



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

Sprejeto OS MOK dne 22.04.2021 in soglasje OS Ankaran 20.05.2021

Številka: 014-2/2019

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK za leto 2020



Koper, februar 2021

KAZALO VSEBINE

1	POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2020	8
1.1	Splošni podatki	8
1.2	Organi JSS MOK	9
1.3	Predstavitev JSS MOK	10
1.4	Organiziranost JSS MOK in kadrovska struktura.....	11
1.5	Pravne podlage	12
1.6	Dolgoročni cilji poslovanja	12
1.7	Letni cilji in večji projekti v letu 2020	13
2	POSLOVNO POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH	13
2.1	Oddaja stanovanj in garažnih mest.....	14
2.2	Gradnje, prenove in vzdrževanje.....	14
2.3	Tožbe in izvršbe zoper najemnike	14
2.4	Prodaja in nakup nepremičnin	15
3	POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA.....	16
3.1	Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2020	17
3.1.1	Nedavčni prihodki	17
3.1.1.1	Prihodki od obresti	17
3.1.1.2	Prihodki od premoženja	18
3.1.1.3	Drugi nedavčni prihodki.....	18
3.1.2	Kapitalski prihodki	19
3.1.3	Transforni prihodki	20
3.2	Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2020	21
3.2.1	Tekoči odhodki	21
3.2.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim.....	22
3.2.1.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost.....	22
3.2.1.3	Izdatki za blago in storitve	22
3.2.1.4	Plačila domačih obresti	25
3.2.1.5	Rezerve.....	25
3.2.2	Investicijski odhodki.....	26
3.2.2.1	Nakup opreme	26
3.2.2.2	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	26
3.2.2.3	Investicijsko vzdrževanje in obnove	27
3.2.2.4	Nakup nematerialnega premoženja	27
3.2.2.5	Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije.....	27

3.3	Ocena realizacije računa finančnih terjatev in naložb	28
3.4	Ocena realizacije izkaza računa financiranja	28
4	RAČUNOVODSKO POROČILO.....	29
4.1	Pojasnila k bilanci stanja.....	29
4.1.1	Stanje sredstva - aktiva	29
4.1.1.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	30
4.1.1.2	Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve	34
4.1.2	Stanje obveznosti do virov sredstev – pasiva	37
4.1.2.1	Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	37
4.1.2.2	Lastni viri in dolgoročne obveznosti.....	39
4.2	Izvenbilančni podatki.....	41
4.3	Dogodki po dnevu bilance stanja	41
4.4	Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov.....	42
4.4.1	Prihodki	42
4.4.2	Odhodki	44
4.4.3	Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb.....	46
4.4.4	Pojasnila k izkazu računa financiranja	47
5	IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC	48
6	POROČILO PRIDOBITNE DEJAVNOSTI JSS MOK ZA LETO 2020	51
7	IZRAČUN PRESEŽKA PO ZAKONU O FISKALNEM PRAVILU	52
PRILOGE.....		53

Priloge:

- Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1.1. do 31.12.2020
- Priloga 2 : Bilanca stanja
- Priloga 3 : Izkaz prihodkov in odhodkov – drugih uporabnikov
- Priloga 4 : Izkaz računa financiranja terjatev in naložb
- Priloga 5 : Izkaz računa financiranja
- Priloga 6: Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
- Priloga 7 : Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev
- Priloga 8 : Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil
- Priloga 9: Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

USTANOVITELJU

Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper

Poročilo o reviziji računovodskih izkazov

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2020 ter z njo povezan izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja za tedaj končano leto, in pojasnila k računovodskim izkazom, vključno s povzetkom bistvenih računovodskih usmeritev.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na dan 31. decembra 2020 ter njegovo finančno uspešnost 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 (MSR). Naša odgovornost na podlagi teh standardov je opisana v poročilu v delu *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 zadostna in ustrezna podlaga 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 na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi,

- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi, ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja javnega sklada in njegovega okolja, ki smo ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili bistvenih napačnih navedb.

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 potrebno v skladu z odločitvijo posloводства, 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 nadzorovanje postopka računovodskega poročanja.

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 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 notranjim kontrolam;
- pridobimo razumevanje notranjih kontrol, pomembnimi 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 ugotovitev 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 2020 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

V letu 2020 sklad ni izdajal poroštev, prav tako se ni dodatno zadolževal (posojila je vračal). Zadolženost konec leta 2020 je nižja od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper v letu 2020 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.

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

Murska Sobota, 25. februar 2021

Izjava odgovornosti posloводства za računovodske izkaze

Posloводство Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je odgovorno za pripravo letnega poročila in računovodskih izkazov na način, ki daje resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja ter izidov poslovanja sklada, v skladu z Zakonom o računovodstvu (ZR), Zakonom o javnih skladih (ZJS-1) in ostalo slovensko zakonodajo.

Posloводство sklada potrjuje poslovno poročilo in računovodske izkaze s pojasnili za leto, končano 31. decembra 2020, in izjavlja:

- Da so računovodski izkazi pripravljeni ob predpostavki, da bo Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper nadaljeval poslovanje tudi v prihodnosti,
- Da dosledno uporablja izbrane računovodske usmeritve in razkriva morebitne spremembe v računovodskih usmeritvah,
- Da so računovodske ocene pripravljene pošteno in preiščljeno ter v skladu z načeli previdnosti in dobrega gospodarja.

Posloводство Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je odgovorno za izvajanje ukrepov, s katerimi se zagotavlja ohranjanje vrednosti premoženja sklada, ter za preprečevanje in odkrivanje prevar in drugih nepravilnosti.

Koper, 25. februar 2021

Direktor:
Zlatko Kuštra

1 POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2020

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 2020. 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 2020 (v nadaljevanju; finančni načrt) je nadzorni svet JSS MOK obravnaval na 9. redni seji dne 10. decembra 2019. Nadzorni svet JSS MOK je finančni načrt JSS MOK za leto 2020 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 finančni načrt JSS MOK za leto 2020 obravnaval in tudi sprejel na seji dne 19. decembra 2019. Občinski svet občine Ankaran pa je k finančnemu načrtu JSS MOK podal soglasje dne 21. januarja 2020.

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:	41.324.211,10 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,

- 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:

- direktor in
- nadzorni svet.

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 17.09.2020:

Mojca Hilj – Trivić

Zakoniti zastopnik od 18.09.2020:

Zlatko Kuštra

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 2020 deloval v sestavi, kot sledi:

Predsednica: Mojca Hilj Trivić

Namestnica predsednice: Petra Gunjač

Člani: Miloš Šenčur, Janko Okoren, Borut Maleševič, Marko Butinar
Nataša Jankovič Toškan od 01.06.2020.

Zakoniti zastopnik sklada je bila od 01.01.2020 do 17.09.2020, po pooblastilu ustanovitelja, Mojca Hilj Trivić, predsednica NS JSS MOK. Za navedeno obdobje ji je bila funkcija

predsednice NS JSS MOK zamrznjena. S polnimi pooblastili jo je v tem času upoštevač 15. člen ZJS-1 nadomeščala Petra Gunjač, namestnica predsednice JSS MOK.

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

1.3 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;
- zagotavljanje kadrovskih in tržnih najemnih stanovanj;
- javno-zasebno partnerstvo;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

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.

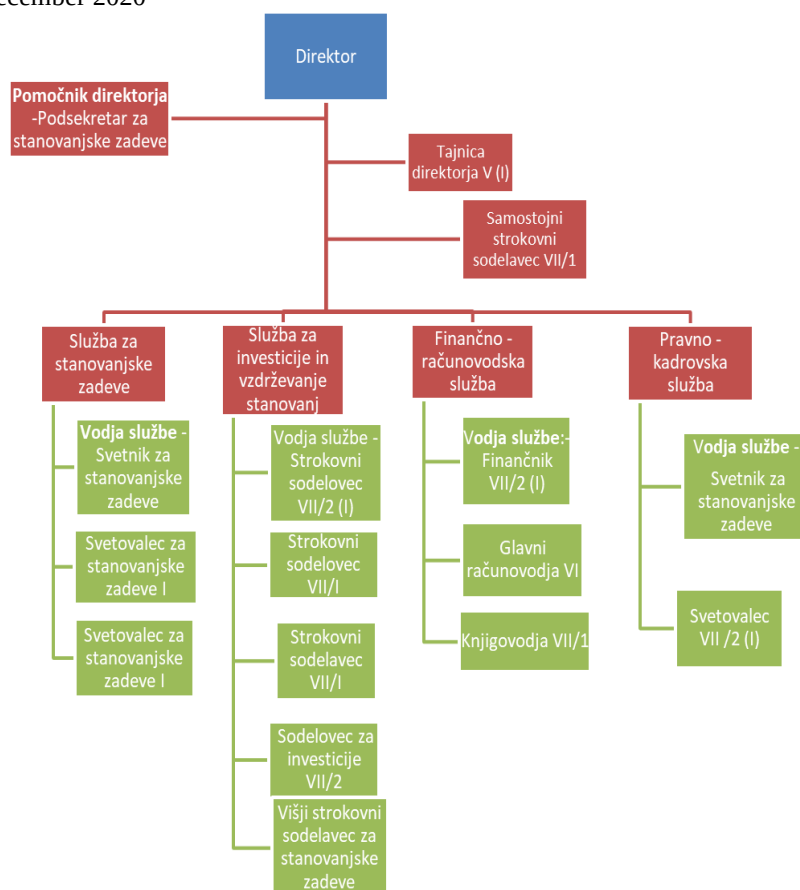
1.4 Organiziranost JSS MOK in kadrovska struktura

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.

Skladno s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistematizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je na JSS MOK sistematiziranih 17 delovnih mest. Na dan 31. 12. 2020 je bilo na skladu poleg direktorja, katerega delovno mesto je uvrščeno v plačno skupino B, za nedoločen čas zaposlenih 16 uslužbencev iz plačnih skupin I in J. Zaradi nadomeščanja dlje časa bolniško odsotnega uslužbenca iz plačne skupine J, je sklad do njegove vrnitve za določen čas zaposlil enega uslužbenca.

Organigram JSS MOK december 2020



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.

JSS MOK si na podlagi dolgoročno zadanih ciljev prizadeva uresničevati zadane cilje ustanovitelja ter slediti potrebam naših občanov in občank. JSS MOK v letu 2021 namerava sprejeti nov Stanovanjski program za obdobje od 2021 do 2030, kjer bodo podrobneje obrazloženi zadani dolgoročni cilji JSS MOK.

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.

Stanovanjski program JSS MOK bo oblikoval stanovanjsko politiko, s katero bo občina prispeva k doseganju dolgoročnih ciljev, zastavljenih v svojih prostorskih, razvojnih, in družbenih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce MOK. Pri oblikovanju novega programa je JSS MOK vodilo načelo javnega interesa pri ustvarjanju pogojev, s katerimi se širokemu krogu prebivalcev omogoči enakopravne možnosti za rešitev stanovanjskega vprašanja.

1.7 Letni cilji in večji projekti v letu 2020

Letni cilji JSS MOK za leto 2020 so finančno ovrednoteni in opredeljeni v finančnem načrtu JSS MOK za leto 2020. Med večje projekte, ki so finančno ovrednoteni v finančnem načrtu je JSS MOK predvidel predvsem:

- prenovo stanovanj v starem mestnem jedru Kopra (oznaka 2400b),
- gradnja cca 90 stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto, III faza (oznaka PR0001),

Poleg zgoraj navedenih projektov, ki so opredeljeni v finančnem načrtu pa si je JSS MOK v letu 2020 zadal kot letne cilje, tudi:

- oddajo praznih stanovanj po veljavi prednostni listi po razpisu z 4.9.2017,
- sprotno opominjanje in skrb za vzpostavitev plačilne discipline najemnikov,
- prizadevanje, da bo ustanovitelj pripravil in sprejel nov Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjski kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda, ki bo omogočal izgradnjo nove stanovanjske soseske na zemljišču, ki ga je JSS MOK kupil za namen izgradnje novih stanovanj.

