



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

NADZORNI SVET / COMITATO DI CONTROLLO

Številka: K022-15/2004

Datum: 10.04.2006

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE KOPER

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2005

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2006

Na podlagi 4.člena pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava je določeno, da je sestavni del letnega poročila poleg računovodskega tudi **poslovno poročilo**. Vsebina poslovnega poročila kaže na rezultate in dosežke pri poslovanju v proračunskem obdobju. Poslovno poročilo opisuje področje na katerem uporabnik deluje, torej na področju gospodarjenja z namenskim premoženjem katerega je Mestna občina Koper (v nadaljevanju MOK) prenesla v last Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Koper (v nadaljevanju JSS MOK).

Na podlagi 3., 4. in 5. člena Zakona o javnih skladih in 27.člena Statuta MOK se je na osnovi Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradne objave št. 42/00 z dne 17.11.2000 in 29/02 z dne 05.07.2002) Stanovanjski sklad MOK preoblikoval v Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper.

Skladno s 26. členom Odloka o ustanovitvi JSS MOK je potrebno ločiti namensko premoženje od premoženja, ki ga kot sredstva za delo zagotovi ustanovitelj. Na osnovi navedenih določil omenjenih členov Zakona in Odloka je Občinski svet MOK na decembrski seji v letu 2005 podal soglasje k Programu del in nalog in finančnemu načrtu JSS MOK za leto 2006, ki ga je na 15. redni seji sprejel Nadzorni svet JSS MOK dne 15.novembra 2005. Sredstva so razdeljena na **sredstva namenskega premoženja in sredstva za delo javnega sklada**.

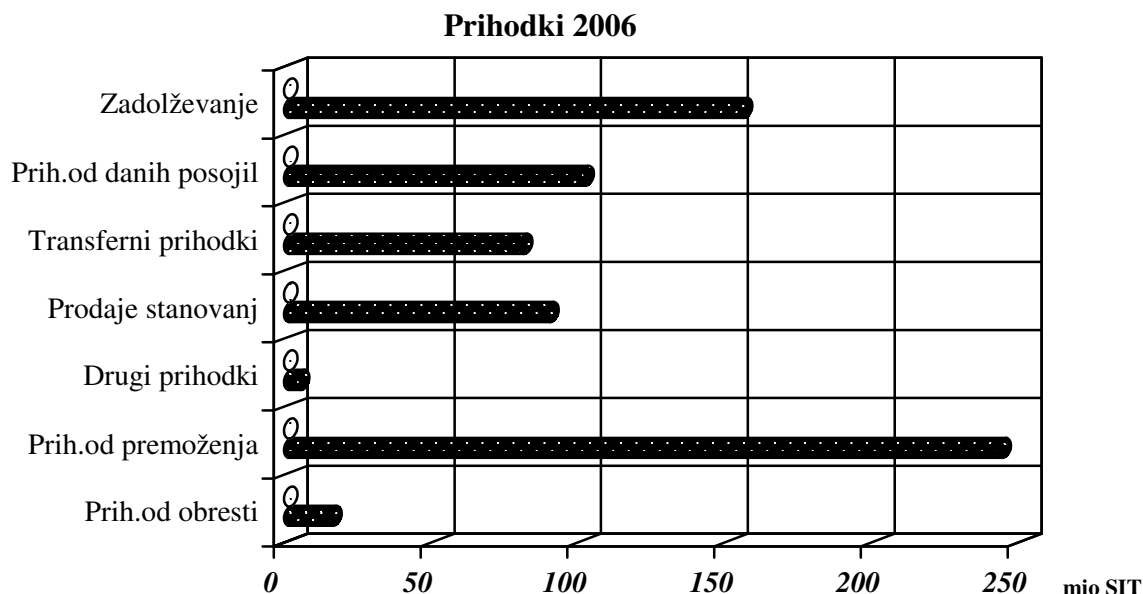
Na podlagi 42.člena Pravilnika o računovodstvu JSS MOK je Služba za finance in računovodstvo Nadzornemu svetu JSS MOK predlagala, da sprejme ustrezne prerazporeditve sredstev tekočih odhodkov in prihodkov v finančnem načrtu JSS MOK za leto 2006. Navedene prerazporeditve je Nadzorni svet JSS MOK obravnaval in sprejel na 20.redni seji dne 12.12.2006.

