



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

NADZORNI SVET / COMITATO DI CONTROLLO

Številka: 014-34/2007

Datum: 19.05.2009

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE KOPER**

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK ZA LETO



2008

1 UVOD

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v nadaljevanju Sklad) je na podlagi določil Zakona o javnih skladih (Ur.l. RS, št. 22/00, 126/07-ZFPPIPP, v nadaljevanju ZJS) ustanovila Mestna občina Koper (v nadaljevanju MOK) z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Ur. objave, št. 42/00, 29/02, Ur. l. RS, št. 75/04 in št. 49/05) dne 28.9.2000.

Sklad je v 100 odstotni lasti MOK in je osrednja lokalna institucija, ki se ukvarja s pridobivanjem in upravljanjem stanovanj. Na podlagi določil ZJS je bil Sklad ustanovljen kot javni nepremičninski in finančni sklad. Namen ustanovitve nepremičninskega sklada je poslovanje z lastnim premoženjem in s premoženjem, ki mu ga prenese Občinski svet MOK, kot dober in donosen gospodar. Kot javni finančni sklad ima nalogo, da skrbi za vzpodbujanje pridobivanja, gradnje in prenove stanovanj in stanovanjskih hiš ter dajanja kreditov z ugodno obrestno mero in drugih oblik financiranja na podlagi javnih razpisov.

Na podlagi določil novega Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, v nadaljevanju ZJS-1), ki je stopil v veljavo 12.8.2008 bo Sklad, v zakonskem roku vključil vse spremembe v svoje interne akte.

1.1 Splošni podatki

Dolgi naziv: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper

Kratek naziv: JSS MOK

Sedež podjetja: Verdijeva ulica 10

ID za DDV: SI30762553

Matična št.: 5839114

Direktor: Darko Kavre, univ.dipl.ekon.

Nadzorni svet Sklada je v letu 2008 deloval v sestavi, ki jo je imenoval Občinski svet na seji dne 21.decembra 2006, in sicer:

Predsednik: Boris Popovič, Župan MOK

Člani: Zdravko Hočevar, Darij Novinec, Jani Bačić, Sebastjan Vežnaver,
Slobodan Popović in Darko Glavan.

1.2 Cilji poslovanja

Cilji Sklada za leto 2008 so opredeljeni v Poslovnem in finančnem načrtu JSS MOK za leto 2008, ki ga je sprejel nadzorni svet na seji dne 13.november 2007. Občinski svet MOK pa je dal soglasje k Poslovnemu in finančnemu načrtu Sklada s sklepom št. 014-34/2007 z dne 20. decembra 2007.

Največji obseg planiranih sredstev je Sklad v letu 2008 namenil za izgradnjo, obnovo in vzdrževanje stanovanj. Lastni stanovanjski fond Sklada je v letu 2008 obsegal skupno cca. 700 stanovanjskih enot, lociranih po celotnem območju občine Koper.

1.3 Namensko premoženje

Stanje namenskega premoženja Sklada registriranega pri Okrožnem sodišču v Kopru je na dan 1.1.2008 znašalo 21.150.827 EUR.

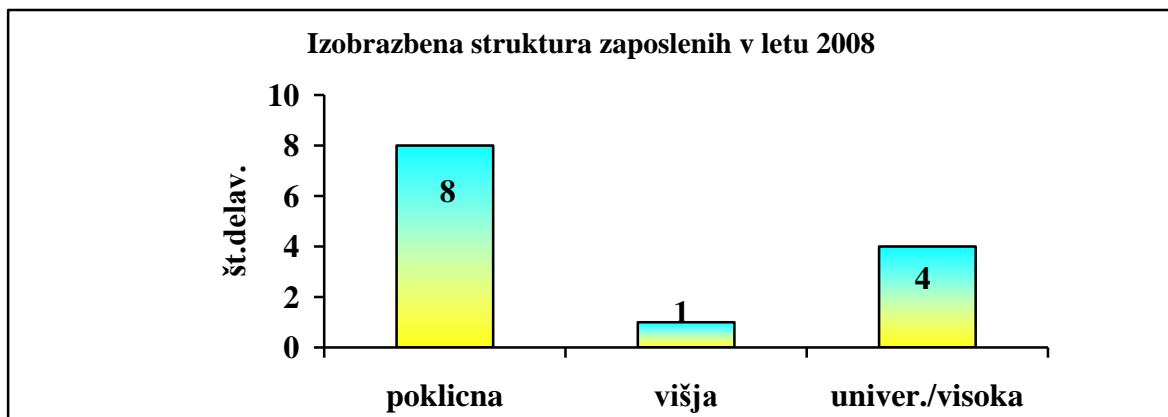
Občinski svet MOK je v letu 2008 sprejel sklep št.410-200/2007 z dne 19.junij 2008 na podlagi katerega je lahko Sklad pričel s postopkom za povečanje namenskega premoženja v višini 667.668 EUR iz naslova pridobljenih finančnih transferjev za leto 2005 in leto 2006.

Celotna vrednost namenskega premoženja je na dan 31.12.2008 znašala 21.818.495 EUR.

1.4 Kadri

Sklad je svoje cilje uresničeval s 13 zaposlenimi na dan 31.12.2008, od tega 11 delavk/cev zaposlenih za nedoločen čas, 1 delavka za določen čas ter direktorjem Sklada.

Izobrazbena struktura zaposlenih je sestavljena iz 8 delavk/cev s poklicno stopnjo, 4 delavk/cev z univerzitetno in visoko strokovno ter ena delavka z višjo izobrazbo.



2 LETNO POROČILO

2.1 PRAVNE PODLAGE

Temeljne določbe o sestavljanju in predlaganju letnih poročil proračunskih uporabnikov so navedene v Zakonu o javnih financah (Ur.l. RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU, 127/06-ZJZP, 14/07-ZSPDPO in 109/08) in Zakonu o računovodstvu (Ur.l. RS, št. 23/99 in 30/02-ZJF-C).

Letno poročilo Sklada je sestavljeno v skladu s Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur.l. RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07 in 124/08) ter Navodilom o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Ur.l. RS, št. 12/01, 10/06 in 8/07).

Po Pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Ur.l. RS, št. 46/03) spada Sklad med **posredne uporabnike občinskega proračuna**, po veljavnih predpisih za sestavitev letnih poročil pa med **druge uporabnike enotnega kontnega načrta**.

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

2.2 SREDSTVA NAMENSKEGA PREMOŽENJA IN SREDSTVA ZA DELO

Skład izvaja finančno računovodsko funkcijo ločeno za **namensko premoženje** (sredstva) in za **sredstva za delo**, kar je ena izmed obveznosti po ZJS. V ta namen ima Sklad pri Javni upravi za plačilni promet (v nadaljevanju UJP) odprta dva podračuna. Podračun za namensko premoženje in podračun za sredstva za delo, kjer se izvajajo vsa vplačila in izplačila ločeno po namenu. S tem se vzpostavi tudi ločeno vodenje poslovnih knjig in realizacije finančnega načrta.

