSS MOK	9
1.4	Organiziranost JSS MOK in kadrovska struktura	10
1.5	Pravne podlage	11
1.6	Cilji poslovanja	11
2	POSLOVNO POROČILO OSNOVNIH DEJAVNOSTI	12
2.1	Oddaja stanovanj	12
2.2	Gradnje, prenove in vzdrževanje	12
2.3	Tožbe in izvršbe zoper najemnike	12
2.4	Prodaja in nakup nepremičnin	12
3	POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	13
4	RAČUNOVODSKO POROČILO	14
4.1	POJASNILA K BILANCI STANJA	14
4.1.1	Stanje sredstva - aktiva	14
4.1.1.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	15
4.1.1.2	Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitev	16
4.1.2	Stanje obveznosti do virov sredstev - pasiva	18
4.1.2.1	Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev	18
4.1.2.2	Lastni viri in dolgoročne obveznosti	20
4.2	Konti izvenbilančne evidence	21
4.3	Dogodki po dnevu bilance stanja	21
4.4	POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV TER OCENA REALIZACIJE	22
4.4.1	Prihodki v letu 2017	22
4.4.1.1	Nedavčni prihodki	22
4.4.1.2	Kapitalski prihodki	24
4.4.1.3	Transferni prihodki	24
4.4.1.4	Prejeta sredstva iz EU	24
4.4.2	Odhodki v letu 2017	25
4.4.2.1	Tekoči odhodki	25
4.4.2.2	Investicijski odhodki	27
4.4.2.3	Transferni odhodki	29
4.5	POJASNILA K IZKAZU RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	29
4.6	POJASNILA K IZKAZU RAČUN FINANCIRANJA	29

5	POROČILO PRIDOBITNE DEJAVNOSTI JSS MOK ZA LETO 2017	30
6	IZRAČUN PRESEŽKA PO ZAKONU O FISKALNEM PRAVILU	31
	PRILOGE	32



VALUTA družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor, tel.: (02) 234 24 80, fax: (02) 234 24 81, e-mail: info@valuta.si

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

**Mestni občini Koper, ustanoviteljici javnega sklada
JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER FONDO ALLOGGI
PUBBLICO DEL COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA, Verdijeva ulica 10, Koper**

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze javnega sklada JSS MOK, Koper, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2017 ter izkaz prihodkov in odhodkov 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 predstavljajo resničen in pošten prikaz finančnega položaja javnega sklada JSS MOK, Koper na dan 31. decembra 2017 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov poslovnega izida za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in Slovenskimi računovodskimi standardi ter z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR). 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 sklada JSS MOK, 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 pomembno napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem ni nič takega, o čemer bi morali poročati.

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 s Slovenskimi računovodskimi standardi in 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 njegove sposobnosti, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, razkritje zadev, povezanih z delujočim javnim skladom in uporabo predpostavke delujočega javnega sklada kot podlago za računovodenje, razen če namerava posloводство javnega sklada likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Organi upravljanja so odgovorni 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 zagotovitve, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z MSR, 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 z MSR 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 razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenja o učinkovitosti notranjih kontrol javnega 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 zbujajo dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega javnega sklada, 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 organizacije kot delujočega javnega sklada;

- 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 zahtevah druge zakonodaje

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, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33 do 35 omenjenega zakona.

Po našem mnenju so naložbe premoženja javnega sklada JSS MOK, Koper na dan 31. 12. 2017 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Sklad nima izdanih poroštev niti zadolžitev, zato o skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanju z 29. in 37. členom Zakona o javnih skladih ne moremo poročati.

Javni sklad JSS MOK, Koper v letu 2017 ni podeljeval finančnih vzpodbud in poroštev ter zato ni zavezan k oblikovanju rezervacij za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj, kot to določa 36. člen Zakona o javnih zavodih.

V skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena Zakona o javnih skladih potrjujemo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.

Odstavek o drugih zadevah

Ne da bi izrazili mnenje s pridržkom pa opozarjamo na pomanjkljivosti v zvezi z registracijo sprememb namenskega premoženja javnega sklada v sodnem registru. Zakon o javnih skladih diktira, da se povečanje kapitala z vplačilom dodatnega premoženja vpiše v sodni register (enako velja za zmanjšanje). Namensko premoženje javnega sklada JSS MOK, Koper, ki je registrirano v sodnem registru znaša 67.714.466,67 EUR, pri čemer je bilo zadnje povečanje namenskega premoženja registrirano leta 2009. Od takrat je prišlo do novih povečanj in zmanjšanj namenskega premoženja, ki pa še niso bila registrirana v sodnem registru.

Darko Branilovič
Pooblaščen revizor
Direktor



V Mariboru, dne 26. 2. 2018

VALUTA, družba za revizijo d.o.o.
Slovenska ulica 39, 2000 Maribor

1 POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2017

Poslovno in finančno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju JSS MOK) je sestavljeno v skladu s Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava¹ ter Navodilom o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna².

Po Pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov³ uvrščamo JSS MOK med posredne uporabnike občinskega proračuna, po veljavnih predpisih za sestavitev letnih poročil pa med druge uporabnike enotnega kontnega načrta.

Vsebina letnega poročila kaže na rezultate in dosežke pri poslovanju v proračunskem obdobju. JSS MOK v svojem letnem poročilu prikazuje področje na katerem deluje, torej področje gospodarjenja z namenskim premoženjem.

Temeljne določbe o sestavljanju in predlaganju letnih poročil proračunskih uporabnikov so navedene v Zakonu o javnih financah⁴ in Zakonu o računovodstvu⁵.

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:	68.320 – Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi
Matična št.:	5839114000
Podračun pri UJP:	SI56 0125 0600 0000 239

Namensko premoženje JSS MOK: vrednost namenskega premoženja vpisanega v Sodni register znaša na dan 31.12.2017 67.714.466,67 EUR.

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,

¹ Uradni list RS, št. 115/02 in spremembe

² Uradni list RS, št. 12/01 in spremembe.

³ Uradni list RS, št. 46/03 in spremembe.

⁴ Uradni list RS, št. 79/99 in spremembe.

⁵ Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe.

-
- 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,
 - 71.12 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 sklada

Organa JSS MOK sta:

- nadzorni svet in
- direktor.

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

Direktor JSS MOK: Goran Malenić

Člani nadzornega sveta so praviloma 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 2017 deloval v sestavi, kot sledi:

Predsednik: Zdravko Hočevar
Namestnik predsednika: Sandro Cerovac

Člani: Mirja Gregorič, Cvetka Jagodič, Rožana Viler (do 14.9.2017),
Miloš Senčur in Dejan Škerlić.

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 MOK⁶, preoblikoval v JSS MOK. Nadaljeval je z delom kot javni sklad v skladu z Zakonom o javnih skladih⁷, določbami Stanovanjskega zakona⁸ in Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada MOK⁹. Občinski svet MOK je na seji dne 16. junija 2009 sprejel Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK¹⁰, na podlagi katerega je bila usklajena organiziranost in delovanje JSS MOK z določili Zakona o javnih skladih¹¹ (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 programa¹² 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 naloge¹³:

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

⁶ Uradne objave, št. 13/95.

⁷ Uradni list RS, št. 22/00 in spremembe.

⁸ Uradni list RS, št. 18/91 in spremembe; prenehal veljati dne 14. 10. 2003.

⁹ Uradne objave, št. 42/00, 29/02 in Uradni list RS, št. 75/04, 49/05.

¹⁰ Uradni list RS, št. 61/09.

¹¹ Uradni list RS, št. 77/08 – ZJS-1.

¹² Nacionalni stanovanjski program (NPSta), Uradni list RS, št. 43/00.