Realizacija na strani prihodkov je bila dosežena v višini 687mio SIT, realizacija na strani odhodkov pa v višini 618mio SIT. Razlika v višini 69mio SIT predstavlja pozitiven poslovni rezultat oz. povečanje sredstev na računu.

I. PRIHODKI

Prihodki finančnega načrta JSS MOK za leto 2006 so razdeljeni na **prihodke namenskega premoženja** in **prihodke od delovanja**. V okviru navedenih prihodkov so prikazani vsi realizirani prihodki iz naslova obresti, premoženja, prodaje stanovanj, transfernih prihodkov, drugih prihodkov, prihodki od vračila danih posojil ter prihodki iz naslova zadolževanja.

V poslovnem poročilu JSS MOK prikazuje prihodke v **mioSIT**, zato so v opisu poročila zajeti le prihodki namenskega premoženja. Prihodki so prikazani tudi v tabelarni in grafični obliki, iz katere lahko razberemo, da je Sklad večji del finančnih sredstev pridobil iz naslova prihodkov od premoženja.



	Prih.od obresti	Prih.od premoženja	Drugi prihodki	Prodaje stanovanj	Transferni prihodki	Prih.od danih posojil	Zadolževanje
□ delovanje (v mio sit)	0	0	0	0	0	0	0
■ namensko (v mio sit)	15	243	4	89	80	101	155

Prihodki od obresti (indeks 147), so bili planirani v višini 10mio SIT, **realizirani** pa v višini **15mio SIT**. V okviru teh prihodkov izkazujemo planirane prilive iz naslova obresti za avista sredstva, obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na račun sklada, obresti od depozita vračila kreditov občanov ter obresti EZR (enotnega zakladniškega računa), katere nakazuje Banka Slovenije.

Prihodki od premoženja (indeks 109), so bili planirani v višini 222mio SIT, **realizirani** pa v višini **243mio SIT**. Izkazani prihodki od premoženja, zajemajo prihodke od najemnin stanovanj, prihodke od najemnin poslovnih prostorov, prihodke od drugih najemnin ter prihodke od najemnin garaž. V letu 2006 smo presegli realizacijo iz naslova plačanih najemnin poslovnih prostorov zaradi realizacije dogovora o prekinitvi najemnega razmerja za objekt Obrtniška 24, katerega je Sklad skupaj s podjetjem Cimos d.d., podpisal dne 31.05.2006 ter tako pobotal dolgoletno terjatev v višini 38mio SIT. Presežena je bila tudi realizacija iz naslova prihodkov najemnin stanovanj predvsem zaradi povišane najemnine in izterjave dolgov iz preteklih let, tako z izvršbami, kot s sodnimi postopki na odpoved najemne pogodbe.

Drugi nedavčni prihodki (indeks 64), so bili planirani v višini 6mio SIT, **realizirani** pa v višini **4mio SIT** ter zajemajo odškodnine zavarovalnih družb, prihodke od prefakturiranih stroškov vode in druge nepredvidene prihodke.

Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj (indeks 81), so bili planirani v višini 110mio SIT, **realizirani** pa v višini **89mio SIT** iz naslova prodaje stanovanjskih objektov. Zaradi neuspele prve dražbe je bilo potrebno postopek ponoviti kar je povzročilo, da je bil del kupnine nakazan v začetku leta 2007.

Transforni prihodki (indeks 100), so bili planirani in **realizirani** v višini **80mio SIT** kot investicijski transfer iz občinskega proračuna MOK za izgradnjo neprofitnih stanovanj.

