



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

**PREDLOG**

Številka: 014-19/2018

**NADZORNI SVET JSS MOK**

# **POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2019**



Koper, september 2018

## Kazalo vsebine

|          |                                                                                  |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>UVOD .....</b>                                                                | <b>3</b>  |
| 1.1      | Predstavitev sklada .....                                                        | 3         |
| 1.2      | Temeljne zakonske podlage.....                                                   | 4         |
| 1.3      | Razvojni cilji v letu 2019.....                                                  | 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 2019 .....                                       | 7         |
| <b>2</b> | <b>FINANČNI NAČRT ZA LETO 2019 .....</b>                                         | <b>8</b>  |
| 2.1      | Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja v letih od 2017-2019..... | 9         |
| 2.2      | Struktura stanovanjske najemnine .....                                           | 9         |
| <b>3</b> | <b>PRIHODKI .....</b>                                                            | <b>11</b> |
| 3.1      | Nedavčni prihodki .....                                                          | 11        |
| 3.1.1    | Prihodki od obresti .....                                                        | 12        |
| 3.1.2    | Prihodki od premoženja .....                                                     | 12        |
| 3.1.3    | Drugi nedavčni prihodki .....                                                    | 12        |
| 3.2      | Kapitalski prihodki .....                                                        | 13        |
| 3.3      | Transforni prihodki .....                                                        | 13        |
| <b>4</b> | <b>ODHODKI .....</b>                                                             | <b>14</b> |
| 4.1      | Tekoči odhodki .....                                                             | 14        |
| 4.1.1    | Izdatki za plače in prispevke .....                                              | 14        |
| 4.1.2    | Izdatki za blago in storitve .....                                               | 15        |
| 4.1.3    | Plačila domačih obresti .....                                                    | 17        |
| 4.1.4    | Rezerve.....                                                                     | 17        |
| 4.2      | Investicijski odhodki.....                                                       | 18        |
| 4.2.1    | Nakup opreme .....                                                               | 18        |
| 4.2.2    | Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije.....                                   | 18        |
| 4.2.3    | Investicijsko vzdrževanje in obnove .....                                        | 19        |
| 4.2.4    | Nakup nematerialnega premoženja .....                                            | 19        |
| 4.2.5    | Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija.....                | 19        |
| 4.2.6    | Nakup zemljišč.....                                                              | 19        |
| <b>5</b> | <b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB.....</b>                                   | <b>20</b> |
| <b>6</b> | <b>RAČUN FINANCIRANJA.....</b>                                                   | <b>20</b> |
| 6.1      | Zadolževanje.....                                                                | 20        |
| 6.2      | Odplačilo dolga.....                                                             | 20        |
| <b>7</b> | <b>PRIDOBITNA DEJAVNOST JSS MOK.....</b>                                         | <b>21</b> |
| <b>8</b> | <b>ZAKLJUČEK .....</b>                                                           | <b>22</b> |
|          | Priloga 1.....                                                                   | 23        |

## 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 2019 temelji na oceni rezultatov poslovanja za leto 2018 ter predvidenih razpoložljivih finančnih sredstvih v letu 2019.

### 1.1 Predstavitev sklada

Mestna občina Koper (v nadaljevanju; MOK) je JSS MOK leta 2003 ustanovila na podlagi določil Zakona o javnih skladih<sup>1</sup> (v nadaljevanju; ZJS), in Odloka o ustanovitvi JSS MOK<sup>2</sup>. Zaradi uskladitve z določili novo sprejetega Zakona o javnih skladih<sup>3</sup> (v nadaljevanju; ZJS-1) je leta 2009 Občinski svet Mestne občine Koper sprejel nov Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK<sup>4</sup>.

Do dokončnega dogovora o delitvi premoženja med ustanoviteljico JSS MOK, MOK in novoustanovljeno Občino Ankaran v skladu z 51. b členom Zakonom o lokalni samoupravi<sup>5</sup>, 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:                 | tajnistvo@jss-mok.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. |

---

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

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

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

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 61/09.

<sup>5</sup> Uradni list RS št. 94/07 in spremembe.

## 1.2 Temeljne zakonske podlage

Pri pripravi predloga finančnega načrta za leto 2019 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 2019

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.

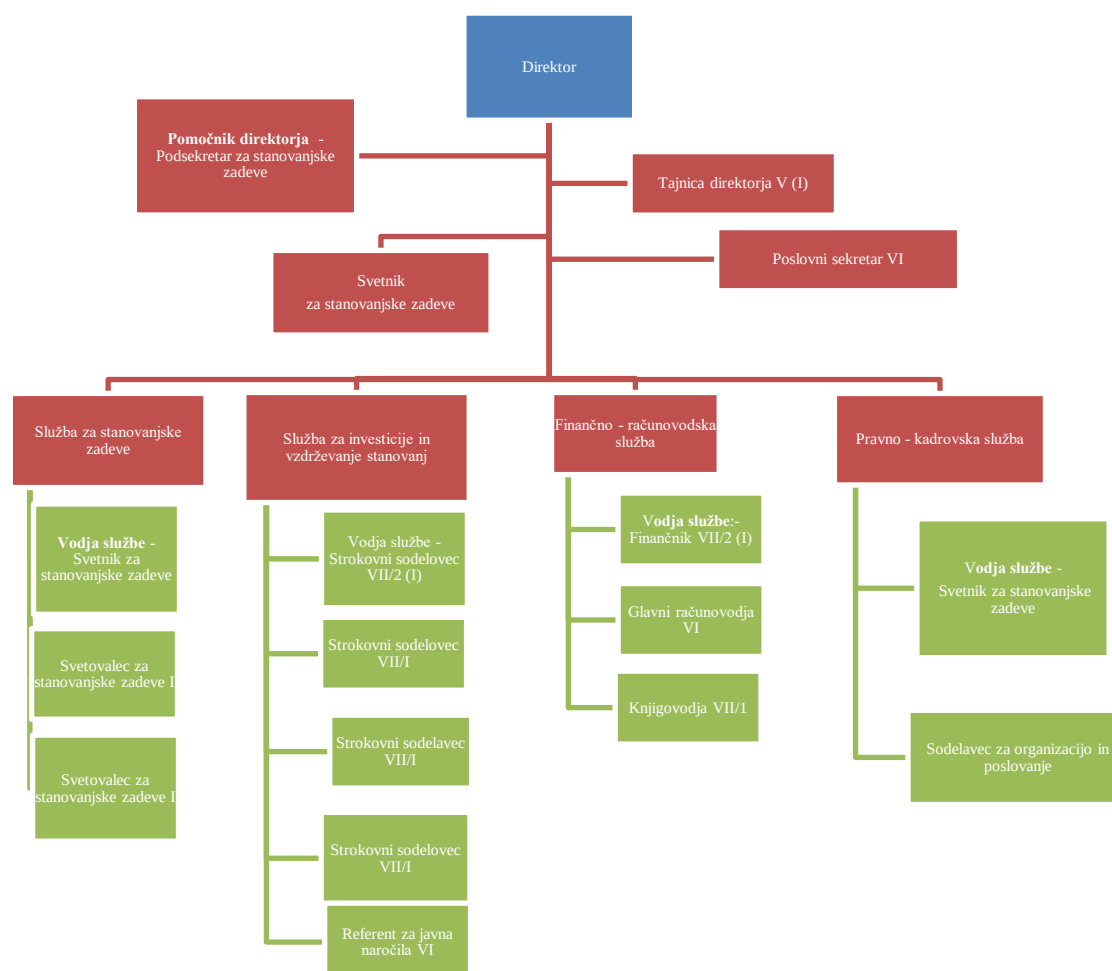
JSS MOK bo v letu 2019 zaključil z energetske sanacije 24 stanovanj katera je sofinancirana iz sredstev EU in pričelo se bo z gradnjo 90 stanovanj v soinvestiranju s SSRS.

## 1.4 Kadrovski načrt in organizacijska shema

Na dan 1. 9. 2018 je na JSS MOK sistematiziranih 18 delovnih mest, od katerih sta dve delovni mesti nezasedeni. Pretežno gre za delovna mesta iz plačne skupine J (strokovno-tehnična), iz plačne skupine I (uradniška mesta) je sistematiziranih 6 delovnih mest, mesto direktorja pa je plačna skupina B.

S 1. 1. 2019 bo JSS MOK vzpostavil samostojno glavno pisarno. Za izvajanje novih nalog je predvidena zaposlitev enega oz. največ dveh javnih uslužbencev.

Slika 1: Organigram JSS MOK



## 1.5 Stanovanjska problematika in analiza razpisov za najemna stanovanja

Zadnji javni razpis je JSS MOK objavil 4. 9. 2017, z zbiranjem vlog pa je zaključil 4. 10. 2017. Prispelo je 707 vlog, na dokončno prednostno listo je bilo uvrščenih 585 prosilcev. V prvi fazi je za oddajo predvidenih najmanj 40 neprofitnih stanovanj na različnih lokacijah na območju MOK.

