



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

PREDLOG

Številka: 014-36/2017

NADZORNI SVET JSS MOK

POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2018

"Država ustvarja možnost, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje"
(77.člen Ustave RS)



Koper, november 2017

Verdijeva ulica 10 - Via Verdi 10; 6000 Koper – Capodistria; Slovenija; T: +386 (0)5 66 46 421; F: +386 (0)5 66 46 420;
Id. štev. za DDV: SI30762553; Mat.št.5839114; TRR: 01250-6000000239; obcina@koper.si; www.jss-mok.si

KAZALO

1	UVOD	3
1.1	Predstavitve sklada	3
1.2	Temeljne zakonske podlage	4
1.3	Razvojni cilji v letu 2018	4
1.4	Kadrovski načrt in organizacijska shema	4
1.5	Stanovanjska problematika in analiza razpisov za najemna stanovanja	5
1.6	Večji projekti v JSS MOK v letu 2018	6
2	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2018	7
2.1	Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja v letih od 2016-2018	8
2.2	Struktura stanovanjske najemnine	8
3	PRIHODKI	10
3.1	Nedavčni prihodki	10
3.1.1	Prihodki od obresti	11
3.1.2	Prihodki od premoženja	11
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	12
3.2	Kapitalski prihodki	12
3.3	Transferni prihodki	13
4	ODHODKI	14
4.1	Tekoči odhodki	14
4.1.1	Izdatki za plače in prispevke	14
4.1.2	Izdatki za blago in storitve	15
4.1.2.1	Pisarniški, splošni material in storitve	15
4.1.2.2	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	15
4.1.2.3	Prevozni stroški in storitve	16
4.1.2.4	Službena potovanja	16
4.1.2.5	Tekoče vzdrževanje in intervencije	16
4.1.2.6	Najemnine in zakupnine	16
4.1.2.7	Kazni in odškodnine	16
4.1.2.8	Davek od dohodkov pravnih oseb	16
4.1.2.9	Drugi operativni odhodki	16
4.1.2.10	Vknjižba namenskega premoženja	17
4.1.2.11	Stroški povezani z varstvom pri delu	17
4.1.3	Plačila domačih obresti	17
4.1.4	Rezerve	17
4.2	Investicijski odhodki	18
4.2.1	Nakup zgradb in prostorov	18
4.2.2	Nakup opreme	18
4.2.3	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	19
4.2.4	Investicijsko vzdrževanje in obnove	19
4.2.5	Nakup nematerialnega premoženja	19
4.2.6	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija	19
4.2.7	Nakup zemljišč	20
4.3	Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	20
5	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	21
6	RAČUN FINANCIRANJA	21
6.1	Zadolževanje	21
6.2	Odplačilo dolga	21
7	PRIDOBITNA DEJAVNOST JSS MOK	22
8	ZAKLJUČEK	23
	Priloga 1	24

1 UVOD

Poslovni in finančni načrt (v nadaljevanju; finančni načrt) Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju; JSS MOK) predstavlja programsko podlago za izvajanje dejavnosti sklada. Finančni načrt JSS MOK za leto 2018 temelji na oceni rezultatov poslovanja za leto 2017 ter predvidenih razpoložljivih finančnih sredstvih v letu 2018.

1.1 Predstavitev sklada

Mestna občina Koper (v nadaljevanju; MOK) je JSS MOK leta 2003 ustanovila na podlagi določil Zakona o javnih skladih¹ (v nadaljevanju; ZJS), in Odloka o ustanovitvi JSS MOK². Zaradi uskladitve z določili nove sprejetega Zakona o javnih skladih³ (v nadaljevanju; ZJS-1) je leta 2009 Občinski svet Mestne občine Koper sprejel nov Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK⁴.

Do dokončnega dogovora o delitvi premoženja med ustanoviteljico JSS MOK, MOK in novoustanovljeno Občino Ankaran v skladu z 51. b členom Zakonom o lokalni samoupravi⁵, opravlja MOK funkcijo ustanovitelja JSS MOK, novoustanovljena Občina Ankaran pa ima funkcijo soglasodajalca.

JSS MOK je danes osrednja lokalna institucija za izvajanje »nacionalnega stanovanjskega programa« na lokalni ravni tako, da pripravlja in izvaja stanovanjski program občine ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju.

Dolgi naziv:	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
Kratek naziv:	JSS MOK
Sedež podjetja:	Verdijeva ulica 10
E-pošta:	obcina@koper.si in tajnistvo.jssmok@koper.si
Spletna stran:	www.jss-mok.si
ID za DDV:	SI30762553
Matična št.:	5839114
TRR pri Banki Slovenije:	SI56 0125 0600 0000 239
Namensko premoženje:	67. 714.466,67 EUR
Direktor:	Goran Malenić

Sestava nadzornega sveta JSS MOK, kot sledi:

Predsednik:	Zdravko Hočevar
Namestnik predsednika:	Sandro Cerovac
Člani:	Mirja Gregorič, Cvetka Jagodič, Miloš Senčur in Dejan Škerlič.

¹ Uradni list RS, št. 22/00 in spremembe.

² Uradne objave, št. 42/00, 29/02 in Uradni list RS, št. 75/04, 49/05.

³ Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe.

⁴ Uradni list RS, št. 61/09.

⁵ Uradni list RS št. 94/07 in spremembe.

1.2 Temeljne zakonske podlage

Pri pripravi predloga finančnega načrta za leto 2018 je JSS MOK kot posredni proračunski uporabnik uporabil naslednje predpise:

- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe, v nadaljevanju ZJS-1),
- Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe),
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99 in spremembe, v nadaljevanju ZJF),
- Zakon o fiskalnem pravilu (Uradni list RS, št. 55/15),
- Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe; v nadaljevanju: ZR),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 54/02 in spremembe),
- Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/00 in spremembe),
- Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 46/03),
- Zakon o javnih uslužbencih (ZJU; Uradni list RS, št. 56/02 in spremembe),
- Zakon o sistemu plač v javnem sektorju (ZSPJS; Uradni list RS, št. 56/02 in spremembe),
- Zakona o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/11),
- Navodila za pripravo proračuna Mestne občine Koper za leto 2018 z dne 27.10.2017.

1.3 Razvojni cilji v letu 2018

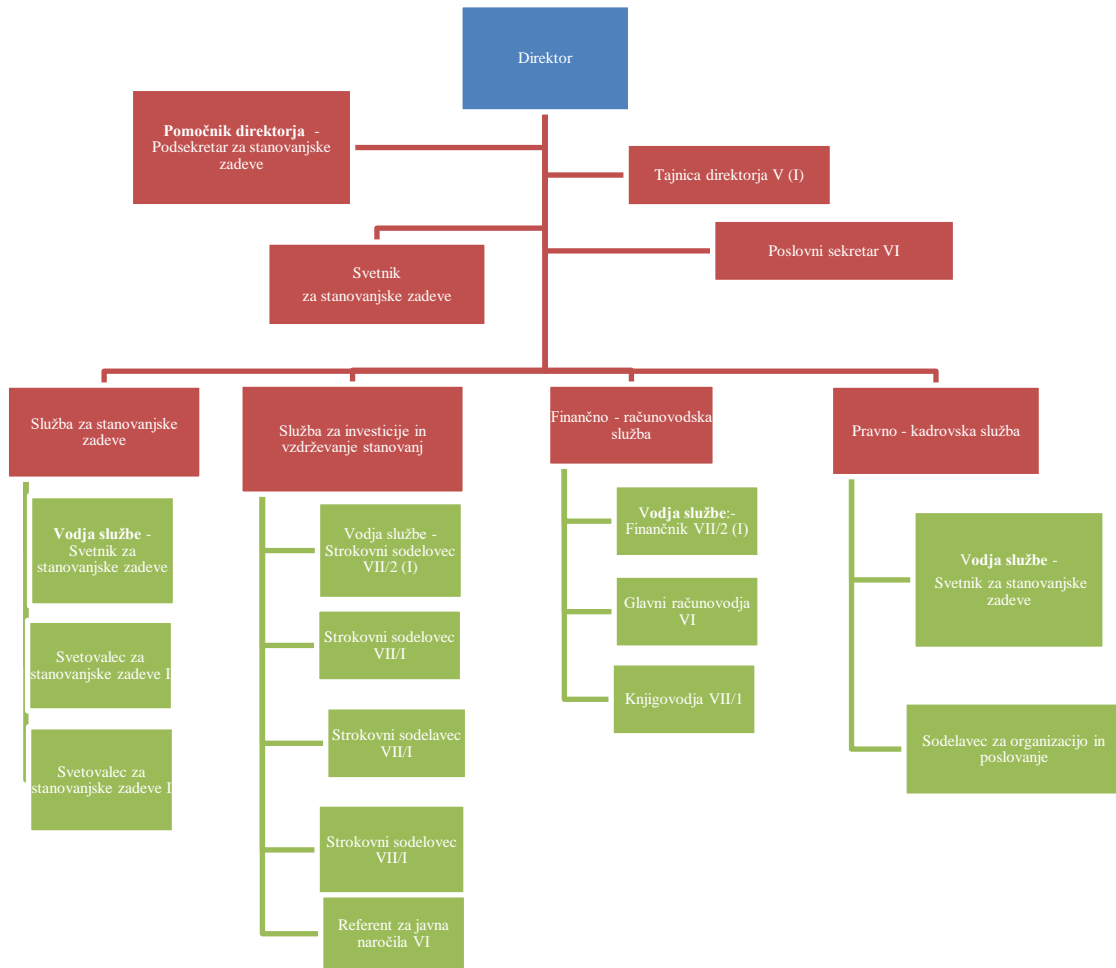
Osnovna dejavnost JSS MOK je gospodarjenje z neprofitnimi, oskrbovanimi, tržnimi in službenimi stanovanji in stanovanjskimi hišami, pridobivanje novih stanovanj ter oddajanje stanovanj v najem. Stanovanjska politika je poleg JSS MOK, ki je operativno zadolžen za gospodarjenje z občinskim stanovanjskim premoženjem, v enaki meri pristojnost tudi občinskega sveta, župana in občinske uprave.