Namensko premoženje je premoženje, ki ga je ustanovitelj prenesel na Sklad za doseganje namena javnega sklada. Sklad lahko upravlja in razpolaga z njim samo v skladu z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen.

Sredstva za delo javnega sklada so denarna sredstva za izplačilo plač zaposlenih ter drugih materialnih stroškov, povezanih z delom zaposlenih, in za izplačilo sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta, denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega materiala in drugega drobnega inventarja ter opreme.

Zakon o izvrševanju proračunov RS za leti 2008 in 2009 (Ur.l. RS, št. 114/07, 58/08-ZZdrS-E, 109/2008-ZJF-D) v posebnih določbah (38. člen – izvajanje zakona o javnih skladih) govori, da ne glede na določbo drugega odstavka 43. člena ZJS, se do nove sistemske ureditve financiranja javnih skladov, sredstva za delo javnega finančnega sklada in javnega nepremičninskega sklada, katerih ustanovitelj je občina ali država, zagotavljajo iz:

- prejemkov od upravljanja namenskega premoženja sklada, ki se v skladu z odločitvijo ustanovitelja enkrat ali večkrat na leto prenesejo iz denarnega podračuna za namensko premoženje, odprtega v skladu z 32. členom ZJS, na denarni podračun za vplačila in izplačila sredstev za delo, in
- plačil za opravljene storitve in drugih prejemkov iz dejavnosti javnega sklada.

Določbe 44. člena ZJS (dolžnosti ustanovitelja) veljajo v primeru javnega finančnega sklada in javnega nepremičninskega sklada, katerih ustanovitelj je občina ali država, kolikor prejemki iz prejšnjega stavka ne zadoščajo za zagotavljanje sredstev za delo, in če ustanovitelj tako določi. Tako smo v letu 2008 iz denarnega podračuna za namensko premoženje na denarni podračun za delo prenesli **410.604 EUR**.

2.3 RAČUNOVODSKI IZKAZI IN POJASNILA

V okviru zaključnega računa za leto 2008 je Sklad na podlagi določil Zakonu o računovodstvu dne 24.2.2009 predložil organizaciji pooblaščenici za obdelovanje podatkov (AJ PES), naslednje predpisane obrazce:

- Bilanca stanja in
- Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov, s pojasnili k obema računovodskima izkazoma.

Kot obvezni prilogi oziroma pojasnili k bilanci stanja je Sklad organizaciji AJ PES predložil obrazca:

- Stanje in gibanje neoprednetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev, ter
- Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil.

Kot obvezni prilogi pri izkazu prihodkov in odhodkov, pa še:

- Izkaz računa finančnih terjatev in nalož ter
- Izkaz računa financiranja.

2.4 BILANCA STANJA

Bilanca stanja vsebuje podatke o stanju sredstev in obveznosti do njihovih virov ob koncu obračunskega obdobja. V bilanci so prikazane vrednosti v EUR brez centov.

Dejansko dosežene spremembe višin v bilanci stanja prikazujeta spodnji tabeli na dan 31. 12.2008 v primerjavi s stanjem na dan 31. 12. 2007.

2.4.1 Aktivna stran bilance

Tabela 1:

| SREDSTVA | | 2007 | 2008 | IND |
|---|---|-------------------|-------------------|------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5(4/3) |
| DOLGOR. SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU | | 29.053.589 | 28.835.774 | 99 |
| 00,01 | Neopredmetena sredstva | 20.279 | 15.340 | 76 |
| 02,03 | Nepremičnine | 27.461.712 | 27.497.098 | 100 |
| 04,05 | Oprema in druga opredmetena os.sredstva | 34.733 | 25.043 | 72 |
| 06 | Dolgoročne finančne naložbe | 352.836 | 354.156 | 100 |
| 07 | Dolgoročno dana posojila in depoziti | 966.249 | 726.357 | 75 |
| 08 | Dolgoročne terjatve iz poslovanja | 217.780 | 217.780 | 100 |
| 09 | Terjatve za sredstva dana v upravljanje | 0 | 0 | 0 |
| KRATK. SRED. IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | | 3.284.468 | 3.792.890 | 115 |
| 10 | Denarna sredstva v blagajni | 0 | 0 | 0 |
| 11 | Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah | 2.658.519 | 2.981.962 | 112 |
| 12 | Kratkoročne terjatve do kupcev | 291.564 | 214.950 | 74 |
| 13 | Dani predujmi in varščine | 451 | 451 | 100 |
| 14 | Krat.terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta | 4.129 | 6.157 | 149 |
| 15 | Kratkoročne finančne naložbe | 17.604 | 41.902 | 238 |
| 16 | Kratkoročne terjatve iz financiranja | 20.484 | 16.778 | 82 |
| 17 | Druge kratkoročne terjatve | 0 | 82.097 | 0 |
| 18 | Neplačani odhodki | 221.988 | 299.673 | 135 |
| 19 | Aktivne časovne razmejitve | 69.729 | 148.920 | 213 |
| AKTIVA SKUPAJ | | 32.338.057 | 32.628.664 | 101 |

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so se na dan 31.12 2008 zmanjšala na vrednost **28.835.774 EUR**, in so v višini 99% v primerjavi s stanjem na dan 31.12.2007. Na zmanjšanje navedenih sredstev je vplivalo predvsem evidentiranje vrednosti amortizacije opredmetenih in neopredmetenih sredstev, ki je v letu 2008 znašala 721.181 EUR.

Dolgoročne finančne naložbe, izkazujejo vrednosti dolgoročnih naložb, ki so enake znesku naloženih denarnih sredstev izraženih v denarju, na dan posamezne naložbe in usklajene z družbo NSO d.o.o. Koper, v kateri ima Sklad kapitalski delež in je tudi njen večinski lastnik.

Dolgoročno dana posojila in depoziti, izkazujejo vrednosti dolgoročno danih posojil fizičnim osebam in podjetjem. Največjo vrednost v okviru danih posojil predstavljajo dana posojila občanom, prenesena Banki Koper d.d. na osnovi sklenjene pogodbe, za odobrena stanovanjska posojila. Končno stanje danih kreditov je bilo na dan 31.12.2008 usklajeno z Banko Koper d.d. in znaša 340.033 EUR.

V okviru navedenih sredstev ima Sklad evidentirano tudi dolgoročno posojilo dano podjetju NSO d.o.o., v višini 385.221 EUR. V letu 2008 se je vrednost danega posojila znižala za 2.608 EUR. Stanje sredstev dolgoročno danih posojil in depozitov je v višini 75% v primerjavi z letom 2007.

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve, so se v primerjavi z letom 2007 povečale za 15%. V okviru navedenih sredstev so prikazana *dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah*, kjer Sklad evidentirana svoja denarna sredstva na podračunih. Ravno tako so tu prikazani plasmaji prostih denarnih sredstev v obliki depozitov pri bankah.