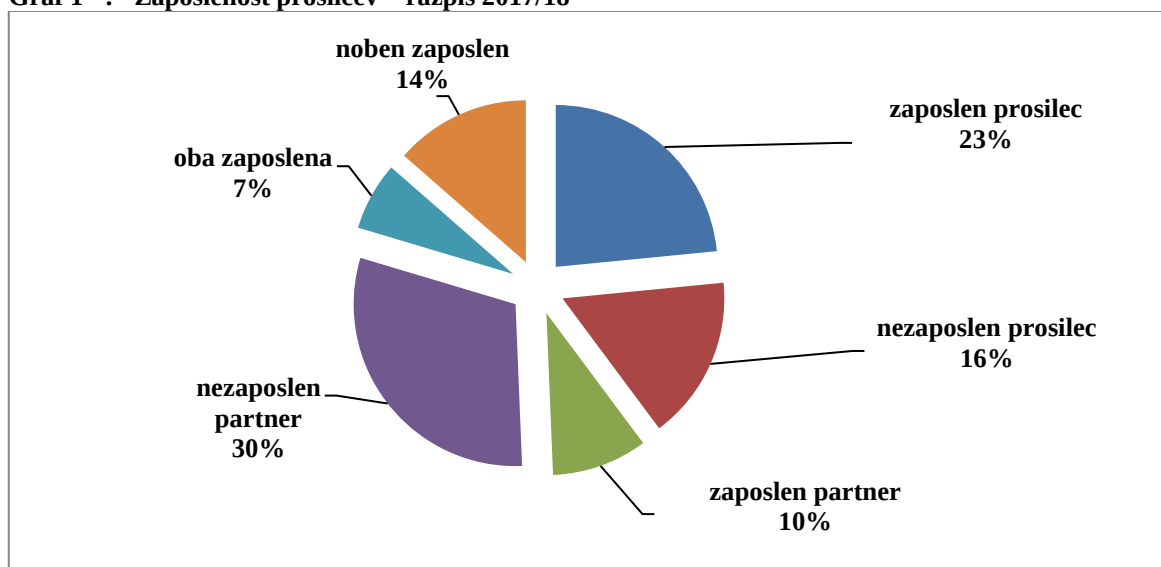
Število oddanih stanovanj bo odvisno od števila izpraznjenih in na novo pridobljenih stanovanj, ki bodo na razpolago v naslednjih letih.

**Tabela 1 : Analiza razpisov 2013 in 2017/2018**

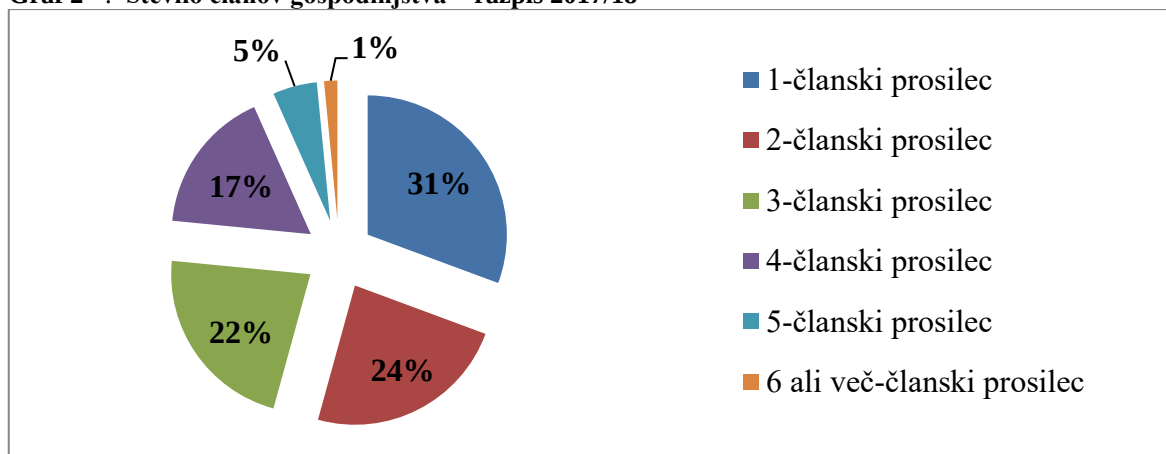
|                            | <b>2013</b> | <b>delež v %</b> | <b>2017/18</b> | <b>delež v %</b> |
|----------------------------|-------------|------------------|----------------|------------------|
| Število uvrščenih na listo | 594         | 100,00           | 584            | 100,00           |
| 1-članski prosilec         | 176         | 29,63            | 179            | 30,65            |
| 2-članski prosilec         | 131         | 22,05            | 138            | 23,63            |
| 3-članski prosilec         | 154         | 25,93            | 130            | 22,26            |
| 4-članski prosilec         | 92          | 15,49            | 98             | 16,78            |
| 5-članski prosilec         | 36          | 6,06             | 30             | 5,14             |
| 6 ali več-članski prosilec | 5           | 0,84             | 9              | 1,54             |
| Od rojstva v MOK           | 199         | 33,50            | 205            | 35,10            |

|                       | 2013 | delež v % | 2017/18 | delež v % |
|-----------------------|------|-----------|---------|-----------|
| manj kot 1 leto v MOK | 2    | 0,34      | 11      | 1,88      |
| do 5 let v MOK        | 46   | 7,74      | 59      | 10,10     |
| do 10 let v MOK       | 79   | 13,30     | 44      | 7,53      |
| do 15 let v MOK       | 54   | 9,09      | 60      | 10,27     |
| do 20 let v MOK       | 19   | 3,20      | 46      | 7,88      |
| do 30 let v MOK       | 176  | 0,30      | 120     | 20,55     |
| do 50 let v MOK       | 203  | 34,18     | 223     | 38,18     |
| nad 50 let v MOK      | 15   | 2,53      | 21      | 3,60      |
| samohranilec/ka       | 27   | 4,55      | 26      | 4,45      |
| mlade družine         | -    | -         | 115     | 19,69     |
| zaposlen prosilec     | -    | -         | 344     | 58,90     |
| nezaposlen prosilec   | -    | -         | 240     | 41,10     |
| zaposlen partner      | -    | -         | 140     | 23,97     |
| nezaposlen partner    | -    | -         | 444     | 76,03     |
| oba zaposlena         | -    | -         | 100     | 17,12     |
| noben zaposlen        | -    | -         | 199     | 34,08     |

Graf 1 : Zaposlenost prosilcev – razpis 2017/18



Graf 2 : Število članov gospodinjstva – razpis 2017/18



## 1.6 Večji projekti v JSS MOK v letu 2019

V letu 2019 je planiran:

- ***začetek gradnje cca. 90 stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko – III. faza (oznaka PR0001);***

Zemljišče na območju Nad Dolinsko cesto v velikost 1,5 ha je v lasti JSS MOK. Letos je MOK s spremembo OPPN »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj« na tem območju predvidel izgradnjo štirih stolpičev s skupno cca. 200 stanovanji. V letu 2019 je predvidena gradnja centralnega objekta s cca. 90 stanovanji. Stanovanja bodo najemniška neprofitna in bodo v celoti prilagojena potrebam prosilcev iz zadnjega razpisa. V objektu bodo kletni prostori namenjeni parkiranju.

Ob predpostavki, da bo MOK gradnjo neprofitnih stanovanj oprostil plačila komunalnega prispevka, je vrednost izgradnje centralnega objekta ocenjena na 10.950.000 EUR (z vključenim DDV). Objekt namerava JSS MOK zgraditi v soinvestitorstvu s SS RS (Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020). Projektiranje objektov že poteka. Gradnja prvega objekta se bo pričela takoj po pridobitvi gradbenega dovoljenja.

- ***energetska obnova stanovanjskega objekta Cesta na Markovec 1c, ki predvideva celovito energetska obnovo večstanovanjskega objekta s 24 stanovanji (oznaka 2400a);***

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. S strani RS Službe vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko je bila 1.6.2018 prejeta odločitev o podpori in odobritev finančnega prispevka iz Kohezijskega sklada v višini 69.985,00 EUR. Začetek sanacije se bo pričel oktobra 2018. Sanacija bo zaključena januarja 2019. Celotna investicija bo krita iz sredstev rezervnega sklada.

- ***prenova 18 stanovanj v strem mestnem jedru Kopra (oznaka 2400b);***

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 letu 2019, vsekakor po potrditvi črpanja evropskih sredstev.

## **2 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2019**

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 2019 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 2019.

Podrobnejšo razčlenitev in obrazložitev zastavljenih ciljev JSS MOK podaja v nadaljevanju in v Predlogu finančnega načrta JSS MOK za leto 2019 (Priloga 1).