JSS MOK se bo v letu 2018 zavzemal za zadovoljevanje stanovanjskih potreb občanov na območju MOK in Občine Ankaran, kakor tudi za redno tekoče in investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda. JSS MOK se je leta 2017 prijavil na razpis SSRS za sofinanciranje izgradnje cca 124 neprofitnih stanovanj na območju Nad Dolinsko v Kopru. V letu 2018 je predvideno projektiranje objekta, pridobitev gradbenega dovoljenja in pričetek gradnje. Zaključek gradnje je predviden leta 2019.

1.4 Kadrovski načrt in organizacijska shema

Na JSS MOK je na dan 1.12.2017 sistematiziranih 18 delovnih mest, od katerih sta dve delovni mesti nezasedeni. Po strukturi gre za 1 delovno mesto iz plačne skupine B, 6 delovnih mest iz plačne skupine I in 11 delovnih mest iz plačne skupine J. Zaradi selitve v nove prostore in posledično vzpostavitve samostojne glavne pisarne, JSS MOK v letu 2018 predvideva nove zaposlitve. Praviloma naj bi zaposlili enega oz. največ dva javna uslužbenca. Število novih zaposlitev bo odvisno od obsega dela.

Slika 1: Organigram JSS MOK



1.5 Stanovanjska problematika in analiza razpisov za najemna stanovanja

Predzadnji javni razpis za dodelitev okvirno 35 neprofitnih stanovanj na različnih lokacijah v MOK je JSS MOK objavil 15. 11. 2012. Na razpis je prispelo 709 vlog, pogoje je izpolnjevalo 599 prosilcev. Razdeljenih je bilo 52 stanovanj.

Kljub temu, da je bilo na tem področju v zadnjih letih veliko narejenega (od leta 2006 je bilo v najem oddanih cca 250 neprofitnih stanovanj), v strokovnih službah sklada še vedno zaznavamo velike potrebo po neprofitnih stanovanjih, predvsem s strani prosilcev slabšega materialnega stanja.

Zadnji javni razpis je JSS MOK objavil 4. 9. 2017, z zbiranjem vlog pa je zaključil 4. 10. 2017. Trenutno je v obdelavi 707 prispelih vlog prosilcev. Za oddajo je predvidenih najmanj 25 neprofitnih stanovanj na različnih lokacijah na območju MOK, ki bodo uspelim upravičencem oddana v najem v letih 2018 in 2019.

Število oddanih stanovanj bo odvisno od števila izpraznjenih in na novo pridobljenih stanovanj, ki bodo na razpolago v letih 2018 in 2019 oziroma do izteka veljavnosti prednostne liste, v kar se že všteva projekt izgradnje 124 stanovanj Nad Dolinsko.

1.6 Večji projekti v JSS MOK v letu 2018

V letu 2018 je planiran:

- ***začetek gradnje cca. 124 stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko (južno od Dolinske ceste v Olmu);***

Zemljišče v velikost 1,5 ha je v lasti JSS MOK. Zazidavo bosta tvorila dva podolgovata objekta. V vsakem objektu bo predvidoma 62 stanovanj. Stanovanja bodo najemniško neprofitna in bodo v celoti prilagojena potrebam prosilcev za dodelitev neprofitnega stanovanja. V obeh objektih bodo kletni prostori namenjeni parkiranju.

Ob predpostavki, da bo MOK gradnjo neprofitnih stanovanj oprostil plačila komunalnega prispevka, je vrednost izgradnje enega objekta ocenjena na cca. 5.000.000 EUR (z vključenim DDV). Objekta namerava JSS MOK zgraditi v soinvestitorstvu s SS RS (Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020). Gradnja stanovanj se bo pričela predvidoma jeseni 2018, pred tem se bo izdelovala projektna dokumentacija in pridobilo gradbeno dovoljenje.

- ***energetska obnova stanovanjskega objekta Cesta na Markovec 1c, ki predvideva celovito energetska obnovo večstanovanjskega objekta s 24 stanovanji;***

JSS MOK se je prijavil na povabilo za sofinanciranje operacij energetske prenove večstanovanjskih stavb v 100% javni lasti z mehanizmom celostnih teritorialnih naložb. Prva prijava je bila uspešno potrjena. V kolikor bo tudi druga prijava uspešna, bo JSS MOK pridobil 50% nepovratnih sredstev kohezijske politike, kar v konkretnem projektu predstavlja cca. 70.000 EUR. Začetek projekta se bo začel predvidoma v mesecu marcu 2018.

- ***prenova 18 stanovanj v strem mestnem jedru Kopra;***

JSS MOK se je s projektom prenove 18 stanovanj v strem mestnem jedru Kopra prijavil na povabilo za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3, za specifični cilj Učinkovita raba prostora na urbanih območjih z namenom črpanja nepovratnih kohezijskih sredstev v višini 70% investicije. V kolikor bo JSS MOK na razpisu uspel, bo za obnovo stanovanj poleg svojih sredstev, ki bodo cca. 77.000 EUR pridobil še 300.000 EUR nepovratnih kohezijskih sredstev.

Obnova stanovanj naj bi se začela v drugi polovici leta 2018, vsekakor po potrditvi črpanja evropskih sredstev.

- ***nakup zemljišč in stanovanj na trgu.***

2 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2018

Javni skladi so pri oblikovanju finančnih načrtov, z vidika njegove oblike, povsem avtonomni, pri čemer pa so obvezni, da upoštevajo veljavne predpise s področja javnih financ, ki veljajo za posredne uporabnike občinskega proračuna.

Priprava finančnega načrta JSS MOK za leto 2018 temelji predvsem na ZJF, ZJS-1, ter Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov.

JSS MOK je pri pripravi finančnega načrta upošteval tudi 2. člen Navodila o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov. V skladu z navedenim členom ima finančni načrt posrednega uporabnika splošni del, ki ga sestavljajo:

- A. izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov,
- B. izkaz računa finančnih terjatev in naložb drugih uporabnikov in
- C. izkaz računa financiranja drugih uporabnikov.

V splošnem delu so prihodki in odhodki prikazani po načelu denarnega toka in ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

Finančni načrt JSS MOK zajema vse predvidene prejemke in izdatke, ki bodo plačani v korist in izplačilo JSS MOK v prihodnjem koledarskem letu in so potrebni za realizacijo razvojnih ciljev v letu 2018.

Podrobnejšo razčlenitev in obrazložitev zastavljenih ciljev JSS MOK podaja v nadaljevanju in v Predlogu finančnega načrta JSS MOK za leto 2018 (Priloga 1).

2.1 Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja v letih od 2016-2018

Tabela 1

	ZR 2016	ocena2017	Plan 2018
<i>Prihodki</i>	1.926.505	2.458.048	2.636.526
<i>Odhodki</i>	1.542.999	2.634.668	6.712.424
<i>Presežek/primanjkljaj</i>	383.506	-176.620	-4.075.898
<i>Prejeta vračila posojil</i>	0	0	0
<i>Dana posojila</i>	0	0	0
<i>Prejeta – dana posojila</i>	0	0	0
<i>Zadolževanje</i>	0	0	2.000.000
<i>Odplacila dolga</i>	646.840	87.703	117.703
<i>Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih</i>	-263.334	-264.323	-2.193.601
STANJE SREDSTEV NA RAČUNU	2.615.007	2.350.684	157.083

Vir: Zaključni račun JSS MOK za leto 2016 in Priloga 1.

JSS MOK v letu 2018 načrtuje 4.075.898 EUR presežka odhodkov nad prihodki in za 2.193.601 EUR zmanjšanje sredstev na računih. Zmanjšanje sredstev je posledica pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki za realizacijo vseh načrtovanih investicijskih projektov ter ostalih planiranih odhodkov v letu 2018. Zmanjšanje sredstev se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2018.

2.2 Struktura stanovanjske najemnine

Stanovanjski zakon⁶ v 118. členu določa, da se lahko za obračun najemnine v neprofitnih stanovanjih upošteva zgornja letna stopnja najemnine v višini 4,68% od vrednosti stanovanja.

Neprofitna najemnina pokriva stroške za:

- vzdrževanje stanovanja in skupnih delov z zavarovanjem skupnih delov stavbe,
- opravljanje upravniških storitev,
- amortizacijo,
- stroške financiranja.

Tabela 2

	vzdrževanje	upravljanje	amortizacijo	financiranje	skupaj
Stanovanja mlajša od 60 let (90%)	1,11%	0,4%	1,67%	1,5%	4,68%
Stanovanja starejša od 60 let (10%)	1,81%	0,4%	0,97%	1,5%	4,68%

⁶ Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe.