Kratkoročne terjatve do kupcev, izkazujejo vrednosti kratkoročnih terjatev do kupcev v državi na osnovi verodostojnih knjigovodskih listin. Največji obseg odprtih postavk v okviru kratkoročnih terjatev predstavljajo neplačane terjatve najemnikov stanovanj.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta, izkazujejo vrednosti terjatev do uporabnikov proračuna, za katere se sestavlja premoženjska bilanca države oziroma občine. V okviru navedene postavke so v bilanci stanja zajete terjatve do Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS) za storitve upravljanja stanovanj.

Kratkoročne finančne naložbe, izkazujejo vrednosti terjatev iz naslova kratkoročnih danih posojil, naložbe v vrednostne papirje in druge finančne naložbe. V okviru navedene postavke pa so v bilanci stanja Sklada izkazane kratkoročne terjatve iz naslova danega posojila podjetju NSO d.o.o..

Druge kratkoročne terjatve izkazujejo vrednost terjatve iz naslova obračunanega davka na dodano vrednost za obdobje od 1.1 do 31.12.2008.

Sredstva *aktivnih časovnih razmejitev* so se v letu 2008 povečale zaradi prenosa določenih spornih terjatev iz sredstev kratkoročnih terjatev do kupcev. Poleg spornih terjatev do fizičnih oseb so v okviru navedenih sredstev izkazane vrednosti dvomljivih in spornih terjatev pravnih oseb, za katere še niso zaključeni stečajni postopki na sodišču (Komerzialna banka Triglav, Slavnik International in Grafkom d.o.o).

2.4.2 Pasivna stran bilance

Tabela 2:

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 (4/3) |
|------|---|-------------------|-------------------|------------|
| | SREDSTVA | 2007 | 2008 | IND |
| | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 687.302 | 792.959 | 115 |
| 20 | Kratkoročne obv. za prejete predujme in varščine | 0 | 0 | 0 |
| 21 | Kratkoročne obv. do zaposlenih | 16.889 | 20.605 | 122 |
| 22 | Kratkoročne obv. do dobaviteljev | 136.670 | 120.231 | 88 |
| 23 | Druge kratkoročne obv iz poslovanja | 3.350 | 93.229 | 2.783 |
| 24 | Krat. obv. do uporabnikov enotnega kontnega načrta | 48.774 | 59.269 | 122 |
| 25 | Kratkoročne obv. do financerjev | 0 | 0 | 0 |
| 26 | Kratkoročne obv. iz financiranja | 0 | 0 | 0 |
| 28 | Neplačani prihodki | 373.351 | 393.961 | 106 |
| 29 | Pasivne časovne razmejitve | 108.268 | 105.664 | 98 |
| | LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI | 31.650.755 | 31.835.705 | 101 |
| 90 | Splošni sklad | 365.168 | 0 | 0 |
| 91 | Rezervi sklad | 24.824 | 1.078 | 4 |
| 940 | Sklad namenskega premoženja v javnih skladih | 27.735.125 | 26.514.558 | 96 |
| 9411 | Presežek prihodkov nad odhodki | 1.128.048 | 2.998.854 | 266 |
| 96 | Dolgoročne finančne obveznosti | 2.397.590 | 2.321.215 | 97 |
| | PASIVA SKUPAJ | 32.338.057 | 32.628.664 | 101 |

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve, so se v primerjavi z leto 2007 povečale za 15%. Na navedeno povečanje je v največji meri vplivala predvsem sprememba Zakona za obračun davka od dohodka pravnih oseb (UR.l. RS, št. 117/2006, 56/2008, 76/2008 in 5/2009), saj je Sklad v bruto bilanci za leto 2008 v okviru *drugih kratkoročnih obveznostih iz poslovanja* evidentiral obveznost iz naslova obračunanega davka od dohodka v skupni višini 90.166 EUR.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev in kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta, izkazujejo vrednosti neplačanih obveznosti na dan 31.12.2008 za dobavljeno blago oz. za opravljene storitve, ki bodo poravnane v letu 2009.

Neplačani prihodki, izkazujejo vrednost obračunanih in neplačanih prihodkov iz naslova obresti, najemnin stanovanj in drugih prihodkov, ki se izkazujejo kot kratkoročne terjatve. Ob poravnavi terjatev se bodo za zneske poravnanih terjatev zmanjšali neplačani prihodki in posledično povečali ustrezni prihodki.

Pasivne časovne razmejitve, izkazujejo popravek vrednosti dvomljivih in spornih terjatev za bodoča tveganja zaradi odpisov ob zaključku stečajnih postopkov. Izkazane so tudi obveznosti po posameznem najemniku iz naslova prejetih predujmov ob pridobitvi stanovanja v najem po sklenjenih pogodbah v skupni višini 74.956 EUR, ki bodo ves čas trajanja najemnih pogodb ostala evidentirana kot dane varščine, ob izteku najemne pogodbe, pa se bodo vrnile ali pa poračunala z neplačanimi najemninami oz. obračunanimi odškodninami.

Lastni viri in dolgoročne obveznosti, so v primerjavi z letom 2007 ostale skoraj nespremenjene. Sklad izkazuje manjše povečanje sredstev, na katero je vplivalo predvsem evidentiranje presežka prihodkov nad odhodki, ki je v letu 2008 znašal 426.511 EUR.

V okviru *Splošnega sklada*, so se sredstva prenesla na konte sklada namenskega premoženja zaradi spremembe evidentiranja na podlagi ekonomske klasifikacije.

Dolgoročne finančne obveznosti, izkazujejo stanje neodplačanega dela prejetih posojil SSRS za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj. Ob plačilu obrokov se ta postavka znižuje in obremenjuje ustrezen konto odhodka iz ekonomske klasifikacije. Postavka se je v primerjavi z letom 2007 zmanjšala za 3%.

Vrednost **aktivne in pasivne** strani bilance stanja je bila za obračunsko obdobje 31.12.2008 usklajena in znaša skupaj **32.628.664 EUR**.

2.4.3 Priloge bilance stanja

2.4.3.1 Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

Obrazec vsebuje prikaz podatkov od 1. januarja do 31. decembra po posameznih kategorijah neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev, izkazanih na ustreznih kontih skupin 00 (del), 02, 04 in popravki iz skupin 01, 03 in 05 iz analitične bruto bilance sklada.

Podrobnejša razčlenitev obrazca je prikazana v spodnji tabeli številka 3.