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

1.4 Organiziranost JSS MOK in kadrovska struktura

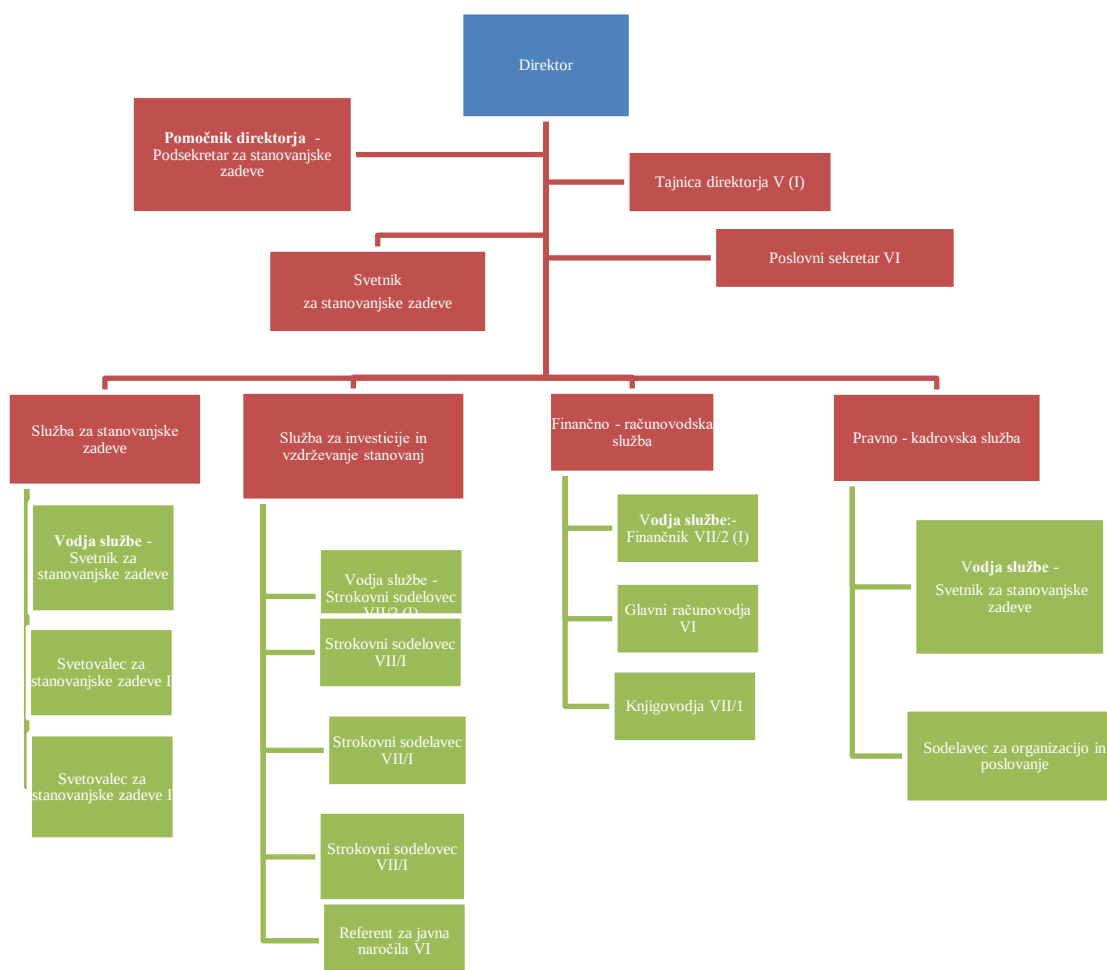
Organiziranost JSS MOK je določena v Pravilniku o notranji organizaciji in sistematizaciji delavnih mest JSS MOK, s katerim sklad zagotavlja strokovno, učinkovito in racionalno izvrševanje nalog ter učinkovit nadzor nad opravljanjem le-teh.

Sklad svoje naloge izvaja v naslednjih organizacijskih enotah:

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

JSS MOK je v letu 2017 zadane cilje realiziral s povprečno 14 zaposlenimi. Na dan 31.12.2017 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.

Slika 1: Organigram JSS MOK



Vir: interno gradivo JSS MOK

1.5 Pravne podlage

Poslovno in finančno poročilo JSS MOK je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakon o javnih financah¹⁴,
- Zakon o fiskalnem pravilu¹⁵,
- Zakon o računovodstvu¹⁶,
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017¹⁷,
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018¹⁸,
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna¹⁹,
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava²⁰,
- Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov²¹,
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava²²,
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava²³,
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev²⁴,
- Pravilnik o računovodstvu JSS MOK²⁵.

1.6 Cilji poslovanja

Cilji JSS MOK za leto 2017 so opredeljeni v Poslovnem in finančnem načrtu JSS MOK za leto 2017. Poslovni in finančni načrt je nadzorni svet JSS MOK obravnaval na 13. redni seji dne 13. novembra 2016. Nadzorni svet JSS MOK je Poslovni in finančni načrt JSS MOK za leto 2017 skupaj s Pisnim poročilom nadzornega sveta posredoval v obravnavo in sprejem občinskemu svetu Mestne občine Koper (v nadaljevanju MOK) ter v soglasje občinskemu svetu Občine Ankaran. Občinski svet MOK je Poslovni in finančni načrt JSS MOK za leto 2017 obravnaval in tudi sprejel na seji dne 22. decembra 2016. Občinski svet občine Ankaran pa je k Poslovnemu in finančnemu načrtu JSS MOK podal soglasje na seji 20. decembra 2016.

JSS MOK je v okviru Poslovnega in finančnega načrta za leto 2017 največji obseg planiranih sredstev namenil za investicijske odhodke, kjer so zajeti odhodki za obnovo in vzdrževanje stanovanj. Realizacija zastavljenih ciljev je podrobneje opisana v nadaljevanju ter prikazana v Realizaciji finančnega načrta JSS MOK za leto 2017²⁶.

¹⁴ Uradni list RS, št. 79/99 in spremembe.

¹⁵ Uradni list RS, št. 55/15.

¹⁶ Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe.

¹⁷ Uradni list RS, št. 96/15 in spremembe.

¹⁸ Uradni list RS, št. 80/16 in spremembe.

¹⁹ Uradni list RS, št. 12/01 in spremembe.

²⁰ Uradni list RS, št. 115/02 in spremembe.

²¹ Uradni list RS, št. 46/03.

²² Uradni list RS, št. 134/03 in spremembe.

²³ Uradni list RS, št. 112/09 in spremembe.

²⁴ Uradni list RS, št. 45/05 in spremembe.

²⁵ Sprejet na Občinskem svetu MOK z dne 20.12.2012.

²⁶ Priloga 1.

2 POSLOVNO POROČILO OSNOVNIH DEJAVNOSTI

2.1 Oddaja stanovanj

JSS MOK ima v lasti 553 stanovanj. Poleg tega upravlja tudi z 89 neprofitnimi stanovanji, ki so v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS).

JSS MOK je 4. 9. 2017 objavil javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj, na katerega je prispelo 706 vlog, ki so še v obdelavi.

V letu 2017 je bilo opravljenih 7 zamenjav stanovanj.

2.2 Gradnje, prenove in vzdrževanje

JSS MOK je v letu 2017 v okviru investicijskega vzdrževanja stanovanjskega fonda v celoti obnovil 43 stanovanj, od tega 6 stanovanj v celoti. V celoti so se obnavljala stanovanja, ki so se med letom izpraznila in so bila zaradi dotrajanosti potrebna celovite prenove. Čeprav je JSS MOK planiral za leto 2017 začetek izvajanja projekta izgradnje vsaj 80 neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto, se gradnja premika v leto 2018, predvsem zaradi iskanja optimalne izkoriščenosti terena. Idejni projekti so izdelani in prav tako je dogovorjeno s strani SSRS glede soinvestitorstva gradnje novih neprofitnih stanovanj na tej lokaciji. Planirana energetska sanacija objekta Cesta na Markovec 1c, Koper se bo zamaknila v leto 2018, saj JSS MOK še ni pridobil končnega soglasja s strani Ministrstva za infrastrukturo RS o črpanju nepovratnih kohezijskih sredstev.

2.3 Tožbe in izvršbe zoper najemnike

Sklad je v letu 2017 sprotno opominjal najemnike, zaradi neporavnanih zapadlih obveznosti. Posledično je bilo vloženih 39 izvršb na podlagi verodostojne listine, od katerih je bilo v letu 2017 pravnomočno zaključenih 31. Zaradi neplačila obveznosti, v letu 2017 ni bila izvedena nobena deložacija.

2.4 Prodaja in nakup nepremičnin

JSS MOK je v letu 2017 prodal 14 enot. V glavnem so bila prodana zasedena stanovanja oziroma prostori in sicer obstoječim najemnikom oziroma uporabnikom. Pri prodaji so bili upoštevani kriteriji za uvrstitev nepremičnega premoženja v lasti JSS MOK v letni plan prodaje, ki jih je Nadzorni svet JSS MOK sprejel 9. 12. 2014.

V letu 2017 pa je JSS MOK kupil nove poslovne prostore za potrebe nemotenega delovanja sklada na naslovu Zore Perello Godina 2 v Kopru ter manjši del zemljišča v izmeri 66m² za potrebe dovozne poti pri objektu Cesta na Markovec 1c (zemljišče s parcelno št. 463/8 k.o. Semedela).

3 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

Skupni finančni rezultat JSS MOK za leto 2017 je prikazan v spodnji tabeli.

Tabela 1:

		LETO 2016	LETO 2017	IND.
A)	BILANCA PRIH. IN ODHODKOV			
I.	Prihodki	1.926.505	2.412.027	125
II.	Odhodki	1.542.999	2.286.542	148
III.	Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II)	383.506	125.485	
B)	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	0	0	0
V.	Dana posojila			
VI.	Prejeta minus dana posojila (IV-V)	0	0	0
VII.	Skupni presežek/primanjkljaj (I+IV)-(II+V)	383.506	125.485	
C)	RAČUN FINANCIRANJA			
VIII.	Zadolževanje sklada			
IX.	Odplačilo dolga	646.840	81.620	13
X.	Neto zadolževanje (VIII-IX)	-646.840	-81.620	13
XI.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na rač.(III+VI.+X)	-263.334	43.865	
XII.	Stanje na računih konec preteklega leta	2.878.341	2.615.007	91
XIII.	Stanje na računih konec tekočega leta	2.615.007	2.658.872	102

Vir: Priloga 1.