Realizacija zastavljenih ciljev je podrobneje opisana v nadaljevanju ter prikazana v Realizaciji finančnega načrta JSS MOK za leto 2020²⁰.

2 POSLOVNO POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH

JSS MOK je v letu 2020 poskušal realizirati vse zadane cilje iz finančnega načrta za leto 2020, vendar zaradi izpada dela kapitalskih prihodkov ter zaradi zamika izgradnje soseske Nad Dolinsko vseh projektov in zadanih ciljev JSS MOK v letu 2020 ni dosegel. Kapitalski prihodki so bili realizirani v višini 47% planiranih. Odhodki iz naslova novogradnje pa v višini 0% od planiranih. Kapitalski prihodki so nižji predvsem zaradi izpada prihodka iz naslov prodaje poslovnih prostorov. JSS MOK kljub izvedbi dveh javnih dražb, poslovnih prostorov na naslovu Zore Perello Godina ni uspel prodati. Nerealizirane odhodke iz naslova novogradnje pa je povzročil predvsem zamik gradnje Nad Dolinsko, III. faza. Zamik pri gradnji pa je povzročila predvsem zahteva ustanovitelja MOK po nižanju objekta Blok 3 ter zahtevnost terena.

²⁰ Priloga 1.

2.1 Oddaja stanovanj in garažnih mest

JSS MOK je imel ob koncu leta 2020 v lasti 546 enot (stanovanja, sobe, kleti) ter 134 garažnih mest. Poleg tega pa JSS MOK upravlja tudi z 89 neprofitnimi stanovanji in 21 garažnimi mesti, ki so v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju SSRS).

JSS MOK je 4. 9. 2017 objavil zadnji 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 prednostne liste rešen stanovanjski problem 61 prosilcev.

2.2 Gradnje, prenove in vzdrževanje

V letu 2020 se je zaključila prenova 24 stanovanj v starem mestnem jedru Kopra, ki je bila delno krita z nepovratnimi kohezijskimi sredstvi. Dela so se izvajala v treh sklopih. Vsi trije sklopi so se zaključili v letu 2020, pridobljena so bila nepovratna sredstva za dva sklopa, za tretji sklop je zahtevek že podan in se izplačilo pričakuje v februarju 2021. JSS MOK je v letu 2020 v okviru investicijskega vzdrževanja stanovanjskega fonda poleg 24 stanovanj v starem mestnem jedru obnovil 20 stanovanj, od tega 7 stanovanj celovito. V celoti so se obnavljala stanovanja, ki so se med letom izpraznila in so bila zaradi dotrajanosti potrebna celovite prenove. Prav tako se je poskrbelo za vse intervencije in nujna vzdrževalna dela celotnega stanovanjskega fonda.

V letu 2020 je JSS MOK uspel pridobiti nepovratna sredstva na javnem razpisu o dodeljevanju nepovratnih sredstev za izvajanje omilitvenih ukrepov v MOK z namenom zmanjšanja vplivov emisij iz pristaniške dejavnosti za leto 2020 in sicer za zamenjavo stavbnega pohištva v dveh stanovanjih (objekt Belveder 2 in Bazoviška ulica 19). JSS MOK je planiral, da se bo v letu 2020 začela gradnja neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto, III faza. Zamik pri gradnji je povzročila zahteva ustanovitelja MOK po nižanju objekta Blok 3 za štiri etaže (namesto 90 stanovanj 73 stanovanj), za kar je bilo potrebno spremeniti projektno dokumentacijo ter pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja.

Zaradi zahtevnosti terena je bilo naknadno ugotovljeno, da se morata objekta Blok 2 (investitor SSRS) in Blok 3 (investitor JSS MOK) graditi sočasno, kar je tudi prispevalo k zamiku gradnje, saj je bilo potrebno uskladiti projekte in vse postopke za realizacijo projekta med obema investitorjema. Sprememba gradbenega dovoljenja za Blok 3 ter gradbeno dovoljenje za Blok 2 sta bila pridobljena šele decembra 2020. Zaradi nižanja objekta in zahtevnosti terena se gradnja soseske zamika v leto 2021. Razpis za pridobitev izvajalca gradbenih del je predviden v marcu 2021.

2.3 Tožbe in izvršbe zoper najemnike

JSS MOK je v letu 2020 vložil 6 izvršb na podlagi verodostojne listine, od tega 5 v mesecu februarju in 1 v mesecu oktobru. Meseca maja, junija, septembra in oktobra je bilo, zaradi skupnega iskanja rešitev glede poravnave višjega zneska zapadlih obveznosti, vabljenih in osebno obravnavanih cca 50 najemnikov.

Najemnikom so bile osebno predstavljene različne možne oblike pomoči pri plačilu neporavnanih najemnin, med drugim možnost uveljavljanja pravice do redne in izredne denarne pomoči ter subvencije k najemnini, za kar so bili napoteni na pristojni center za socialno delo. Z 32 najemniki je bil sklenjen tudi dogovor o obročnem odplačilu dolga.

Poleg navedenega je sklad čez celo leto najemnike redno opominjal, in sicer so bili najemniki pisno pozvani na plačilo najemnin in v določenih primerih, ko je bil sklad s strani dobaviteljev o tem obveščen, tudi obratovalnih stroškov. V letu 2020 ni bila iz krivdnih razlogov odpovedana nobena najemna pogodba. Prav tako sklad ni izvedel nobene prisilne izpraznitve stanovanja.

2.4 Prodaja in nakup nepremičnin

JSS MOK je v leto 2020 uspel prodati večino praznih objektov oziroma stanovanj²¹. Trije najemniki so od nakupa med letom odstopili, prodaja enega zasedenega stanovanja pa ni bila realizirana, ker zemljiškoknjižno stanje še ni bilo urejeno.

Poslovni prostori JSS MOK niso bili prodani, kljub objavam dveh javnih dražb v letu 2020.

JSS MOK je SSRS prodal zemljišče na lokaciji ki ga ureja Občinski podrobni prostorski načrt »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj«, za namen izgradnje 90 stanovanj. Prodala so se naslednja stavbna zemljišča s parcelnimi številkami 1970/7, 1970/9 in 1970/8 k.o. Semedela.

²¹ Podrobnejša obrazložitev prodanih objektov je podana v okviru poglavja 3.1.2. Kapitalski prihodki.

3 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

Skupni finančni rezultat finančnega načrta JSS MOK za leto 2020 je prikazan v spodnji tabeli.

		v EUR		
		LETO 2019	LETO 2020	IND.
A)	BILANCA PRIH. IN ODHODKOV			
I.	Prihodki	1.921.515 €	3.402.546 €	177
II.	Odhodki	2.006.250 €	1.594.089 €	79
III.	Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II)	- 84.735 €	1.808.457 €	
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)	- 84.735 €	1.808.457 €	
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)	- 166.355 €	1.726.837 €	
XII.	Stanje na računih konec preteklega leta	271.693 €	105.340 €	
XIII.	Stanje na računih konec tekočega leta	105.340 €	1.832.177 €	

Iz zgornje tabele je razvidno, da je JSS MOK v letu 2020 realiziral 1.808.457 EUR presežka prihodkov nad odhodki. 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 2020 zvišala za 1.726.837 EUR. Povečanje sredstev se prenese v dobro sklada namenskega premoženja med vire v bilanci stanja za leto 2020.

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 2020 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).

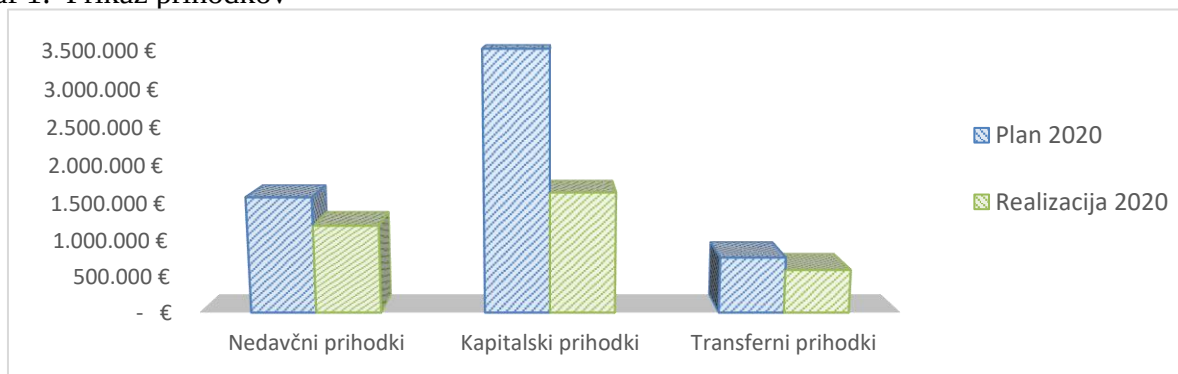
3.1 Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2020

V letu 2020 je JSS MOK planiral skupne prihodke v višini **5.820.372 EUR**. Realiziral pa prihodke v skupni višini **3.402.546 EUR**²², kar predstavlja 58% realizacijo vseh planiranih prihodkov.

Naziv	PLAN 2020	REALIZACIJA 2020	Ind
SKUPAJ PRIHODKI	5.820.372 €	3.402.546 €	58%
Nedavčni prihodki	1.566.369 €	1.186.512 €	76%
Kapitalski prihodki	3.500.000 €	1.629.778 €	47%
Transforni prihodki	754.003 €	586.256 €	78%

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 Nedavčni prihodki

V okviru nedavčnih prihodkov je JSS MOK za leto 2020 planiral prihodke v višini **1.566.369 EUR**, realiziral pa prihodke v skupni višini **1.186.512 EUR**, kar predstavlja 76% realizacijo planiranih nedavčnih prihodkov. Med nedavčnimi prihodki so zajeti prihodki od obresti, prihodki od premoženja in drugi nedavčni prihodki, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

Nedavčni prihodki	Plan 2020	Realizacija 2020	Ind
Prihodki od obresti	2.100 €	2.732 €	130%
Prihodki od premoženja	1.087.700 €	1.051.756 €	97%
Drugi nedavčni prihodki	476.569 €	132.024 €	28%
SKUPAJ	1.566.369 €	1.186.512 €	76%

3.1.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so bili planirani v višini **2.100 EUR** realizirani pa v višini **2.732 EUR**, in so dosegli **130%** realizacijo planiranih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov so izkazani

²² Podrobnejši prikaz realizacije prihodkov za leto 2020 je razviden iz Priloge 1.

prilivi iz naslova obresti poslovne banke za sukcesivni depozit (depozit na odpoklic) ter obresti iz naslova odplačil dveh dolgoročno danih kreditov za odkup stanovanj.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Prihodki so dosegli nekoliko višjo realizacijo predvsem zato, ker je JSS MOK v okviru sprejetega finančnega načrta za leto 2020 planiral le obresti iz naslova obresti dveh posojil za nakup stanovanj. V realizaciji pa so zajeta tudi sredstva iz naslova obresti poslovne banke za sukcesivni depozit, za polovico leta.

3.1.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja so bili planirani v višini **1.087.700 EUR** realizirani pa v višini **1.051.756 EUR**, kar predstavlja **97%** realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki. V okviru realizacije finančnega načrta za leto 2020 predstavljajo ti prihodki najpomembnejši vir prihodkov.