Tabela 3:

| NAZIV | Nabavna vrednost (1.1.) | Popravek vrednost (1.1.) | Povečanje nabavne vrednosti | Povečanje popravka vrednosti | Zmanjšanje nabavne vrednosti | Zmanjšanje popravka vrednosti | Amortizacija | Neodpisana vrednost (31.12.) | Prevrednote nje zaradi okrepitve | Prevrednote nje zaradi oslabitve |
|--|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 (3-4+5-6-7+8-9) | 11 | 12 |
| I. NEOP. SRED. IN OPRED. OSNO.SRED. V UPRAVLJANJU | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A. Dolgoročno odloženi stroški | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. Dolgoročne premoženjske pravice | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| C. Druga neopredmetena sredstva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| D. Zemljišča | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| E. Zgradbe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| F. Oprema | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| G. Druga opredmetena osnovna sredstva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. NEOP. SREDSTVA IN OPRED. OSNOVNA SREDSTVA V LASTI | 27.675.181 | 2.851.181 | 266.233 | 0 | 237.969 | 46.660 | 721.181 | 27.177.743 | 0 | 0 |
| A. Dolgoročno odloženi stroški | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. Dolgoročne premoženjske pravice | 29.253 | 8.974 | 581 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15.340 | 0 | 0 |
| C. Druga neopredmetena sredstva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| D. Zemljišča | 3.898.577 | 0 | 262.714 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.161.291 | 0 | 0 |
| E. Zgradbe | 23.657.658 | 2.786.202 | 0 | 0 | 234.882 | 43.573 | 703.687 | 19.976.460 | 0 | 0 |
| F. Oprema | 89.693 | 56.005 | 2.938 | 0 | 3.087 | 3.087 | 11.974 | 24.652 | 0 | 0 |
| G. Druga opredmetena osnovna sredstva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. NEOPR. SREDS. IN OPRED. OS. SREDS. V FINAN. NAJEMU | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A. Dolgoročno odloženi stroški | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. Dolgoročne premoženjske pravice | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| C. Druga neopredmetena sredstva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| D. Zemljišča | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| E. Zgradbe | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| F. Oprema | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| G. Druga opredmetena osnovna sredstva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

2.4.3.2 Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

Obrazec o Stanju in gibanju dolgoročnih finančnih naložb in posojil vsebuje podatke o začetnem stanju, vse spremembe med letom in končno stanje naložb in danih posojil. Gre za prikaz knjigovodskih podatkov od januarja do decembra, izkazanih na ustreznih kontih skupini 06 (finančne naložbe) in 07 (dana posojila).

Podrobnejša razčlenitev naložb in danih posojil za leto 2008 je prikazana v spodnji tabeli številka 4.

Tabela 4:

| NALOŽBE OZIROMA DANA POSOJILA | Znesek naložb in danih posojil (1.1.) | Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.) | Znesek poveča. naložb in danih posojil | Znesek poveč. poprav. | Znesek zmanj. naložb in danih posojil | Znesek zmanj. poprav. | Znesek naložb in danih posojil (31.12.) | Znesek poprav. (31.12.) | Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.) | Znesek odpisa |
|--|---------------------------------------|---|--|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---|-------------------------|--|---------------|
| 1 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 (3+5-7) | 10 (4+6-8) | 11 (9-10) | 12 |
| I. Dolgoročne finančne naložbe | 352.836 | 0 | 1.320 | 0 | 0 | 0 | 354.156 | 0 | 354.156 | 0 |
| A. Naložbe v delnice | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Nalož. v delnice v javna podjetja | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Nalož. v delnice v finan.institut | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Nalož. v delnice v privat.podj. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Naložbe v delnice v tujini | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. Naložbe v deleže | 6.724 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.724 | 0 | 6.724 | 0 |
| 1. Naložbe v delež. v javna podje. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Nalož. v deleže v finanč. institutu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Nalož. v deleže v privat.podjetem | 6.724 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.724 | 0 | 6.724 | 0 |
| 4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. Naložbe v deleže v tujini | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno | 620 | 0 | 1.320 | 0 | 0 | 0 | 1.940 | 0 | 1.940 | 0 |
| D. Druge dolg. Kapital. naložbe | 345.492 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 345.492 | 0 | 345.492 | 0 |
| 1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Druge dolg. kapit.nalož. doma | 345.492 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 345.492 | 0 | 345.492 | 0 |
| 4. Druge dolg.kap.naložbe v tujini | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. Dolg. dana poso. in depoziti | 966.249 | 0 | 34.203 | 0 | 274.095 | 0 | 726.357 | 0 | 726.357 | 0 |
| A. Dolgoročno dana posojila | 966.249 | 0 | 34.203 | 0 | 274.095 | 0 | 726.357 | 0 | 726.357 | 0 |
| 1. Dolg.dana pos.posameznikom | 578.419 | 0 | 34.203 | 0 | 271.487 | 0 | 341.135 | 0 | 341.135 | 0 |
| 2. Dolg.dana pos. javnim skladom | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Dolg.dana pos. javnim podjet. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Dolg.dana poso.finanč.institut. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Dolg.dana pos.privat.podjetjem | 387.830 | 0 | 0 | 0 | 2.608 | 0 | 385.222 | 0 | 385.222 | 0 |
| 6. Dolg.dana pos.drugim ravnem države | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7. Dolg.dana pos.držav.proračunu | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8. Druga dolgo.dana pos. v tujino | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Domačih vrednostnih papirjev | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Tujih vrednostnih papirjev | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| C. Dolgoročno dani depoziti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Dolg.dani dep.poslov.bankam | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Drugi dolgoročno dani depoziti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| D. Druga dolgo. dana posojila | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Skupaj | 1.319.085 | 0 | 35.523 | 0 | 274.095 | 0 | 1.080.513 | 0 | 1.080.513 | 0 |

2.5 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV DRUGIH UPORABNIKOV

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

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

Pravilnik o sestavljanju letnih poročil, določa da sta obvezna sestavna dela izkaza prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov dva obrazca, in sicer **Izkaz računa finančnih terjatev in naložb** ter **Izkaz računa financiranja**. Obe prilogi sta prikazani v nadaljevanju.

Pri pripravi finančnega načrta za leto 2008 je Sklad upošteval navedena določila ter v okviru sprejetega finančnega načrta prikazal poleg Bilance prihodkov in odhodkov (A) tudi Račun finančnih terjatev in naložb (B) ter Račun financiranja (C)¹.

Finančni načrt za leto 2008 je nadzorni svet Sklada obravnaval in sprejel na 3.redni seji dne 13.novembra 2007 ter ga posredoval v soglasje občinskemu svetu MOK. Občinski svet je dne 20.decembra 2007 sprejel sklep št. 014-34/2007 s katerim je podal soglasje k finančnemu načrtu za leto 2008².

2.5.1 Prerazporeditve sredstev

Na podlagi 42.člena Pravilnika o računovodstvu Sklada je Služba za finance in računovodstvo v finančnem načrtu za leto 2008, pripravila predlog prerazporeditve sredstev tekočih odhodkov v okviru konta 402 – Izdatki za blago in storitve. Navedene prerazporeditve je direktor Sklada odobril in podpisal dne 15.12.2008.

Pri pripravi predloga prerazporeditev sredstev je bilo upoštevano načelo prerazporeditve, kar pomeni, da zaradi povečanja sredstev na določenih postavkah, so se morale na račun le-teh druge postavke usterzno zmanjšati. Povečanje in zmanjšanje postavk je prikazano v spodnji tabeli številka 5.