Iz preglednice je razvidno, da je JSS MOK v letu 2017 realiziral 125.485 EUR presežka prihodkov nad odhodki. Ravno tako je razvidno, da je JSS MOK za odplačilo dolga porabil sredstva v višini 81.620 EUR.

Sredstva na računu konec leta 2017 so se tako povečala za 43.865 EUR, oziroma za 2% v primerjavi z letom 2016. Povečanje sredstev se prenese v dobro sklada namenskega premoženja med vire v bilanci stanja za leto 2017.

Prihodki in odhodki drugih uporabnikov se na podlagi Zakona o računovodstvu priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka. Po pravilniku o razčlenjevanju 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 2017 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).

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 prikazuje resnično in pošteno stanje sredstev in obveznosti do njihovih virov ob koncu obračunskega obdobja. 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 2017 je bila 50.407.685 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 2 %.

4.1.1 Stanje sredstva - aktiva

Tabela 2:

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	46.408.610	47.191.222	98
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	164.101	161.586	102
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	145.378	134.903	108
02	NEPREMIČNINE	004	77.761.767	77.164.920	101
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	31.410.560	30.047.599	105
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	198.524	198.000	100
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH	007	163.868	153.792	107
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	3.010	3.010	100
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	0	-
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	1.014	0	-
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0	-
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)	012	3.999.075	4.022.262	99
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.864.361	652.987	286
12	KRA TKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	198.606	169.209	117
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	130.500	-
14	KRA TKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	278.397	291.685	95
15	KRA TKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	1.500.000	2.600.000	0
16	KRA TKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	1.279	1.839	70
17	DRUGE KRA TKOROČNE TERJATVE	020	23.461	21.646	108
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	132.971	149.396	89
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	5.000	0
	C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)	023	0	0	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0	0
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0	0
	I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)	032	50.407.685	51.213.484	98

Vir: Bruto bilanca JSS MOK na dan 31.12.2017

4.1.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju na dan 31.12.2017 znašajo 46.408.610 EUR in so se v primerjavi z letom 2016 znižala za 2%. Med dolgoročnimi sredstvi in sredstvi v upravljanju JSS MOK izkazuje neopredmetena sredstva, nepremičnine, opremo in druga opredmetena osnovna sredstva, nepremičnine v gradnji ter dolgoročne finančne naložbe.

4.1.1.1.1 Neopredmetena sredstva in popravek vrednosti (PV)

Neopredmetena sredstva predstavljajo različne računalniške programe, ki jih JSS MOK uporablja v svojem imenu. Nabavna vrednost neopredmetenih sredstev je na dan 31. 12. 2017 znašala 164.101 EUR, odpisana vrednost sredstev 145.378 EUR ter neodpisana vrednost pa 18.723EUR.

JSS MOK obračunava amortizacijo osnovnih sredstev po metodi enakomernega časovnega amortiziranja in po predpisanih stopnjah. Amortizacija se obračunava od nabavne vrednosti osnovnih sredstev do njihovega popolnega odpisa. Amortizacijske stopnje so določene v skladu z veljavnim Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev (v nadaljevanju, Pravilnik), katerega je izdalo Ministrstva za finance.

Amortizacija za neopredmetena sredstva je bila izračuna po veljavnih stopnjah iz Pravilnika in je za leto 2017 znašala 10.475 EUR.

4.1.1.1.2 Nepremičnine in popravek vrednosti (PV)

JSS MOK v okviru nepremičnin izkazuje vrednost zemljišč in vrednost nepremičnin, ki so v njegovi lasti.

Tabela 3:

vrsta opredmetenih sredstev	neodpisana vrednost 31.12.2016	Povečanje	Zmanjšanje	Znižanje PV	Amortizacija	Neodpisana vrednost 31.12.2017
Zemljišča	86.942	1.726.972	10.081	0	0	1.803.833
Zgradbe	47.030.380	1.106.112	2.226.158	909.841	2.272.802	44.547.373
SKUPAJ	47.117.322					46.351.206

Vir: Register osnovnih sredstev JSS MOK

Zgornja tabela nam prikazuje knjigovodsko stanje na dan 31.12.2017 po posameznih vrstah nepremičnin v primerjavi z letom 2016.

Vrednost zemljišč se je primerjavi z letom 2016 povečala za 1.726.972 EUR. Občinski sveta MOK je na podlagi sklepa št. 478-140/2017 z dne 30.03.2017, na JSS MOK neodplačno prenesla lastninsko pravico na zemljiščih s parcelnimi št. 1970/2, 1970/5, 1981/11, 1981/12, 1981/13, 1981/14, 1982/7, 1982/8, 1983/4, 1983/6 k.o. Semedela. Znižanje v višini 10.081 EUR pa predstavlja brezplačno odsvojitev deleža v korist MOK na parceli št. 481/40, k.o. Semedela na podlagi sklepa Občinskega sveta št. 3520-1/2006.

Vrednost zgradb se je v letu 2017 povečala za 1.106.112 EUR, kar je posledica plačila celotne kupnine za nakupa poslovnih prostorov v Kopru²⁷, evidentiranja investicij v teku za nove

²⁷ Prodajna pogodba OPR.št. SV 1711/16 z dne 30.12.2016.

poslovne prostore na naslovu Zore Perello Godina v Kopru ter preknjižbe ene enote stanovanja na dva dela. Zmanjšanje vrednosti zgradb ter znižanje PV je posledica prodaje 14 stanovanj²⁸.

Za obračun amortizacije zgradb je bila uporabljena predpisana 3% letna amortizacijska stopnja in je za leto 2017 znašala 2.272.802 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 na naslovu Nazorjevega trga 5 in ostalo opremo. Konec leta 2017 je bilo stanje nabavne vrednosti opreme 198.525 EUR, odpisana vrednost je znašala 163.868 EUR ter neodpisana vrednost pa 34.657 EUR. Amortizacija za opremo je bila izračuna po veljavnih stopnjah iz Pravilnika in je za leto 2017 znašala 12.970 EUR.

4.1.1.1.4 Dolgoročne finančne naložbe

Dolgoročne finančne naložbe v višini 3.010 EUR izkazujejo naložbe v umetniška dela (slike). V letu 2017 se dolgoročne finančne naložbe niso spremenile.

4.1.1.1.5 Dolgoročne terjatve iz poslovanja

Dolgoročne terjatve iz poslovanja v višini 1.014 EUR izkazujejo vplačana sredstva v rezervni sklad za nov poslovni prostor na naslovu Zore Perello Godina, Koper.

4.1.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve na dan 31.12.2017 znašajo 3.999.075 EUR in so se v primerjavi z letom 2016 znižala le za 1%. V okviru navedenih sredstev so prikazana dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah, kratkoročne terjatve do kupcev, dani predujmi in varščine, kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta, kratkoročne finančne naložbe, kratkoročne terjatve iz financiranja, druge kratkoročne terjatve, neplačani odhodki.

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 ter kratkoročni plasmaji do 3 mesecev pri poslovni banki. Stanje denarnih sredstev na podračunu je na dan 31.12.2017 znašalo 626.208 EUR in le-ta so bila na podlagi posredovanega izpiska odprtih postavk s strani Ministrstva za finance tudi potrjena. Stanje denarnih sredstev na sukcesivnem depozitu pri poslovni banki je na dan 31.12.2017 znašalo 1.300.000 EUR.

²⁸ Seznam prodanih stanovanj je naveden v poglavju 4.4.1.2 Kapitalski prihodki

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 31.12.2017 v višini 198.606 EUR, izkazujejo večinoma terjatve do najemnikov stanovanj in do najemnikov garaž, katere so po zapadlosti prikazane v spodnji tabeli.

Tabela 4: Struktura odprtih postavk po zapadlosti

Zapadlost/ skupaj	198.606 €
od 30 do 59	16.415 €
od 60 do 89	5.738 €
od 90 do 179	5.270 €
od 180 do 364	7.512 €
nad 365	50.026 €
Ne zapadle	113.645 €

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 31.12.2017 znašajo 6.867 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 31.12.2017 znašajo 37.246 EUR.

4.1.1.2.3 Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (EKN)

Kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN v skupni višini 278.397 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 268.971 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 2017, na podlagi katerega sta določila dinamiko poplačila zapadlih terjatev.
- terjatve do SSRS v višini 8.942 EUR za storitve upravljanja stanovanj ter
- terjatve do posrednih proračunskih uporabnikov občine v višini 483 EUR, iz naslova najemnin za stanovanja.

Vse zgoraj navedene kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN so bile na podlagi poslanih IOP obrazcev dan 31.12.2017 tudi usklajena s proračunskimi uporabniki.