Ob predpostavki letnega prihodka iz naslova stanovanjskih najemnin v višini 1.159.992 EUR, bi JSS MOK moral nameniti za:

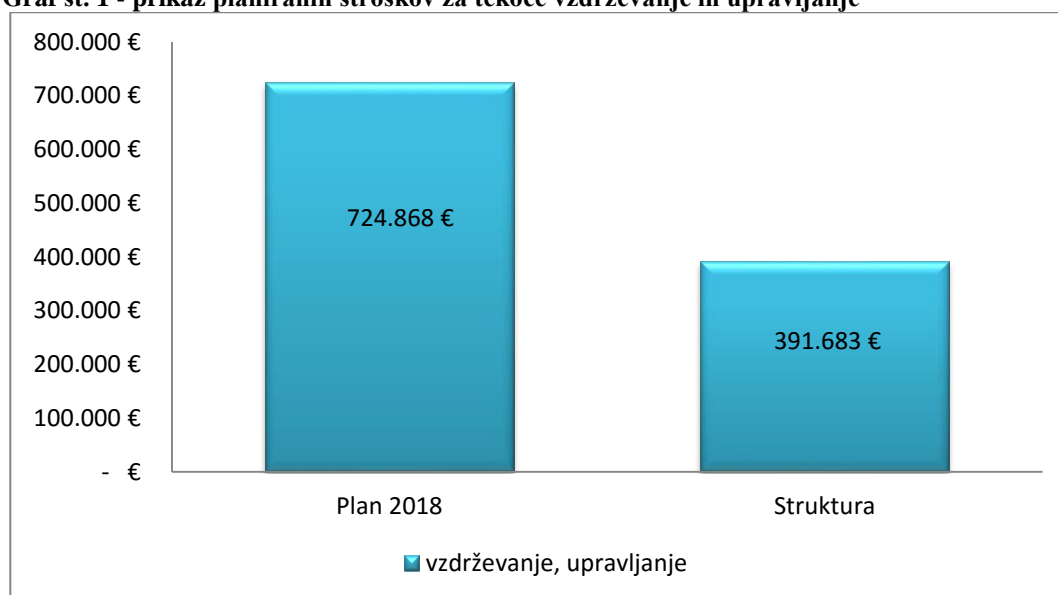
Tabela 3

	Stroški vzdrževanja	Stroški za opravljanje upravnih storitev	Amortizacija	Stroški financiranja	SKUPAJ
	23,72% - 38,68%	8,55%	20,73-35,69%	32,04%	100%
Plan 2018	247.635,09	99.179,32	372.601,03	371.661,44	1.159.992,00
	44.868,49		24.046,63		
SKUPAJ v EUR	292.503,58	99.179,32	396.647,66	371.661,44	1.159.992,00

Vir: interno gradivo JSS MOK

V okviru finančnega načrta za leto 2018 je JSS MOK pri planiranju odhodkov za tekoče in investicijsko vzdrževanje upošteval tudi navedene izračune, ter tako predvidel da bo iz naslova tekočega vzdrževanja in upravljanja v letu 2018 porabil sredstva v višini 268.618 EUR⁷ ter iz naslova investicijskega vzdrževanja pa 456.250 EUR⁸ (skupaj 724.868 EUR), kar predstavlja več kot določa struktura najemnine po stanovanjskem zakonu (tabela 3) v skupnem znesku 391.683 EUR (stroški vzdrževanja in stroški za opravljanje upravnih storitev).

Graf št. 1 - prikaz planiranih stroškov za tekoče vzdrževanje in upravljanje



Vir: Tabela 3 in Priloga 1.

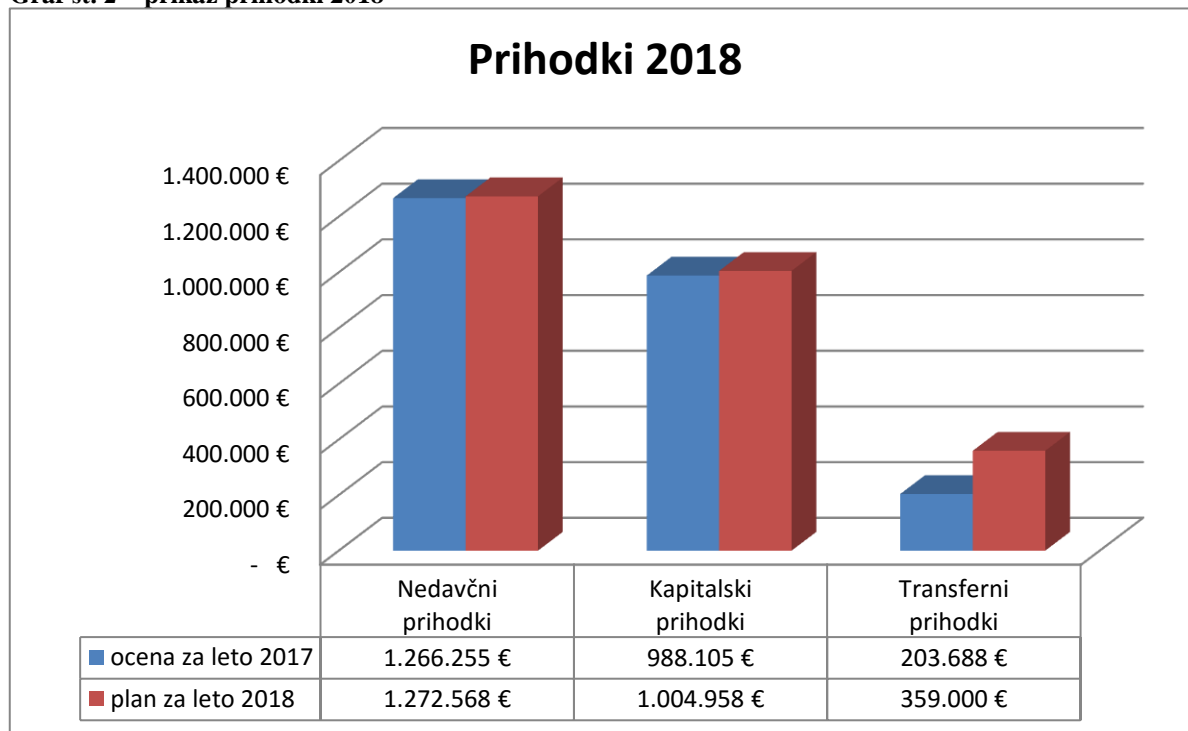
⁷ Prikaz planiranih odhodkov Priloga 1, postavka 1213.

⁸ Prikaz planiranih odhodkov Priloga 1, postavka 2400.

3 PRIHODKI

JSS MOK je v okviru bilance prihodkov planiral prihodke iz naslova nedavčnih prihodkov, kapitalskih prihodkov in transfernih prihodkov.

Graf št. 2 – prikaz prihodki 2018

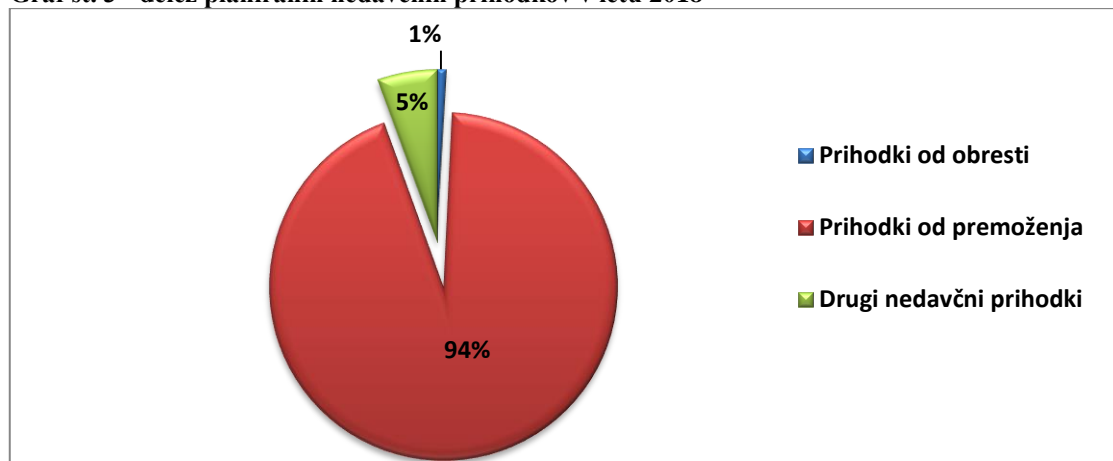


Vir: Priloga 1

3.1 Nedavčni prihodki⁹

JSS MOK načrtuje, da bo planirana višina **nedavčnih prihodkov** za leto 2018 znašala **1.272.568 EUR**.

Graf št. 3 - delež planiranih nedavčnih prihodkov v letu 2018



Vir: Priloga 1, stran 1, (celotni planirani nedavčni prihodki 1.272.568 EUR =100%)

⁹ Razčlenitev prihodkov po Ekonomski klasifikaciji (v nadaljevanju EK) prikazano v Prilogi 1.