Prihodki od premoženja vključujejo:

- *prihodke od najemnin stanovanj*, ki so bili planirani v višini 1.048.100 EUR, realizirani pa v višini 1.018.643 EUR, kar predstavlja 97% realizacijo. V navedenih prihodkih so poleg najemnin za stanovanja v lasti JSS MOK vključene tudi najemnine za stanovanja v upravljanju, katera so v lasti SSRS, po stari pogodbi ter
- *prihodke od najemnin garaž*, ki so bili planirani v višini 39.600 EUR, realizirani pa v višini 33.113 EUR, kar predstavlja 84% realizacijo planiranih prihodkov.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Zgoraj navedena realizacija je posledica predvsem ravnanja določenih najemnikov, ki svoje mesečne obveznosti poravnava z zamudo. Kot je bilo pojasnjeno že v delu tožb in izvršb zoper najemnike, JSS MOK izvaja redno opominjanje. S pomočjo dogovorov o obročnih plačilih ter obračunavanjem zamudnih obresti, se poplačilo zapadlih najemnin doseže v doglednem času.

Na nižjo realizacijo prihodkov iz naslova oddaje parkirnih mest pa je nekoliko vplivalo predvsem dejstvo, da je JSS MOK v letu 2020 pravno formalno uredil razmerja s SSRS iz tega naslova. V drugi polovici leta je bila med imenovanima sklenjena nova Pogodbo o načinu upravljanja in oddajanja parkirnih mest v lasti SSRS.

3.1.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili planirani v višini **476.569 EUR**, realizirani pa v višini **132.024 EUR**, kar predstavlja **28%** 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,
- prihodki iz naslova prodaje projektne dokumentacije za projekt Nad Dolinsko III. faza,
- drugi nepredvideni prihodki iz preteklih let, ki so bili realizirani v letu 2020, itd.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je posledica previsokega planiranja prihodkov iz naslova prodaje projektne dokumentacija Nad Dolinsko cesto. JSS MOK je planiral, da bo iz tega naslova dobil višja sredstva. Nižji prihodki iz tega naslova so posledica tega, da se je projektiranje Bloka 4 – oskrbovana stanovanja ustavilo, ter projektiranje Bloka 1 sploh ni začelo. Z prodajo zemljišč SSRS je novi investitor prevzel tudi projektiranje, tako da JSS MOK za projekte za objekt Blok 1 in Blok 4 ni imel stroškov. Plan prihodkov je bil izoblikovan ob predpostavki, da bo JSS MOK v celoti plačal in izdelal projektno dokumentacijo za sosesko Nad Dolinsko, III. faza, in sicer vse štiri objekte, ter jo nato izdelano projektno dokumentacijo prodal morebitnim investitorjem. Dejansko je imel JSS MOK manjše stroške pri projektiranju in s tem manjše prihodke pri prodaji.

3.1.2 Kapitalski prihodki

JSS MOK je v letu 2020 iz naslova kapitalskih prihodkov planiral sredstva v višini **3.500.000 EUR**, realiziral pa v višini **1.629.778 EUR**, kar predstavlja **47%** realizacijo planiranih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov je JSS MOK realiziral:

- prihodki od prodaje osnovnih sredstev v višini 912.584 EUR (planirani 2.175.265 EUR), kar predstavlja 42% realizacijo v primerjavi s planiranimi ter
- prihodke od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev v višini 717.194 EUR (planirani 1.324.735 EUR), kar predstavlja 54% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki.

Prihodki od prodaje osnovnih sredstev zajemajo realizacijo prihodkov od prodaje sedmih stanovanjskih enot ter dva obročna plačila prodanih stanovanjskih objektov prodanih v preteklih letih.

V letu 2020 so bile prodane nezasedene stanovanjske enote na naslovih:

- Cesta na Markovec 19g, Koper,
- Dolinska cesta 3J, Koper,
- Ulica Agrarne reforme 4, Koper,
- Dekani 45, Dekani,
- Ulica Talcev 4, Koper.

Prav tako so bila prodana naslednja zasedena stanovanja:

- Vanganelška cesta 47 F, Koper,
- Premančan 41, Koper.

Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev zajemajo prodajo stavbnih zemljišč po pogodbi št. 3520-4/2019 z dne 28.05.2020 sklenjeno s SSRS. Prodane so bila zemljišča na lokaciji Nad Dolinsko:

- stavbno zemljišče št. 1970/7 k.o. Semedela
- stavbno zemljišče št 1970/9 k.o. Semedela
- stavbno zemljišče št 1970/8 k.o. Semedela (solastniški delež do 1/2).

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Prodaja nepremičnin v lasti JSS MOK je potekala na podlagi Plana prodaje nepremičnega premoženja JSS MOK za leto 2020, ki ga je nadzorni svet JSS MOK sprejel na 9. redni seji dne 10. 12. 2019.

JSS MOK je moral na zahtevo ustanoviteljice MOK iz prodaje umakniti nezaseden objekt na naslovu Zgornje Škofije 30. Navedeni objekt je JSS MOK na podlagi sklepa občinskega sveta MOK prenesel nazaj na MOK. Trije najemniki so od nakupa med letom odstopili, prodaja enega zasedenega stanovanja pa ni bila realizirana, ker zemljiškoknjižno stanje še ni bilo urejeno. JSS MOK je v letu 2020 objavil dve javni dražbi za prodajo poslovnih prostorov na naslovu Zore Perello Godina, ki pa sta bili obe neuspešni, saj interesa za nakup ni bilo.

Do prodaje dela stavbnega zemljišča predvidenega za izgradnjo objekta z oskrbovanimi stanovanji na lokaciji Nad Dolinsko cesto, III. faza ni prišlo, saj je MOK projekt izgradnje Bloka 4 s 30 oskrbovanimi stanovanji evidentirala, kot možni projekt v Kohezijski regiji Zahodna Slovenija za obdobje od 2020-2027 za pridobitev nepovratnih kohezijskih sredstev. V kolikor bi uspeli pridobiti nepovratna kohezijska sredstva bi JSS MOK v naslednjih letih sam realiziral izgradnjo 30 oskrbovanih stanovanj.

Kljub izvedbi dveh javnih dražb, do prodaje poslovnih prostorov v letu 2020 ni prišlo, zato se je JSS MOK skupaj z ustanoviteljem MOK dogovoril, da v letu 2021 pokuša prostore ponovno prodati ali pa en del poslovnega prostora preuredi za svoje potrebe poslovanja drugi del pa poskuša oddati v najem ali prodati.

3.1.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so bili v letu 2020 planirani v višini **754.003 EUR**, realizirani pa v skupni višini **586.256 EUR**, kar predstavlja **78%** realizacijo planiranih prihodkov.

V okviru transfornih prihodkov so prikazana:

- prejeta sredstva iz občinskih proračunov v skupni višini 430.774 EUR, kar predstavlja 95% realizacijo ter
- prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna EUR v višini 155.482 EUR, kar predstavlja 52% realizacijo planiranih prihodkov.

Prejeta sredstva iz občinskih proračunov zajemajo sredstva prejeta iz proračuna MOK in sredstva iz proračuna Občine Ankaran iz naslova subvencij neprofitnih najemnin na podlagi veljavnih odločb izdanih s strani pristojnega centra za socialno delo. V okviru prejetih sredstev iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije pa ima JSS MOK evidentirana nepovratna kohezijska sredstva prejeta iz državnega proračuna na podlagi Pogodbe o sofinanciranju za operacijo Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014-2020 za »Prenova stanovanj JSS mestne občine Koper v starem mestnem jedru Kopra» številka 2550-20-432008 z dne 23.7.2020, ki jo je podpisal JSS MOK z Ministrstvom za okolje in prostor RS.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

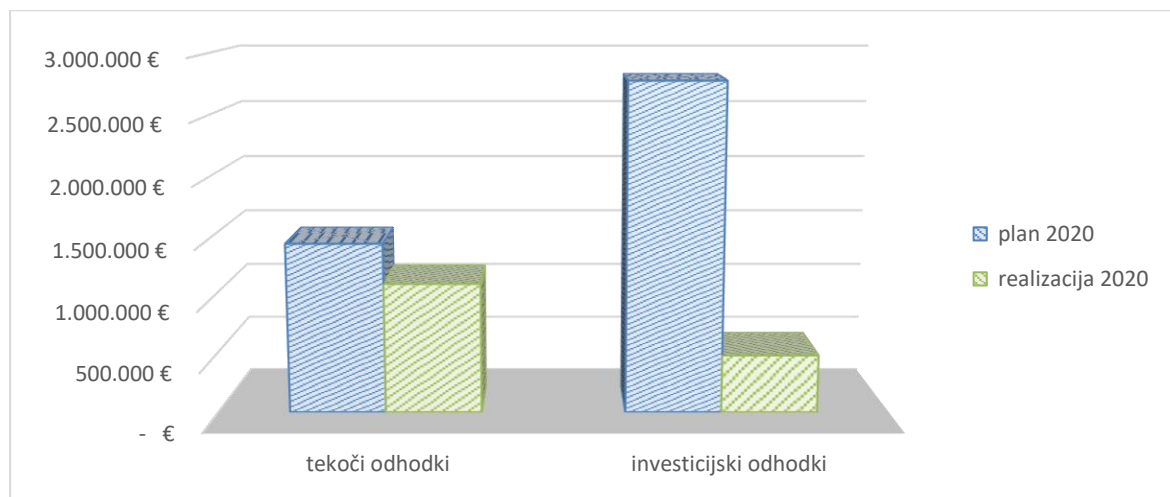
JSS MOK je pri planiranju finančnega načrta za leto 2020 v okviru sredstev prejetih za izvajanje kohezijske politike planiral višja sredstva od prejetih, saj se je zaradi omejitev vezanih na epidemijo širjenja bolezni COVID-19 izvedba prenove stanovanj v starem mestnem jedru Kopra- enega sklopa zavlekla v november 2020 ter je prišlo posledično do premika izplačila nepovratnih sredstev v leto 2021. Predvidoma bo izplačilo za sklop 3, prenova stanovanj v starem mestnem jedru Kopra, v februarju 2021. Nepovratna sredstva za sklop 1 in 2, prenova stanovanj v starem mestnem jedru Kopra, ki sta bila zaključena v oktobru 2020, so bila izplačana v decembru 2020. Planirana sredstva v finančnem načrtu so višja, ker se je DDV upošteval kot upravičeni strošek, Ministrstvo za okolje in prostor RS pa je opredelilo DDV kot neupravičen strošek.

3.2 Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2020

V letu 2020 je JSS MOK planiral skupne odhodke v višini **4.225.615 EUR**, realiziral pa skupne odhodke v višini **1.594.089 EUR**²³ odhodkov, kar predstavlja **38%** realizacijo vseh planiranih odhodkov.

Naziv	PLAN 2020	REALIRACIJA 2020	Ind.
SKUPAJ ODHODKI	4.225.615 €	1.594.089 €	38%
Tekoči odhodki	1.440.572 €	1.102.499 €	77%
Investicijski odhodki	2.785.043 €	491.590 €	18%

Graf 2: Prikaz odhodkov



3.2.1 Tekoči odhodki

V zgornji tabeli in grafu lahko razberemo, da je JSS MOK v letu 2020 planiral tekoče odhodke v višini **1.440.572 EUR**, dosegel pa realizacijo navedenih odhodkov v višini **1.102.499 EUR**, kar predstavlja **77 %** planiranih odhodkov.

Podrobnejša razčlenitev realizacije navedenih odhodkov je prikazana v spodnji tabeli.

TEKOČI ODHODKI	PLAN 2020	REALIZACIJA 2020	Ind.
plače in drugi izdatki zaposlenim	521.221 €	436.789 €	84%
prispevki delodajalca za socialno varnost	83.587 €	70.426 €	84%
izdatki za blago in storitev	752.305 €	526.825 €	70%
plačila domačih obresti	15.000 €	- €	0%
rezerve	68.459 €	68.459 €	100%
SKUPAJ	1.440.572 €	1.102.499 €	77%

²³ Podrobnejši prikaz realizacije odhodkov za leto 2020 je razviden iz Priloge 1.