4.1.1.2.4 Kratkoročne finančne naložbe

Kratkoročne finančne naložbe v skupni višini 1.500.000 EUR, so finančne naložbe, ki zapadejo v obdobju krajšem od leto dni. JSS MOK v okviru navedenih naložb izkazuje kratkoročne depozite pri poslovnih bankah nad 3 mesece.

4.1.1.2.5 Kratkoročne terjatve iz financiranja

Kratkoročne terjatve iz financiranja v višini 1.279 EUR, izkazujejo vrednosti 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 23.461 EUR izkazuje terjatve do Zavoda za zdravstveno zavarovanje iz naslova refundacij boleznin nad 30 dni, terjatve do FURS-a iz naslova vračila preplačane akontacije davka od dohodka pravnih oseb na podlagi obračuna za leto 2017, terjatve do delavcev iz naslova šolnin ter terjatve iz naslova nakupa kurilnega olja do upravnika v stanovanjskem objektu Cesta na Markovec 1C.

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

Tabela 5:

Členitev 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	643.039	771.907	83
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	9.580	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	32.435	32.221	101
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	60.905	73.053	83
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	19.866	10.564	188
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	32.904	35.188	94
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	0	0	0
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	474.074	459.400	103
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	22.855	151.901	15
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052+053+054+055+056+057+058-059)	044	49.764.646	50.441.577	99
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	627.222	555.924	113
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	48.167.209	48.825.350	99
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	899.259	980.878	92
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	70.956	79.425	89
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	0	0	0
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	50.407.685	51.213.484	98

Vir: Bruto bilanca JSS MOK na dan 31.12.2017

4.1.2.1 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev na dan 31.12.2017 znašajo 643.039 EUR in so se v primerjavi z letom 2016 znižale za 17%. V okviru navedenih obveznosti ima JSS MOK evidentirane 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 razmejitev.

4.1.2.1.1 Kratkoročne obveznosti do zaposlenih

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih v skupni višini 32.435 EUR, prikazujejo vse obveznosti do zaposlenih za izplačilo plač za mesec december, vsa nadomestila in druge prejemke iz delovnega razmerja ter z njimi povezne davke in prispevke.

4.1.2.1.2 Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi v skupni višini 60.905 EUR izkazujejo obveznosti, ki zapadejo v plačilo v enem mesecu ali prej. Vsi evidentirani zneski izhajajo iz verodostojnih knjigovodskih listi (pogodbe, naročilnice, ipd.) in so bili na podlagi prejetih in poslanih IOP obrazcev na dan 31.10. in/ali 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

Tabela 10:

Zapadlost/ skupaj	60.905 €
od 30 do 59	8 €
od 60 do 89	0 €
od 90 do 179	0 €
od 180 do 364	88 €
nad 365	2.758 €
Ne zapadle	58.051 €

4.1.2.1.3 Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Druge kratkoročne obveznosti na dan 31.12.2017 znašajo 19.866 EUR in izkazujejo obveznosti do Finančne uprave Republike Slovenije iz naslova obračunanih prispevkov na plače in sejinin ter iz naslova obveznosti za Davek na dodano vrednost.

4.1.2.1.4 Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN v skupni višini 32.904 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 31.234 EUR iz naslova neplačanih najemnin najemnikov za stanovanja prejeta v upravljanje in so last SSRS,
- kratkoročne obveznosti do ostalih posrednih uporabnikov proračuna države v višini 20 EUR,
- kratkoročne obveznosti do posrednih uporabnikov proračuna občine za vplačane varščine v višini 1.449 EUR ter
- kratkoročne obveznosti do neposrednih uporabnikov državnega proračuna v skupni višini 201 EUR.

Vse zgoraj navedene kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN so bile na podlagi poslanih IOP obrazcev dan 31.12.2017 tudi usklajena s proračunskimi uporabniki.

4.1.2.1.5 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.).

4.1.2.1.6 Pasivne časovne razmejitve

Pasivne časovne razmejitve so se v primerjavi z letom 2016 bistveno znižale, kar je posledica prenosa danega predujma iz leta 2016 za nakup poslovnih prostorov na konto kupnin. Poleg danega predujma pa so na navedenih kontih evidentirane ustrezne protiknjižbe terjatev do delavcev ter terjatev iz naslova nakupa kurilnega olja do upravnika v stanovanjskem objektu Cesta na Markovec 1C.

4.1.2.2 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti na dan 31.12.2016 znašajo 49.764.646 EUR in so se v primerjavi z letom 2016 znižale za 1%, kar je posledica obračunane amortizacije ter izločitve osnovnih sredstev.

4.1.2.2.1 Rezervni sklad

Rezervi sklad izkazuje denarna sredstva za namene po 119. členu Stvarnopravnega zakonika²⁹ ter sredstva vplačana v rezervni sklad za nov poslovni prostor. Rezervni sklad za potrebe stanovanj se je v letu 2017 povečal za 134.008 EUR, na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK. Sredstva rezervirana v okviru rezervnega sklada za stanovanja lahko JSS MOK nameni le za tekoča in intervencijska vzdrževanja stanovanjskih objektov.

4.1.2.2.2 Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja v višini 48.167.209 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 z letom 2016 znižala za 1%. Podrobnejše gibanje namenskega premoženja v letu 2017 je prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 6:

Stanje (kt940) na dan 31.12.2016	48.825.349,89
+ POVEČANJE (nove nabave OS, drobní inventar, prenosi ustanovitelja)	2.592.317,92
- amortizacija	2.292.917,36
- ZMANJŠANJE (prodaja, odpisi, prenos ustanovitelju)	1.083.028,17
+ presežek	43.865,08
+ ostalo (vračila kreditov, st.izravnava DDV, itd.)	81.621,75
Stanje (kt 940) na dan 31.12.2017	48.167.209,11

²⁹ Uradni list RS, št. 87/02 in spremembe.

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 31.12.2017 v okviru dolgoročnih finančnih naložb izkazuje odprte obveznosti iz naslova dveh dolgoročnih kreditov, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 7:

posojilodajalec	datum pogodbe	Stanje kredita 31.12.2017	Delež NP
SSRS	16.7.1998	150.784	0,22%
SSRS	1.12.2005	748.475	1,11%
SKUPAJ zadolženost JSS MOK		899.259	1,33 %
Stanje NP na dan 31.12.17		67.714.467	EUR

Iz zgornje tabele lahko razberemo, da je JSS MOK na dan 31.12.2017 zadolžen le 1,33 % celotnega namenskega premoženja (v tabeli označeno NP), kar pomeni da v celoti izpolnjuje določila 37. člena ZJS-1, kjer je zapisano, da skupni obseg zadolžitve sklada ne sme preseči 10 % vrednosti namenskega premoženja.

4.1.2.2.4 Druge dolgoročne obveznosti

Druge dolgoročne obveznosti na dan 31.12.2017 v skupni višini 70.956 EUR izkazujejo obveznosti po posameznem najemniku iz naslova prejetih varščin. Sredstva bodo ves čas trajanja najemnih pogodb ostala evidentirana kot prejete sredstva za ureditev stanovanj ob izselitvi. Ob izteku najemne pogodbe ali prekinitvi najemnega razmerja, pa se bodo vplačana sredstva vrnila ali poračunala z neplačanimi najemninami oz. obračunanimi odškodninami.

4.2 Konti izvenbilančne evidence

JSS MOK v okviru izvenbilančnih kontov evidentirana sredstva v višini 84.686 EUR iz naslova veljavnih menic za dobro izvedena dela, ter sredstva v višini 748.475 EUR iz naslova pridobljene bančne garancije pri Banki Koper, za dolgoročni kredit pridobljen pri SSRS za izgradnjo stanovanj na Dolinski cesti v Kopru

4.3 Dogodki po dnevu bilance stanja

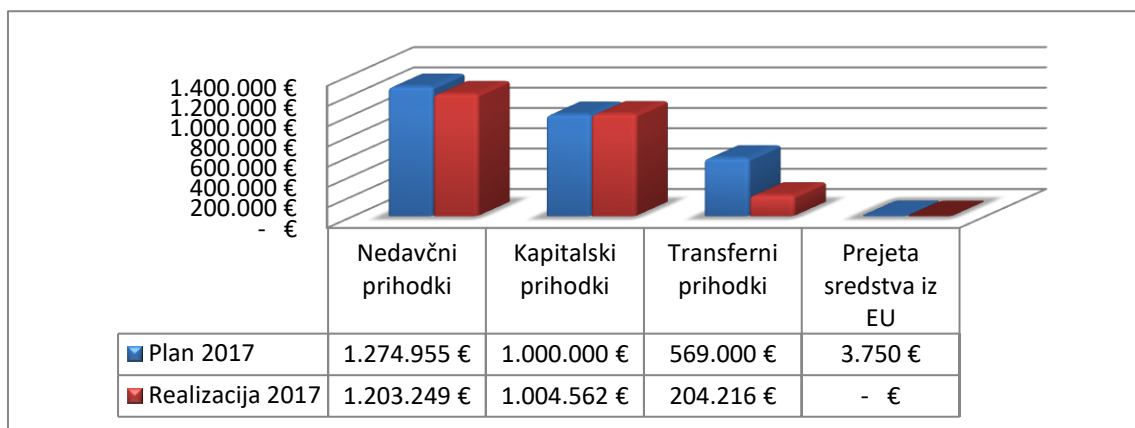
Po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2017, ni prišlo do pomembnih dogodkov.