**2.1 Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja v letih od 2017-2019****Tabela 2 : Rezultat poslovanja**

|                                                 | <b>ZR 2017</b>   | <b>ocena2018</b> | <b>Plan 2019</b> |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Prihodki</b>                                 | 2.412.027        | 1.859.142        | 3.005.511        |
| <b>Odhodki</b>                                  | 2.286.542        | 2.486.967        | 5.464.153        |
| <b>Presežek/primanjkljaj</b>                    | 125.485          | -627.825         | -2.458.642       |
| <b>Prejeta vračila posojil</b>                  | 0                | 0                | 0                |
| <b>Dana posojila in povečanje kapit.deležev</b> | 0                | 0                | 7.500            |
| <b>Prejeta – dana posojila</b>                  | 0                | 0                | -7.500           |
| <b>Zadolževanje</b>                             | 0                | 0                | 2.000.000        |
| <b>Odplacila dolga</b>                          | 81.620           | 117.728          | 117.728          |
| <b>Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih</b> | 43.865           | -745.553         | -583.870         |
| <b>STANJE SREDSTEV NA RAČUNU</b>                | <b>2.658.872</b> | <b>1.913.319</b> | <b>1.329.449</b> |

Vir: Zaključni račun JSS MOK za leto 2017 in Priloga 1.

JSS MOK v letu 2019 načrtuje 2.458.684 EUR presežka odhodkov nad prihodki in za 583.870 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 2019. Zmanjšanje sredstev se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2019.

**2.2 Struktura stanovanjske najemnine**

Stanovanjski zakon<sup>6</sup> 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 3 : Pokrivanje stroškov %**

|                                     | <b>vzdrževanje</b> | <b>upravljanje</b> | <b>amortizacija</b> | <b>financiranje</b> | <b>skupaj</b> |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------|
| 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%         |

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

Ob predpostavki letnega prihodka iz naslova stanovanjskih najemnin v višini 1.140.000 EUR, bi JSS MOK moral nameniti za:

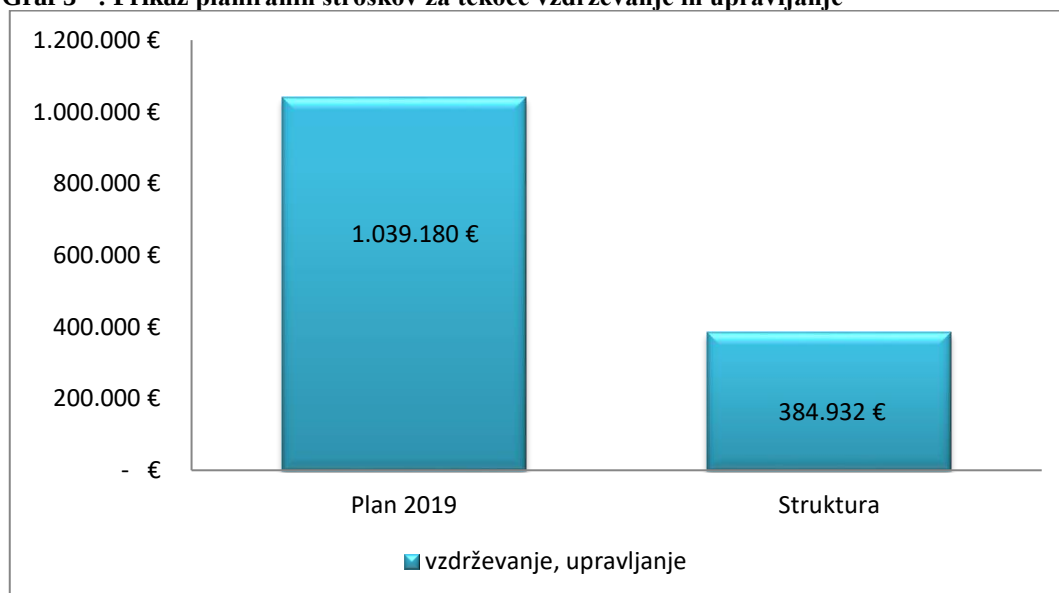
**Tabela 4 : Pokrivanje stroškov v EUR**

|                     | 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 2019           | 243.367,20          | 97.470,00                                | 366.179,40        | 365.256,00           | 1.140.000,00        |
|                     | 44.095,20           |                                          | 23.632,20         |                      |                     |
| <b>SKUPAJ v EUR</b> | <b>287.462,40</b>   | <b>97.470,00</b>                         | <b>389.811,60</b> | <b>365.256,00</b>    | <b>1.140.000,00</b> |

Vir: interno gradivo JSS MOK

V okviru finančnega načrta za leto 2019 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 2019 porabil sredstva v višini 239.930 EUR<sup>7</sup> ter iz naslova investicijskega vzdrževanja pa 799.250 EUR<sup>8</sup> (skupaj 1.039.180 EUR), kar predstavlja več kot določa struktura najemnine po stanovanjskem zakonu (tabela 4) v skupnem znesku 384.932 EUR (stroški vzdrževanja in stroški za opravljanje upravnih storitev).

**Graf 3 : Prikaz planiranih stroškov za tekoče vzdrževanje in upravljanje**



Vir: Tabela 3 in Priloga 1.

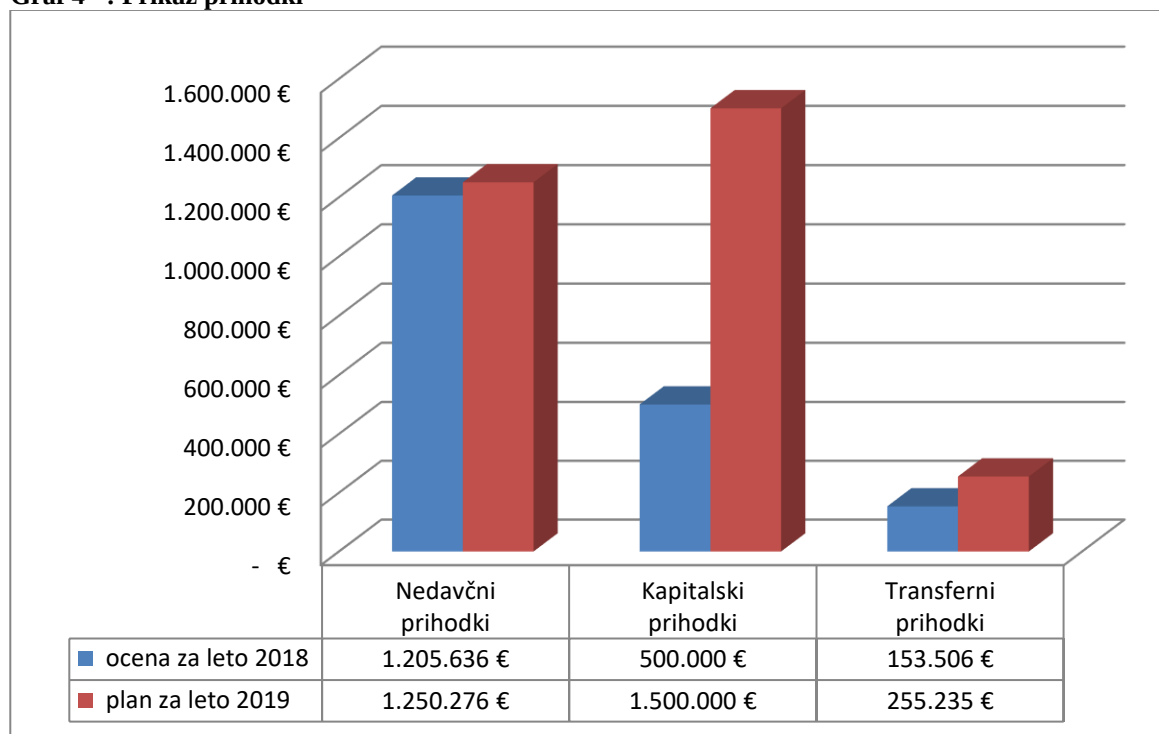
<sup>7</sup> Prikaz planiranih odhodkov Priloga 1, konto 4025.

<sup>8</sup> Prikaz planiranih odhodkov Priloga 1, konto 4205.