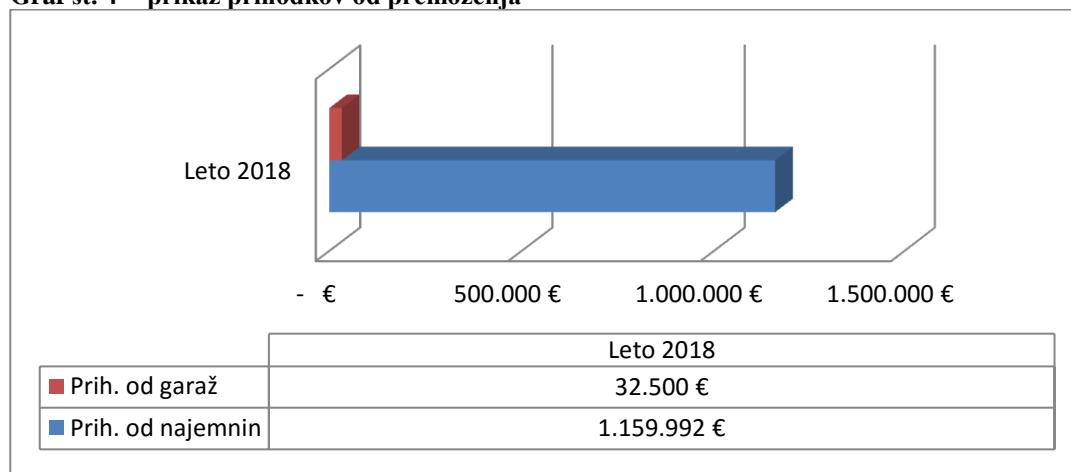
3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti planirani v višini 9.800 EUR zajemajo prihodke iz naslova obresti poslovnih bank za kratkoročne depozite ter obresti poslovnih bank za sukcesivne depozitov (depoziti na odpoklic).

3.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja v skupni višini 1.192.492 EUR predstavljajo v okviru nedavčnih prihodkov najobsežnejši vir prihodkov.

Graf št. 4 - prikaz prihodkov od premoženja

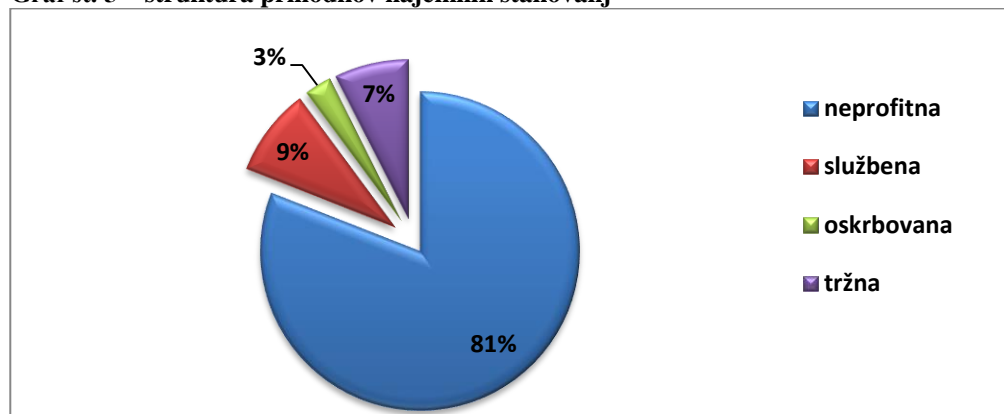


Vir: Priloga 1.

JSS MOK je v okviru navedenih prihodkov planiral:

- **prihodke iz naslova najemnin stanovanj** v višini 1.159.992 EUR, kateri so sestavljeni iz naslednjih prihodkov:
 - prihodki najemnin iz naslova neprofitnih stanovanj,
 - prihodki najemnin iz naslova službenih stanovanj,
 - prihodki najemnin iz naslova oskrbovanih stanovanj,
 - prihodki najemnin iz naslova tržnih stanovanj;

Graf št. 5 – struktura prihodkov najemnin stanovanj



Vir: Interno gradivo JSS MOK

- **prihodke od najemnin garaž** v višini 32.500 EUR, vključujejo najemnine garaž v lasti JSS MOK.

3.1.3 *Drugi nedavčni prihodki*

Drugi nedavčni prihodki za leto 2018 v skupni višini 70.276 EUR vključujejo poleg številnih nepredvidenih prihodkov, ki jih je vnaprej težko ovrednotiti (odškodnine zavarovalnic, prefakturirani stroški, stroški izgubljenih daljincev garažnih vrat, ipd.), tudi nekatere predvidene nedavčne prihodke kot so:

- prihodke v višini cca 20.196 EUR iz naslova upravljanja stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS).

3.2 **Kapitalski prihodki**

Kapitalski prihodki so v finančnem načrtu JSS MOK za leto 2018 planirani v skupni višini **1.004.958 EUR**.

Za prenovo dotrajanih stanovanj bi bila potrebna preobsežna dodatna sredstva, zato jih je racionalno prodati. Pri zasedenih stanovanjih v glavnem pobuda za prodajo stanovanj prihaja s strani najemnikov. Ostali prostori so v plan uvrščeni na podlagi vlog uporabnikov, nekateri pa tudi na predlog JSS MOK. Pri pripravi plana so upoštevani kriteriji za uvrstitev nepremičnega premoženja v lasti JSS MOK v letni plan prodaje, ki jih je Nadzorni svet JSS MOK sprejel 9. 12. 2014.

a) Nezasedene nepremičnine:

- Koper, Istrska cesta 27
- Dekani 45
- Koper, Srebrničeva 5

b) Zasedene nepremičnine:

- Spodnje Škofije 148
- Premančan 41
- Pomjan 16
- Hrvatini 211
- Dekani 149
- Koper, Vanganeljska cesta 47 F
- Koper, Prisoje 7 (dve enoti)
- Koper, Kidričeva ulica 42
- Koper, Ulica talcev 4
- Koper, Ulica talcev 10
- Koper, Kidričeva ulica 28
- Koper, Veluščkova ulica 7
- Koper, Krožna cesta 12
- Koper, Čevljarska ulica 17
- Koper, Bidovčeva ulica 13 B
- Koper, Kidričeva ulica 30
- Koper, Kozlovičeva ulica 9
- Koper, Tumova ulica 6
- Koper, Kvedrova ulica 9
- Koper, Kosovelov trg 4
- Koper, Glagoljaša ulica 1/a
- Koper, Beblerjeva ulica 18

c) Individualni prostori (kleti, sobe):

- Koper, Ul. Agrarne reforme 4 (dva dela stavbe)
- Koper, Tumova ulica 3
- Koper, Izolska vrata 6 (3 deli stavbe)
- Hrvatini 103

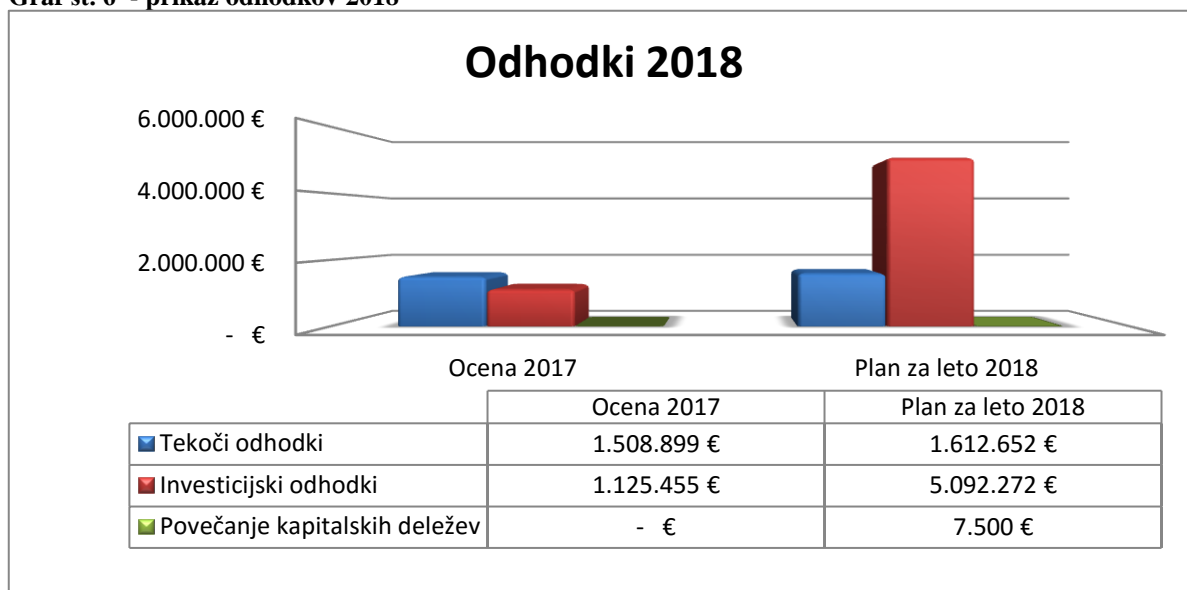
3.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki v skupni višini **359.000 EUR** predstavljajo pridobljena sredstva iz proračuna občin ter pridobljena sredstva iz državnega proračuna. Sredstva iz proračuna občin v višini 186.000 EUR so sredstva planirana iz naslova subvencij za stanovanja, na podlagi veljavne zakonodaje. Sredstva pridobljena iz državnega proračuna v višini 173.000 UR pa predstavljajo sredstva pridobljena za izvajanje kohezijske politike v okviru države, na območju MOK.

