

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

## NADZORNI SVET/COMITATO DI CONTROLLO

Številka: 014-78/2006

Datum: 15.04.2008

### **OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE KOPER**

## **POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2007**

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.

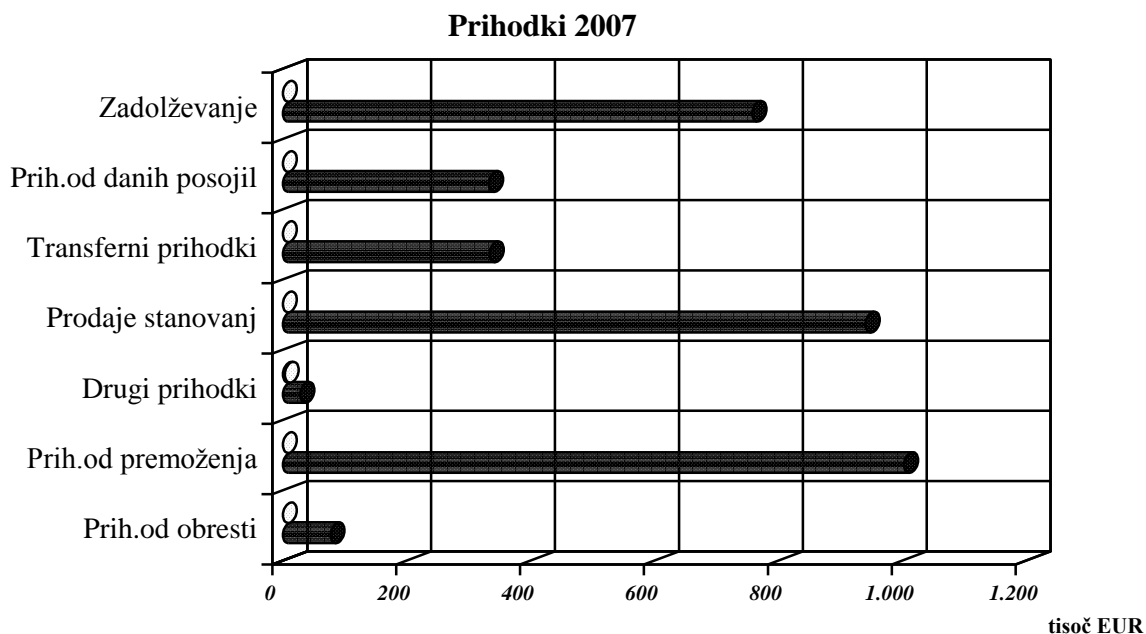
Skladno s 26. členom Odloka o ustanovitvi JSS MOK je potrebno ločiti namensko premoženje od premoženja, ki ga kot sredstva za delo zagotovi ustanovitelj. Na osnovi navedenih določil omenjenih členov Zakona in Odloka je Občinski svet MOK na seji dne 5.februarja 2007 podal soglasje k Programu del in nalog in finančnemu načrtu JSS MOK za leto 2007, ki ga je na 20. redni seji sprejel Nadzorni svet JSS MOK dne 12.decembra 2006. Sredstva so razdeljena na **sredstva namenskega premoženja** in **sredstva za delo javnega sklada**.

**Realizacija na strani prihodkov je bila dosežena v višini 3.478.788 EUR, realizacija na strani odhodkov pa v višini 2.350.740 EUR. Razlika v višini 1.128.048 EUR predstavlja pozitiven poslovni rezultat oz. povečanje sredstev na računu.**

## I. PRIHODKI

Prihodki finančnega načrta JSS MOK za leto 2007 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 **EUR**. Prihodki so prikazani v tabelarni in grafični obliki v **tisoč EUR**, iz katere lahko razberemo, da je Sklad večji del finančnih sredstev pridobil iz naslova prihodkov od premoženja. V obrazložitvi pa so prihodki prikazani v **celih zneskih**.