### 3 PRIHODKI

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

**Graf 4 : Prikaz prihodki**

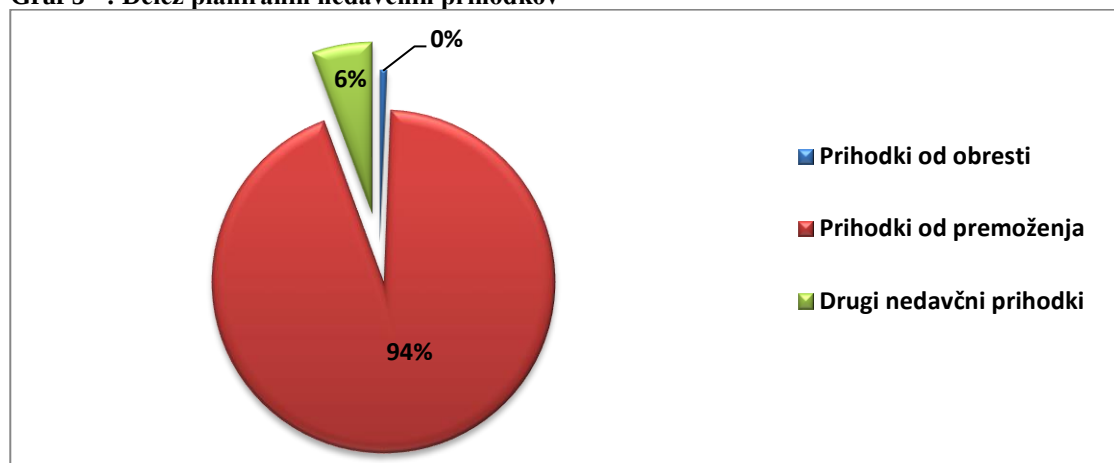


Vir: Priloga 1

#### 3.1 Nedavčni prihodki<sup>9</sup>

JSS MOK načrtuje, da bo planirana višina **nedavčnih prihodkov** za leto 2019 znašala **1.250.276 EUR**.

**Graf 5 : Delež planiranih nedavčnih prihodkov**



Vir: Priloga 1, (celotni planirani nedavčni prihodki 1.250.276 EUR =100%)

<sup>9</sup> Razčlenitev prihodkov po Ekonomski klasifikaciji (v nadaljevanju EK) prikazano v Prilogi 1.

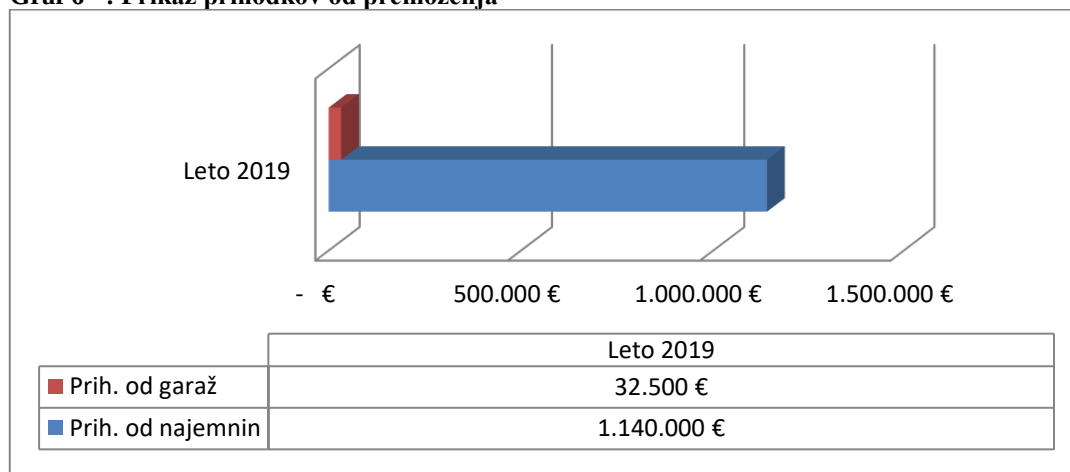
### 3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti planirani v višini 7.500 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 1.172.500 EUR predstavljajo v okviru nedavčnih prihodkov najobsežnejši vir prihodkov.

Graf 6 : Prikaz prihodkov od premoženja



Vir: interno gradivo Analitični prikaz FN.

JSS MOK je v okviru navedenih prihodkov planiral:

- **prihodke iz naslova najemnin stanovanj** v višini 1.140.000 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;
- **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 2019 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 2019 planirani v skupni višini **1.500.000 EUR**.

Nadzorni svet JSS MOK je na podlagi 5. člena Kriterijev za uvrstitev nepremičnega premoženja v lasti JSS MOK v letni plan prodaje z dne 9.12.2014 podal soglasje k planu prodaje JSS MOK za leto 2019.

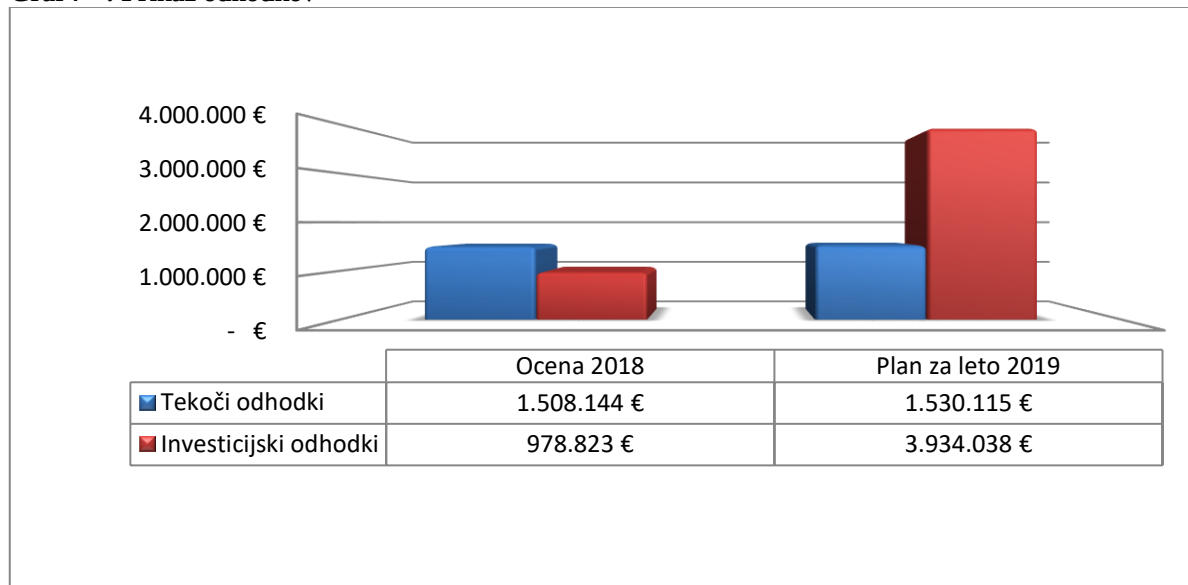
### **3.3 Transforni prihodki**

**Transforni prihodki** v skupni višini **255.235 EUR** predstavljajo pridobljena sredstva iz proračuna občin ter pridobljena sredstva iz državnega proračuna. Sredstva iz proračuna občin v višini 180.235 EUR so sredstva planirana iz naslova subvencij za stanovanja, na podlagi veljavne zakonodaje. Sredstva pridobljena iz državnega proračuna v višini 75.000 EUR 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 in investicijskih odhodkov.

**Graf 7 : Prikaz odhodkov**

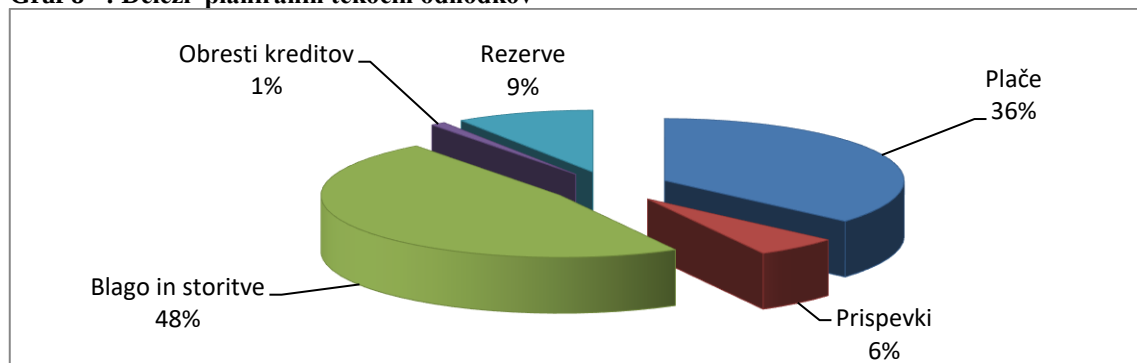


Vir: Priloga 1.

### 4.1 Tekoči odhodki<sup>10</sup>

JSS MOK načrtuje, da bo skupna višina planiranih **tekočih odhodkov** za leto 2019 znašala **1.530.115 EUR**, kar je podrobneje prikazano v spodnjem grafu.