4 ODHODKI

JSS MOK je v okviru bilance odhodkov planiral odhodke iz naslova tekočih odhodkov, investicijskih odhodkov ter odhodke iz naslova danih posojil in povečanje kapitalskih deležev.

Graf št. 6 - prikaz odhodkov 2018

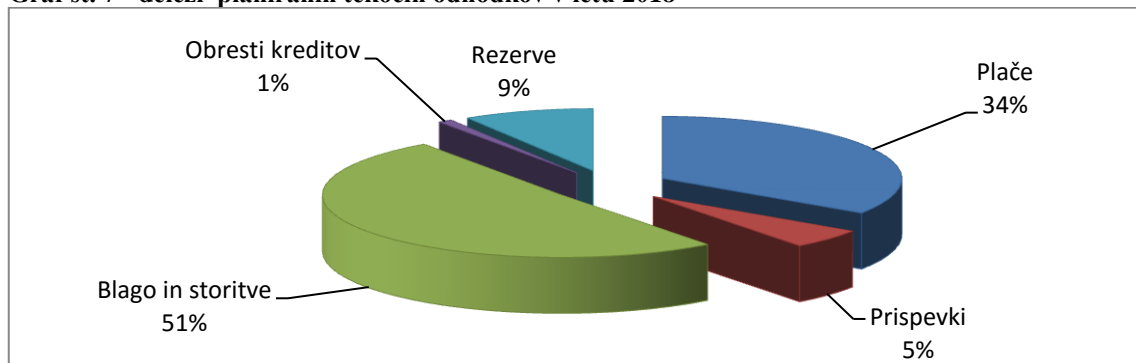


Vir: Priloga 1.

4.1 Tekoči odhodki¹⁰

JSS MOK načrtuje, da bo skupna višina planiranih **tekočih odhodkov** za leto 2018 znašala **1.612.652 EUR**, kar je podrobneje prikazano v spodnjem grafu št. 7.

Graf št. 7 - deleži planiranih tekočih odhodkov v letu 2018



Vir: Priloga 1, (celotni planirani tekoči odhodki 1.612.652 EUR =100%).

4.1.1 Izdatki za plače in prispevke

V okviru navedenih odhodkov JSS MOK prikazuje vsa potrebna sredstva, za izplačilo plač in drugih izdatkov povezanih s plačo v skupni višini 554.679 EUR in vsa potrebna sredstva za plačilo prispevkov delodajalca za socialno varnost v skupni višini 83.185 EUR. Planirana sredstva so v primerjavi z oceno za leto 2017 nekoliko višja predvsem zaradi izplačila napredovanj zaposlenih, ki so izpolnili pogoje za napredovanje že v aprilu

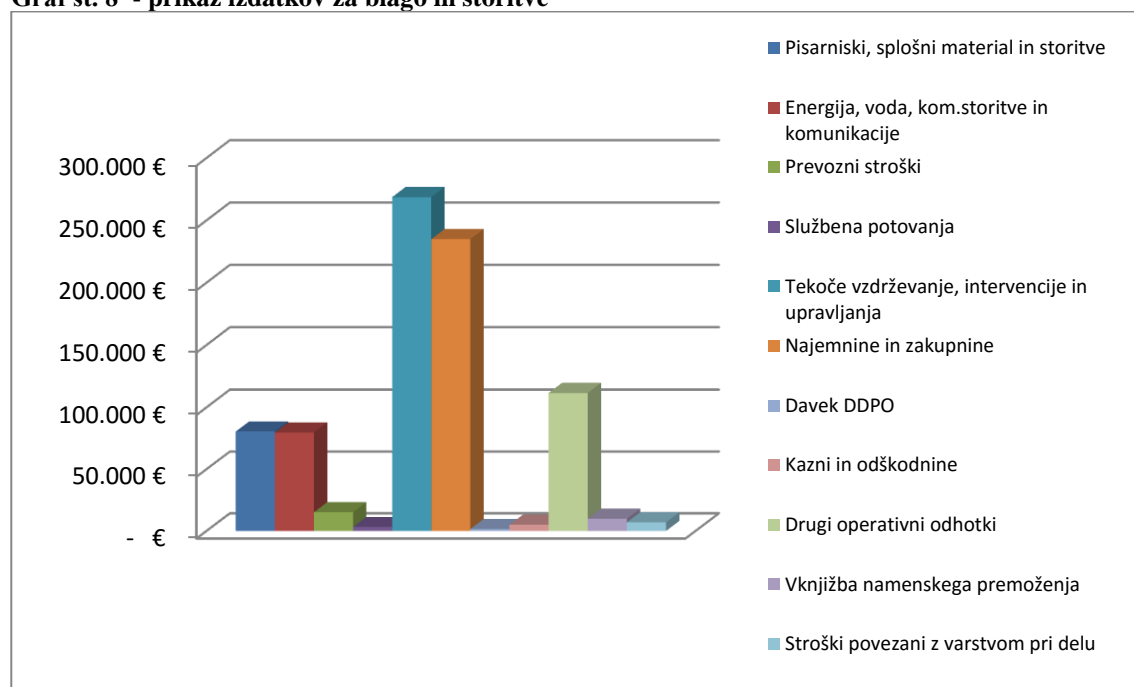
¹⁰ Razčlenitev prihodkov po EK prikazano v Prilogi 1.

2017. Poleg navedenih napredovanj pa je na višji indeks vplivala tudi predvidena nova zaposlitev, ki je podrobneje zapisana v okviru kadrovskega načrta za leto 2018. JSS MOK je pri načrtovanju potrebnih sredstev za plače za leto 2018 upošteval veljavne predpise in potrebne ukrepe za racionalizacijo poslovanja. Pri načrtovanju potrebnih sredstev za prispevke za socialno varstvo je JSS MOK upošteval obstoječe prispevne stopnje.

4.1.2 Izdatki za blago in storitve

Pri pripravi finančnega načrta za leto 2018 je JSS MOK upošteval načelo restriktivnosti, kar pomeni, da je v prvi vrsti upošteval varčevalne ukrepe in skušal stroške v okviru izdatkov za blago in storitve omejiti, zato so sredstva v primerjavi z oceno za leto 2017 nekoliko nižja.

Graf št. 8 - prikaz izdatkov za blago in storitve



Vir: Priloga 1.

4.1.2.1 Pisarniški, splošni material in storitve

Postavka pisarniški, splošni material in storitve je v letu 2018 planiran v višini cca 80.530 EUR. V okviru navedene postavke so zajeti stroški za pisarniški material in storitve, čistilni material in storitve, storitve varnostne službe, založniške in tiskarske storitve, stroški prevajalskih storitev, stroški javnih objav, izdatki za reprezentanco, računalniške storitve, revizorske storitve ter drugi nepredvideni stroški, itd.

4.1.2.2 Energija, voda, komunalne storitev in komunikacije

Izdatki v skupni višini cca 79.665 EUR vključujejo plačilo stroškov za porabljeno električno energijo, vodo in kurjavo praznih stanovanja v lasti JSS MOK za prvo polovico leta 2018 ter plačilo stroškov energije, vode, kurjave in komunikacije vezanih na vzpostavitev glavne pisarne v novih poslovnih prostorih JSS MOK, zaradi česar so sredstva v primerjavi z oceno 2017 nekoliko višja.

4.1.2.3 Prevozni stroški in storitve

Prevozni stroški so planirani v višini cca 15.210 EUR. V njih so zajeti stroški goriv, gum, vzdrževalnih del in popravil, pristojbine za registracijo, stroški povezani z najemom vozil za selitev in zavarovanje službenih vozil.

4.1.2.4 Službena potovanja

Planirani so odhodki za službena potovanja v višini cca 3.200 EUR, ti zajemajo stroške javnega prevoza, dnevnice kot povračilo stroškov prehrane, kilometrino v primeru, ko je za službena potovanja odobrena uporaba lastnega avtomobila, parkirnine, stroške prenočevanja ter druge stroške vezane na opravljanje nalog na službenem potovanju in izkazane z računom.

4.1.2.5 Tekoče vzdrževanje in intervencije

Odhodki za tekoče vzdrževanje in intervencije v skupni višini cca 268.618 EUR zajemajo prenove dotrajanih stanovanj in nujne nepredvidene intervencije, stroške upravljanja stanovanj ter stroške zavarovanja stanovanjskega fonda.

4.1.2.6 Najemnine in zakupnine

Najemnine v višini cca 234.900 EUR vključujejo sredstva za najemnine stanovanj v upravljanju v lasti SSRS ter stroške povezane z najemnino garažnih mest službenih vozil. JSS MOK bo SSRS na letni ravni 2018 prenesel sredstva v skupni višini 229.500 EUR za 52 stanovanj na Dolinski in 37 stanovanj v Olmu. Navedena sredstva so na strani prihodkov prikazana v okviru konta 7103 – Prihodki iz premoženja

4.1.2.7 Kazni in odškodnine

Kazni in odškodnine v višini cca 5.000 EUR vključujejo sredstva, ki bodo porabljena za poplačilo morebitnih stroškov v škodo JSS MOK pravnomočno zaključenih sodnih postopkov.

4.1.2.8 Davek od dohodkov pravnih oseb

V okviru navedene postavke je JSS MOK planiral sredstva v višini cca 1.600 EUR za plačilo davka od dohodka pravnih oseb v okviru pridobitne dejavnosti sklada.