4.4 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV TER OCENA REALIZACIJE

4.4.1 Prihodki v letu 2017

V letu 2017 je JSS MOK ustvaril skupaj **2.412.027 EUR³⁰** prihodkov kar predstavlja 85% realizacijo planiranih prihodkov.

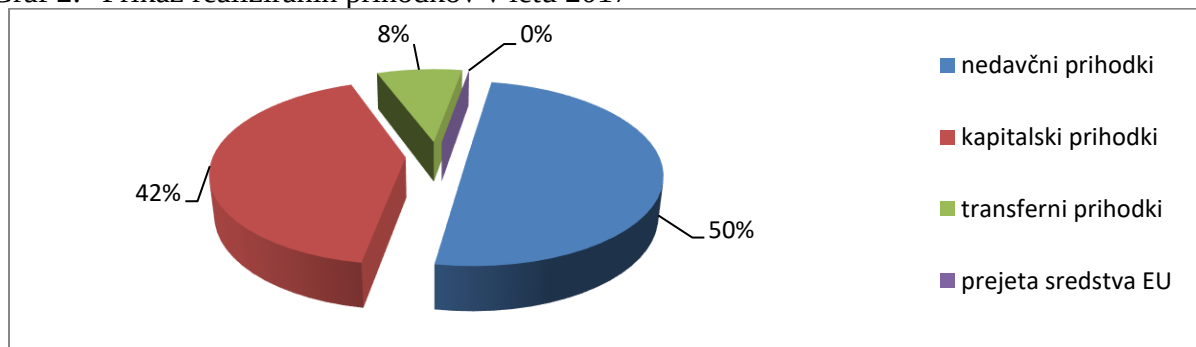
Graf 1: Prikaz prihodkov



Vir: Priloga 1

V okviru navedenih prihodkov so prikazani vsi realizirani prihodki iz naslova nedavčnih prihodkov, kapitalskih prihodkov, transfernih prihodkov ter prejeta sredstva iz EU.

Graf 2: Prikaz realiziranih prihodkov v letu 2017



Vir: Priloga 1 (celotni realizirani prihodki 2.412.027 EUR = 100%).

4.4.1.1 Nedavčni prihodki

JSS MOK je v letu 2017 realiziral **1.203.249 EUR** nedavčnih prihodkov, kar predstavlja 94% realizacijo planiranih prihodkov ter 50% vseh prihodkov v letu 2017 (Graf 2). Med nedavčnimi prihodke so zajeti prihodki od obresti, prihodki od premoženja in drugi nedavčni prihodki.

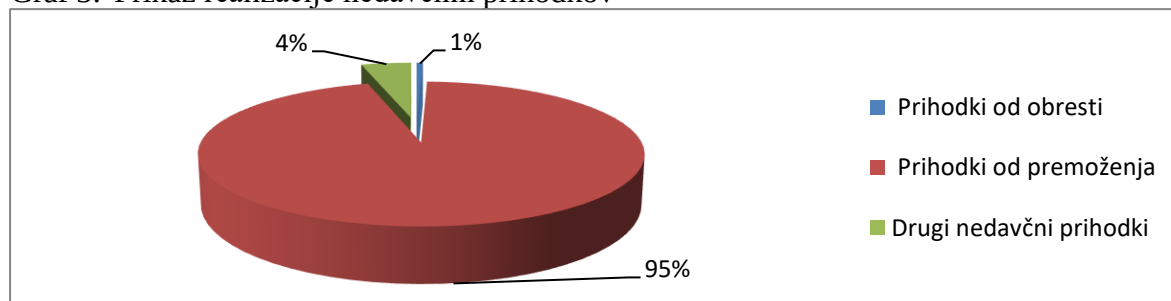
³⁰ Podrobnejši prikaz realizacije prihodkov za leto 2017 je razviden iz Priloge 1.

Tabela 8:

Nedavčni prihodki	Plan 2017	Realizacija 2017	Ind
Prihodki od obresti	19.500 €	6.712 €	34
Prihodki od premoženja	1.192.492 €	1.143.171 €	96
Drugi nedavčni prihodki	62.963 €	53.366 €	85
SKUPAJ	1.274.955 €	1.203.249 €	94

Vir: Priloga 1.

Graf 3: Prikaz realizacije nedavčnih prihodkov



Vir : Tabela 3, stolpec 3 – celotni 100% prihodki = 1.203.249 EUR

4.4.1.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so bili realizirani v višini **6.712 EUR**, in so dosegli le 34% realizacijo planiranih prihodkov ter predstavljajo 1% vseh nedavčnih prihodkov (Graf 3). V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti poslovnih bank za kratkoročne depozite ter obresti poslovnih bank za sukcesivne depozite (depoziti na odpoklic).

4.4.1.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini **1.143.171 EUR**, kar predstavlja 96% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki ter 95% vseh nedavčnih prihodkov v letu 2017 (Graf 3). V okviru realizacije finančnega načrta za leto 2017 predstavljajo ti prihodki najobsežnejši vir prihodkov.

Prihodki od premoženja vključujejo:

- *prihodke od najemnin stanovanj*, ki so bili realizirani v višini 1.115.137 EUR, kar predstavlja 96% realizacijo planiranih prihodkov. V navedenih prihodkih so poleg najemnin za stanovanja v lasti JSS MOK vključene tudi najemnine za stanovanj v upravljanju, katera so last SSRS.
- *prihodke od drugih najemnin*, ki so bili realizirani v višini 1.000 EUR. V okviru navedenih prihodkov so zajeti prihodki od oddaja prostora za antene telekomunikacijskih operaterjev.
- *prihodke od najemnin garaž*, ki so bili realizirani v višini 27.034 EUR, kar predstavlja 83% realizacijo planiranih prihodkov.

4.4.1.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini **53.366 EUR**, kar predstavlja 85% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki ter 4% vseh nedavčnih prihodkov v letu 2017 (Graf 3). 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 službenega stanovanja,
 - prihodki iz naslova povračil sodnih stroškov (stroški izvršb),
 - prihodki s strani Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije, iz naslova refundacij nadomestil plače in prispevkov delavcev v času zadržanosti od dela za boleznine nad 30 dni,
 - drugi nepredvideni prihodki v letu 2017, itd.

4.4.1.2 Kapitalski prihodki

JSS MOK je v letu 2017 realiziral **1.004.562 EUR** prihodkov od prodaje osnovnih sredstev, kar predstavlja 100% realizacijo planiranih prihodkov ter 42% vseh prihodkov v letu 2017 (Graf 2). V okviru navedenih prihodkov je JSS MOK realiziral prihodke iz naslova prodaje spodaj navedenih stanovanjskih objektov:

- Ulica Agrarne reforme 30, Koper,
- Cesta na Markovec 5, Koper,
- Cesta na Markovec 7, Koper,
- Ulica Agrarne reforme 8a, Koper,
- Kocjančičeva ulica 2, Koper,
- Kozlovičeva ulica 31, Koper,
- Kvedrova cesta 4, Koper,
- Ulica II. Prekomorske brigade 36e, Koper,
- Spodnje Škofije 38, Škofije,
- Gasilska ulica 13, Koper,
- Hrvatini 103, Ankaran,
- Erjavčeva ulica 16, Koper,
- Dekani 176, Dekani,
- Bernetičeva ulica 22, Koper.

4.4.1.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so bili v letu 2017 realizirani v skupni višini **204.216 EUR**, kar predstavlja 41% realizacijo planiranih prihodkov ter 8% vseh prihodkov v letu 2017 (Graf 2).

V okviru transfnih prihodkov so prikazani prihodki prejeti iz občinskega proračuna MOK na podlagi Dogovora o zamiku plačil zneskov subvencije najemnine za leto 2016 ter prihodki prejeti iz proračuna Občine Ankaran za subvencije najemnin stanovanj, po odločbah izdanih s strani pristojnega centra za socialno delo.