	Prih.od obresti	Prih.od premoženja	Drugi prihodki	Prodaje stanovanj	Transferni prihodki	Prih.od danih posojil	Zadolževanje
□ delovanje(v tisoč EUR)	0	0	3	0	0	0	0
■ namensko(v tisoč EUR)	77	1.003	28	941	334	333	758

**Prihodki od obresti (indeks 245)**, so bili planirani v višini 31.297 EUR, **realizirani** pa v višini **76.813 EUR**. V okviru teh prihodkov izkazujemo planirane prilive iz naslova obresti za obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na računu sklada, obresti od depozita vračila kreditov občanov ter obresti EZR (enotnega zakladniškega računa), katere nakazuje Banka Slovenije.

**Prihodki od premoženja (indeks 117)**, so bili planirani v višini 855.359 EUR, **realizirani** pa v višini **1.003.446 EUR**. 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 2007 smo presegli realizacijo iz naslova plačanih najemnin za stanovanja in garaže zaradi poplačila dolgov iz prejšnjih let na podlagi sodnih postopkov, na katerih intenzivno delamo.

**Drugi nedavčni prihodki (indeks 133)**, so bili planirani v višini 21.303 EUR, **realizirani** pa v višini **28.397** ter zajemajo odškodnine zavarovalnih družb, prihodke od prefakturiranih stroškov in druge nepredvidene prihodke. **Drugi nedavčni prihodki za delovanje sklada** pa so bili planirani v višini 4.269 EUR in **realizirani** v višini **3.250 EUR (indeks 76)**. Pretežni del prihodkov je iz naslova refundacij bruto nadomestil plač izplačanih v letu 2006.

**Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj (indeks 251)**, so bili planirani v višini 375.563 EUR, **realizirani** pa v višini **940.959** iz naslova prodaje stanovanjskih objektov. Realizacija je presegla plan predvsem zato, ker je zaradi neuspele prve dražbe bilo potrebno postopek ponoviti. Stanovanja so bila prodana v skladu s planom za leto 2006 šele konec leta, zato so plačila zapadla v leto 2007.

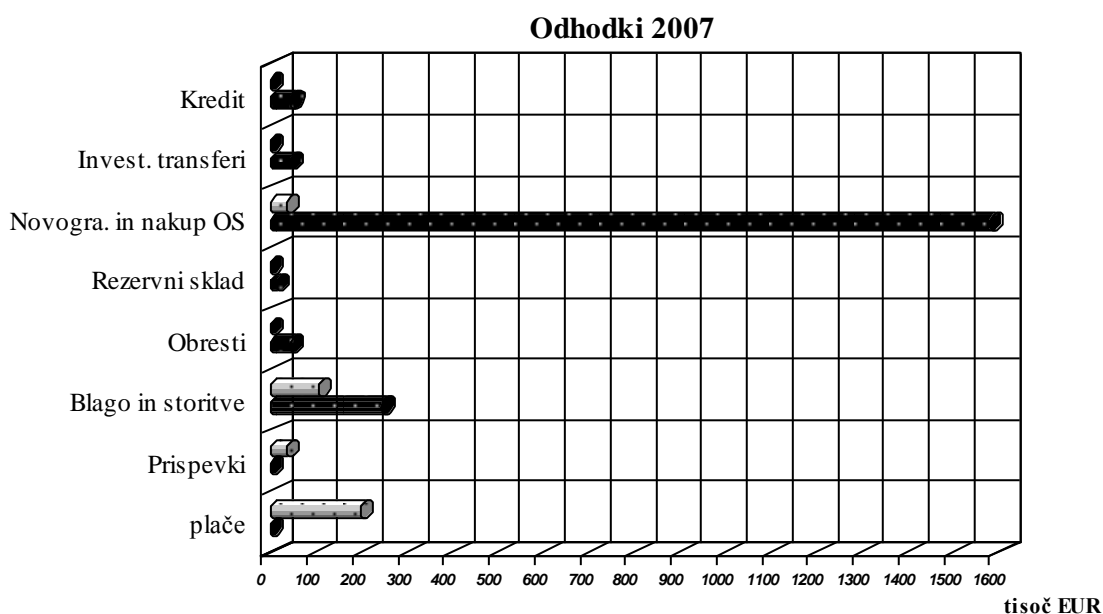
**Transforni prihodki (indeks 100)**, so bili planirani in **realizirani** v višini **333.834 EUR** kot investicijski transfer iz občinskega proračuna MOK v skladu s Pogodbo o financiranju programa javnega sklada iz proračuna Mestne občine Koper za leto 2007.