4.1.2.9 Drugi operativni odhodki

Drugi operativni odhodki v višini cca 111.550 EUR vključujejo stroške sodnih postopkov, stroške notarjev in odvetnikov, članarine, strokovno izobraževanje zaposlenih, plačila storitev Uprave za javni plačilni promet, stroške bančnih storitev, sejnine članov nadzornega sveta in ostalih komisij, cenitve ter druge nepredvidene stroške v letu 2018.

4.1.2.10 Vknjižba namenskega premoženja

Vknjižba namenskega premoženja predstavlja v prihajajočem srednjeročnem obdobju enega pomembnejših projektov JSS MOK. MOK je ob ustanovitvi na JSS MOK prenesla večje število stanovanj, katerih zemljiškoknjižno stanje ni bilo urejeno. JSS MOK od ustanovitve dalje pristopa k ureditvi teh razmerij, ki postopoma prehaja v zaključno fazo. Ker so s tem povezani tudi določeni stroški (stroški izdelave načrtov etažne delitve, parcelacij, oblikovanja aktov o vzpostavi etažne lastnine, stroški notarja, sodne takse in drugi morebitni stroški), JSS MOK ocenjuje, da bi za leto 2018 potreboval okvirno do 10.000 EUR.

4.1.2.11 Stroški povezani z varstvom pri delu

JSS MOK mora skladno z 32. členom Zakona o varnosti in zdravju pri delu¹¹ na delovnem mestu načrtovati promocijo zdravja ter zanjo zagotoviti potrebna sredstva, pa tudi način spremljanja njenega izvajanja. V okviru finančnega načrta za leto 2018 je JSS MOK za ta namen predvidel 7.000 EUR. Upravljanje zdravja na delovnem mestu obsega optimizacijo organizacije dela in okolja, promocijo dejavnega sodelovanja vseh vpletenih in podporo za razvoj zaposlenih. Usmerjeno je v zdravo oblikovanje poteka dela, kot v spodbude za z zdravjem povezano odgovorno vedenje delavcev. Največjo pričakovano korist od promocije zdravja na delovnem mestu je pripisati brez dvoma za sklad najpomembnejšemu viru – to je zaposlenim. Zaradi bolj zdravega vedenja in upadanja problemov z zdravjem, se njihova duševna in telesna blaginja večja, stališče in odnos do dela pa izboljšuje. Koristi od promocije zdravja na delovnem mestu bodo do izraza prišle na dolgi rok, zato bo to v bodoče integrirani del dolgoročne politike sklada in razvoja človeških virov, to je zaposlenih. Povišanje postavke v primerjavi z letom 2017 gre na račun večjega števila zaposlenih in dejstva, da bo potrebno v letu 2018, zaradi selitve v nove prostore izdelati in sprejeti novo izjavo o varnosti z oceno tveganja.

4.1.3 Plačila domačih obresti

Plačila domačih obresti vključujejo planirana sredstva v skupni višini **15.000 EUR** za odplačilo obresti ob morebitni dodatni zadolžitvi.

4.1.4 Rezerve

V okviru finančnega načrta za leto 2018 je JSS MOK planiral sredstva v višini **142.515 EUR**. Stvarnopravni zakonik nalaga etažnim lastnikom v nepremičninah-večstanovanjskih stavbah, ki imajo več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, ustanovitev rezervnega sklada za kritje bodočih stroškov rednega vzdrževanja. Sredstva rezervnega sklada so skupno premoženje etažnih lastnikov. Sredstva vodi upravnik ločeno na posebnem računu. Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav ter za odplačevanje v te namene najetih posojil. Merila za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižja vrednost prispevka je določena s Pravilnikom o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka.

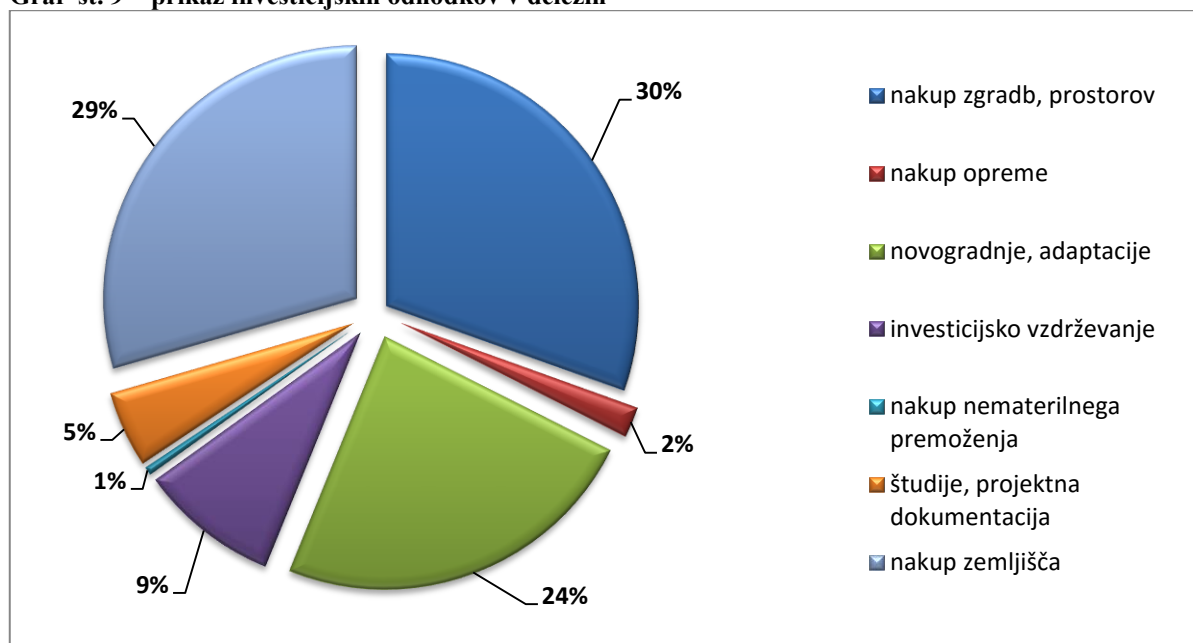
¹¹ Uradni list RS, št. 43/11.

Stanovanjski zakon v 41. členu določa, da lahko javni stanovanjski skladi oblikujejo svoj rezervni sklad v okviru svojih namenskih sredstev in v tem primeru niso dolžni vplačevati v rezervni sklad, ki je oblikovan za posamezno večstanovanjsko stavbo, v kateri imajo v lasti stanovanja, če o tem obvestijo upravnika s priloženimi listinami, ki dokazujejo obstoj rezervnega sklada in višino zbranih sredstev.

4.2 Investicijski odhodki¹²

JSS MOK načrtuje, da bo skupna višina **investicijskih odhodkov** za leto 2018 znašala **5.092.272 EUR**. V spodnjem grafu številka 9 so prikazani vsi investicijski odhodki v deležih, ki jih JSS MOK namerava v letu 2018 realizirati.

Graf št. 9 – prikaz investicijskih odhodkov v deležih



Vir: Priloga 1, (celotni planirani investicijski odhodki 5.092.272 EUR=100%)

Osnovna naloga JSS MOK je, da skrbi tako za pridobivanje novih stanovanj za vse kategorije proslincev, kakor tudi za izboljšanje kvalitete bivanja v že obstoječih stanovanjih, na osnovi načrtovanega planiranja.

4.2.1 Nakup zgradb in prostorov

Na postavki nakup zgradb in prostorov je JSS MOK v letu 2018 planiral sredstva v višini 1.550.000 EUR. JSS MOK ima rezervirana sredstva za nakup primernih stanovanj, katere bi se slučajno pojavile tekom leta na trgu preko javnih dražb ali od pravnih subjektov kateri so v stečaju.

4.2.2 Nakup opreme

Za nakup opreme v letu 2018 je JSS MOK planiral sredstva v skupni višini 100.000 EUR. JSS MOK namerava planirana sredstva porabiti za nakup opreme v stanovanjih, ki bodo namenjena beguncem ter za pisarniško opremo v novih poslovnih prostorov.

¹² Razčlenitev prihodkov po EK prikazano v Prilogi 1.

4.2.3 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije so za leto 2018 planirane v skupni višini 1.210.000 EUR. Sredstva bodo namenjena za gradnjo novih cca 124 neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto. Investicijska dokumentacija za izgradnjo neprofitnih stanovanj Nad Dolinsko je bila s strani nadzornega sveta JSS MOK potrjena leta 2014. Pred izvedbo projekta bo potrebno narediti še novelacijo investicijske dokumentacije, predvsem zaradi časovnega zamika projekta ter izključitve poslovnega dela v pritličju enega objekta (predvidene pisarne za JSS MOK).

Pričetek gradnje je planiran jeseni 2018, zaključek gradnje pa predvidoma konec leta 2019. Ocena dela investicije, ki jo krije JSS MOK, znaša 4 MIO EUR + DDV.

Gradnja naj bi se izvajala v soinvestitorstvu s SSRS. JSS MOK se je s projektom že prijavil na razpis za pridobitev soinvestitorskih sredstev in s SSRS že potekajo dogovori o skupnem projektu.

4.2.4 Investicijsko vzdrževanje in obnove

Investicijsko vzdrževanje in obnove v skupni višini 456.250 EUR zajemajo obnove, adaptacije in vzdrževanje stanovanj in objektov v fondu sklada.