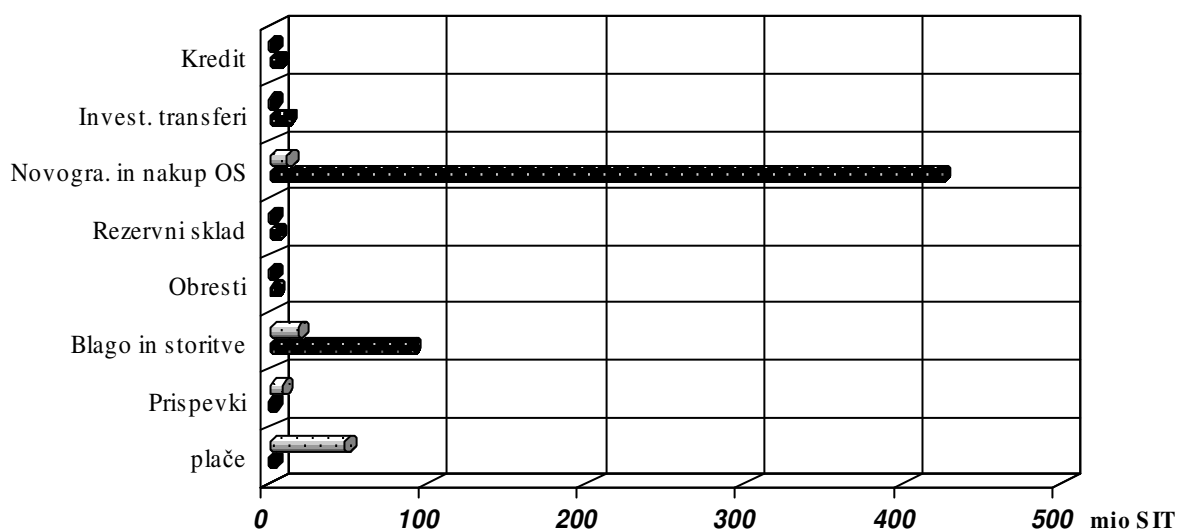
Prejeta vračila danih posojil (indeks 111), so bila planirana v višini 92mio SIT, **realizirani** pa v višini **101mio SIT** ter zajemajo prilive iz naslova anuitet danih stanovanjskih posojil iz preteklih let ter vračila danega posojila neprofitni organizaciji NSO d.o.o..

Zadolževanje (indeks 32) je bilo planirano v višini 480mio SIT, **realizirano** pa v višini **155mio SIT**. Postavka zajema najet kredit pri Stanovanjskem skladu RS, javni sklad za delno financiranje gradnje neprofitnih stanovanj Nad Dolinsko. Nižja realizacija postavke je posledica zamika pridobitve dolgoročnega posojila pri Stanovanjskem skladu RS, javni sklad (v nadaljevanju SSRS) za izgradnjo neprofitnih in oskrbovanih stanovanj v soseski Olmo.

II. ODHODKI

Odhodki JSS MOK so v letu 2006 dosegli višino **618mio sit** in se tako kot prihodki delijo na odhodke za **namensko premoženje** in odhodke za **delovanje**. Prikazani so v tabelarični in grafični obliki iz katerih lahko razberemo, da je Sklad v letu 2006 realiziral odhodke iz naslova plač, prispevkov delodajalca za socialno varnost, odhodke za blago in storitve, odhodke za plačilo obresti od domačih kreditov, rezervni sklad za posebne nemene, nakup in gradnja osnovnih sredstev, investicijski transferi in odplačila prejetih kreditov.

Odhodki 2006



	plače	Prispevki	Blago in storitve	Obresti	Rezervni sklad	Novogra. in nakup OS	Invest. transferi	Kredit
□ delovanje(v mio sit)	48	8	18	0	0	11	0	0
■ namensko(v mio sit)	0	0	89	3	4	423	10	5

ODHODKI NAMENSKEGA PREMOŽENJA (SM 3001)

Odhodki namenskega premoženja predstavljajo najobsežnejši del finančnega načrta JSS MOK. V okviru teh odhodkov so prikazani odhodki za blago in storitve, odhodki za plačilo obresti od kreditov, investicijski odhodki, transferni prihodki in odplačila glavnice kredita. Namenski odhodki JSS MOK so bili v letu 2006 realizirani v višini **533mio SIT**.

Izdatki za blago in storitve (indeks 99), so bili planirani v višini 90 realizirani pa v višini 89mio SIT ter zajemajo naslednje postavke:

- **Pisarniški, splošni material in storitve (indeks 100)**, prikazuje stroške oglaševalskih storitev, objave in drugi splošni material in storitve.
- **Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije (indeks 99)**, prikazuje stroške elektrike, ogrevanja in vode praznih stanovanj.