**Prejeta vračila danih posojil (indeks 82)**, so bila planirana v višini 416.041 EUR, **realizirana** pa v višini **333.411 EUR** ter zajemajo prilive iz naslova anuitet danih stanovanjskih posojil iz preteklih let ter vračila danega posojila neprofitni organizaciji NSO d.o.o..

**Zadolževanje (indeks 60)** je bilo planirano v višini 1.258.903 EUR, **realizirano** pa v višini **758.152 EUR**. Postavka zajema pridobljena finančna sredstva v obliki kredita, na podlagi razpisa "Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih stanovanj za leto 2006 in 2007" za nakup 73 stanovanj v okviru projekta "Neprofitna stanovanja v soseski Olmo". Nižja realizacija postavke je posledica nerealiziranega projekta izgradnje oskrbovanih stanovanj, do katere je prišlo zaradi delne spremembe lokacije in zasnove projekta.

## II. ODHODKI

Odhodki JSS MOK so v letu 2006 dosegli višino **2.350.740 EUR** in se tako kot prihodki delijo na odhodke za **namensko premoženje** in odhodke za **delovanje**. Prikazani so v tabelarni in grafični obliki iz katerih lahko razberemo, da je Sklad v letu 2007 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 namene, nakup in gradnja osnovnih sredstev, investicijski transferi in odplačila prejetih kreditov.



	plače	Prispevki	Blago in storitve	Obresti	Rezervni sklad	Novogra. in nakup OS	Invest. transferi	Kredit
□ delovanje(v tisoč EUR)	197	37	106	0	0	37	0	0
■ namensko(v tisoč EUR)	0	0	244	45	15	1.581	42	46

### ODHODKI NAMENSKEGA PREMOŽENJA (SM 3001)

Odhodki namenskega premoženja predstavljajo najboljše 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 odhodki in odplačila glavnice kredita. Namenski odhodki JSS MOK so bili v letu 2007 realizirani v višini **1.973.625 EUR**.

**Izdatki za blago in storitve (indeks 97)**, so bili planirani v višini 250.865 EUR realizirani pa v višini **243.848 EUR** ter zajemajo naslednje postavke:

- **Pisarniški, splošni material in storitve (indeks 78)**, prikazuje stroške oglaševalskih storitev, objave in drugi splošni material in storitve.
- **Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije (indeks 96)**, prikazuje stroške elektrike, ogrevanja in vode praznih stanovanj.

- **Tekoče vzdrževanje in intervencije (indeks 102)**, 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, za popravilo internih instalacij centralnega ogrevanja, za odpravo napak na elektroinstalacijah ter popravila na stavbnem pohištvu.
- **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 103)**, so bila planirana v višini 43.515 EUR, **realizirana** pa v višini **44.890 EUR** ter zajemajo plačila obresti za najeti kredit pri Stanovanjskem skladu RS za nakup neprofitnih stanovanj v Ankaranu in gradnjo neprofitnih stanovanj na območju ZN Nad Dolinsko. Plačujejo se v skladu s pogodbo na podlagi prejetih računov. Postavka je preseгла plan zaradi povečane obrestne mere EURIBOR.

**Rezerve (indeks 100)**, so bile planirane in **realizirane** v višini **15.288 EUR**. Navedena postavka zajema potrebna finančna sredstva za obnovo stanovanj v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika.

**Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije (indeks 45)**, so bile planirane v višini 3.035.714 EUR, **realizirana** pa v višini **1.366.074 EUR**. Pretežni del planiranih sredstev je bil porabljen za izgradnjo neprofitnih stanovanj v ureditvenem območju ZN Olmo. Junija 2007 se je zaključila izgradnja 73 stanovanj ter 78 garažnih parkirnih mest. Nakup stanovanj je potekal v sodelovanju s Stanovanjskim skladom RS. Preostali del postavke je bil planiran za izgradnjo 20 oskrbovanih stanovanj na lokaciji Olma. Gradnja oskrbovanih stanovanj se ni realizirala, saj je prišlo do delne spremembe lokacije in zasnove objekta oskrbovanih stanovanj predvsem zaradi želje po sočasni izgradnji oskrbovanih stanovanj in Doma za starejše občane, ki je predviden na isti lokaciji. Izgradnja objekta oskrbovanih stanovanj se bo predvidoma začela leta 2008 in zaključila leta 2009.

**Investicijsko vzdrževanje in obnove (indeks 93)**, je bila planirana v višini 183.609, **realizirana** pa v višini **169.994 EUR** ter zajema stroške za investicijska vzdrževalna dela in obnove stanovanj.

**Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija (indeks 34)**, postavka je bila planirana v višini 133.534, **realizirana** pa v višini **45.371 EUR**. Ker se gradnja oskrbovanih stanovanj ni realizirala, se tudi pretežni del planiranih sredstev za izvedbo tega projekta niso porabila. Sredstva so bila porabljena za plačilo popisov in nadzora za vse obnove in adaptacije starejših stanovanj.

**Investicijski transferi drugim ravnem države (indeks 100)**, so bili planirani v višini 42.288 EUR, **realizirani** pa v višini **42.113 EUR**. Odhodki opredeljeni v tej postavki so zakonsko

določeni. Del sredstev iz kupnine stanovanj, ki so se prodala na podlagi Stanovanjskega zakona iz leta 1991, se 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 90)**, so bila planirana v višini 51.158 EUR, **realizirana** pa v višini **46.047 EUR** zajemajo vračilo glavnice Stanovanjskemu skladu RS – javnemu skladu za najet kredit za nakup neprofitnih stanovanj v Ankaranu in gradnjo neprofitnih stanovanj na območju ZN Nad Dolinsko.

## **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. Realizirani odhodki delovanja v letu 2007 v višini **377.115 EUR** 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 2007 št. 410-170/2006 z dne 20.04.2007.

**Plače (indeks 71) in prispevki delodajalca za socialno varnost (indeks 94)**, prikazujejo planirana sredstva za plače zaposlenih delavcev JSS MOK, katera so bila planirana v višini 276.951 EUR in **realizirana** pa v višini **197.069 EUR**, ter prispevke delodajalca, kateri so bili planirani v višini 39.182 EUR in **realizirani** v višini **36.887 EUR**.

**Izdatki za blago in storitve (indeks 90)**, so realizirani in evidentirani tako pri izdatkih za delo kot pri izdatkih za namensko premoženje. Pri izdatkih za delo so bili ti izdatki planirani v višini 117.443 EUR, **realizirana** pa v višini **105.963 EUR**. 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 64)**, 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 41)**, prikazujejo realizacijo vseh stroškov povezanih s službenimi potovanji (dnevnice, kilometrine, parkirnine in drugo)
- **Tekoče vzdrževanje in intervencije (indeks 90)**, prikazuje realizacijo stroškov za tekoče vzdrževanje in upravljanje poslovnega prostora Nazorjev trg 5.
- **Davek na izplačane plače (indeks 66)**, prikazuje realizacijo plačila davka iz naslova obračunanih in plačanih plač zaposlenih delavcev. Postavka je nižja od planirane zaradi postopne ukinitve navedene dajatve.
- **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 30)**, je bila planirana v višini 123.852 EUR, **realizirana** pa v višini **37.196 EUR**. Navedena postavka zajema **nakup opreme (indeks 46)**

v okviru katere izkazujemo nabavo opreme (pohištvo, računalniška in druga oprema) za potrebe delovanja JSS MOK, ter **nakup nematerialnega premoženja (indeks 22)**, ki zajema dograditev programske opreme. Postavka se je samo delno realizirala, ker še ni stekla vzpostavitev samostojnega informacijskega sistema Sklada.

**Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je na 4. redni seji dne 15.04.2008 obravnaval in sprejel Poslovno in finančno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za leto 2007 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