**Graf 8 : Deleži planiranih tekočih odhodkov**



Vir: Priloga 1, (celotni planirani tekoči odhodki 1.530.115 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 557.433 EUR in vsa potrebna sredstva za plačilo prispevkov delodajalca za socialno varnost v skupni višini 85.130 EUR. Planirana sredstva so v primerjavi z oceno za leto 2018 nekoliko višja predvsem zaradi vključitve stroškov napredovanj zaposlenih, ki bodo izpolnili pogoje za napredovanje v aprilu 2019 ter izplačila jubilejnih nagrad. Poleg navedenih napredovanj pa je na višji indeks vplivala

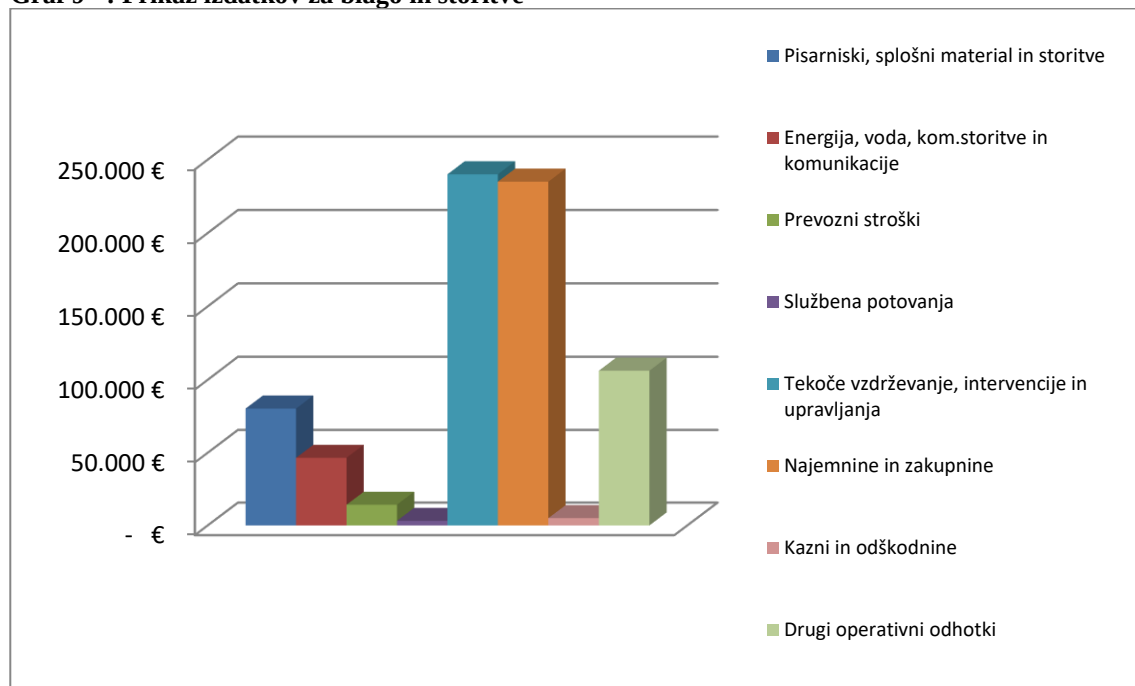
<sup>10</sup> Razčlenitev prihodkov po EK prikazano v Prilogi 1.

tudi predvidena nova zaposlitev, ki je podrobneje zapisana v okviru kadrovskega načrta za leto 2019. JSS MOK je pri načrtovanju potrebnih sredstev za plače za leto 2019 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 2019 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 2018 nekoliko nižja.

**Graf 9 : 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 2019 planiran v višini cca 80.330 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 46.442 EUR vključujejo plačilo stroškov za porabljeno električno energijo, vodo, komunalno in kurjavo praznih stanovanj v lasti JSS MOK ter plačilo stroškov energije, vode, telefonije in kurirske storitve v poslovnih prostorih.

#### **4.1.2.3 Prevozni stroški in storitve**

Prevozni stroški so planirani v višini cca 14.210 EUR. V njih so zajeti stroški goriv, gum, vzdrževalnih del in popravil, pristojbine za registracijo in zavarovanje službenih vozil.

#### **4.1.2.4 Službena potovanja**

Planirani so odhodki za službena potovanja v višini cca 3.120 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 239.930 EUR zajemajo prenove dotrajanih stanovanj in nujne nepredvidene intervencije, stroške upravljanja stanovanj in poslovnega prostora 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 je previdel, da bo SSRS v letu 2019 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 Drugi operativni odhodki**

Drugi operativni odhodki v višini cca 106.150 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, ceditve, plačilo davka od dohodka pravnih oseb ter druge nepredvidene stroške v letu 2018.

V okviru navedenih odhodkov pa je JSS MOK planiral tudi stroške povezane z vknjižbo namenskega premoženja. V prihajajočem srednjeročnem obdobju predstavlja vknjižba namenskega premoženja 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.



JSS MOK mora skladno z 32. členom Zakona o varnosti in zdravju pri delu<sup>11</sup> na delovnem mestu načrtovati promocijo zdravja ter zanjo zagotoviti potrebna sredstva, pa tudi način spremljanja njenega izvajanja. Zato je JSS MOK v okviru drugih operativnih odhodkov planiral tudi sredstva iz tega naslova. 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.

#### **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 2019 je JSS MOK planiral sredstva v višini 142.470 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.

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.

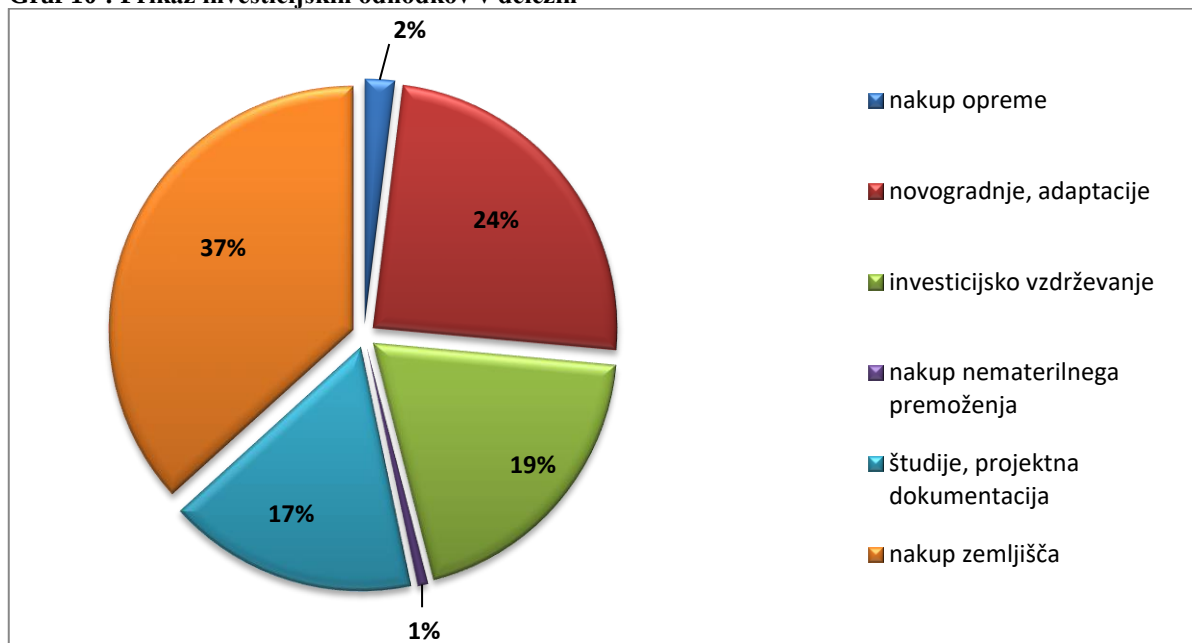
---

<sup>11</sup> Uradni list RS, št. 43/11.

## 4.2 Investicijski odhodki<sup>12</sup>

JSS MOK načrtuje, da bo skupna višina **investicijskih odhodkov** za leto 2019 znašala **3.934.038 EUR**. V spodnjem grafu so prikazani vsi investicijski odhodki v deležih, ki jih JSS MOK namerava v letu 2019 realizirati.

Graf 10 : Prikaz investicijskih odhodkov v deležih



Vir: Priloga 1, (celotni planirani investicijski odhodki 3.934.038 EUR=100%)

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

### 4.2.1 Nakup opreme

Za nakup opreme v letu 2019 je JSS MOK planiral sredstva v skupni višini 60.000 EUR. JSS MOK namerava planirana sredstva porabiti predvsem za vzpostavitev glavne pisarne.

### 4.2.2 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije so za leto 2019 planirane v skupni višini 1.000.000 EUR. Sredstva bodo namenjena za začetek gradnje prvega objekta, cca 90 neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto. Pričetek gradnje je planiran takoj po pridobitvi gradbenega dovoljenja. Ocena dela investicije za izgradnjo prvega objekta, ki jo krije JSS MOK, ob predpostavki soinvestiranja s strani SSRS, znaša 5 MIO EUR + DDV.

<sup>12</sup> Razčlenitev prihodkov po EK prikazano v Prilogi 1.