- **Tekoče vzdrževanje in intervencije (indeks 100)**, prikazuje stroške za izvedbo intervencij in tekočega vzdrževanja v stanovanjih in stanovanjskih objektih, zavarovalne premije, stroške upravljanja in druge izdatke. Iz sredstev za tekoče vzdrževanje stanovanj so se financirala vzdrževalna dela v izpraznjenih stanovanjih, ki so bila predvidena za dodelitev novim najemnikom, tekoča vzdrževanja zasedenih najemniških stanovanj skladno z letnim planom, finančni in strokovni nadzor nad izvedbo del in izdelava predračunov za predvidene posege. Intervencijska dela so se izvajala predvsem zaradi puščanja vodovodnih in odtočnih cevi, nujne zamenjave dotrajanih sanitarnih elementov, okvar na internih instalacij centralnih kurjav ter odprave napak na elektroinstalacijah.
- **Najemnine in zakupnine (indeks 100)**, realizacija navedene postavke je posledica pobota najemnine za poslovni prostor Obrtniška 24 na podlagi dogovora med Skladom in Cimos d.d.
- **Drugi operativni odhodki (indeks 100)**, zajemajo stroške strokovnih služb, zunanjih sodelavcev, cenitev, parcelacij, sodnih postopkov, storitev UJP, bančnih storitev vodenja kreditov občanom, in drugih operativnih odhodkov povezanih z namenskim premoženjem.

Plačila domačih obresti (indeks 42), so bila planirana v višini 7mio SIT, **realizirana** pa v višini **3mio SIT** ter zajemajo plačila obresti za najeti kredit pri Stanovanjskem skladu RS za nakup neprofitnih stanovanj v Ankaranu, kateri se plačujejo v skladu s pogodbo na podlagi obračunov. Nižja realizacija postavke je posledica zamika najetja posojil pri SSRS.

Rezerve (indeks 100), je bila planirana v višini 4mio SIT, **realizirana** pa v višini **4mio SIT**. Navedena postavka zajema potrebna finančna sredstva za obnovo stanovanj v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika.

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije (indeks 47), so bile planirane v višini 790mio SIT, **realizirana** pa v višini **369mio SIT**. Sredstva postavke so bila porabljena za gradnjo neprofitnih stanovanj Nad Dolinsko glede na podpisano tripartitno pogodbo, ki so jo podpisali Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Mestna občina Koper in Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper. V planu izgradnje so bila planirana tudi sredstva za gradnjo 73 neprofitnih stanovanj ter sredstva za pričetek gradnje 20 oskrbovanih stanovanj na območju ZN Stanovanjska soseska »Olmo«. Zaradi premika začetka gradnje bodo plačila izvršena v letu 2007. Gradnja oskrbovanih stanovanj je v fazi pridobivanja projektne dokumentacije. Do zamika gradnje je prišlo zaradi celovitega reševanja izgradnje celotnega območja (objekt oskrbovanih stanovanj, objekt enote doma za ostarele ter objekt tržnice) ter iskanja racionalnejše izgradnje garažne hiše, ki bo locirana pod vsemi tremi objekti.

Investicijsko vzdrževanje in obnove (indeks 107), je bila planirana v višini 32mio SIT, **realizirana** pa v višini **34mio SIT** ter zajema stroške za investicijska vzdrževalna dela in obnove stanovanj: Prisoje 7, Premančan 41, Repičeva 2, Hrvatini 164, Cahova 14, Hrvatini 132, Rožnik 10a, Črni Kal 69, Pahorjeva 28, Ul. II.prekomorske brigade 12, Nazorjev trg 5, Škofije 207, Kosovelov trg 1a, Pekarniška 4, Dekani 265, Ul. OF 16, Sergeja Mašere 3.

Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija (indeks 69), postavka je bila planirana v višini 29mio SIT, **realizirana** pa v višini **20mio SIT**. Pretežni del sredstev je bil porabljen za plačilo projektne dokumentacije in opravljanje investitorskega inženiringa za gradnjo neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju ZN Nad Dolinsko ter za plačilo popisov in nadzora za vse obnove in adaptacije starejših stanovanj.

Investicijski transferi drugim ravnem države (indeks 92), so bili planirani v višini 11mio SIT, **realizirani** pa v višini **10mio SIT**. Odhodki opredeljeni v tej postavki so zakonsko določeni s Stanovanjskim zakonom in sicer določa, da se del sredstev iz kupnine stanovanj, ki so se prodala na podlagi Stanovanjskega zakona, odvaja **Stanovanjskemu skladu RS, javni sklad in Slovenski odškodninski družbi d.d.** (prihodki se delijo lokalni skupnosti in državi v razmerju 70:30).

Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam (indeks 26), so bila planirana v višini 18mio SIT, **realizirana** pa v višini **5mio SIT** zajemajo vračilo glavnice Stanovanjskemu skladu RS – javnemu skladu za najet kredit za nakup neprofitnih stanovanj v Ankaranu. Nižja realizacija postavke je posledica zamika najetja posojil pri SSRS za stanovanja v izgradnji "Nad Dolinsko" in "Olmo".

ODHODKI ZA DELO (SM 3200)

Odhodki za delo zajemajo predvsem odhodke realizirane v postavki plač in prispevkov zaposlenih. V okviru odhodkov za delo so bili realizirani tudi izdatki za blago in storitve ter odhodki za nakup pisarniške opreme in plačilo zadnjih obrokov službenega vozila. Realizirani odhodki delovanja v letu 2006 v višini **85mio SIT** so bili v celoti zagotovljeni iz tekočih prihodkov namenskega premoženja sklada, kar je v skladu s 4.členom Pogodbe o financiranju programa javnega sklada iz proračuna MOK za leto 2006 št. 410-69/2006 z dne 10.03.2006.

Plače (indeks 87) in prispevki delodajalca za socialno varnost (indeks 98), prikazujejo planirana sredstva za plače zaposlenih delavcev JSS MOK, katera so bila planirana v višini 55mio sit in **realizirana** pa v višini **48mio SIT**, ter prispevke delodajalca, kateri so bili planirani in **realizirani** v višini **8mio SIT**.

Izdatki za blago in storitve (indeks 81), so realizirani in evidentirani tako pri izdatkih za delo kot pri izdatkih za namensko premoženje. Pri izdatkih za delo so bili ti izdatki planirana v višini 22mio SIT, **realizirana** pa v višini **18mio SIT**. V okviru te postavke so bile realizirane naslednje postavke:

- **Pisarniški, splošni material in storitve (indeks 100)**, prikazuje realizirane stroške za pisarniški material, stroške časopisov in strokovne literature, izdatke za reprezentanco ter drugi splošni material in storitve vezanih na delovanje sklada.
- **Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije (indeks 60)**, prikazuje realizirane stroške za električno energijo, vodo in ogrevanje za poslovni prostor Nazorjev trg 5.
- **Prevozni stroški in storitve (indeks 100)**, prikazuje realizacijo predvidenih stroškov za gorivo, maziva ter za vzdrževanje službenih vozil.
- **Izdatki za službena potovanja (indeks 33)**, prikazujejo realizacijo vseh stroškov povezanih s službenimi potovanji (dnevnice, kilometrine, parkirnine in drugo)
- **Tekoče vzdrževanje in intervencije (indeks 6)**, prikazuje realizacijo stroškov za tekoče vzdrževanje in upravljanje poslovnega prostora Nazorjev trg 5 in zavarovalne premije za osebna avtomobila.
- **Davek na izplačane plače (indeks 81)**, prikazuje realizacijo plačila davka iz naslova obračunanih in plačanih plač zaposlenih delavcev.
- **Drugi operativni odhodki (indeks 100)**, prikazuje plačila strokovnim službam, zunanjim sodelavcem, sejnine, izdatke za strokovno izobraževanje, članarine, plačila storitev UJP, bančne storitve in druge operativne odhodke.

Nakup in gradnja osnovnih sredstev (indeks 81), je bila planirana v višini 13mio SIT, **realizirana** pa v višini **11mio SIT**. Navedena postavka zajema odplačila mesečnih obrokih po pogodbi o finančnem leasingu, sklenjeno v letu 2003, za nakup službenega vozila - **nakup prevoznih sredstev (indeks 95)**, **nakup opreme (indeks 60)** v okviru katere izkazujemo nabavo opreme (pohištvo, računalniška in druga oprema) za potrebe delovanja JSS MOK, ter **nakup nematerialnega premoženja (indeks 99)**, ki zajema dograditev programske opreme.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je na 1. redni seji dne 17.04.2007 obravnaval in sprejel Poslovno in finančno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za leto 2006 ter sprejel sklep, da se ga predloži v soglasje Občinskemu svetu Mestne občine Koper.

Pripravil: Javni stanovanjski sklad MOK
Direktor: Darko Kavre, univ.dipl.ekon. l.r.

Za predsednika nadzornega sveta:
Zdravko Hočevar l.r.

Priloge:

1. Analiza prihodkov in odhodkov
2. Pojasnila k bilanci stanja
3. Bilanca stanja