Tabela 5:

| Za.št. | Skupina, podskup. in konto | VRSTA ODHODKOV | Plan 2008 | Plan 2008 + preraz. | Ind pov./zman. | SM 3200 - str.za delo | SM 3200 + PRERAZ. | SM 3001 - namensko premoženje | SM 3001 +PRERAZ. |
|--------|----------------------------|--|----------------|---------------------|----------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------|------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 4a | 4b(4a/4) | 5 | 5a | 6 | 6a |
| | 402 | IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE | 579.256 | 579.256 | 0 | 116.556 | 116.556 | 462.700 | 462.700 |
| 2528 | 4020 | Pisarniški, splošni material in storitve | 67.173 | 65.285 | -3 | 55.153 | 53.265 | 12.020 | 12.020 |
| 2529 | 4022 | Energija, voda, komunalne storitve | 33.426 | 18.843 | -44 | 10.843 | 9.003 | 22.583 | 9.840 |
| 2031 | 4023 | Prevozni stroški in storitve | 14.497 | 9.497 | -34 | 14.497 | 9.497 | 0 | 0 |
| 2701 | 4024 | Izdatki za službena potovanja | 1.022 | 2.143 | 110 | 1.022 | 2.143 | 0 | 0 |
| 2531 | 4025 | Tekoče vzdrževanje in intervencije | 169.029 | 169.369 | 0 | 456 | 796 | 168.573 | 168.573 |
| 2530 | 4026 | Najemnine in zakupnine | 199.437 | 212.180 | 6 | 0 | 0 | 199.437 | 212.180 |
| 2906 | 4027 | Kazni in odškodnine | 4.372 | 4.372 | 0 | 0 | 0 | 4.372 | 4.372 |
| 3144 | 4028 | Davek na izplačane plače | 6.378 | 3.678 | -42 | 6.378 | 3.678 | 0 | 0 |
| 2539 | 4029 | Drugi operativni odhodki | 83.922 | 93.889 | 12 | 28.207 | 38.174 | 55.715 | 55.715 |

¹ Bilanca A, B in C sta prikazani v okviru finančnega načrta Sklada za leto 2008, ki je podan kot Priloga 1.

² Sprejeti plan finančnega načrta Sklada za leto 2008 je prikazan v Prilogi 1.

2.5.2 Poročilo o realizaciji finančnega načrta

Skupni finančni rezultat Sklada za leto 2008 je prikazan v tabeli številka 6.

Tabela 6:

| | LETO 2007 | LETO 2008 | IND. |
|--|------------------|------------------|------------|
| A) BILANCA PRIH. IN ODHODKOV | | | |
| I. Prihodki | 2.387.225 | 2.198.252 | 92 |
| II. Odhodki | 2.304.693 | 1.972.755 | 86 |
| III. Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II) | 82.532 | 225.497 | 273 |
| B) RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB | | | |
| IV. Prejeta vračila danih posojil | 333.411 | 263.208 | 79 |
| V. Dana posojila | - | - | |
| VI. Prejeta minus dana posojila (IV-V) | 333.411 | 263.208 | 79 |
| VII. Skupni presežek/primanjkljaj (I+IV)-(II+V) | 415.943 | 488.705 | 117 |
| C) RAČUN FINANCIRANJA | | | |
| VIII. Zadolževanje sklada | 758.152 | - | - |
| IX. Odplačilo dolga | 46.047 | 62.194 | 135 |
| X. Neto zadolževanje (VIII-IX) | 712.105 | - 62.194 | - 9 |
| XI. Povečanje sredstev na rač. (III+VI.+X) | 1.128.048 | 426.511 | 38 |
| XII. Stanje na računih konec preteklega leta | 1.444.294 | 2.572.342 | 178 |
| XIII. Stanje na računih konec tekočega leta | 2.572.342 | 2.998.853 | 116 |

Iz preglednice je razvidno, da je skupni presežek v letu 2008 znašal 488.705 EUR kar je za 17% več od presežka v letu 2007.

Stanje na računu se je v letu 2008 povečalo za 426.511 EUR, in je na dan 31.12. 2008 znašalo 2.998.853 EUR.

2.5.3 Prihodki v letu 2008

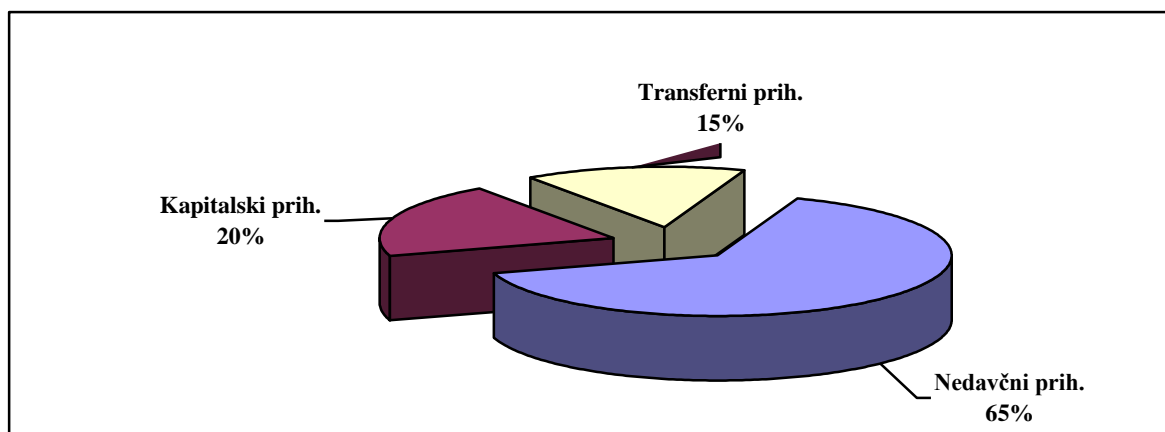
V letu 2008 je Sklad ustvaril skupaj **2.198.252 EUR³** prihodkov, od tega 2.195.636 EUR pri poslovanju z namenskimi premoženji in 2.616 EUR pri prihodkih od delovanja. Doseženi prihodki so za 5 % presegle planirane skupne prihodke. V okviru navedenih prihodkov so prikazani vsi realizirani prihodki iz naslova nedavčnih, kapitalskih in transfernih prihodkov (Tabela 7).

Tabela 7:

| Prihodki | Plan 2008 | Realizacija 2008 | Ind. |
|----------------------------|------------------|------------------|------------|
| Nedavčni prihodki | 1.302.306 | 1.422.065 | 109 |
| Kapitalski prihodki | 456.300 | 442.353 | 97 |
| Transferni prihodki | 333.834 | 333.834 | 100 |
| SKUPAJ | 2.092.440 | 2.198.252 | 105 |

³ Podrobnejša razčlenitev prihodkov ter prikaz realizacije za leto 2008 je razvidna iz Priloge 1, str. 1 in 2.

Prikaz realiziranih prihodkov za leto 2008.