3.2.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim so bili planirani v višini **521.221 EUR**, realizirani pa v skupni višini **436.789 EUR**, kar predstavlja **84%** realizacijo planiranih. V okviru navedene postavke so zajeti vsi izdatki zaposlenih iz naslova osnovnih plač, nadomestil za čas bolezni do 30 dni, splošni dodatki, regres za letni dopust, povračila stroškov prehrane in prevoza, sredstva za povečan obseg dela ter sredstva za izplačilo redne delovne uspešnosti, ki je bila na podlagi veljavne zakonodaje sproščena za izplačilo zaposlenim dne 01.07.2020.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Pri planiranju navedene postavke je JSS MOK planiral tudi sredstva za izplačilo dveh jubilejnih nagrad, ki pa so bile izplačane v januarju 2021 ter plačo za vsa sistemizirana delovna mesta za polni delovni čas (17 delovnih mest).

Nižja realizacija je posledica številnih krajših bolniških odsotnosti (boleznine do 30 dni, nege za otroka, spremstvo, izolacija, karantene, odsotnosti zaradi višje sile, itd), ene daljše bolniške odsotnosti nad 30 dni ter ene daljše bolniške odsotnosti za polovični delovni čas.

Ravno tako pa je na nižjo realizacijo vplivalo tudi dejstvo, da je funkcijo zakonitega zastopnika sklada, po pooblastilu ustanovitelja in na Podlagi pogodbe o poslovanju, od 01.01.2020 do 17.09.2020, opravljala predsednica Mojca Hilj Trivić. Odhodki po Pogodbi o poslovanju ne bremenijo izdatkov za plače. JSS MOK ima navedeni odhodek evidentiran v okviru drugih operativnih odhodkov.

3.2.1.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevke delodajalca za socialno varnost zaposlenih so bili planirani v višini **83.587 EUR**, realizirani pa v skupni višini **70.426 EUR**, kar predstavlja **84%** realizacijo planiranih.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

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

3.2.1.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve so bili planirani v višini **752.305 EUR**, realizirani pa v višini **526.825 EUR**, kar predstavlja **70%** realizacijo planiranih. V okviru navedenih izdatkov JSS MOK izkazuje raznovrstne odhodke, ki so podrobneje prikazani v nadaljevanju.

3.2.1.3.1 Pisarniški, splošni material in storitve

Navedeni izdatki so bili planirani v višini **117.000 EUR**, realizirani pa v skupni višini **78.956 EUR**, kar predstavlja **67%** realizacijo. Izdatki za pisarniški, splošni material in storitev zajemajo poleg stroškov osnovnega pisarniškega materiala tudi stroške čiščenja poslovnih prostorov, čiščenje garaž, stroške časopisov in strokovne literature, stroške naročnine za pravno informacijski portal IUS-INFO, stroške prevajalskih storitev, stroške oglaševalskih storitev, stroške računalniških storitev, stroške revizorskih služb ter izdatke za reprezentanco, ipd.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je posledica usmeritev NS JSS MOK, da je potrebno pri navedenih stroških varčevati. JSS MOK se je pri poslovanju še bolj racionalno obnašali in se izogibal vsem ne nujnim stroškom. Največ je JSS MOK privarčeval na naslednjih stroških:

- Pisarniški material in storitve manjša poraba za 44% ali cca 4.200 EUR
- Založniške in tiskarske storitve manjša poraba za 100% ali cca 2.000 EUR
- Stroški prevajalskih storitev manjša poraba za 94% ali cca 1.900 EUR
- Stroški oglaševalskih storitev manjša poraba za 75% ali cca 4.500 EUR
- Računalniške storitve manjša poraba za 28% ali cca 12.300 EUR
- Izdatki za reprezentanco manjša poraba za 48% ali cca 2.150 EUR

JSS MOK je v okviru računalniških storitev planiral tudi dodatne stroške za vzpostavitev računalniških povezav v primeru selitve v nove poslovne prostore, ker do navedene selitve ni prišlo, je posledično tudi realizacija navedenih izdatkov nižja. Na nižjo realizacijo je vplival tudi zamik plačila notranje revizije za leto 2020. Zaradi razglašene epidemije COVID 2019, se je izvedba prvega dela notranje revizije za leto 2020 zamaknila v januar 2021 in s tem tudi realizacija navedenih izdatkov.

3.2.1.3.2 Energija, voda in komunalne storitve

Navedeni izdatki so bili planirani v višini **35.200 EUR**, realizirani pa v skupni višini **31.212 EUR**, kar predstavlja **89%** realizacijo. Izdatki za energijo, vodo 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.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je posledica tega, da je težko planirati koliko stanovanj se bo med letom izpraznilo in se ocena izdelala na osnovi porabe predhodnega leta. Letos je bilo manj med letom izpraznjenih stanovanj.

3.2.1.3.3 Prevozni stroški in storitve

Navedeni stroški so bili planirani v višini **19.930 EUR**, realizirani pa v skupni višini **3.790 EUR**, kar predstavlja **19%** realizacijo. 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.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

JSS MOK je v okviru navedenih stroškov planiral tudi izdatke za službeno vozilo direktorja ter izdatke za najem vozil v primeru selitve v nove poslovne prostore. Ker v letu 2020 ni prišlo do nabave novega vozila za direktorja ter ravno tako ne do selitve v nove poslovne prostore, je posledično to vplivalo na nižjo realizacijo navedenih stroškov.

3.2.1.3.4 Izdatki za službena potovanja

Navedeni izdatki so bili planirani v višini **770 EUR**, realizirani pa v skupni višini **618 EUR**, kar predstavlja **80%** realizacijo. Izdatki za službena potovanja zajemajo stroške za izplačilo dnevnic za službena potovanja zaposlenih ter stroške prevoza v državi za službena potovanja.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Zaradi razglašene epidemije nalezljive bolezni COVID-19 je bila udeležba na različnih službenih sestankih ter udeležbe na strokovnih seminarjih izvedena na daljavo, kar je vplivala tudi na nižjo realizacija navedenih izdatkov.

3.2.1.3.5 Tekoče vzdrževanje in intervencije

Navedeni odhodki so bili planirani v višini **213.695 EUR**, realizirani pa v skupni višini **145.099 EUR**, kar predstavlja **68%** realizacijo. Odhodki za 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.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je posledica predvsem nezmožnosti izvajanja gradbenih del zaradi omejitev vezanih na epidemijo širjenja bolezni COVID-19. Zaradi omejitev vezanih na epidemijo je bilo skoraj celo leto prepovedano opravljanje gradbenih del v naseljenih stavbah oz. stanovanjih razen nujnih intervencij.

3.2.1.3.6 Odhodki za najemnine in zakupnine

Navedeni odhodki so bili planirani v višini **268.360 EUR**, realizirani pa v skupni višini **176.372 EUR**, kar predstavlja **66%** realizacijo. Odhodki za najemnine in zakupnine zajemajo odhodke za najemnino garažnih mest za službena vozila, prenesena sredstva SSRS-ju iz naslova pridobljenih najemnin za stanovanja v upravljanju, po stari pogodbi, ki je bila prekinjena 30.07.2020. Navedeni odhodki, pa zajemajo tudi zadnji obrok za poslovni najem službenega vozila za bivšega direktorja (obdobje najemna od 13.02.2019 do 02.12.2019). Ker je bila pogodba prekinjena v mesecu decembru je bila valuta za plačilo v mesecu januarju 2020.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je posledica prekinitve pogodbe o poslovnem najemu službenega vozila ter podpisa nove pogodbe s SSRS, kjer je bilo urejeno pravno razmerje za upravljanje stanovanj v lasti SSRS in s tem uvedbo drugačnega knjigovodskega evidentiranje prejetih prihodkov iz naslova upravljanja stanovanj v lasti SSRS.

3.2.1.3.7 Drugi operativni odhodki

Navedeni odhodki so bili planirani v višini **97.350 EUR**, realizirani pa v skupni višini **90.778 EUR**, kar predstavlja **93%** realizacijo. Drugi operativni odhodki zajemajo raznovrstne stroške, in sicer:

- stroški konferenc in seminarjev,
- plačila po pogodbi o poslovanju,
- sejnine članov nadzornega sveta,
- stroški sodnih postopkov,

- sodni stroški in notarske storitev,
- članarine domačih neprofitnih institucij,
- plačila bančnih storitev in storitev Uprave za javna plačila (v nadaljevanju UJP),
- stroški povezani z zadolževanjem,
- cinitve in parcelacije,
- stroške za vknjižbo namenskega premoženja, katera zajema odhodke za ureditev zemljiškoknjižnega stanja JSS MOK,
- stroške za plačilo davka od dohodka pravnih oseb na podlagi obračuna za leto 2019 ter plačilo akontacij za leto 2020,
- 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.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Na nekoliko nižjo realizacijo so vplivala predvsem dejstva, da je JSS MOK realiziral nižjo realizacijo v okviru bančnih storitev, v okviru vknjižbe namenskega premoženja ter v okviru stroškov povezanih z varstvom pri delu.

V letu 2020 je JSS MOK planiral večje stroške iz naslova plačila bančnih storitev ter stroškov povezanih z zadolževanjem. Ker se JSS MOK v letu 2020 ni dodatno zadolžil ni prišlo do realizacije navedenih stroškov in posledično do nižje realizacije.

Večja planirana sredstva pa je JSS MOK predvidel 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 realiziral nižje stroške v primerjavi s planiranimi.

Stroški povezani z varstvom pri delu so usmerjeni predvsem v ohranjanje in krepitev telesnega in duševnega zdravja delavcev, zdravo oblikovanje poteka dela, kot tudi v spodbude za z zdravjem povezano odgovorno vedenje delavcev. Pri planiranju so bili vključeni tudi izdatki obveznih zdravniških pregledov zaposlenih, ki jih je bilo v letu 8. Zaradi razglašene epidemije COVID je bil del planiranih stroškov uporabljen tudi za izvedbo ukrepov za zaščito zaposlenih iz tega naslova.

3.2.1.4 Plačila domačih obresti

Plačila domačih obresti v višini 15.000 EUR so bila planirana za poplačila obresti v primeru dodatne zadolžitve.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

V letu 2020 ni prišlo do realizacije navedene postavke, ker se JSS MOK v navedenem letu ni dodatno zadolžil.

3.2.1.5 Rezerve

Rezerve so bile oblikovane na podlagi sklepa nadzornega sveta z dne 10.12.2019 planirane in realizirane v skupni višini **68.459 EUR**, kar predstavlja **100%** realizacijo. Rezerve se na letni ravni oblikujejo za potrebe obnove stanovanj, v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika.

3.2.2 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili planirani v višini **2.785.043 EUR**, realizirani pa v skupni višini **491.590 EUR**, kar predstavlja **18%** 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 ter odhodke za študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije.

Podrobnejša razčlenitev realizacije navedenih odhodkov je prikazana v spodnji tabeli.

INVESTICIJSKI ODHODKI	PLAN 2020	REALIZACIJA 2020	Ind.
Nakup opreme	53.200 €	13.471 €	25%
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	1.724.123 €	6.084 €	0%
Investicijsko vzdrževanje in obnove	734.420 €	443.875 €	60%
Nakup nematerialnega premoženja	15.000 €	8.321 €	55%
Študije o izvedljivosti projektov in pr.dokum.	258.300 €	19.839 €	8%
SKUPAJ	2.785.043 €	491.590 €	18%

3.2.2.1 Nakup opreme

V okviru odhodkov za nakup opreme je JSS MOK v letu 2020 planiral sredstva v višini **53.200 EUR** porabil pa sredstva v skupni višini **13.471 EUR**, kar predstavlja **25%** realizacijo. JSS MOK je v okviru navedene opreme opravil nabavo pisarniške opreme za potrebe delovanja sklada (fotokopirni stroj, prenosni računalniki, mobilni telefon) ter opremo za ureditev ene bivalne enote na naslovu Premančan 13. Na podlagi sklepa župana MOK z dne 12. 2. 2020 je bila imenovana strokovna komisija za dodelitev bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb v MOK. Ta je 4. 8. 2020 sprejela sklep, da se za ureditev bivalne enote na naslovu Premančan 13 iz sredstev proračuna MOK nameni 20.000 EUR. Del teh sredstev je bil namenjen tudi za opremo bivalne enote na naslovu Premančan 13.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

JSS MOK je v okviru navedenih odhodkov vključil predvsem odhodke za nakup nove opreme v primeru selitve v nove poslovne prostore. JSS MOK je lani izvedel dve javni dražbi za prodajo poslovnih prostorov, ki pa sta bili neuspešni in do prodaje poslovnih prostorov ni prišlo, kar je posledično vplivalo tudi na nižjo realizacijo iz naslova nabave nove opreme.