Večja vzdrževalna dela v letu 2018 je JSS MOK predvidel za:

- Izvedbo energetske sanacije objekta Cesta na Markovec 1c,
- Obnova 18 stanovanj v starem mestnem jedru,
- celovito obnovo med letom izpraznjenih stanovanj.

Planirana sredstva bodo porabljena za energetske izboljšave, predvsem za zamenjavo dotrajanih oken, obnovo kopalnic, obnovo streh in fasad ter tudi za investicijsko vzdrževanje stanovanj. Sredstva bodo namenjena tudi sofinanciranju obnov streh in fasad objektov, kjer JSS MOK ni 100% lastnik. V planu so zajeta tudi finančna sredstva potrebna za sofinanciranje obnov stanovanj in objektov, ki se jih v celoti natančno ne da predvideti in se bodo glede na potrebe sproti pojavljali.

4.2.5 Nakup nematerialnega premoženja

Za nakup nematerialnega premoženja je JSS MOK planiral sredstva v višini 28.000 EUR. Sredstva se bodo porabila za plačilo licenc in vzdrževalnine za obstoječe programe, nabavo novih, nadgradnjo obstoječih računalniških programov ter najema storitev v oblaku za vzpostavitev glavne pisarne.

4.2.6 Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija

Sredstva v okviru postavke študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija so za leto 2018 planirane v skupni višini 248.022 EUR in zajemajo poleg stroškov za izdelavo projektne dokumentacije tudi stroške nadzora in investicijskega inženiringa. Sredstva v višini cca 221.022 EUR so planirana za izdelavo projektne dokumentacije za izvedbo projekta izgradnje neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto III faza. Sredstva v višini 13.000 EUR so planirana za nadzor nad energetske obnove objekta Cesta na Markovec 1c in za izdelavo projektne dokumentacije ter izvedbo nadzora nad obnovo 18 stanovanj v starem mestnem jedru Kopra.

V okviru navedene postavke je JSS MOK tudi planiral sredstva v višini 3.000 EUR za izdelavo energetskih izkaznic. Preostala sredstva v višini 11.000 EUR pa bo JSS MOK namenil za izdelavo projektne dokumentacije, popise in nadzor pri vseh obnovah praznih stanovanj, investicijskih delih in tekočem vzdrževanju.

4.2.7 Nakup zemljišč

JSS MOK je v okviru postavke nakup zemljišč planiral sredstva v višini 1.500.000 EUR. Sredstva so v celoti namenjena za nakup zemljišča na lokaciji ob Dolinski cesti v Olmu, za katero je MOK uveljavila predkupno pravico.

4.3 Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev

V finančnem načrtu za leto 2018 je JSS MOK vključil tudi novo postavko v okviru **danih posojil in povečanja kapitalskih deležev** v skupni višini **7.500 EUR**. JSS MOK namerava v letu 2018 na podlagi potrjenega poslovnega načrta in 32. člena ZJS-1 ustanoviti družbo za upravljanje s stanovanji.

5 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

V okviru računa finančnih terjatev in naložb JSS MOK nima predvidenih nikakršnih planiranih sredstev iz naslova prejetih vračil danih posojil in sredstev iz naslova danih posojil.

6 RAČUN FINANCIRANJA

V okviru računa financiranja je JSS MOK planiral tako sredstva iz naslova zadolževanja kakor tudi sredstva za odplačilo dolga.

6.1 Zadolževanje

JSS MOK je za realizacijo programov in razvojnih ciljev v letu 2018 predvidel poleg porabe finančnih sredstev pridobljenih iz naslova nedavčnih prihodkov, kapitalskih prihodkov, transfernih prihodkov tudi porabo lastnih finančnih namenskih sredstev na računu iz preteklih let ter sredstva iz naslova zadolževanja v višini 2.000.000 EUR.

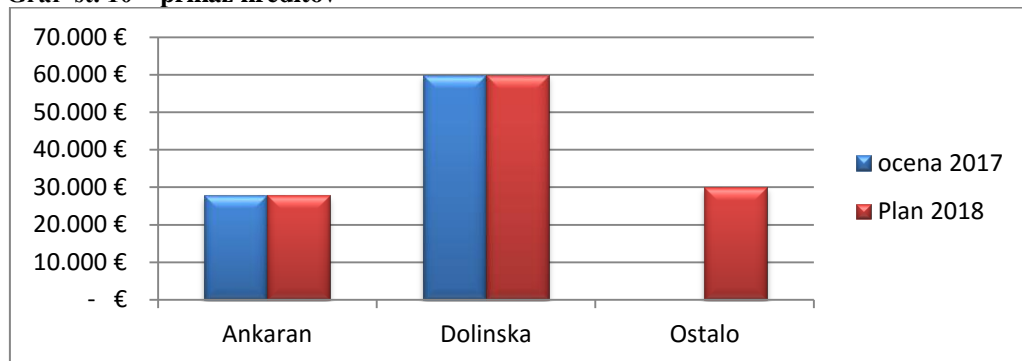
6.2 Odplačilo dolga

JSS MOK ima trenutno še dva dolgoročna posojila z odplačilno dobo 25 let, in sicer:

- prvo posojilo, za izgradnjo neprofitnih stanovanj v Ankaranu leta 1998 in
- drugo posojilo, za izgradnjo neprofitnih stanovanj na območju ZN Nad Dolinsko leta 2005.

Planirana sredstva v okviru kontne postavke **odplačilo dolga**, v skupni višini **117.703 EUR**, zajemajo vračila glavnice najetih dolgoročnih posojil pri SSRS ter odplačilo glavnice ob morebitni dodatni zadolžitvi.

Graf št. 10 – prikaz kreditov



Vir: Interno gradivo in Priloga 1.

7 PRIDOBITNA DEJAVNOST JSS MOK

JSS MOK v okviru svojega finančnega načrta za leto 2018 načrtuje ločeno po SM tudi vse prihodke in odhodke za pridobitno dejavnost. V okviru pridobitne dejavnosti ima JSS MOK evidentirane prihodke in odhodke iz naslova:

- Najemnine za garažo – Ankaran, Regentova 4A in 4B ter
- Najemnine za garažo – Dolinska, 3a-3h.

V letu 2018 JSS MOK načrtuje 4.109 EUR presežka prihodkov nad odhodki iz naslova pridobitne dejavnosti. Na strani prihodkov pridobitne dejavnosti JSS MOK planira 32.500 EUR vseh prihodkov ter na strani odhodkov pa 28.391 EUR vseh odhodkov, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 4

postavla	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2017	OCENA 2017	Ind (ocena /plan)	PROJEKCIJA 2018	Ind (2018/ 2017)
			1	4	5(4/1)	6	7(6/4)
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV							
I.	71	NEDAVČNI PRIHODKI (710)	32.500	32.500	100	32.500	100
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽE	32.500	32.500	100	32.500	
	7103	Prihodki od premoženja	32.500	32.500	100	32.500	100
7113	710304	Prihodki od najemnin garaž - Dolinska	11.066	11.066		0	
	710304	Prihodki od najemnin garaž - Ankaran	21.434	21.434		32.500	
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ	32.500	32.500	100	32.500	100
postavla	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2017	OCENA 2017	Ind (ocena /plan)	PROJEKCIJA 2018	Ind (2018/ 2017)
			1	4	5(4/1)	6	7(6/4)
I.	40	TEKOČI ODHODKI	28.900	28.947	100	28.391	98
1000	400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI	4.984	4.984	100	5.935	119
1100	401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	747	747	100	890	119
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	23.169	23.216	100	21.566	93
	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	8.788	8.826	100	8.606	98
1200	4020010	Čiščenje garaže Ankaran	2.940	2.940	100	2.940	100
1210	4022	Energija - garaža Ankaran	1.800	1.809	100	1.900	105
1213	4025	Upravljanje - Ankaran, Dolinska	6.520	6.520	100	6.520	100
1216	4029	Davek na DDPO	3.121	3.121	100	1.600	51
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ	28.900	28.947	100	28.391	98
		Razlika P - O	3.600	3.553		4.109	

8 ZAKLJUČEK

Finančni načrt za leto 2018 JSS MOK je ambiciozno in razvojno naravnano in verjamemo, da ga bomo uspešno realizirali.

Glavni cilj JSS MOK v letu 2018 je pričetek izgradnje prepotrebnih cca 124 neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto (nasproti garažne hiše Mercatorja). Investicijo bomo izvedli skupaj s SSRS - polovico stanovanj bo financiral SSRS, drugo polovico pa JSS MOK. Neprofitna stanovanja bodo dodeljena upravičencem, kateri se bodo uvrstili na listo A. V letu 2018 bomo tudi zaključili z obdelavo vseh prispelih vlog (707) in objavili pravnomočno listo prosilcev za neprofitna stanovanja. Takoj po uveljavitvi liste bomo razdelili cca 30 stanovanj, katera so sedaj v prenovi in nato še cca 124 neprofitnih stanovanj Nad Dolinsko.

V letu 2018 bomo zaključili z energetske obnovo 24 stanovanj na naslovu Cesta na Markovec 1c in 18 stanovanj v starem mestnem jedru Kopra. Projekt se bo izvedel skupaj z MOK v okviru projekta Evropske kohezijske politike »Celostni ukrepi za trajnostni urbani razvoj«.