Graf 1: Vir tabela 1, kolona 3 - (celotni realizirani prihodki 2.198.252 = 100%)

2.5.3.1 Nedavčni prihodki

Sklad je v letu 2008 realiziral **1.422.065 EUR** nedavčnih prihodkov, kar predstavlja 9% več od načrtovanih. Med nedavčnimi prihodke so zajeti:

- **prihodki od obresti**, ki so bili realizirani v višini **147.381 EUR**. V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova 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** so bili realizirani v višini **1.242.863 EUR**, in predstavljajo 103% planiranih. Izkazani prihodki od premoženja, zajemajo prihodke od najemnin stanovanj v lasti Sklada in najemnin od stanovanj v upravljanju v lasti SSRS. Vključeni so tudi prihodki od drugih najemnin (oddaja prostora za potrebe anten telekomunikacijskih operaterjev) ter prihodke od najemnin garaž. V letu 2008 smo presegli realizacijo za 3% iz naslova obračunanih in plačanih zamudnih obresti ter plačil najemnin stanovanj in garaž iz preteklih let, na podlagi uspešno izpeljanih izvršilnih in sodnih postopkov, na katerih intenzivno delamo.
- **drugi nedavčni prihodki** so bili realizirani v višini **31.820 EUR** oziroma 105% planiranih. Navedena kategorija prihodkov vključujejo predvsem prihodke od izdanih računov prefakturiranih obratovalnih stroškov najemnikom ter druge nepredvidene prihodke.

2.5.3.2 Kapitalski prihodki

Sklad je v letu 2008 realiziral **442.353 EUR** prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj, kar predstavlja 97 % planiranih sredstev. Na javni dražbi smo prodali stanovanja na naslovih Repičeva 1, Kidričeva 22/b, Rozmanova 13 ter Opekarska 5.

2.5.3.3 Transforni prihodki

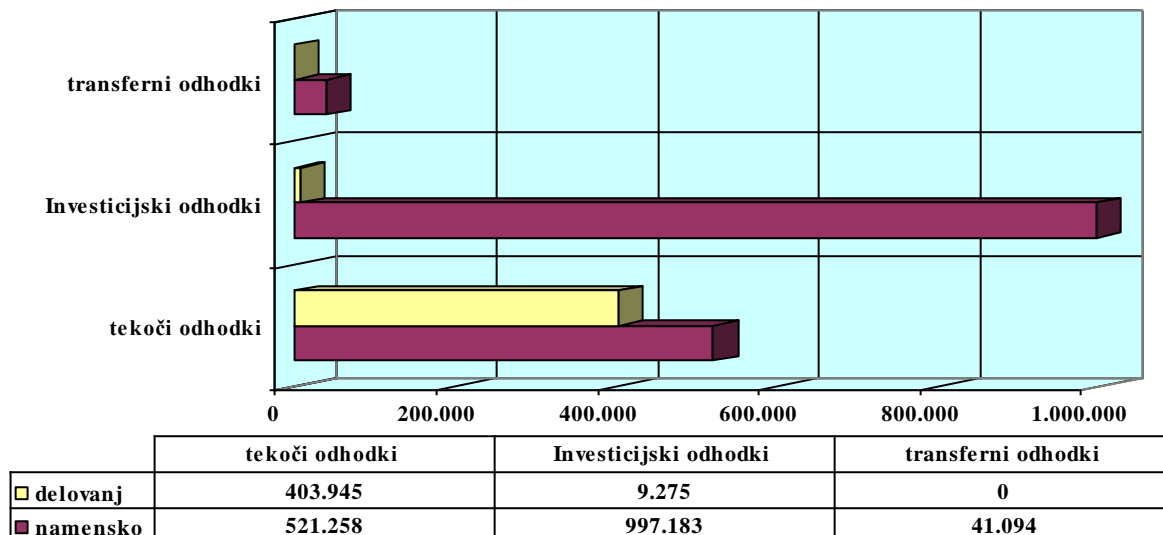
Transforni prihodki v višini **333.834 EUR** so bili 100% realizirani. Sklad je v okviru navedenih prihodkov evidentiral prejeta sredstva iz občinskega proračuna MOK za izgradnjo neprofitnih stanovanj na območju, ki ga ureja načrt Stanovanjska soseska "OLMO".

2.5.4 Odhodki v letu 2008

V letu 2008 je Sklad ustvaril skupaj **1.972.755 EUR** odhodkov, od tega 1.559.535 EUR pri poslovanju z namenskim premoženjem in 413.220 EUR pri odhodkih za delovanje.

V okviru navedenih odhodkov so zajeti vsi realizirani odhodki iz naslova tekočih odhodkov, investicijskih odhodkov ter transfernih odhodkov.

Doseženi odhodki v letu 2008



Graf 2 – Vir Priloga 1, stran 3 in 4.

Realizirani odhodki za delovanje Sklada v letu 2008 so bili v celoti zagotovljeni iz tekočih prihodkov namenskega premoženja, kar je v skladu s 4.členom Pogodbe o financiranju programa javnega sklada iz proračuna MOK za leto 2008 št. 410-200/2007 z dne 28.5.2008.

2.5.4.1 Tekoči odhodki

Tekoči odhodki Sklada so bili v letu 2008 realizirani v višini **925.203⁴ EUR**, kar predstavlja 90% planiranih. V okviru navedenih odhodkov so prikazani odhodki za:

- **plače in prispevke delodajalca za socialno varnost zaposlenih**, ki so bili realizirani v višini **256.459 EUR**, kar predstavlja 87% načrtovanih. Ravno tako predstavljajo 87% planiranih odhodkov prispevki za socialno varnost, le-ti so v letu 2008 znašali **36.366 EUR**.
- **Izdatki za blago in storitve**, so bili **realizirani** v višini **511.085 EUR**, kar predstavlja 88% načrtovanih. Podrobnejša razdelitev navedene kategorije odhodkov iz finančnega načrta Sklada za leto 2008 je prikazana v spodnji tabeli številka 8.

Tabela 8:

| | Plan+prerazporeditve | REALIZACIJA | IND |
|---|----------------------|----------------|-----------|
| 4020 Pisarniški, splošni material in storitve | 65.285 | 52.132 | 88 |
| 4022 Energija, voda, komunalne storitve | 18.843 | 17.320 | 80 |
| 4023 Prevozni stroški in storitve | 9.497 | 8.631 | 92 |
| 4024 Izdatki za službena potovanja | 2.143 | 2.143 | 91 |
| 4025 Tekoče vzdrževanje in intervencije | 169.369 | 126.836 | 100 |
| 4026 Najemnine in zakupnine | 212.180 | 212.180 | 75 |
| 4027 Kazni in odškodnine | 4.372 | 0 | 100 |
| 4028 Davek na izplačane plače | 3.678 | 3.652 | 0 |
| 4029 Drugi operativni odhodki | 93.889 | 88.191 | 99 |
| 402 Izdatki za blago in storitve | 579.256 | 511.085 | 94 |

⁴ Podrobnejša razčlenitev tekočih odhodkov ter prikaz realizacije za leto 2008 je razvidna tudi iz Priloge 1, str. 3.

Med navedenimi odhodki je Sklad namenil največji del sredstev odhodkom za *tekoče vzdrževanje in intervencije, odhodkom za najemnine in zakupnin ter drugim operativnim odhodkom*.