3.2.2.2 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije

V okviru navedenih odhodkov je JSS MOK planiral sredstva za izgradnjo stanovanj Nad Dolinsko, III. faza v višini **1.724.123 EUR**, realiziral pa sredstva v skupni višini **6.084 EUR**, kar predstavlja **0%** realizacijo. V letu 2020 je v okviru navedenih odhodkov realiziral le odhodek iz naslova plačila odmere odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča po odločbi št. 351-224/2020-8 z dne 29.5.2020.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Gradnja neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto, III. faza se zamika v leto 2021. Zamik pri gradnji je povzročila zahteva ustanovitelja MOK po nižanju objekta Blok 3, za kar je bilo potrebno spremeniti projektno dokumentacijo ter pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja. Zaradi zahtevnosti terena je bilo naknadno ugotovljeno, da se morata objekta Blok 2 (investitor SS RS) in Blok 3 (investitor JSS MOK) graditi sočasno, kar je tudi prispevalo k

zamiku gradnje, saj je bilo potrebno uskladiti projekte in vse postopke za realizacijo projekta med obema investitorjema. Začetek gradnje je planiran maja 2021.

3.2.2.3 Investicijsko vzdrževanje in obnove

Odhodki za investicijsko vzdrževanje in obnove so bili planirani v višini **734.420 EUR**, realizirani pa v skupni višini **443.875 EUR**, kar predstavlja **60%** realizacije. 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.

Večji del sredstev se je porabil za projekt obnove 24 stanovanj v starem mestnem jedru Kopra, za katerega je JSS MOK pridobil nepovratna kohezijska sredstva. Tako so se obnovili naslednji objekti: Ulica Agrarne reforme 30, Ulica stare pošte 1, Marušičeva ulica 25 in 31, Bazoviška ulica 36, Ribiški trg 2, Pekarniška ulica 4 in 6, Opekarska ulica 1, Mirenska ulica 2, Bošadruga 2, Santorijeva ulica 2, Kolaričeva ulica 5, Staničev trg 13, Dimnikarska ulica 13a in Kmečka ulica 15.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je posledica predvsem nezmožnosti izvajanja gradbenih del zaradi omejitev vezanih na epidemijo širjenja bolezni COVID-19. Zaradi omejitev vezanih na epidemijo je bilo skoraj celo leto prepovedano opravljanje gradbenih del v naseljenih stavbah oz. stanovanjih. Nekoliko nižje so bile tudi pridobljene ponudbe na javnem naročilu za prenovo 24 stanovanj v starem mestnem jedru Kopra, v primerjavi z ocenjeno vrednostjo.

3.2.2.4 Nakup nematerialnega premoženja

V okviru navedenih odhodkov je JSS MOK planiran sredstva za nakup ne licenčne programske opreme in licenčne programske opreme v skupni višini **15.000 EUR**, realiziral pa odhodke v višini **8.321 EUR**, kar predstavlja **55%** realizacijo.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Tudi v okviru navedenih odhodkov je JSS MOK planiral predvsem sredstva za nakup ne licenčne in licenčne opreme v primeru selitve v nove poslovne prostore. Kar pa do navedene selitve ni prišlo je posledično realizacija v okviru navedenih odhodkov bistveno nižaja.

3.2.2.5 Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije

Odhodki za študije in projektno dokumentacijo so bili planirani v skupni višini **258.300 EUR**, realizirani pa v višini **19.838 EUR**, kar predstavlja **8%** realizacijo. Sredstva so se porabila za izvedbo popisov, pripravo projektne dokumentacije in za nadzor pri adaptacijah stanovanj. Večji del sredstev se je porabil za izdelavo projektne dokumentacije za stanovanjsko sosesko Nad Dolinsko cesto, III. faza.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Pri pripravi plana se je predpostavljalo, da se bo gradnja objekta Blok 3 Nad Dolinsko cesto začela v letu 2020, vendar se gradnja zamika v leto 2021. Realizacija te postavke je ustrezno

manjša, saj bi se v primeru gradnje iz te postavke črpalo sredstva za nadzor ter za dokončanje projektne dokumentacije za objekt Blok 3 ter za projektantski nadzor. Prav tako je bil plan zasnovan tako, da bi JSS MOK plačal in izvedel projekte za celotno sosesko. Z vstopom novega investitorja SSRS v projekt, je projektiranje Bloka 1 v celoti prevzel SSRS in JSS MOK s projektiranjem tega objekta ni imel stroške. Prav tako se je v fazi izdelave idejnega načrta za Blok 4 – oskrbovana stanovanja, projektiranje ustavilo.

3.3 Ocena realizacije računa finančnih terjatev in naložb

JSS MOK je v okviru navedenega računa v letu 2020 ni planiral in ne realiziral nobenih sredstev za povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb v druga podjetja.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

V letu 2020 ni prišlo do realizacije iz naslova kapitalskih deležev.

3.4 Ocena realizacije izkaza računa financiranja

V okviru navedenega izkaza je JSS MOK za leto 2020 planiral sredstva za dodatno zadolžitev ter sredstva za odplačila dolgoročnih posojil drugim finančnim institucijam.

<i>NAZIV</i>	<i>PLAN 2020</i>	<i>REALIZACIJA 2020</i>	<i>Ind.</i>
Zadolževanje	2.005.153 €	- €	0%
Odplačila dolga	111.700 €	81.620 €	73%

V letu 2020 je JSS MOK dosegel le realizacijo v višini **81.620 EUR**, kar predstavlja **73%** realizacijo odhodkov v primerjavi s planiranimi. Plačila domačega dolga zajema plačila dveh dolgoročnih posojil pridobljenih za izgradnjo neprofitnih stanovanj.

Št. krediti	Realizacija 2020
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 2020 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 2020 je bila 43.037.546 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 5 %. Prikaz in podrobnejša obrazložitev odstopan v primerjavi s preteklim letom je podana v nadaljevanju.

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	40.146.474 €	43.924.117 €	91
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	176.617 €	165.178 €	107
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	157.016 €	154.148 €	102
02	NEPREMIČNINE	004	77.371.482 €	79.557.084 €	97
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	37.304.829 €	35.712.989 €	104
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	269.235 €	268.940 €	100
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	212.061 €	204.135 €	104
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	3.010 €	3.010 €	100
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	- €	- €	###
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	36 €	1.177 €	3
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	2.891.072 €	1.376.102 €	210
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	- €	- €	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.610.092 €	813.888 €	198
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	147.145 €	165.636 €	89
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	- €	- €	-
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	21.299 €	242.847 €	9
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	1.000.000 €	- €	###
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	103 €	- €	###
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	19.147 €	18.608 €	103
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	93.286 €	135.123 €	69
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	- €	- €	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	43.037.546 €	45.300.219 €	95
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	430.440 €	548.566 €	78

4.1.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju na dan 31.12.2020 znašajo 40.146.474 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižala za 9%. 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.

Naziv	Tekoče leto	Preteklo leto	Ind
DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	40.146.474 €	43.924.117 €	91%
NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	176.617 €	165.178 €	107%
POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	157.016 €	154.148 €	102%
NEPREMIČNINE	77.371.482 €	79.557.084 €	97%
POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	37.304.829 €	35.712.989 €	104%
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	269.235 €	268.940 €	100%
POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	212.061 €	204.135 €	104%
DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	3.010 €	3.010 €	100%
DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	- €	- €	-
DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	36 €	1.177 €	3%
TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	- €	- €	-

4.1.1.1.1 Neopredmetena sredstva in popravek vrednosti neopredmetenih sredstev

Nabavna vrednost neopredmetenih sredstev je na dan 31.12.2020 znašala 176.617 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 7%. Popravek vrednosti neopredmetenih sredstev je na dan 31.12. 2020 znašal 157.016 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečal za 2%.

Gibanje neopredmetenih sredstev v letu 2020 prikazuje preglednica:

V EUR		
	Premoženjske	Neopredmetena OS v gradnji ali izdelavi
	pravice	Skupaj
<u>NABAVNA VREDNOST</u>		
Stanje 01.01.2020	165.178	165.178
Pridobitve	13.221	13.221
Odtujitve	(1.782)	(1.782)
Aktiviranje		
Stanje 31.12.2020	176.617	176.617
<u>POPRAVEK VREDNOSTI</u>		
Stanje 01.01.2020	154.148	154.148
Pridobitve		
Odtujitve	(1.782)	(1.782)
Amortizacija	4.650	4.650
Prevrednotenje		
Stanje 31.12.2020	157.016	157.016
<u>SEDANJA VREDNOST</u>		
01.01.2020	11.030	11.030
31.12.2020	19.601	19.601

JSS MOK v okviru neopredmetenih sredstev prikazuje 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.

Nabavna vrednost neopredmetenih osnovnih sredstev se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 13.221 EUR znižala pa za 1.782 EUR. Do povečanje nabavne vrednosti je prišlo zaradi okrepitve modula Upravljanje ter modula Razpisi in Najemne pogodbe. Znižanje nabavne vrednosti pa je posledica odpisov po opravljeni inventuri za leto 2020, na podlagi sklepa direktorja št. 014-3/2020 z dne 27.1.2021. Popravek vrednosti se je v letu 2020 povečal za 4.650 EUR, kar je posledica obračunane amortizacije, ki je za leto 2020 bila izračuna po veljavnih stopnjah iz pravilnika o odpisih. JSS MOK obračunava amortizacijo neopredmetenih osnovnih sredstev od nabavne vrednosti osnovnih sredstev do njihovega popolnega odpisa, 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 osnovana sredstva pa znašajo:

- Programska oprema 20%
- Ostale pravice 10%

4.1.1.1.2 Nepremičnine in popravek vrednosti nepremičnin

Nabavna vrednost nepremičnin je na dan 31.12.2020 znašala 77.371.482 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 3%. Popravek vrednosti nepremičnin pa je na dan 31.12. 2020 znašal 37.304.829 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 4%.

Gibanje nepremičnin v letu 2020 prikazuje preglednica:

				v EUR
	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v gradnji in izdelavi	Skupaj
<u>NABAVNA VREDNOST</u>				
Stanje 01.01.2020	3.356.354	75.513.312	687.418	79.557.084
Pridobitve	1.767.964	185.790	7.464	1.961.218
Odtujitve	(2.469.971)	(1.440.781)	(236.068)	(4.146.820)
Stanje 31.12.2020	2.654.347	74.258.320	458.814	77.371.482
<u>POPRAVEK VREDNOSTI</u>				
Stanje 01.01.2020		35.712.989	0	35.712.989
Pridobitve				
Odtujitve		(650.139)		(650.139)
Amortizacija		2.241.979		2.241.979
Stanje 31.12.2020		37.304.829	0	37.304.829
<u>SEDANJA VREDNOST</u>				
01.01.2020	3.356.354	39.800.322	687.418	43.844.095
31.12.2020	2.654.347	36.953.491	458.814	40.066.653

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.