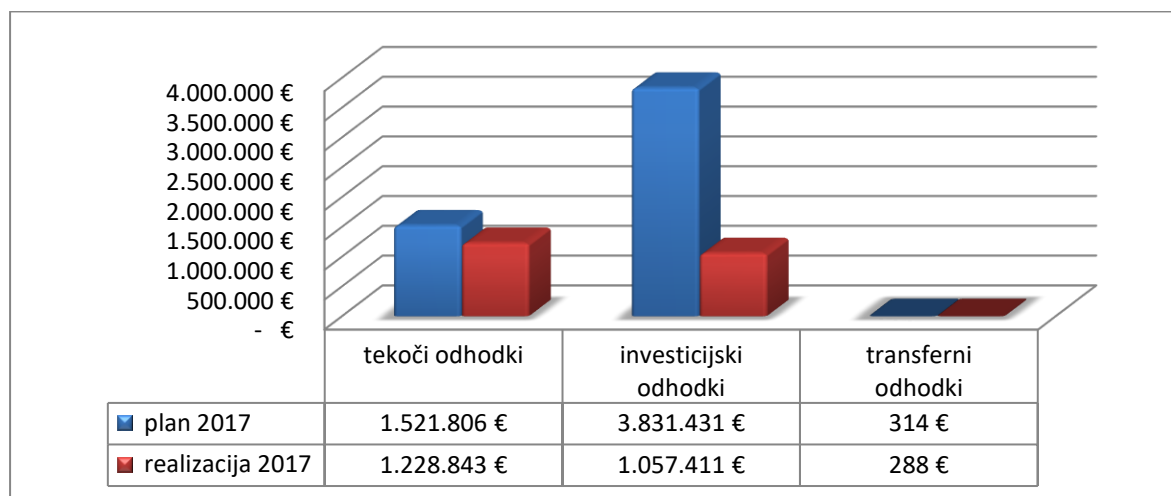
4.4.1.4 Prejeta sredstva iz EU

Prejeta sredstva iz EU v letu 2017 niso bila realizirana. Navedena sredstva je JSS MOK prejel v decembru 2016. Ob pripravi FN za leto 2017 JSS MOK ni imel točnega podatka o datumu prejema sredstev iz EU.

4.4.2 Odhodki v letu 2017

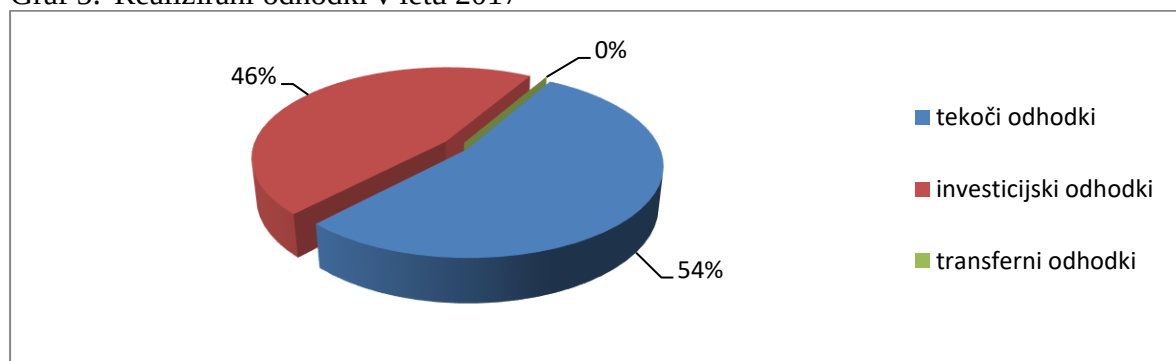
V letu 2017 je JSS MOK ustvaril skupaj **2.286.542 EUR³¹** odhodkov, kar predstavlja 43% skupnih načrtovanih odhodkov. V okviru navedenih odhodkov so zajeti vsi odhodki iz naslova tekočih odhodkov, investicijskih odhodkov ter transernih odhodkov (Graf 4).

Graf 4: Prikaz odhodkov



Vir: Priloga 1.

Graf 5: Realizirani odhodki v letu 2017



Vir: Priloga 1 (celotni realizirani odhodki 2.286.542 EUR = 100%).

4.4.2.1 Tekoči odhodki

JSS MOK je v letu 2017 izkazal **1.228.843 EUR** tekočih odhodkov, kar predstavlja 81 % planiranih odhodkov ter 54% vseh odhodkov (Graf 5) v letu 2017. V okviru navedenih odhodkov so prikazani odhodki za:

- plače in prispevke delodajalca za socialno varnost zaposlenih**, izkazani v skupni višini **425.907 EUR** (369.906 EUR - plače in drugi izdatki, 56.001 EUR - prispevki delodajalca).
- Izdatki za blago in storitve**, so bili realizirani v višini **668.928 EUR**. Podrobnejša razčlenitev realizacije navedenih odhodkov je prikazana v Tabeli 4. Na podlagi 74. člena

³¹ Podrobnejši prikaz realizacije odhodkov za leto 2017 je razviden iz Priloge 1.

Pravilnika o računovodstvu JSS MOK je Služba za finance in računovodstvo v finančnem načrtu za leto 2017, pripravila predlog prerazporeditve sredstev odhodkov v okviru konta 402 – Izdatki za blago in storitve ter v okviru konta 420 – Nakup in gradnja osnovnih sredstev. Navedene prerazporeditve je direktor JSS MOK odobril in podpisal dne 18.08.2017 in 15.12.2017. 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 usterzno zmanjšale.

Tabela 9:

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2017	prerazporeditev med postavkami	PLAN 2017 + PRERAZP.	Realizacija 2017	ind
1	2	3	5	6	7	8	9(8/7)
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	835.658	0	835.658	668.928	80
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	71.330	9.438	80.768	80.768	100
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	62.818	-11.570	51.248	47.510	93
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	11.210	0	11.210	7.704	69
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	1.140	2.132	3.272	3.272	100
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	317.910	0	317.910	196.722	62
1214	4026	Najemnine in zakupnine	230.700	4.000	234.700	234.700	100
1215	4027	Kazni in odškodnine	22.000	-7.272	14.728	6.112	41
1216	4029	Davek DDPO	0	3.272	3.272	3.272	100
1217	4029	Drugi operativni odhodki	98.550	0	98.550	82.944	84
1218	4029	Vknjižba namenskega premoženja	15.000	0	15.000	2.299	15
1219	4029	Stroški povezani z varstvom pri delu	5.000	0	5.000	3.625	73
	42	INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	3.831.431	0	3.831.431	1.057.411	28
		NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	3.831.431	0	3.831.431	1.057.411	28
2000	4200	Nakup zgradb in prostorov	1.600.000	-163.439	1.436.561	739.500	51
2100	4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	0	0
2200	4202	Nakup opreme	40.800	0	40.800	26.638	65
2300	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	685.000	0	685.000	4.682	1
2400	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	602.500	0	602.500	248.027	41
2500	4207	Nakup nematerialnega premoženja	13.000	0	13.000	2.515	19
2600	4208	Študije o izvedljivosti projektov in pr.dokum.	190.131	0	190.131	30.976	16
2700	4206	Nakup zemljišč	700.000	163.439	863.439	5.073	1

Vir: Priloga 1 ter interne prerazporeditve z dne 18.8.2017 in 15.12.2017

Odhodki v okviru postavke **1200 – 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.

Odhodki v okviru postavke **1210 – Energija, voda in komunalne storitve** vključuje poleg stroškov za elektriko, vodo in kurilno olje za poslovni prostor na naslovu Nazorjev trg 5 tudi stroške elektrike, vode in kurjave za vsa prazna stanovanja v lasti JSS MOK.

Odhodki v okviru postavke **1211 - 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.

Odhodki v okviru postavke **1212 – Izdatki za službena potovanja** zajemajo stroške za izplačilo dnevnic za službena potovanja zaposlenih.

Odhodki v okviru postavke **1213 - 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 pohištvo.

Odhodki v okviru postavke **1214 – Odhodki za najemnine in zakupnine** zajemajo vsa prenesena sredstva SSRS iz naslova pridobljenih najemnin za stanovanja v upravljanju. Navedena sredstva so na strani prihodkov prikazana v okviru konta 7103 – Prihodki iz premoženja.

Odhodki v okviru postavke **1215 – Kazni in odškodnine** niso bili realizirani. Navedena sredstva so bila predvidena za poplačilo morebitnih odškodninskih zahtevkov in stroškov postopka izgubljenih pravnih.

Odhodki v okviru postavke **1216 – Davek DDPO** vključuje stroške za plačilo davka od dohodka pravnih oseb na podlagi obračuna za leto 2016 ter plačane akontacije v letu 2017.

Odhodki v okviru postavke **1217 – Drugi operativni odhodki**, zajemajo raznovrstne stroške, in sicer:

- stroški sodnih postopkov,
- plačila bančnih storitev in storitev Uprave za javna plačila (v nadaljevanju UJP),
- sejnine članov nadzornega sveta in ostalih komisij,
- stroški konferenc in seminarjev,
- ceditve in parcelacije ter
- drugi nepredvideni odhodki, ki jih je težko v naprej predvideti.

Odhodki v okviru postavke **1218 – Vknjižba namenskega premoženja** prikazuje odhodke za ureditev zemljiškoknjižnega stanja JSS MOK. Postavka vključuje odhodke za izdelavo načrtov etažne delitve, parcelacij, oblikovanja aktov o vzpostavi etažne lastnine, stroški notarja, sodne takse in drugi morebitni stroški.