V okviru odhodkov za *tekoče vzdrževanje in intervencije*, Sklad prikazuje stroške za izvedbo intervencij in vzdrževanja v stanovanjih in stanovanjskih objektih, zavarovalne premije za objekte, 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 pohištvo.

V okviru *odhodkov za najemnine in zakupnine* so zajeta prenesena sredstva SSRS iz naslova pridobljenih najemnin za stanovanja v upravljanju. Navedena sredstva so na strani prihodkov prikazana v okviru konta 7103 – Prihodki iz premoženja.

Med *drugimi operativnimi odhodki* so evidentirana sredstva ki jih je Sklad namenil za sejnine, strokovno izobraževanje zaposlenih, stroške sodnih postopkov, stroške notarjev in odvetnikov, članarine, storitev Uprave za javni plačilni promet, stroške bančnih storitev, parcelacije, cenitve, plačila za študentska dela ter druge nepredvidene stroške.

- **Plačila domačih obresti** so bila realizirana v višini **105.608 EUR**, in so za 5% višja od načrtovanih. Odstopanja so se pojavila predvsem zaradi nepredvidene višje rasti obrestne mere (EURIBOR) najetih kreditov. Odhodki zajemajo plačila obresti za najete kredite pri SSRS.

Tabela 9:

| Kredit: | Realizacija 2008 |
|----------|------------------|
| Ankaran | 18.105 |
| Dolinska | 54.999 |
| Olmo | 32.504 |

- **Rezerve** so bile na podlagi sklepa o oblikovanju rezerv potrebnih za obnovo stanovanj v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika realizirana v višini **15.685 EUR**.

2.5.4.2 Investicijski odhodki

Najvišja kategorija odhodkov v celotnem finančnem načrtu Sklada, po višini porabljenih sredstev, so zagotovo investicijski odhodki, ki so bili realizirani v skupni višini **1.006.458 EUR**⁵ in v okviru katerih Sklad pridobiva neprofitna najemna stanovanja. Navedeni odhodki vključujejo tudi odhodke iz naslova investicijskega vzdrževanja in adaptacij dotrajanih stanovanj, odhodke za študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije ter majhen del odhodkov za nakup opreme v okviru sredstev za delo.

Za namene **novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije** je Sklad v letu 2008 porabil **997.183 EUR**. Pretežni del planiranih sredstev je bil porabljen za projekt izgradnje stanovanj za mlade družine na lokaciji Nad Dolinsko cesto. Gradnja 48 stanovanj se bo izvajala v letu 2009 in 2010.

⁵ Podrobnejša razčlenitev investicijskih odhodkov ter prikaz realizacije za leto 2008 je razvidna tudi iz Priloge 1, str. 4.

Sredstva v okviru tega projekta so se porabila predvsem za nakup zemljišča, plačilo komunalnega prispevka, plačila soglasij in stroškov upravnega postopka. Preostali del postavke je bil planiran za izgradnjo 20 oskrbovanih stanovanj na lokaciji Olmo.

Gradnja oskrbovanih stanovanj naj bi se gradila sočasno z Domom za starejše občane, ki je predviden na isti lokaciji. Zaradi določenih neusklajenih pogojev gradnje Doma za starejše občane tudi projekt oskrbovanih stanovanj v letu 2008 ni bil realiziran.

Odhodki za **Investicijsko vzdrževanje in obnove**, so bili realizirani v višini **185.759 EUR**. Sredstva so bila porabljena za investicijska vzdrževalna dela in obnove stanovanj.

Za **študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije** je Sklad v letu 2008 namenil **135.228 EUR**. Pretežni del sredstev je bil porabljen za projekt izgradnje stanovanj za mlade družine na lokaciji Nad Dolinsko cesto in sicer za investicijski inženiring ter za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije. Sredstva so bila porabljena tudi za plačilo izdelave popisov in nadzora za vse obnove in adaptacije starejših stanovanj. Planirana sredstva namenjena projektu izgradnje oskrbovanih stanovanj na lokaciji Olma se niso porabila, ker ni prišlo do realizacije projekta.

Kot zadnjo kategorijo v okviru investicijskih odhodkov predstavljajo odhodki za **nakup opreme**, ki so bili realizirani v višini **9.275 EUR**. Porabljena sredstva so bila namenjena za pridobitev novega pohištva, računalniške in druge opreme, ki jo zaposleni Sklada potrebujejo za nemoteno delovanje.

2.5.4.3 Transforni odhodki

Transforni odhodki so bili realizirani v višini **41.094 EUR**⁶, kar predstavlja 98% planiranih sredstev. Navedeni odhodki so zakonsko določeni s Stanovanjskim zakonom, ki določa da se del sredstev iz kupnine stanovanj, ki so se prodala na podlagi Stanovanjskega zakona, odvaja SSRS in Slovenski odškodninski družbi d.d. (prihodki se delijo lokalni skupnosti in državi v razmerju 70:30).

⁶ Podrobnejša razčlenitev transfernih odhodkov ter prikaz realizacije za leto 2008 je razvidna tudi iz Priloge 1, str. 4.

2.5.5 Priloge k izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov

2.5.5.1 Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

Izkaz vsebuje podatke o danih posojilih in prejetih vračilih, evidentiranih na kontih skupine 75 (vračila danih posojil) in 44 (dana posojila) iz analitične bruto bilance sklada. Sklad je v letu 2008 v navedenem izkazu evidentiral samo sredstva v okviru kontne skupine **75 – Prejeta vračila danih posojil**, kar je prikazano tudi v spodnji tabeli številka 10.

Tabela 10:

| KONTI | NAZIV KONTA | Tekoče leto | Predhodno leto |
|-----------|---|-------------|----------------|
| 75 | IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV | 263.208 | 333.411 |
| 750 | PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL | 263.208 | 333.411 |
| 7500 | Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov | 260.600 | 330.803 |
| 7501 | Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov | 0 | 0 |
| 7502 | Pre. vračila danih posojil od javnih pod. in družb, ki so v lasti države ali občin | 0 | 0 |
| 7503 | Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij | 0 | 0 |
| 7504 | Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij | 2.608 | 2.608 |
| 7505 | Prejeta vračila danih posojil od občin | 0 | 0 |
| 7506 | Prejeta vračila danih posojil - iz tujine | 0 | 0 |
| 7507 | Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu | 0 | 0 |
| 7508 | Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij | 0 | 0 |
| 7509 | Prejeta vračila plačanih poroštev | 0 | 0 |
| 751 | PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV | 0 | 0 |
| 7510 | Sredstva, pridobljena s prodajo kap. deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin | 0 | 0 |
| 7511 | Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah | 0 | 0 |
| 7512 | Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih | 0 | 0 |
| 7513 | Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev | 0 | 0 |
| 752 | KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE | 0 | 0 |
| 753 | PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL SUBJEKTOM, VKLJUČENIM V SISTEMA EZR | 0 | 0 |
| 44 | V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV | 0 | 0 |
| 440 | DANA POSOJILA | 0 | 0 |
| 4400 | Dana posojila posameznikom in zasebnikom | 0 | 0 |
| 4401 | Dana posojila javnim skladom | 0 | 0 |
| 4402 | Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin | 0 | 0 |
| 4403 | Dana posojila finančnim institucijam | 0 | 0 |
| 4404 | Dana posojila privatnim podjetjem | 0 | 0 |
| 4405 | Dana posojila občinam | 0 | 0 |
| 4406 | Dana posojila v tujino | 0 | 0 |
| 4407 | Dana posojila državnemu proračunu | 0 | 0 |
| 4408 | Dana posojila javnim agencijam | 0 | 0 |
| 4409 | Plačila zapadlih poroštev | 0 | 0 |
| 441 | POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB | 0 | 0 |
| 4410 | Povečanje kap.deležev v javnih pod. in družbah, ki so v lasti države ali občin | 0 | 0 |
| 4411 | Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah | 0 | 0 |
| 4412 | Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih | 0 | 0 |
| 4413 | Skupna vlaganja (joint ventures) | 0 | 0 |
| 4414 | Povečanje kapitalskih deležev v tujino | 0 | 0 |
| 4415 | Povečanje drugih finančnih naložb | 0 | 0 |
| 442 | PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE | 0 | 0 |
| 4420 | Dana posojila iz sredstev kupnin | 0 | 0 |
| 4421 | Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije | 0 | 0 |
| 4422 | Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin | 0 | 0 |
| 443 | POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI | 0 | 0 |
| 4430 | Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih | 0 | 0 |
| 4431 | Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti | 0 | 0 |
| 444 | DANA POS.SUBJEK. VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR | 0 | 0 |
| VI/1 | PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV | 263.208 | 333.411 |
| VI/2 | DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV | 0 | 0 |

Sklad je v okviru navedene kontne skupine evidentiral realizirana sredstva iz finančnega načrta 2008 v višini **263.208 EUR**⁷. Sredstva so bila v primerjavi z načrtovanimi za 23% večja. Iz naslova prejetih vračil danih posojil posameznikom je Sklad v letu 2008 realiziral sredstva v višini 260.600 EUR, kar je 137% planiranih.

⁷ Podrobnejša razčlenitev navedenih sredstev ter prikaz realizacije za leto 2008 je razvidna iz Priloge 1, str.5.

Iz naslova prejetih vračil danih posojil neprofitni organizaciji (NSO d.o.o.) je Sklad v letu 2008 pridobil le sredstva v višini 2.608 EUR , kar predstavlja 11% načrtovanih.

Tabela 11:

| NAZIV | Plan 2008 | Real.2008 | Ind. |
|---|----------------|----------------|------------|
| Prejeta vračila danih posojil - posameznikom | 190.414 | 260.600 | 137 |
| Prejeta vračila danih posojil - nepr.organizacije | 24.000 | 2.608 | 11 |
| SKUPAJ | 214.414 | 263.208 | 123 |

2.5.5.2 Izkaz računa financiranja

V navedenem obrazcu, ki je podrobneje razčlenjen v spodnji tabeli, se izkazujejo podatki o prejetih zneskih iz posojil ter podatki o odplačilih glavnice najetih posojil, evidentiranih na kontnih skupinah 50 in 55 iz analitične bruto bilance sklada.

Tabela 12:

| KONTO | NAZIV KONTA | Tekoče leto | Predhodno leto |
|-------|---|-------------|----------------|
| 50 | VII. ZADOLŽEVANJE | 0 | 758.152 |
| 500 | DOMAČE ZADOLŽEVANJE | 0 | 758.152 |
| 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 | 758.152 |
| 5004 | Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu | 0 | 0 |
| 501 | ZADOLŽEVANJE V TUJINI | 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 | 62.194 | 46.047 |
| 550 | ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA | 62.194 | 46.047 |
| 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 | 62.194 | 46.047 |
| 5504 | Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu | 0 | 0 |
| 551 | ODPLAČILA DOLGA V TUJINO | 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 | 0 | 712.105 |
| | IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA | 62.194 | 0 |

Sklad je v letu 2008 v okviru navedenega izkaza evidentiral le odhodke za odplačila posojil drugim finančnim institucijam v višini **62.194 EUR**⁸, kar predstavlja 94% planiranih sredstev. V okviru navedenih odplačil so zajeta odplačila glavnice najetih dolgoročnih kreditov pri SSRS.

Tabela 13:

| Kreditni: | Plan 2008 | Realizacija 2008 | Ind.% |
|----------------|---------------|------------------|-----------|
| Ankaran | 18.877 | 18.276 | 97 |
| Dolinska | 29.824 | 28.458 | 95 |
| Olmo | 17.600 | 15.460 | 88 |
| Skupaj: | 66.301 | 62.194 | 94 |

⁸ Razčlenitev navedenih sredstev ter prikaz realizacije za leto 2008 je razvidna tudi v Priloge 1, str. 5.

Dolgoročni stanovanjski krediti so se v letu 2008 v celoti financirali iz prihodkov najemnin stanovanj in prihodkov najemnin garaž, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 14:

| Krediti: 1 | Obračunane najemnine 2 | Obračunane garaže 3 | Skupaj 4(2+3) | Realizacija (glavnica+obresti) 5 | Ind. 6(5/2) |
|---------------|---------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------------|----------------|
| Ankaran | 36.982 | | 36.982 | 36.381 | 98 |
| Dolinska | 134.392 | 10.670 | 145.062 | 83.457 | 57 |
| Olmo | 90.567 | | 90.567 | 47.964 | 53 |

3. ZAKLJUČEK

Na podlagi navedenih podatkov v okviru letnega poročila in razkritij iz posameznih izkazov ter obveznih prilog k računovodskim izkazom je možno ugotoviti, da je Sklad v letu 2008 ravnal z razpoložljivimi sredstvi racionalno in kot dober gospodar.

Sklad je v letu 2008 deloval v javnem interesu kot pravna oseba javnega prava, in s svojo dejavnostjo skušal v največji možni meri reševati stanovanjsko problematiko v območju mestne občine Koper. Presežek prihodkov nad odhodki, ki ga je Sklad realiziral v letošnjem poslovnem letu bo v celoti vlagal v projekte za izgradnjo in nakup novih stanovanj, katerih programi so potrjeni s strani ustanovitelja.

Pri realizaciji zastavljenih projektov v okviru sprejetega finančnega načrta za leto 2008 je Sklad vložil veliko strokovnega znanja in dela na različnih področjih in z različnimi zunanjimi institucijami ter dejavniki. Še posebej gre poudariti veliko opravljenih aktivnosti pri uspešnem usklajevanju dogovorov s SSRS, ki je pomemben partner Sklada pri uresničevanju večjih skupnih projektov na področju stanovanjske gradnje v občini Koper.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je na 10. redni seji dne 19.05.2009 obravnaval in sprejel Poslovno in finančno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper za leto 2008 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 Hočevnar l.r.

Priloge:

1. Realizacija finančnega načrta JSS MOK za obdobje od 1.1. do 31.12.2008