Vrednost zemljišč se je v primerjavi z letom 2020 povečala za 1.767.964 EUR, znižala pa za 2.469.971 EUR. Povečanje je posledica vnosa novih parcelnih števil na podlagi nove parcelacije na lokaciji Nad Dolinsko cesto. Na znižanje vrednosti zemljišč pa je poleg izločitve parcel zaradi nove parcelacije Nad Dolinsko, vplivala predvsem izločitev prodanih stavbnih zemljišč SSRS za izgradnjo najemniških stanovanj, ravno tako na naslovu Nad Dolinsko.

Vrednost zgradb (vključno z investicijami v teku) se je v letu 2020 povečala za 193.254 EUR. Navedena vrednost vključuje nove nabave v višini 185.790 EUR. Vrednost v višini 175.436 EUR predstavlja preneseno namensko premoženje iz MOK na JSS MOK na podlagi sklepa MOK št. 478-435/2013 v letu 2019. Navedena vrednost prenesenega namenskega premoženja vključuje vrednosti objekta na naslovu Kidričeva ulica 5, Koper (dve enoti).

V decembru 2020 je JSS MOK na podlagi podpisane pogodbe uredil pravno razmerja z MOK ter tako izvedel prenos navedenih objektov v uporabo (prenos iz investicij v teku na povečanje nabavne vrednosti zgradb). Vrednost v višini 10.354 EUR pa predstavlja okrepitev nabavne vrednosti objekta na naslovu Gramšijev trg 8, Koper. Poleg novih nabav pa navedena vrednost vključuje tudi povečanje investicije v teku, ki so v letu 2020 znašale 7.464 EUR. V okviru investicij v teku so evidentirana sredstva porabljenega za projekt Nad Dolinsko, III. faza.

Vrednost zgradb se je v letu 2020 znižala za 1.440.781 EUR. JSS MOK je v letu 2020 prodal objekte na naslovih:

- Cesta na Markovec 19g, Koper,
- Dolinsko cesto 3J, Koper,
- Ulica Agrarne reforme 4, Koper,
- Dekani 45, Dekani,
- Vanganeljska cesta 47 F, Koper,
- Premančan 41, Koper,
- Ulica Talcev 4, Koper.

Popravek vrednosti se je v letu 2020 povečal za 2.241.979 EUR, kar je posledica obračunane amortizacije. Veljavna stopnja po pravilniku o odpisih za opredmetena osnovna sredstva za leto 2020 je znaša:

- Zgradbe 3%

4.1.1.1.3 Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter popravek vrednosti

Nabavna vrednost opreme je na dan 31.12.2020 znašala 269.235 EUR in je v primerjavi s preteklim letom skoraj nespremenjena. Popravek vrednosti opreme pa je na dan 31.12. 2020 znašal 212.061 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečal za 4%.

Gibanje opreme in drobnega inventarja v letu 2020 prikazuje preglednica:

v EUR

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

NABAVNA VREDNOST

Stanje 01.01.2020	221.100	47.839	268.939
Pridobitve	14.777	1.841	16.618
Odtujitve	(14.361)	(1.962)	(16.323)
Stanje 31.12.2020	221.516	47.718	269.234

POPRAVEK VREDNOSTI

Stanje 01.01.2020	156.296	47.839	204.135
Pridobitve			
Odtujitve	(14.361)	(1.962)	(16.323)
Amortizacija	22.407	1.841	24.248
Stanje 31.12.2020	164.342	47.718	212.060

SEDANJA VREDNOST

01.01.2020	64.804	0	64.804
31.12.2020	57.174	0	57.174

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

V letu 2020 se je oprema povečala za 16.618 EUR, znižala pa za 16.323 EUR. Povečanje nabavne vrednosti zajema nabavo opreme za delovanje sklada ter nabavo opreme za vzpostavitev bivalne enote. JSS MOK je v letu 2020 nabavil:

- zmogljiv multifunkcijski tiskalnik,
- štiri prenosne računalnike,
- mobilni telefon,
- omarica za ključe,
- dve klimatski napravi,
- električne radiatorje,
- kuhalno ploščo,
- pečico,
- hladilnik,
- kuhinjo,
- vzmetnice,
- stole,
- postelje,
- jedilno mizo,
- omare, itd.

Znižanje nabavne vrednosti v višini 16.323 EUR pa je posledica odpisov po opravljeni inventuri za leto 2020, na podlagi sklepa direktorja št. 014-3/2020 z dne 27.1.2021.

Popravek vrednosti se je v letu 2020 povečal za 24.248 EUR, kar je posledica obračunane amortizacije. Veljavne stopnje po pravilniku o odpisih za opremo in druga opredmetena osnovna 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 nabavni vrednosti. V letu 2020 se dolgoročne finančne naložbe niso spremenile.

4.1.1.1.5 Dolgoročne terjatve iz poslovanja

Dolgoročne terjatve iz poslovanja v višini 36 EUR izkazujejo stanje sredstev rezervnega sklada za poslovni prostor na naslovu Zore Perello Godina 2, Koper. Vrednost dolgoročnih terjatev se je v primerjavi z preteklim letom znižala za 97%, to pa predvsem zaradi črpanja sredstev iz rezervnega sklada za izvedena vzdrževalna dela na objektu Zore Perello Godina 2, Koper.

4.1.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve na dan 31.12.2020 znašajo 2.891.072 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom povečala za 110%. 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.

Naziv	Tekoče leto	Preteklo leto	Ind
KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	2.891.072 €	1.376.102 €	210%
DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	- €	- €	-
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	1.610.092 €	813.888 €	198%
KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	147.145 €	165.636 €	89%
DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	- €	- €	-
KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	21.299 €	242.847 €	9%
KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	1.000.000 €	- €	###
KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	103 €	- €	###
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	19.147 €	18.608 €	103%
NEPLAČANI ODHODKI	93.286 €	135.123 €	69%
AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	- €	- €	0

4.1.1.2.1 Dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah

Stanje denarnih sredstev na podračunu je na dan 31.12.2020 znašalo 1.610.092 EUR, in so je v primerjavi s preteklim letom povečalo za 98%. JSS MOK ima v okviru teh sredstev evidentirana svoja denarna sredstva na podračunu odprtem pri Banki Slovenije v višini 410.092 EUR ter kratkoročne plasmaje pri poslovni banki v višini 1.200.000 EUR.

Stanje denarnih sredstev na podračunu je bilo na podlagi posredovanega izpiska odprtih postavk s strani Ministrstva za finance tudi potrjeno.

4.1.1.2.2 Kratkoročne terjatve do kupcev

Vrednost kratkoročnih terjatev do kupcev na dan 31.12.2020 znaša 147.145 EUR, in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 11%. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje večinoma vrednosti kratkoročnih terjatev do najemnikov stanovanj in garaž ter terjatve do kupcev za nakup stanovanj, katere so po zapadlosti prikazane v spodnji tabeli. Terjatve iz naslova najemnin so delno zavarovane z vplačanimi varščinami. V primeru ko se stranka izseli iz stanovanja in ima neporavnane terjatve iz naslova najemnin se navedene terjatve v celoti pokrijejo z vplačano varščino.

Struktura odprtih postavk po zapadlosti na dan 31.12.2020

Zapadlost/ skupaj	147.144 €
od 30 do 59 dni	10.587 €
od 60 do 89 dni	4.514 €
od 90 do 179 dni	5.376 €
od 180 do 364 dni	2.359 €
nad 365 dni	15.846 €
Ne zapadle	108.462 €

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 je JSS MOK vložil izvršbe na dan 31.12.2020 znašajo 1.138 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 31.12.2020 znašajo 11.055 EUR, to so tudi večinoma terjatve po zapadlosti nad 365 dni. JSS MOK pa ima v okviru terjatev z zapadlostjo nad 365 dni evidentirano tudi terjatev do družbe T-2 d.o.o. v višini 3.314,52 EUR, ki pa po pravnomočni prisilni poravnave, opr. št. St29/2011 bo poravnana v mesecu februarju 2021.

V letu 2020 je JSS MOK na podlagi opravljene inventure in sklepa NS JSS MOK št.014-3/2020 z dne 09.02.2021 izvedel odpise terjatev v skupni višini 5.361,98 EUR.

4.1.1.2.3 Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (EKN)

Kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN so na dan 31.12.2020 znašale 21.299 EUR, in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 91%. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje 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 11.436 EUR iz naslova subvencij za najemnine najemnikov JSS MOK. V letu 2020 je MOK v celoti poplačala vse zapadle obveznosti iz naslova subvencij na podlagi sklenjenih Dogovor o zamiku plačila zneskov subvencije najemnine za leto 2018 in 2019, kar je v veliki meri vplivalo na znižanje v primerjavi s preteklim letom (nezapadle terjatve),
 - terjatve do posrednih proračunskih uporabnikov države v višini 7.614 EUR, iz naslova upravljanja stanovanj SSRS (nezapadle terjatve),
 - terjatve do neposrednih proračunskih uporabnikov države v višini 2.248 EUR, iz naslova najemnin stanovanj za migrante (nezapadle terjatve).

Vse zgoraj navedene kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN so bile na podlagi poslanih IOP obrazcev dan 31.12.2020 tudi usklajena s proračunskimi uporabniki.

4.1.1.2.4 Kratkoročne finančne naložbe

Kratkoročne finančne naložbe so na dan 31.12.2020 znašale 1.000.000 EUR. JSS MOK v okviru navedenih naložb izkazuje kratkoročne depozite vezanih prostih denarnih sredstev pri poslovni banki z ročnostjo zapadlosti nad 3 mesece.

4.1.1.2.5 Kratkoročne terjatve iz financiranja

Kratkoročne terjatve iz financiranja so na dan 31.12.2020 znašale 103 EUR. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje vrednost odprtih terjatev iz naslova obračunanih obresti vezanih prostih denarnih sredstev pri poslovni banki.

4.1.1.2.6 Druge kratkoročne terjatve

Druge kratkoročne terjatve so na dan 31.12.2020 znašale 19.147 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom zvišale za 3%. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje terjatve do ZZZS za refundacije bolniških odsotnosti zaposlenih, terjatve do delavcev iz naslova šolnin, terjatve iz naslova nakupa kurilnega olja do upravnika v stanovanjskem objektu Cesta na Markovec 1c v Kopru ter druge kratkoročne terjatve iz upravljanja, izdane v tujem imenu za tuj račun.

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	300.715 €	561.727 €	54
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	- €	- €	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	40.237 €	34.806 €	116
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	37.842 €	57.937 €	65
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	17.935 €	9.546 €	188
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	32.189 €	34.362 €	94
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	- €	- €	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	- €	- €	0
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	157.049 €	409.613 €	38
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	42.736.831 €	44.738.492 €	96
90	SPLOŠNI SKLAD	045	- €	- €	0
91	REZERVNI SKLAD	046	682.896 €	634.990 €	108
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	- €	- €	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	- €	- €	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	41.324.211 €	43.292.257 €	95
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	- €	- €	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJHOVI 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	654.400 €	736.019 €	89
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	75.324 €	75.226 €	100
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	43.037.546 €	45.300.219 €	95
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	430.440 €	548.566 €	78

4.1.2.1 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve na dan 31.12.2020 znašajo 300.715 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 46%. 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.

Naziv	Tekoče leto	Preteklo leto	Ind
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	300.715 €	561.727 €	54%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	- €	- €	0
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	40.237 €	34.806 €	116%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	37.842 €	57.937 €	65%
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	17.935 €	9.546 €	188%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	32.189 €	34.362 €	94%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	- €	- €	0
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	- €	- €	0
NEPLAČANI PRIHODKI	157.049 €	409.613 €	38%
PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	15.463 €	15.463 €	100%

4.1.2.1.1 Kratkoročne obveznosti do zaposlenih

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih so na dan 31.12.2020 znašale 40.237 EUR, in so se v primerjavi s preteklim letom povečale za 16%. Kratkoročne obveznosti 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 so bili v celoti poravnani v januarju 2021. Vrednost obveznosti je v primerjavi s preteklim letom višja predvsem zato, ker je v okviru navadnih obveznosti zajeta tudi obveznost za izplačilo dveh jubilejnih nagrad ter obveznosti do zaposlenih za redno delovno uspešnost, ki je bila na podlagi veljavne zakonodaje sproščena v drugi polovici leta 2020.