#### **4.2.3 *Investicijsko vzdrževanje in obnove***

Investicijsko vzdrževanje in obnove v skupni višini 799.250 EUR zajemajo obnove, adaptacije in vzdrževanje stanovanj in objektov v fondu sklada.

Večja vzdrževalna dela v letu 2019 je JSS MOK predvidel za:

- dokončanje 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.

#### **4.2.4 *Nakup nematerialnega premoženja***

Za nakup nematerialnega premoženja je JSS MOK planiral sredstva v višini 48.000 EUR. V letu 2019 imamo planirano na podlagi dogovora z MOK zaradi zagotavljanja internetne varnosti (nismo več v interni mreži MOK) preseliti iz infrastrukture MOK-a. Dolžni smo vzpostaviti samostojno glavno pisarno in preseliti računalniški program za vodenje nepremičnin v oblak.

#### **4.2.5 *Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija***

Sredstva v okviru postavke študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija so za leto 2019 planirane v skupni višini 676.788 EUR in zajemajo poleg stroškov za izdelavo projektne dokumentacije tudi stroške nadzora in investicijskega inženiringa. Sredstva v višini 656.000 EUR so planirana za izdelavo projektne dokumentacije za izvedbo projekta izgradnje neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto - III faza. Sredstva v višini 10.788 EUR so planirana za nadzor nad energetske obnovo objekta Cesta na Markovec 1c in za izdelavo projektne dokumentacije ter izvedbo nadzora nad obnovo 18 stanovanj v starem mestnem jedru Kopra. Preostala sredstva pa so planirana za izdelavo energetskih izkaznic ter za izdelavo projektne dokumentacije, popise in nadzor pri vseh obnovah praznih stanovanj, investicijskih delih in tekočem vzdrževanju.

#### **4.2.6 *Nakup zemljišč***

JSS MOK je v okviru postavke nakup zemljišč planiral sredstva v višini 1.350.000 EUR. Sredstva so v celoti namenjena za nakup zemljišča na lokaciji ob Dolinski cesti v Olmu, (Merkur) za katero je MOK uveljavila predkupno pravico.

## 5 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

V finančnem načrtu za leto 2019 je JSS MOK v okviru danih posojil in povečanja kapitalskih deležev vključil tudi sredstva v višini **7.500 EUR**. JSS MOK namerava v letu 2019 na podlagi potrjenega poslovnega načrta in 32. člena ZJS-1, navedena sredstva porabiti za ustanovitev družbe, katere glavna dejavnost bo upravljanje s stanovanji.

## 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 2019 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

Planirana sredstva v skupni višini **117.728 EUR**, zajemajo vračila glavnice najetih dolgoročnih posojil pri SSRS ter odplačilo glavnice ob morebitni dodatni zadolžitvi.

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

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

## 7 PRIDOBITNA DEJAVNOST JSS MOK

JSS MOK v okviru svojega finančnega načrta za leto 2019 načrtuje ločeno po SM tudi vse prihodke in odhodke za pridobitno dejavnost. Pri delitvi splošnih stroškov je JSS MOK uporabil sodilo prihodkov (pridobitni prihodki v celotnih prihodkih).

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 2019 JSS MOK načrtuje 7.054 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 25.446 EUR vseh odhodkov, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 7 : Pridobitna dejavnost

| PREDLOG FINANČNEGA NAČRTA JSS MOK ZA LETO 2019 - PRIDOBITNA |             |                                                   |               |               |                    |                 |
|-------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------|-----------------|
| postavka                                                    | Konto po EK | VRSTA PRIHODKOV                                   | PLAN 2018     | OCENA 2018    | PREDLOG PLANA 2019 | Ind (2019/2018) |
|                                                             |             |                                                   | 1             | 4             | 6                  | 7(6/4)          |
| <b>A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>                     |             |                                                   |               |               |                    |                 |
| <b>I.</b>                                                   | <b>71</b>   | <b>NEDAVČNI PRIHODKI (710)</b>                    | <b>32.500</b> | <b>32.500</b> | <b>32.500</b>      | <b>100</b>      |
|                                                             | <b>710</b>  | <b>UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA</b> | <b>32.500</b> | <b>32.500</b> | <b>32.500</b>      |                 |
|                                                             | <b>7103</b> | <b>Prihodki od premoženja</b>                     | <b>32.500</b> | <b>32.500</b> | <b>32.500</b>      | <b>100</b>      |
| 7113                                                        | 710304      | Prihodki od najemnin garaž - Dolinska             | 10.980        | 10.980        | 10.980             |                 |
|                                                             | 710304      | Prihodki od najemnin garaž - Ankaran              | 21.520        | 21.520        | 21.520             |                 |
| <b>A. 1.0</b>                                               |             | <b>PRIHODKI SKUPAJ</b>                            | <b>32.500</b> | <b>32.500</b> | <b>32.500</b>      | <b>100</b>      |
| postavka                                                    | Konto po EK | VRSTA ODHODKOV                                    | PLAN 2018     | OCENA 2018    | PREDLOG PLANA 2019 | Ind (2019/2018) |
|                                                             |             |                                                   | 1             | 4             | 6                  | 7(6/4)          |
| <b>I.</b>                                                   | <b>40</b>   | <b>TEKOČI ODHODKI</b>                             | <b>28.391</b> | <b>28.391</b> | <b>24.278</b>      | <b>86</b>       |
| 1000                                                        | <b>400</b>  | <b>PLAČE IN DRUGI IZDATKI</b>                     | <b>5.935</b>  | <b>5.935</b>  | <b>6.028</b>       | <b>102</b>      |
| 1100                                                        | <b>401</b>  | <b>PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST</b> | <b>890</b>    | <b>890</b>    | <b>921</b>         | <b>103</b>      |
|                                                             | <b>402</b>  | <b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>               | <b>21.566</b> | <b>21.566</b> | <b>17.330</b>      | <b>80</b>       |
|                                                             | 4020        | Pisarniški, splošni material in storitve          | 8.606         | 8.606         | 7.792              | 91              |
| 1200                                                        | 4020010     | Čiščenje garaže Ankaran                           | 2.940         | 2.940         | 2.640              | 90              |
| 1210                                                        | 4022        | Energija - garaža Ankaran                         | 1.900         | 1.900         | 2.424              | 128             |
| 1213                                                        | 4025        | Upravljanje - Ankaran, Dolinska                   | 6.520         | 6.520         | 3.624              | 56              |
| 1216                                                        | 4029        | Davek na DDPO                                     | 1.600         | 1.600         | 850                | 53              |
|                                                             | <b>42</b>   | <b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>                      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>1.168</b>       | <b>#DEL/0!</b>  |
|                                                             | <b>420</b>  | <b>NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>         |               |               | <b>1.168</b>       | <b>#DEL/0!</b>  |
| <b>A. 2.0</b>                                               |             | <b>ODHODKI SKUPAJ</b>                             | <b>28.391</b> | <b>28.391</b> | <b>25.446</b>      | <b>90</b>       |
|                                                             |             | Razlika P - O                                     | 4.109         | 4.109         | 7.054              |                 |

## 8 ZAKLJUČEK

Finančni načrt JSS MOK za leto 2019 predstavlja zelo velik izziv, pri katerem bo za njegovo realizacijo potrebno maksimalno angažirati vse človeške resurse.

Eden izmed ciljev JSS MOK v letu 2019 je zaključek energetske prenove 24-ih stanovanjskih enot v objektu Cesta na Markovec 1C in 18-ih stanovanjskih enot v starem mestnem jedru. Med pomembnejšimi projekti štejemo pričetek gradnje prvega stolpiča z 90-imi stanovanji na lokaciji ob Dolinski cesti, kateri bo del bodočega kareja s približno 160-imi stanovanji v štirih stanovanjskih objektih. Skupna vrednost projekta je ocenjena na cca. 20 mio EUR. Projekt namerava JSS MOK izvesti v soinvestitorstvu s SSRS. Z zaključkom le-tega bomo lahko rešili stanovanjski problem prvih 200-ih prosilcev, kateri so se uvrstili na listo »A« za dodelitev neprofitnih stanovanj v zadnjem zaključenem razpisu, v letu 2018. Približno 40 neprofitnih stanovanj obstoječega obnovljenega stanovanjskega fonda, bo oddanih v najem že v letu 2018.

Nepremičninski sklad PIZ je v letu 2018 izrazil interes po odkupu 12-ih oskrbovanih stanovanj s katerim želi doseči 100% lastništvo na obstoječem objektu 30-ih oskrbovanih stanovanj. Navkljub prodaji navedenih oskrbovanih stanovanj bodo pogoji najema za naše občane, ostali nespremenjeni. JSS MOK predvideva sredstva pridobljena s kupnino od prodaje oskrbovanih stanovanj in ostalih prodaj, usmeriti v osnovno dejavnost sklada in sicer v izgradnjo novih neprofitnih stanovanj.