Odhodki v okviru postavke **1219 – Stroški povezani z varstvom pri delu** vključujejo izdatke povezane z upravljanjem zdravja na delovnem mestu. Usmerjeno je v zdravo oblikovanje poteka dela, kot v spodbude za z zdravjem povezano odgovorno vedenje delavcev. Vključeni so pa tudi izdatki obveznih zdravniških pregledov zaposlenih.

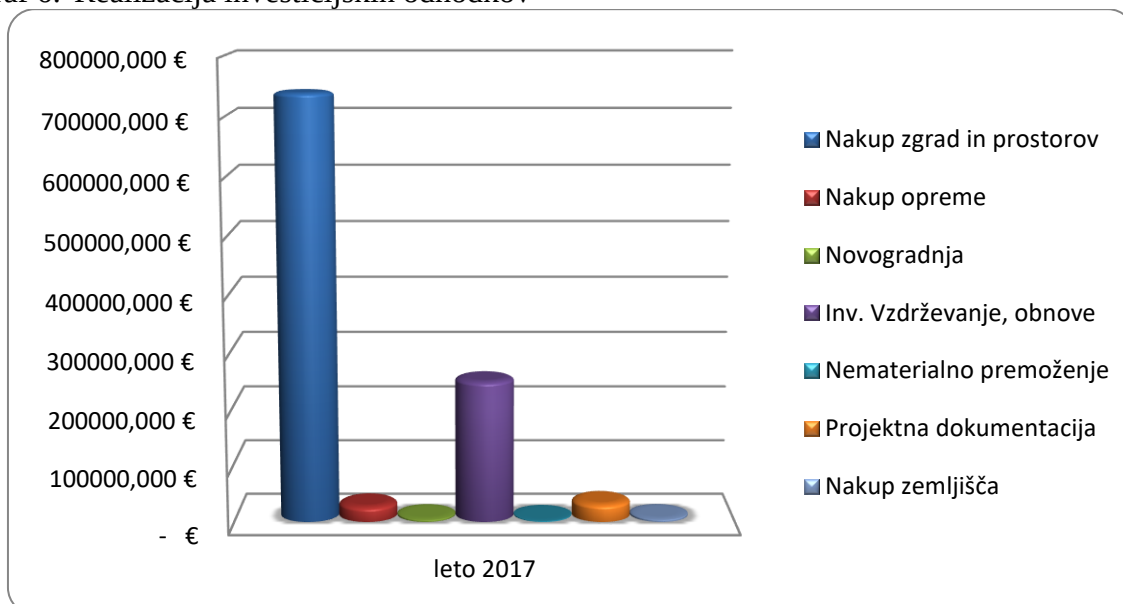
c. Plačila domačih obresti v letu 2017 niso bila realizirana.

d. Rezerve so bile oblikovane na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK z dne 13.12.2016 v višini **134.008 EUR**, za potrebe obnove stanovanj v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika.

4.4.2.2 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili realizirani v skupni višini **1.057.411 EUR**, kar predstavlja 28% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi ter 46% vseh odhodkov v letu 2017 (Graf 5). Navedeni odhodki vključujejo odhodke za nakup zgradb in prostorov, odhodke za nakup opreme, odhodke za novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije, odhodke iz naslova investicijskega vzdrževanja in adaptacij dotrajanih stanovanj, odhodke za študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije ter odhodke nematerialnega premoženja.

Graf 6: Realizacija investicijskih odhodkov



Vir: Priloga 1, (celotni realizirani investicijski odhodki 1.057.411 EUR = 100%).

a. Nakup zgradb in prostorov - postavka 2000

V okviru navedenih odhodkov je JSS MOK v letu 2017 porabil sredstva v skupni višini **739.500 EUR** za nakup poslovnih prostorov za delovanje sklada po Prodajni pogodbi z dne 30.12.2016, OPR.št. SV 1711/16.

b. Nakup opreme – postavka 2200

V okviru odhodkov za nakup opreme je JSS MOK v letu 2017 porabil sredstva v višini **26.638 EUR**. Sredstva so bila planirana in tudi porabljena za nadgradnjo računalniškega programa ter za zamenjavo obstoječe odpisane opreme (računalniki, printerji, scanner, pohištvo za pisarno, itd.).

c. Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije – postavka 2300

V okviru navedene postavke je JSS MOK porabil le sredstva v skupni višini **4.682 EUR**. Sredstva so bila porabljena za pokrivanje stroškov povezanih s plačilom stroškov izdanih bančnih garancij za izgradnjo stanovanj Nad Dolinsko.

d. Investicijsko vzdrževanje in obnove– postavka 2400

Odhodki za investicijsko vzdrževanje in obnove so bili realizirani v višini **248.027 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. V okviru navedene postavke je JSS MOK del sredstev namenil tudi za obnovo novih poslovnih prostorov.

e. Nakup nematerialnega premoženja - postavka 2500

Odhodki za nakup nematerialnega premoženja so bili realizirani v višini **2.515 EUR**. JSS MOK je planirana sredstva porabil za dograditev programa za vodenje stanovanj z modulom "vloga za razpis.

f. Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije – postavka 2600

Za realizacijo navedene postavke je JSS MOK namenil **30.976 EUR**. Sredstva so se porabila za izvedbo popisov, pripravo projektne dokumentacije in za nadzorov pri adaptacijah stanovanj.

g. Nakup zemljišča – postavka 2700

V okviru navedene postavke je JSS MOK realiziral odhodke v višini **5.073 EUR**. Navedene odhodke je namenil za nakup dela zemljišča v skupni izmeri 66m², kot dovozno pot pri objektu na naslovu Cesta na Markovec 1c (zemljišče s parcelno št. 463/8 k.o. Semedela).

4.4.2.3 Transforni odhodki

Transforni odhodki so bili realizirani v višini **288 EUR**, kar predstavlja 92% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi ter 0% vseh odhodkov (Graf 5) v letu 2017. Navedeni odhodki so zakonsko določeni s Stanovanjskim zakonom, ki določa da se del sredstev iz kupnine stanovanj, ki so se prodala na podlagi Stanovanjskega zakona, odvaja SSRS in Slovenski odškodninski družbi d.d. (prihodki se delijo lokalni skupnosti in državi v razmerju 70:30).

4.5 POJASNILA K IZKAZU RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

JSS MOK v letu 2017 ni planiran in ne realiziran nikakršnih odhodkov iz naslova prejetih in danih posojil.

4.6 POJASNILA K IZKAZU RAČUN FINANCIRANJA

Račun financiranja JSS MOK za leto 2017 izkazuje odhodke za odplačila dolgoročnih posojil drugim finančnim institucijam v višini **81.620**, kar predstavlja 69% realizacijo odhodkov v primerjavi z načrtovanimi. Podrobnejša poraba sredstev je prikazana v spodnji tabeli.

Tabela 10:

Št. krediti	Plan 2017	Realizacija 2017	Ind
XXI-051/1-98 - Ankaran	27.803	27.837 €	100%
2223-4/05 - Dolinska	59.900	53.783 €	90%
nove zadolžitve	30.000	- €	0%
SKUPAJ	117.703 €	81.620 €	69%

Vir: interna bruto bilanca.

5 POROČILO PRIDOBITNE DEJAVNOSTI JSS MOK ZA LETO 2017

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:

- Najem prostora za radijsko bazno postajo,
- 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 2017 je JSS MOK ustvaril 5.648 EUR presežka prihodkov nad odhodki iz naslova pridobitne dejavnosti (Tabela 6).

Tabela 6:

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2017	Realizacija per 31.12.2017	Ind
			1	2	3(2/1)
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV					
I.	71	NEDAVČNI PRIHODKI (710)	32.500	28.037	86
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA	32.500	28.037	
	7103	Prihodki od premoženja	32.500	28.037	86
7113	710304	Prihodki od najemnin garaž - Dolinska		8.481	
	710304	Prihodki od najemnin garaž - Ankaran		18.555	
	710304	Prihodki od najemnin - radiska bazna postaja		1.001	
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ	32.500	28.037	86
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2017	Realizacija per 31.12.2017	Ind
			1	2	3(2/1)
I.	40	TEKOČI ODHODKI	22.389	22.389	100
1000	400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI	5.414	5.414	100
1100	401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	812	812	100
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	16.163	16.163	100
	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	829	829	100
1200	4020010	Čiščenje garaže Ankaran	2.611	2.611	100
1210	4022	Energija - garaža Ankaran	1.900	1.900	100
1213	4025	Upravljanje - Ankaran, Dolinska	7.551	7.551	100
1216	4029	Davek na DDPO	3.272	3.272	100
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ	22.389	22.389	100
		Razlika P - O		5.648	

Vir: Bruto bilanca JSS MOK na dan 31.12.2017

6 IZRAČUN PRESEŽKA PO ZAKONU O FISKALNEM PRAVILU

Zakon o fiskalnem pravilu (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 tudi za leto 2017.