4.1.2.1.2 Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi so na dan 31.12.2020 znašale 37.842 EUR in so bile v primerjavi s preteklim letom za 35% nižje. Tu so zajete 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 31.12. 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. Obveznosti do dobaviteljev niso zavarovane.

Struktura odprtih postavk po zapadlosti na dan 31.12.2020

Zapadlost/ skupaj	37.842 €
od 30 do 59 dni	325 €
od 60 do 89 dni	0 €
od 90 do 179 dni	0 €
od 180 do 364 dni	0 €
nad 365 dni	62 €
Ne zapadle	37.455 €

Vse obveznosti z zapadlostjo nad 60 dni se nanašajo na obveznosti do dobaviteljev, ki so bile z dopisom zavrnjene in za katere so bili zahtevani ustrezni dobropisi, toda do 31.12.2020 JSS MOK zahtevanih dobropisov še vedno ni dobil.

4.1.2.1.3 Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja na dan 31.12.2020 znašajo 17.935 EUR in so v primerjavi s preteklim letom večje za 88%. JSS MOK v okviru navedenih obveznosti izkazuje kratkoročne obveznosti do Finančne uprave Republike Slovenije za dajatve (iz naslova plač, iz naslova Davka od dohodka pravnih oseb za leto 2020 ter iz naslova obveznosti za Davek na dodano vrednost za mesec december). Obveznost je v primerjavi s preteklim letom višja predvsem zaradi evidentirane obveznosti iz naslova Davka od dohodka pravnih oseb na podlagi obračuna za leto 2020 v višini 10.301 EUR.

4.1.2.1.4 Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN so na dan 31.12.2020 znašale 32.189 EUR in so bile v primerjavi s preteklim letom za 6% nižje. JSS MOK v okviru navedenih obveznosti izkazuje obveznosti do uporabnikov proračuna občin in države, za katere se sestavlja premoženjska bilanca. V okviru navedenih obveznosti JSS MOK izkazuje:

- kratkoročne obveznosti do posrednih uporabnikov državnega proračuna v višini 31.616 EUR (obveznosti do SSRS v višini 31.547 EUR iz naslova najemnin stanovanj v upravljanju ter obveznost do Znanstveno raziskovalnega središča v višini 69 EUR iz naslova stroškov upravljanja za stanovanje na naslovu Triglavska 9, Koper) in
- kratkoročne obveznosti do neposrednih uporabnikov državnega proračuna v skupni višini 574 EUR (obveznost do Ministrstva za javno upravo v višini 539 EUR iz naslova digitalnih potrdil in najema opreme za povezavo v omrežje HKOM ter obveznost do Ministrstva za finance, Uprava RS za javna plačila v višini 35 EUR iz naslova obračuna stroškov Banke Slovenije).

Vse zgoraj navedene kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN so bile na podlagi poslanih IOP obrazcev dan 31.12.2020 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 v višini 15.463 EUR izkazujejo ustrezne protiknjižbe terjatev do delavcev iz naslova šolnin ter terjatev iz naslova nakupa kurilnega olja do upravnika v stanovanjskem objektu Cesta na Markovec 1c, evidentirane v okviru drugih kratkoročnih terjatvah (aktivni konti 17²⁴). V letu 2020 ni bilo evidentiranih nobenih sprememb.

4.1.2.2 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti na dan 31.12.2020 znašajo 42.736.831 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 4%, kar je posledica obračunane amortizacije ter izločitve osnovnih sredstev.

4.1.2.2.1 Rezervni sklad

JSS MOK na dan 31.12.2020 izkazuje v svojih poslovnih knjigah rezervni sklad za potrebe stanovanj na podlagi 41. člena Stanovanjskega zakona v skupni višini 682.860 EUR ter rezervni sklad za poslovni prostor, Zeleni park v skupni višini 36 EUR.

Rezervni sklad za potrebe stanovanj se je v letu 2020 povečal na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK za 68.459 EUR. Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za

²⁴ Glej poglavje 4.1.1.2.6 Druge kratkoročne terjatve.

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.

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

RS stanovanja	na dan 01.01.	vplačila	črpanje	RS za stanovanja 31.12.2020
stanovanja v lasti JSS MOK	633.814 €	68.459 €	19.413 €	682.860 €
SKUPAJ	633.814 €			682.860 €

Rezervni sklad za poslovni prostor se je na podlagi vplačil zvišal za 1.807 EUR in na podlagi črpanja po prejetih računih upravnika znižal za 2.947 EUR.

RS poslovni prostor	na dan 01.01.	vplačila	črpanje	Neodpisana vrednost 31.12.2020
Zeleni park	1.176 €	1.807 €	2.947 €	36 €
SKUPAJ	1.176 €			36 €

4.1.2.2.2 Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja v višini 41.324.211 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 2020 je prikazano v spodnji tabeli.

Stanje (kt940) na dan 31.12.2019	43.292.257
+ POVEČANJE (nove nabave OS, drobni inventar, prenosi ustanovitelja)	1.754.989
+ ostalo (vračila kreditov, st.izravna DDV, itd.)	81.619
+ PRESEŽEK	1.726.837
- amortizacija	2.270.877
- ZMANJŠANJE (prodaja, odpisi, ipd.)	3.260.613
Stanje (kt 940) na dan 31.12.2020	41.324.211

4.1.2.2.3 Dolgoročne finančne obveznosti

Dolgoročne finančne obveznosti na dan 31.12.2020 so znašale 654.400 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 11%. JSS MOK v okviru navedenih obveznosti izkazuje 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 31.12.2020 izkazuje odprte obveznosti iz naslova dveh dolgoročnih kreditov, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

Posojilodajalec	Datum pogodbe	Stanje kredita 31.12.2020	Delež NP
SSRS	16.07.1998	67.273	0,16%
SSRS	1.12.2005	587.127	1,42%
SKUPAJ zadolženost JSS MOK		654.400	1,58%
Stanje kapitala na dan 31.12.20		41.324.211	EUR

Iz zgornje tabele lahko razberemo, da je JSS MOK na dan 31.12.2020 zadolžen le 1,58 %, 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 31.12.2020 v skupni višini 75.324 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 najemnini oz. obračunanimi odškodninami. V letu 2020 je JSS MOK izvršil vračilo varščin v skupni višini 3.750 EUR ter pridobil nove varščine v skupni višini 3.847 EUR.

4.2 Izvenbilančni podatki

Izvenbilančna evidenca je na dan 31.12.2020 znašala 430.440 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 22%. JSS MOK ima v okviru izvenbilančnih kontov evidentirana sredstva prejetih bančnih garancij in prejetih menic v višini 156.688 EUR ter sredstva danih bančnih garancij v višini 587.127 EUR, za zavarovanje dolgoročnega kredita pridobljenega pri SSRS za izgradnjo stanovanj na Dolinski cesti v Kopru. Bistveno znižanje je posledica zniževanja obveznosti dane bančne garancije. S poplačilom glavnice kredita za izgradnjo stanovanj na Dolinski se znižuje tudi obveznost za dano bančno garancijo.

4.3 Dogodki po dnevu bilance stanja

Po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2020, ni prišlo do pomembnih dogodkov, ki bi vplivali na resničnost in poštenost prikazovanja računovodskih izkazov za poslovno leto 2020.

4.4 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 prihodkov in odhodkov iz navedenega izkaza je podana v poglavju Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2020²⁵ in poglavju Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2020²⁶

4.4.1 Prihodki

JSS MOK je v letu 2020 izkazal 3.402.546 EUR skupnih prihodkov, kateri so se v primerjavi s preteklim letom zvišali za 77%.

NAZIV	Tekoče leto	Preteklo leto	Ind
SKUPAJ PRIHODKI	3.402.546 €	1.921.515 €	177%
Nedavčni prihodki	1.186.512 €	1.300.335 €	91%
Kapitalski prihodki	1.629.778 €	221.717 €	735%
Transforni prihodki	586.256 €	399.463 €	147%

Nedavčni prihodki so bili v letu 2020 izkazani v skupni višini 1.186.512 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižali za 9%. V okviru nedavčnih prihodkov je JSS MOK izkazal prihodke iz naslova obresti v višini 2.732 EUR²⁷, prihodke iz naslova premoženja v skupni višini 1.051.756 EUR²⁸ ter druge nedavčne prihodke v skupni višini 132.024 EUR. Prihodki iz naslova premoženja zajemajo prihodke najemnin stanovanj in prihodke najemnin garaž. Drugi nedavčni prihodki pa zajemajo raznovrstne prihodke, ki so podrobneje prikazani in razloženi v poglavju Drugi nedavčni prihodki²⁹

Kapitalski prihodki so bili v letu 2020 izkazani v skupni višini 1.629.778 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom povečali za 635%. Navedeni prihodki zajemajo prihodke iz naslova prodaje objektov in stavbnih zemljišč v letu 2020 ter obročna plačila dveh prodanih objektov v letih 2017 in 2014³⁰.

Transforni prihodki so bili v letu 2020 izkazani v skupni višini 586.256 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom povečali za 47%. 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 politiko³¹.

²⁵ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1. Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2020.

²⁶ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.2. Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2020.

²⁷ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.1.1 Prihodki od obresti

²⁸ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.1.2 Prihodki od premoženja

²⁹ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.1.3 Drugi nedavčni prihodki.

³⁰ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.2 Kapitalski prihodki.

³¹ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.3 Transforni prihodki.

Izkaz prihodkov od 01.01.2020 – 31.12.2020

		v EUR (brez centov)	
Členitev kontov	Naziv konta	Znesek	
		Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI	3.402.546	1.921.515
	TEKOČI PRIHODKI	1.186.512	1.300.335
70	DAVČNI PRIHODKI	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI	1.186.512	1.300.335
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	1.054.488	1.097.228
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	0	0
7102	Prihodki od obresti	2.732	2.353
7103	Prihodki od premoženja	1.051.756	1.094.875
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	0	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	132.024	203.107
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	132.024	203.107
72	KAPITALSKI PRIHODKI	1.629.778	221.717
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	912.584	221.717
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	912.584	221.717
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV	717.194	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	717.194	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	0	0
73	PREJETE DONACIJE	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI	586.256	399.463
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	430.774	329.478
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	430.774	329.478
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV	155.482	69.985
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	155.482	69.985
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij in iz drugih držav	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV	0	0

4.4.2 Odhodki

JSS MOK je v letu 2020 izkazal 1.594.089 EUR skupnih odhodkov, kateri so se v primerjavi s preteklim letom znižali za 21%.

NAZIV	Tekoče leto	Preteklo leto	Ind
SKUPAJ ODHODKI	1.594.089 €	2.006.250 €	79%
Tekoči odhodki	1.102.499 €	1.428.591 €	77%
Investicijski odhodki	491.590 €	577.659 €	85%

Tekoči odhodki so bili v letu 2020 izkazani v skupni višini 1.102.499 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižali za 23%. Navedeni odhodki izkazujejo odhodke za:

- plače zaposlenih v skupni višini 436.789 EUR³²,
- prispevke delodajalca za socialno varnost v skupni višini 70.426 EUR³³,
- izdatke za blago in storitev v skupni višini 526.825 EUR³⁴ ter
- rezerve v skupni višini 68.459 EUR³⁵.

Investicijski odhodki so bili v letu 2020 izkazani v skupni višini 491.590 EUR in so v primerjavi s preteklim letom nižji za 15%. Navedeni odhodki izkazujejo odhodke za:

- nakup opreme v višini 13.471 EUR³⁶,
- novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije v višini 6.084 EUR³⁷,
- investicijsko vzdrževanje v višini 443.875 EUR³⁸,
- nakup nematerialnega premoženja v višini 8.321 EUR³⁹ ter
- študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring v višini 19.839 EUR⁴⁰.