V finančnem načrtu za leto 2018 imamo planirana sredstva za nakup stanovanj na trgu. Realizacija bo odvisna od razmer na nepremičninskem trgu. V slučaju, da se bo na trgu pojavila ponudba za odkup stanovanj v stečajih, DUTB ali drugih investitorjev po sprejemljivih cenah, imamo za te namene rezervirana sredstva.

JSS MOK se bo v pričetku leta preselil na novo lokacijo v poslovne prostore, katere je kupil v letu 2017. Selitev na novo lokacijo bo zahteven projekt zaradi odcepitve od računalniške mreže MOK in vzpostavitve lastne sprejemne pisarne. MOK je začasno do sedaj omogočal delovanje JSS MOK v računalniškem omrežju MOK in je opravljal tudi dela glavne pisarne za JSS MOK.

V začetku leta 2018 bo občinskemu svetu MOK in občinskemu svetu Občine Ankaran posredovan v obravnavo in sprejem Stanovanjski program JSS MOK za obdobje 2018-2022.

Javni stanovanjski sklad MOK

Direktor:

Goran Malenić, l.r.

Predsednik nadzornega sveta:

Zdravko Hočevar, l.r.

Priloga:

- Predlog finančnega načrta JSS MOK za leto 2018

Priloga 1:

PREDLOG FINANČNEGA NAČRTA JSS MOK ZA LETO 2018							
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2017	OCENA 2017	Ind (ocena/pla n	PROJEKCIJA 2018	Ind (2018/ 2017)
			1	4	5	6	7
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV							
I.	70	DAVČNI PRIHODKI	0	0		0	
II.	71	NEDAVČNI PRIHODKI (710+711+712+714)	1.274.955	1.266.255	99	1.272.568	100
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA	1.211.992	1.203.292	99	1.202.292	100
	7100	Udeležba na dobičku jav.podj.in jav.fin.institucij	0	0		0	
	7101	Prihodki od udel.na dobič.drug.podj.in fin.institucij	0	0		0	
	7100	7102 Prihodki od obresti	19.500	9.800	50	9.800	100
		7103 Prihodki od premoženja	1.192.492	1.193.492	100	1.192.492	100
	7110	710301 Prihodki od najemnin poslovnih prostorov		0		0	
	7111	710302 Prihodki od najemnin stanovanj	1.159.992	1.159.992	100	1.159.992	100
	7112	710304 Prihodki od drugih najemnin	0	1.000	#DEL/0!	0	0
	7113	710304 Prihodki od najemnin garaž	32.500	32.500	100	32.500	100
		711 UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	0	0		0	
		712 GLOBE IN DUGE DENARNE KAZNI	0	0		0	
		713 PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV		0			
		714 DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	62.963	62.963	100	70.276	112
	7114	7141 Drugi nedavčni prihodki	62.963	62.963	100	70.276	112
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2017	OCENA 2017	Ind (ocena/pla n	PROJEKCIJA 2018	Ind (2018/ 2017)
III.	72	KAPITALSKI PRIHODKI (720+721+722)	1.000.000	988.105	99	1.004.958	102
	720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	1.000.000	988.105	99	1.004.958	102
	7200	720001 Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	1.000.000	988.105	99	1.004.958	102
		721 PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	0	0		0	
		722 PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEMATERIALNEGA PREMOŽENJA	0	0		0	
IV.	73	PREJETE DONACIJE (730+731)	0	0		0	
		730 PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	0	0		0	
		731 PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	0	0		0	
V.	74	TRANSFERNI PRIHODKI (740+741)	569.000	203.688	36	359.000	176
		740 TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOF. INSTITUCIJ	494.000	203.688	41	186.000	91
	7400	740100 Prejeta sredstva iz občinskega proračuna - MOK	488.000	197.688	41	180.000	91
		740101 Prejeta sredstva iz občinskega proračuna - Občina Ankaran	6.000	6.000	100	6.000	100
		741 PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUN EU	75.000	0	0	173.000	#DEL/0!
	7413	7413 Prejeta sredstva iz državnega pr.iz sred.pr.EU- za kohezijsko politiko	75.000	0	0	173.000	#DEL/0!
VI.	78	PREJETA SREDSTVA IZ EU	3.750	0	0	0	#DEL/0!
	7500	7870 Prejeta sredstva iz drugih evropskih institucij	3.750	0	0	0	#DEL/0!
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ (70+71+72+73+74)	2.847.705	2.458.048	86	2.636.526	107

postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2017	OCENA 2017	Ind (ocena/pla n	PROJEKCIJA 2018	Ind (2018/ 2017)
I.		40 TEKOČI ODHODKI (400+401+402+403+409)	1.521.806	1.508.899	99	1.612.652	107
1000	400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI	465.800	465.800	100	554.679	119
1100	401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	69.820	69.820	100	83.185	119
		402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	835.658	839.271	100	817.273	97
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	71.330	71.330	100	80.530	113
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	62.818	62.818	100	79.665	127
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	11.210	11.210	100	15.210	136
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	1.140	1.140	100	3.200	281
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	317.910	317.910	100	268.618	84
1214	4026	Najemnine in zakupnine	230.700	230.700	100	234.900	102
1215	4027	Kazni in odškodnine	22.000	22.000	100	5.000	23
1216	4026	Davek na nepremičnine in DDPO	0	3.613	#DEL/0!	1.600	44
1217	4029	Drugi operativni odhodki	98.550	98.550	100	111.550	113
1218	4029	Vknjižba namenskega premoženja	15.000	15.000	100	10.000	67
1219	4029	Stroški povezani z varstvom pri delu	5.000	5.000		7.000	140
		403 PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	16.520	0	0	15.000	#DEL/0!
1300	4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	16.520	0	0	15.000	#DEL/0!
		409 REZERVE	134.008	134.008	100	142.515	106
1400	4093	Rezervni sklad za posebne namene - popravila stanovanj	134.008	134.008	100	142.515	106
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2017	OCENA 2017	Ind (ocena/pla n	PROJEKCIJA 2018	Ind (2018/ 2017)
II.		41 TEKOČI TRANSFERI (411)	0	0		0	
		411 TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	0	0		0	
III.		42 INVESTICIJSKI ODHODKI (420)	3.831.431	1.125.455	29	5.092.272	452
		420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	3.831.431	1.125.455	29	5.092.272	452
2000	4200	Nakup zgradb in prostorov	1.600.000	739.500	46	1.550.000	210
2100	4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0		0	#DEL/0!
2200	4202	Nakup opreme	40.800	40.800	100	100.000	245
2300	4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	685.000	3.926	1	1.210.000	30.820
2400	4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	602.500	277.349	46	456.250	165
2500	4207	Nakup nematerialnega premoženja	13.000	0	0	28.000	#DEL/0!
2600	4208	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija	190.131	58.807	31	248.022	422
2700	4206	Nakup zemljišč	700.000	5.073		1.500.000	
IV.		43 INVESTICIJSKI TRANSFERI (431)	314	314	100	0	0
		431 INVESTICIJSKI TRANSFERI	314	314	100	0	0
	4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	314	314	100	0	0
2900	43210	Investicijski transfer (SS RS, javni sklad)	209	209	100	0	0
2910	43211	Investicijski transfer (Slovenska odškodninska družba)	105	105	100	0	0
		44 DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0	#DEL/0!	7.500	#DEL/0!
		441 POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN FINANČNIH NALOŽB	0	0	#DEL/0!	7.500	#DEL/0!
	441	Povečanje kapitalskih deležev - ustanovitev d.o.o.	0	0	#DEL/0!	7.500	#DEL/0!
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ (40+41+42+43)	5.353.551	2.634.668	49	6.712.424	255

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV in ODHODKOV	Plan 2017	OCENA 2017	Ind (ocena/plan)	PROJEKCIJA 2018	Ind (2018/2017)
B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB							
		PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750)	0	0	#DEL/0!	0	#DEL/0!
4.0	750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	0	0	#DEL/0!	0	#DEL/0!
6000	7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov-stanovanjski krediti	0	0	0	0	0
5.0	44	DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0		0	
6.0		PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (4.0-5.0)	0	0	#DEL/0!	0	#DEL/0!
7.0		SKUPNI PRESEŽEK(PRIMANJ.),PRIHODKI-ODHODKI TER SALDO PREJETIH IN DANIH POSOJIL (1.0+4.0)-(2.0+5.0)	-2.505.846	-176.620		-4.075.898	
C. RAČUN FINANCIRANJA							
8.0		ZADOLŽEVANJE (500)	2.000.000	0		2.000.000	#DEL/0!
	500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	2.000.000	0		2.000.000	#DEL/0!
4000	5003	Najeti dolgoročni krediti	2.000.000	0		2.000.000	#DEL/0!
9.0	55	ODPLAČILO DOLGA	117.703	87.703	75	117.728	134
	550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	117.703	87.703	75	117.728	134
5000	5503	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	117.703	87.703	75	117.728	134
10.0		NETO ZADOLŽEVANJE (8.0-9.0)	1.882.297	-87.703		1.882.272	
11.0		POVEČANJE(ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNU (7.0-10.0)	-623.549	-264.323		-2.193.626	
		stanje sredstev na računu 01.01. 2017	2.615.007				
D. STANJE SREDSTEV NA RAČUNIH			1.991.458	2.350.684		157.058	