Način izračunavanja presežkov institucionalnih enot sektorja države določa 77. člen Zakona o izvrševanju proračuna Republike Slovenije za leto 2017 in 2018 (v nadaljevanju, ZIPRS1718). 77. člen ZIPRS1718 določa, da se presežki, ki jih posamezna institucionalna enota sektorja država ustvari v posameznem letu, zbirajo na ločenem računu v okviru podkonta 940350 – Presežek po ZFisP.

Presežek, izračunan po 77. členu ZIPRS1718, za javne sklade se izračuna tako, da se presežek 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. JSS MOK v letu 2017 po denarnem toku izkazuje presežek prihodkov nad odhodki, kar pomeni, da mora na podlagi mnenja Ministrstva za finance z dne 13.2.2017 št. 410-119/2016/18, izračunati presežek po 77. členu ZIPRS1718. Podrobnejši izračun presežka po ZFisP je prikazan v spodnji tabeli.

Tabela 11:

Naziv	Ugotovitev preseška po ZFisP
P - prihodki (kt 7 + kt 50)	2.412.027 €
O - odhodki (kt 4 + kt 55)	2.368.162 €
PRDT -Presežek po DT (P-O)	43.865 €
O - vse obveznosti na dan 31.12.2017(R2+R9)	146.110 €
PRFP - Presežek po FP (PRDT-O)	- 102.245 €

Vir: Bruto bilanca na nad 31.12.2017

Javni stanovanjski sklad MOK

Direktor:

Goran Malenić, l.r.

Priloge:

- Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1.1. do 31.12.2017

Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 01.01. do 31.12.2017

Realizacija FINANČNEGA NAČRTA JSS MOK od 01.01 do 31.12.2017							
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2017	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2017 +PRERAZPOR.	Realizacija per 31.12.2017	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV							
I.	70	DAVČNI PRIHODKI	0	0	0	0	
II.	71	NEDAVČNI PRIHODKI (710+711+712+714)	1.274.955	0	1.274.955	1.203.249	94
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA	1.211.992	0	1.211.992	1.149.883	95
	7100	Udeležba na dobičku jav.podj.in jav.fin.institucij	0	0	0	0	
	7101	Prihodki od udeležbe na dobičku drug.podj.in fin.institucij	0	0	0	0	
	7100	7102 Prihodki od obresti	19.500	0	19.500	6.712	34
	7103	Prihodki od premoženja	1.192.492	0	1.192.492	1.143.171	96
	7110	710301 Prihodki od najemnin poslovnih prostorov	0	0	0	0	
	7111	710302 Prihodki od najemnin stanovanj	1.159.992	0	1.159.992	1.115.137	96
	7112	710304 Prihodki od drugih najemnin	0	0	0	1.000	####
	7113	710304 Prihodki od najemnin garaž	32.500	0	32.500	27.034	83
	711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	0	0	0	0	
	712	GLOBE IN DUGE DENARNE KAZNI	0	0	0	0	
	713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV					
	714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	62.963	0	62.963	53.366	85
	7114	7141 Drugi nedavčni prihodki	62.963	0	62.963	53.366	85
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2017	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2017 +PRERAZPOR.	Realizacija per 31.12.2017	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
III.	72	KAPITALSKI PRIHODKI (720+721+722)	1.000.000	0	1.000.000	1.004.562	100
	720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	1.000.000	0	1.000.000	1.004.562	100
	7200	7200 Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	1.000.000	0	1.000.000	1.004.562	100
	721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	0	0	0	0	
	722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEMATERIALNEGA PREMOŽENJA	0	0	0	0	
IV.	73	PREJETE DONACIJE (730+731)	0	0	0	0	
	730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	0	0	0	0	
	731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	0	0	0	0	
V.	74	TRANSFERNI PRIHODKI (740)	569.000	0	569.000	204.216	36
	740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	494.000	0	494.000	204.216	41
	7400	740100 Prejeta sredstva iz občinskega proračuna - MOK	488.000	0	488.000	197.690	41
		740101 Prejeta sredstva iz občinskega proračuna - Občina Ankarana	6.000		6.000	6.526	109
	741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EU	75.000	0	75.000	0	0
	7600	7413 Prejeta sredstva iz dr.pr. iz sred.pr. EU - za kohezijsko politiko	75.000		75.000		0
	78	PREJETA SREDSTVA IZ EU	3.750	0	3.750	0	0
	7500	7870 Prejeta sredstva iz drugih evropskih institucij	3.750	0	3.750	0	0
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ (70+71+72+73+74)	2.847.705	0	2.847.705	2.412.027	85

postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2017	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2017 +PRERAZPOR.	Realizacija per 31.12.2017	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
I.	40	TEKOČI ODHODKI (400+401+402+403+409)	1.521.806	0	1.521.806	1.228.843	81
1000	400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI	465.800	0	465.800	369.906	79
1100	401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	69.820	0	69.820	56.001	80
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	835.658	0	835.658	668.928	80
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	71.330	9.438	80.768	80.768	100
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	62.818	-11.570	51.248	47.510	93
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	11.210	0	11.210	7.704	69
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	1.140	2.132	3.272	3.272	100
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	317.910	0	317.910	196.722	62
1214	4026	Najemnine in zakupnine	230.700	4.000	234.700	234.700	100
1215	4027	Kazni in odškodnine	22.000	-7.272	14.728	6.112	41
1216	4026	Davek DDPO	0	3.272	3.272	3.272	100
1217	4029	Drugi operativni odhodki	98.550	0	98.550	82.944	84
1218	4029	Vknjižba namenskega premoženja	15.000	0	15.000	2.299	15
1219	4029	Stroški povezani z varstvom pri delu	5.000	0	5.000	3.625	73
	403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	16.520	0	16.520	0	0
1300	4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	16.520	0	16.520	0	0
	409	REZERVE	134.008	0	134.008	134.008	100
1400	4093	Rezervni sklad za posebne namene-popravila stanovanj	134.008	0	134.008	134.008	100
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2017	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2017 +PRERAZPOR.	Realizacija per 31.12.2017	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
II.	42	INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	3.831.431	0	3.831.431	1.057.411	28
	420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	3.831.431	0	3.831.431	1.057.411	28
2000	4200	Nakup zgradb in prostorov	1.600.000	-163.439	1.436.561	739.500	51
2100	4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	0	0
2200	4202	Nakup opreme	40.800	0	40.800	26.638	65
2300	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	685.000	0	685.000	4.682	1
2400	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	602.500	0	602.500	248.027	41
2500	4207	Nakup nematerialnega premoženja	13.000	0	13.000	2.515	19
2600	4208	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija	190.131	0	190.131	30.976	16
2700	4206	Nakup zemljišča	700.000	163.439	863.439	5.073	1
III.	43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (430)	314	0	314	288	92
	431	INVESTICIJSKI TRANSFERI	314	0	314	288	92
	4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	314	0	314	288	92
2900	43210	Investicijski transfer (SS RS, javni sklad)	209	0	209	192	92
2910	43211	Investicijski transfer (Slovenska odškodninska družba)	105	0	105	96	91
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ (40+41+42+43)	5.353.551	0	5.353.551	2.286.542	43

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV in ODHODKOV	Plan 2017	prerazporeditev po sklepu direktorja	Plan 2017 +PRERAZPOR.	Realizacija per 31.12.2017	Ind (7/6)
			4	5	6	7	8
B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB							
		PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750)	0	0	0	0	0
4.0	750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	0	0	0	0	0
6000	7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov-stanovanjski krediti	0	0	0	0	0
5.0	44	DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0	0	0	
6.0		PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (4.0-5.0)	0	0	0	0	
7.0		SKUPNI PRESEŽEK(PRIMANJ.),PRIHODKI-ODHODKI TER SALDO PREJETIH IN DANIH POSOJIL (1.0+4.0)-(2.0+5.0)	-2.505.847	0	-2.505.847	125.485	
C. RAČUN FINANCIRANJA							
8.0		ZADOLŽEVANJE (500)	2.000.000	0	2.000.000	0	0
	500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	2.000.000	0	2.000.000	0	0
4000	5003	Najeti dolgoročni krediti	2.000.000	0	2.000.000	0	0
					0		
9.0	55	ODPLAČILO DOLGA	117.703	0	117.703	81.620	69
	550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	117.703	0	117.703	81.620	69
5000	5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	117.703	0	117.703	81.620	69
10.0		NETO ZADOLŽEVANJE (8.0-9.0)	1.882.297	0	1.882.297	-81.620	
11.0		POVEČANJE(ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNU (7.0-10.0)	-623.550	0	-623.550	43.865	
		stanje sredstev na računu 01.01. 2016				2.615.007	
D. STANJE SREDSTEV NA RAČUNIH							
		Koper, 23.01.2018				2.658.872	