JSS MOK je v letu 2020 posloval s povprečnim številom 14 zaposlenih ter zaključil leto s presežkom prihodkov nad odhodki v skupni višini 1.808.457 EUR.

³² Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim.

³³ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost.

³⁴ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.3 Izdatki za blago in storitve.

³⁵ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.5 Rezerve.

³⁶ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.1 Nakup opreme

³⁷ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.2 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije.

³⁸ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.3 Investicijsko vzdrževanje in obnove.

³⁹ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.4 Nakup nematerialnega premoženja.

⁴⁰ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.3 Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija.

Izkaz odhodkov od 01.01.2020 – 31.12.2020

Členitev kontov	Naziv konta	Znesek	
		Tekočega leta	Prejšnjega leta
40	TEKOČI ODHODKI	1.102.499	1.428.591
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	436.789	442.029
4000	Plače in dodatki	396.729	400.702
4001	Regres za letni dopust	15.363	15.156
4002	Povračila in nadomestila	18.635	20.239
4003	Sredstva za delovno uspešnost	6.062	4.921
4004	Sredstva za nadurno delo	0	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	0	1.011
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	70.426	71.917
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	34.994	36.123
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	28.558	28.939
4012	Prispevek za zaposlovanje	242	245
4013	Prispevek za starševsko varstvo	403	408
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	6.229	6.202
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	526.825	772.175
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	78.956	92.394
4021	Posebni material in storitve	0	0
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	31.212	35.198
4023	Prevozniki stroški in storitve	3.790	6.020
4024	Izdatki za službena potovanja	618	712
4025	Tekoče vzdrževanje	145.099	317.922
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	176.372	251.875
4027	Kazni in odškodnine	0	0
4028	Davek na izplačane plače	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	90.778	68.054
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI	0	0
409	REZERVE	68.459	142.470
4090	Splošna proračunska rezervacija	0	0
4091	Proračunska rezerva	0	0
4092	Druge rezerve	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	68.459	142.470
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI	0	0
410	SUBVENCije	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	0	0
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	0	0
4142	Tekoči transferi nepridobitnim organizacijam v tujini	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	491.590	577.659
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	491.590	577.659
4200	Nakup zgradb in prostorov	0	4.500
4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0
4202	Nakup opreme	13.471	696
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	6.084	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	443.875	243.759
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	0	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	8.321	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	19.839	328.704
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	1.808.457	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	0	84.735
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	14	14
	Število mesecev poslovanja	12	12

4.4.3 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

JSS MOK v letu 2020 v okviru Izkaza računa finančnih terjatev in naložb nima izkazanih računovodskih postavk.

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2020 – 31.12.2020

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, vključenim 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

4.4.4 Pojasnila k izkazu računa financiranja

Račun financiranja JSS MOK za leto 2020 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 2020 sredstva na računih JSS MOK povečala za 1.726.837 EUR⁴¹.

Izkaz računa financiranja od 01.01.2020 do 31.12.2020

Členitev kontov	Naziv konta	Znesek	
		Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	0	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	0	0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	0	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (359+360+361+362+363)	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (365+371)	81.620	81.620
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	81.620	81.620
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	0	0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	0	0
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	81.620	81.620
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	0	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (372+373+374+375+376)	0	0
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	0	0
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (351-364)	0	0
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	81.620	81.620
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	1.726.837	0
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	0	166.355

⁴¹ Podrobnejša obrazložitev je podana v poglavju 3.4 Ocena realizacije izkaza računa financiranja.

5 IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

Oceno notranjega nadzora javnih financ mora JSS MOK pripraviti na podlagi Zakona o javnih financah na predpisanem obrazcu Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ. JSS MOK je za leto 2020 zagotovil notranje revidiranje z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja. Iz same izjave, lahko razberemo, da je JSS MOK v letu 2020 izvedel notranjo kontrolo za področje letnega poročila, letnega popisa in osnovnih sredstev.

Izjava za leto 2020



Agencija Republike
Slovenije za javnopravne
evidenčne in storitve

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 obvladujejo 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:

letno poročilo, osnovna sredstva, letni popis

* 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:

24.02.2021

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2020 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

Navodila za izdajo naročilnic - upravljanje(501)

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 prostorskega upravljanja:

ZLATKO KUŠTRA

Datum podpisa predstojnika:

24.02.2021

Po pooblastilu direktorja:

pomočnik direktorja

Igor Franca



6 POROČILO PRIDOBITNE DEJAVNOSTI JSS MOK ZA LETO 2020

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,
- Najemnine za garažo – Dolinska, 3a-3h ter
- Upravljanja stanovanj in garaž.

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

- sodilo poslovnega dogodka ter
- sodilo izračunanega sorazmernega deleža.

V letu 2020 je JSS MOK ustvaril 55.610 EUR presežka prihodkov nad odhodki iz naslova pridobitne dejavnosti.

Realizacija FINANČNEGA NAČRTA JSS MOK ZA LETO 2020 - PRIDOBITNA					
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2020	REALIZACIJA	Ind
			1	2	3(2/1)
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV					
I.	71	NEDAVČNI PRIHODKI (710)	39.600	104.629	264
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA	39.600	104.629	
	7103	Prihodki od premoženja	39.600	33.113	
	710304	Prihodki od najemnin garaž	39.600	33.113	
	7141	Drugi prihodki		71.516	
	71410	Upravljanje SSRS		21.685	
	71410	Drugi prihodki		49.831	
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ	39.600	104.629	264
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2020	REALIZACIJA	Ind
			1	2	3(2/1)
I.	40	TEKOČI ODHODKI	15.770	49.019	311
1000	400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI	3.546	13.431	
1100	401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	569	2.166	
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	11.655	16.200	
	409	REZERVE		2.105	
	420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV		15.116	
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ	15.770	49.019	311
		Razlika P - O		55.610	

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 pravilu⁴² (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 financah⁴³. 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 2020 po denarnem toku izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 1.726.837 EUR, kar pomeni da mora za leto 2020 izračunati presežek po Zakonu o fiskalnem pravilu⁴⁴. Podrobnejši izračun presežka po ZFisP je prikazan v spodnji tabeli.

Naziv	Ugotovitev presežka po ZFisP
P - prihodki (kt 7 +kt 50)	3.402.546 €
O - odhodki (kt 4 + kt55)	1.675.709 €
PRDT -Presežek prihodkov po DT (P-O)	1.726.837 €
O - vse obveznosti na dan 31.12.2020 (R2+R9)	218.990 €
PRFP - Presežek po FP (PRDT-O)	1.507.847 €

Iz zgornje tabele je razvidno, da je JSS MOK za leto 2020 izračunal presežek po fiskalnem pravilu v višini 1.507.847 EUR. Izračunani presežek je JSS MOK evidentiral na posebnem kontu 940350. JSS MOK mora za izračunani presežek pripraviti predlog posebnega sklepa o porabi presežka po poslovnem dogodku, denarnem toku oziroma fiskalnem pravilu.

⁴² Uradni list RS, št. 55/15.

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

⁴⁴ 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 31.12.2020

PREDLOG FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA za leto		1.01.2020	31.12.2020	
Šifra PU:	NAZIV JAVNEGA SKLADA:			ind.
97217	JAVNI STANOVANSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER - ZBIRNO			100%
A. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
- v evrih -		PLAN 2020	REALIZACIJA 31.12.2020	Indeks
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3 *100)
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	5.820.372	3.402.546	58
	(70+71+72+73+74+78)			
	TEKOČI PRIHODKI (70+71)	1.566.369	1.186.512	76
70	DAVČNI PRIHODKI	0	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI	1.566.369	1.186.512	76
710	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	1.089.800	1.054.488	97
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	0	0	
7102	Prihodki od obresti	2.100	2.732	130
7103	Prihodki od premoženja	1.087.700	1.051.756	97
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	476.569	132.024	28
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	476.569	132.024	28
72	KAPITALSKI PRIHODKI	3.500.000	1.629.778	47
720	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	2.175.265	912.584	42
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	2.175.265	912.584	42
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	0	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	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	1.324.735	717.194	54
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov			
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	1.324.735	717.194	54
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	754.003	586.256	78
740	Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij	455.297	430.774	95
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna			
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	455.297	430.774	95
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja			
7403	Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov			
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij			
741	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	298.706	155.482	52
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 sredstva iz dr.pr.iz sred.pr.EU - za kohezijsko politiko	298.706	155.482	52
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	4.225.615	1.594.089	38
(40+41+42+43+45)			
40 TEKOČI ODHODKI	1.440.572	1.102.499	77
(400+401+402+403+404+409)			
400 Plače in drugi izdatki zaposlenim	521.221	436.789	84
4000 Plače in dodatki	479.643	396.729	83
4001 Regres za letni dopust	16.000	15.363	96
4002 Povračila in nadomestila	20.000	18.635	93
4003 Sredstva za delovno uspešnost	5.000	6.062	121
4004 Sredstva za nadurno delo	0	0	0
4005 Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0	0
4009 Drugi izdatki zaposlenim	578	0	0
401 Prispevki delodajalcev za socialno varnost	83.587	70.426	84
4010 Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	42.448	34.994	82
4011 Prispevek za zdravstveno zavarovanje	34.007	28.557	84
4012 Prispevek za zaposlovanje	288	242	84
4013 Prispevek za starševsko varstvo	480	403	84
4015 Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	6.364	6.230	98
402 Izdatki za blago in storitve	752.305	526.825	70
4020 Pisarniški in splošni material in storitve	117.000	78.956	67
4021 Posebni material in storitve	0	0	0
4022 Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	35.200	31.212	89
4023 Prevozní stroški in storitve	19.930	3.790	19
4024 Izdatki za službena potovanja	770	618	80
4025 Tekoče vzdrževanje	213.695	145.099	68
4026 Poslovne najemnine in zakupnine	268.360	176.372	66
4027 Kazni in odškodnine	0	0	#####
4028 Davek na izplačane plače	0	0	0
4029 Drugi operativni odhodki	97.350	90.778	93
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	68.459	68.459	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	2.785.043	491.590	18
420 Nakup in gradnja osnovnih sredstev	2.785.043	491.590	18
4200 Nakup zgradb in prostorov	0	0	0
4201 Nakup prevoznih sredstev	0	0	0
4202 Nakup opreme	53.200	13.471	25
4204 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	1.724.123	6.084	0
4205 Investicijsko vzdrževanje in obnove	734.420	443.875	60
4206 Nakup zemljišč	0	0	#####
4207 Nakup nematerialnega premoženja	15.000	8.321	55
4208 Študije o izvedljivosti projektov, pr.dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	258.300	19.839	8
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)	1.594.757	1.808.457	21

B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

- v evrih -				
		0 PLAN 2020	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 eaz			
44 V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV		0	0	#####
(440+441+442+443)				
440	Dana posojila			
441	Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb	0	0	0
442	Poraba sredstev kupnin iz naslova privatizacije			
443	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih in drugih pravnih osebah javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti			
444	Dana posojila subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema eaz			
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)		0	0	0

C. RAČUN FINANCIRANJA

- v evrih -				
		0 PLAN 2020	REALIZACIJA	Indeks
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3 *100)
50 VII. ZADOLŽEVANJE		2.005.153	0	0
(500+501)				
500	Domače zadolževanje	2.005.153	0	0
501	Zadolževanje v tujini			
55 VIII. ODPLAČILA DOLGA		111.700	81.620	73
(550+551)				
550	Odplačila domačega dolga	111.700	81.620	73
551	Odplačila dolga v tujino			
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)		1.893.453	-81.620	
X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)		3.488.210	1.726.837	
XI. NETO FINANCIRANJE (VI.+VII.-VIII.-X.-=III.)		-1.594.757	-1.808.457	
SREDSTVA NA RAČUNU - tekoča (sredstva na računu iz preteklih let - X)		105.340	1.832.177	