Zelo zahteven bo tudi projekt prehoda na lastni informacijski sistem, ki bo zajemal vzpostavitev glavne pisarne ter prenosa elektronskega arhiva iz MOK v lastno računalniško omrežje. Za slednje se je bilo potrebno odločiti predvsem zaradi zagotavljanja računalniške varnosti v mreži MOK, ki je zaradi delovanja JSS MOK na ločeni lokaciji lahko ogrožena.

V letu 2019 nas čaka potrditev pomembnega razvojnega dokumenta in sicer Stanovanjskega programa za obdobje 2019-2025 za Mestno občino Koper in občino Ankaran. Pripravljen je že osnutek programa, katerega bosta potrjevala občinska sveta obeh občin.

Javni stanovanjski sklad MOK  
Direktor:  
Goran Malenić, l.r.

Predsednik nadzornega sveta:  
Zdravko Hočevár, l.r.

Priloga 1:  
- Predlog finančnega načrta JSS MOK za leto 2019

**Priloga 1:**

| PREDLOG FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA za leto                                                          |                       | 2019             |                  |                  |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| Šifra PU:                                                                                                                | NAZIV JAVNEGA SKLADA: |                  |                  |                  |              |
| 97217 JAVNI STANOVANSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER - ZBIRNO                                                               |                       |                  |                  |                  |              |
| A. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV                                                                                           |                       |                  |                  |                  |              |
| - v evrih -                                                                                                              |                       | PLAN             | OCENA            | PREDLOG          |              |
|                                                                                                                          |                       | 2018             | REALIZACIJE      | PLANA            | Indeks       |
| KONTO                                                                                                                    | NAZIV                 | (1)              | (2)              | (3)              | (4=3/2*100)  |
| <b>7 I. SKUPAJ PRIHODKI</b>                                                                                              |                       | <b>2.636.526</b> | <b>1.859.142</b> | <b>3.005.511</b> | <b>161,7</b> |
|                                                                                                                          | (70+71+72+73+74+78)   |                  |                  |                  |              |
| <b>TEKOČI PRIHODKI (70+71)</b>                                                                                           |                       | <b>1.272.568</b> | <b>1.205.636</b> | <b>1.250.276</b> | <b>103,7</b> |
| <b>70 DAVČNI PRIHODKI</b>                                                                                                |                       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |              |
| <b>71 NEDAVČNI PRIHODKI</b>                                                                                              |                       | <b>1.272.568</b> | <b>1.205.636</b> | <b>1.250.276</b> | <b>103,7</b> |
| <b>710 Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja</b>                                                                  |                       | <b>1.202.292</b> | <b>1.135.360</b> | <b>1.180.000</b> | <b>98,1</b>  |
| 7100 Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki                                     |                       | 0                |                  |                  |              |
| 7102 Prihodki od obresti                                                                                                 |                       | 9.800            | 9.800            | 7.500            | 76,5         |
| 7103 Prihodki od premoženja                                                                                              |                       | 1.192.492        | 1.125.560        | 1.172.500        | 98,3         |
| <b>711 Takse in pristojbine</b>                                                                                          |                       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |              |
| 7110 Sodne takse                                                                                                         |                       | 0                |                  |                  |              |
| 7111 Upravne takse in pristojbine                                                                                        |                       | 0                |                  |                  |              |
| <b>712 Globe in druge denarne kazni</b>                                                                                  |                       | <b>0</b>         |                  | <b>0</b>         |              |
| <b>713 Prihodki od prodaje blaga in storitev</b>                                                                         |                       | <b>0</b>         |                  | <b>0</b>         |              |
| <b>714 Drugi nedavčni prihodki</b>                                                                                       |                       | <b>70.276</b>    | <b>70.276</b>    | <b>70.276</b>    | <b>100,0</b> |
| 7140 Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost                                                                    |                       | 0                | 0                | 0                |              |
| 7141 Drugi nedavčni prihodki                                                                                             |                       | 70.276           | 70.276           | 70.276           | 100,0        |
| <b>72 KAPITALSKI PRIHODKI</b>                                                                                            |                       | <b>1.004.958</b> | <b>500.000</b>   | <b>1.500.000</b> | <b>300,0</b> |
| <b>720 Prihodki od prodaje osnovnih sredstev</b>                                                                         |                       | <b>1.004.958</b> | <b>500.000</b>   | <b>1.500.000</b> | <b>300,0</b> |
| 7200 Prihodki od prodaje zgradb in prostorov                                                                             |                       | 1.004.958        | 500.000          | 1.495.042        | 299,0        |
| 7201 Prihodki od prodaje prevoznih sredstev                                                                              |                       |                  | 0                | 0                |              |
| 7202 Prihodki od prodaje opreme                                                                                          |                       |                  | 0                | 4.958            |              |
| 7203 Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev                                                                        |                       |                  |                  |                  |              |
| <b>721 Prihodki od prodaje zalog</b>                                                                                     |                       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |              |
| 7210 Prihodki od prodaje blagovnih rezerv                                                                                |                       |                  |                  |                  |              |
| 7211 Prihodki od prodaje drugih zalog                                                                                    |                       |                  |                  | 0                |              |
| <b>722 Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev</b>                                                       |                       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |              |
| 7220 Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov                                                                   |                       |                  |                  |                  |              |
| 7221 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč                                                                               |                       |                  |                  | 0                |              |
| <b>73 PREJETE DONACIJE</b>                                                                                               |                       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |              |
| 730 Prejete donacije iz domačih virov                                                                                    |                       |                  |                  | 0                |              |
| 731 Prejete donacije iz tujine                                                                                           |                       |                  |                  | 0                |              |
| 732 Donacije za odpravo posledic naravnih nesreč                                                                         |                       |                  |                  |                  |              |
| <b>74 TRANSFERNI PRIHODKI</b>                                                                                            |                       | <b>359.000</b>   | <b>153.506</b>   | <b>255.235</b>   | <b>166,3</b> |
| <b>740 Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij</b>                                                       |                       | <b>186.000</b>   | <b>103.506</b>   | <b>180.235</b>   | <b>174,1</b> |
| 7400 Prejeta sredstva iz državnega proračuna                                                                             |                       |                  |                  |                  |              |
| 7401 Prejeta sredstva iz občinskih proračunov                                                                            |                       | 186.000          | 103.506          | 180.235          | 174,1        |
| 7402 Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja                                                                  |                       |                  |                  |                  |              |
| 7403 Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov                                                                           |                       |                  |                  |                  |              |
| 7404 Prejeta sredstva iz javnih agencij                                                                                  |                       |                  |                  |                  |              |
| <b>741 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije</b>                                  |                       | <b>173.000</b>   | <b>50.000</b>    | <b>75.000</b>    | <b>150,0</b> |
| 7410 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije                     |                       |                  |                  |                  |              |
| 7411 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike |                       |                  |                  |                  |              |
| 7413 Prejeta sredstva iz dr.pr.iz sred.pr.EU - za kohezijsko politiko                                                    |                       | 173.000          | 50.000           | 75.000           | 150,0        |
| <b>78 PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE</b>                                                                             |                       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |              |
| 780 Predpristopna in popristopna pomoč evropske unije (194+195+196+197)                                                  |                       |                  |                  |                  |              |
| 781 Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike (199+200+201+202+203)             |                       |                  |                  |                  |              |
| 782 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz strukturnih skladov (205+206+207+208)                                            |                       |                  |                  |                  |              |
| 783 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz kohezijskega sklada                                                              |                       |                  |                  |                  |              |
| 784 Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje centraliziranih in drugih programov eu (211+212+213+214)               |                       |                  |                  |                  |              |
| 785 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz naslova pavšalnih povračil (216+217)                                             |                       |                  |                  |                  |              |
| 786 Pstala prejeta sredstva iz proračuna evropske unije                                                                  |                       |                  |                  |                  |              |
| 787 Prejeta sredstva od drugih evropskih institucij in iz drugih držav                                                   |                       |                  |                  |                  |              |
| 788 Prejeta vračila sredstev iz proračuna evropske unije                                                                 |                       |                  |                  |                  |              |

POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2019

|                                                                                                                     |                   |                  |                   |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------|
| <b>4 II. SKUPAJ ODHODKI</b>                                                                                         | <b>6.704.924</b>  | <b>2.486.967</b> | <b>5.464.153</b>  | <b>219,7</b> |
| (40+41+42+43+45)                                                                                                    |                   |                  |                   |              |
| <b>40 TEKOČI ODHODKI</b>                                                                                            | <b>1.612.652</b>  | <b>1.508.144</b> | <b>1.530.115</b>  | <b>101,5</b> |
| (400+401+402+403+404+409)                                                                                           |                   |                  |                   |              |
| <b>400 Plače in drugi izdatki zaposlenim</b>                                                                        | <b>554.679</b>    | <b>542.003</b>   | <b>557.433</b>    | <b>102,8</b> |
| 4000 Plače in dodatki                                                                                               | 466.148           | 476.148          | 471.924           | 99,1         |
| 4001 Regres za letni dopust                                                                                         | 16.000            | 16.000           | 18.025            | 112,7        |
| 4002 Povračila in nadomestila                                                                                       | 45.698            | 28.198           | 22.200            | 78,7         |
| 4003 Sredstva za delovno uspešnost                                                                                  | 26.544            | 21.368           | 44.273            | 207,2        |
| 4004 Sredstva za nadurno delo                                                                                       | 0                 | 0                | 0                 |              |
| 4005 Plače za delo nerezidentov po pogodbi                                                                          | 0                 | 0                | 0                 |              |
| 4009 Drugi izdatki zaposlenim                                                                                       | 289               | 289              | 1.011             | 349,8        |
| <b>401 Prispevki delodajalcev za socialno varnost</b>                                                               | <b>83.185</b>     | <b>80.426</b>    | <b>85.130</b>     | <b>105,8</b> |
| 4010 Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje                                                             | 40.162            | 40.500           | 43.065            | 106,3        |
| 4011 Prispevek za zdravstveno zavarovanje                                                                           | 33.368            | 31.632           | 33.709            | 106,6        |
| 4012 Prispevek za zaposlovanje                                                                                      | 282               | 268              | 283               | 105,6        |
| 4013 Prispevek za starševsko varstvo                                                                                | 486               | 446              | 472               | 105,8        |
| 4015 Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU                                   | 8.887             | 7.580            | 7.601             | 100,3        |
| <b>402 Izdatki za blago in storitve</b>                                                                             | <b>817.273</b>    | <b>743.200</b>   | <b>730.082</b>    | <b>98,2</b>  |
| 4020 Pisarniški in splošni material in storitve                                                                     | 80.530            | 80.530           | 80.330            | 99,8         |
| 4021 Posebni material in storitve                                                                                   | 0                 | 0                | 0                 |              |
| 4022 Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije                                                             | 79.665            | 53.200           | 46.442            | 87,3         |
| 4023 Prevozní stroški in storitve                                                                                   | 15.210            | 14.950           | 14.210            | 95,1         |
| 4024 Izdatki za službena potovanja                                                                                  | 3.200             | 3.120            | 3.120             | 100,0        |
| 4025 Tekoče vzdrževanje                                                                                             | 268.618           | 250.200          | 239.930           | 95,9         |
| 4026 Poslovne najemnine in zakupnine                                                                                | 234.900           | 234.900          | 234.900           | 100,0        |
| 4027 Kazni in odškodnine                                                                                            | 5.000             | 1.500            | 5.000             | 333,3        |
| 4028 Davek na izplačane plače                                                                                       | 0                 | 0                | 0                 |              |
| 4029 Drugi operativni odhodki                                                                                       | 130.150           | 104.800          | 106.150           | 101,3        |
| <b>403 Plačila domačih obresti</b>                                                                                  | <b>15.000</b>     | <b>0</b>         | <b>15.000</b>     |              |
| <b>404 Plačila tujih obresti</b>                                                                                    |                   |                  |                   |              |
| <b>405 Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta</b>                     |                   |                  |                   |              |
| <b>409 Rezerve</b>                                                                                                  | <b>142.515</b>    | <b>142.515</b>   | <b>142.470</b>    | <b>100,0</b> |
| <b>41 TEKOČI TRANSFERI</b>                                                                                          | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>          |              |
| <b>410 Subvencije</b>                                                                                               |                   |                  |                   |              |
| <b>411 Transferi posameznikom in gospodinjstvom</b>                                                                 |                   |                  | <b>0</b>          |              |
| <b>412 Transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam</b>                                                       |                   |                  |                   |              |
| <b>413 Drugi tekoči domači transferi</b>                                                                            |                   |                  |                   |              |
| <b>414 Tekoči transferi v tujino</b>                                                                                |                   |                  |                   |              |
| <b>42 INVESTICIJSKI ODHODKI</b>                                                                                     | <b>5.092.272</b>  | <b>978.823</b>   | <b>3.934.038</b>  | <b>401,9</b> |
| <b>420 Nakup in gradnja osnovnih sredstev</b>                                                                       | <b>5.092.272</b>  | <b>978.823</b>   | <b>3.934.038</b>  | <b>401,9</b> |
| 4200 Nakup zgradb in prostorov                                                                                      | 550.000           | 0                | 0                 |              |
| 4201 Nakup prevoznih sredstev                                                                                       | 0                 | 0                | 0                 |              |
| 4202 Nakup opreme                                                                                                   | 100.000           | 89.500           | 60.000            | 67,0         |
| 4204 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije                                                                      | 1.210.000         | 150.000          | 1.000.000         | 666,7        |
| 4205 Investicijsko vzdrževanje in obnove                                                                            | 456.250           | 456.250          | 799.250           | 175,2        |
| 4206 Nakup zemljišč                                                                                                 | 1.500.000         | 5.073            | 1.350.000         | 26.611,5     |
| 4207 Nakup nematerialnega premoženja                                                                                | 28.000            | 28.000           | 48.000            | 171,4        |
| 4208 Študije o izvedljivosti projektov, pr.dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring                        | 1.248.022         | 250.000          | 676.788           | 270,7        |
| <b>43 INVESTICIJSKI TRANSFERI</b>                                                                                   | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>          |              |
| <b>431 Investicijski transferi pravnim in fizičnim osebam, ki niso proračunski uporabniki</b>                       | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>          |              |
| <b>432 Investicijski transferi proračunskim uporabnikom</b>                                                         | <b>0</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>          |              |
| 4320 Investicijski transferi občinam                                                                                |                   |                  |                   |              |
| 4321 Investicijski transferi javnim skladom in agencijam                                                            |                   |                  |                   |              |
| 4322 Investicijski transferi v državni proračun                                                                     |                   |                  |                   |              |
| 4323 Investicijski transferi javnim zavodom                                                                         |                   |                  |                   |              |
| <b>45 PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE</b>                                                                |                   |                  |                   |              |
| <b>III. PRESEŽEK (PRIMANJLIJAJ) PRIHODKOV NAD ODHODKI<br/>(I. - II.)<br/>(SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)</b> | <b>-4.068.398</b> | <b>-627.825</b>  | <b>-2.458.642</b> |              |



**B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB**

|                                                                                                                                | - v evrih - | 0<br>PLAN<br>2018 | OCENA<br>REALIZACIJE<br>2018 | PREDLOG<br>PLANA<br>2019 | Indeks      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|------------------------------|--------------------------|-------------|
| KONTO                                                                                                                          | NAZIV       | (1)               | (2)                          | (3)                      | (4=3/1*100) |
| <b>75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>                                                     |             | <b>0</b>          | <b>0</b>                     | <b>0</b>                 |             |
| (750+751+752)                                                                                                                  |             |                   |                              |                          |             |
| 750 Prejeta vračila danih posojil                                                                                              |             |                   |                              |                          |             |
| 751 Prodaja kapitalskih deležev                                                                                                |             |                   |                              |                          |             |
| 752 Kupnine iz naslova privatizacije                                                                                           |             |                   |                              |                          |             |
| 753 Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema eaz                              |             |                   |                              |                          |             |
|                                                                                                                                |             |                   |                              |                          |             |
| <b>44 V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV</b>                                                                    |             | <b>7.500</b>      | <b>0</b>                     | <b>7.500</b>             |             |
| (440+441+442+443)                                                                                                              |             |                   |                              |                          |             |
| 440 Dana posojila                                                                                                              |             |                   |                              |                          |             |
| 441 Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb                                                                          |             | 7.500             | 0                            | 7.500                    |             |
| 442 Poraba sredstev kupnin iz naslova privatizacije                                                                            |             |                   |                              |                          |             |
| 443 Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih in drugih pravnih osebah javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti |             |                   |                              |                          |             |
| 444 Dana posojila subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema eaz                                              |             |                   |                              |                          |             |
|                                                                                                                                |             |                   |                              |                          |             |
| <b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)</b>                                             |             | <b>-7.500</b>     | <b>0</b>                     | <b>-7.500</b>            |             |

**C. RAČUN FINANCIRANJA**

|                                                                                 | - v evrih - | 0<br>PLAN<br>2018 | OCENA<br>REALIZACIJE<br>2018 | PREDLOG<br>PLANA<br>2019 | Indeks       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|------------------------------|--------------------------|--------------|
| KONTO                                                                           | NAZIV       | (1)               | (2)                          | (3)                      | (4=3/1*100)  |
| <b>50 VII. ZADOLŽEVANJE</b>                                                     |             | <b>2.000.000</b>  | <b>0</b>                     | <b>2.000.000</b>         |              |
| (500+501)                                                                       |             |                   |                              |                          |              |
| 500 Domače zadolževanje                                                         |             | 2.000.000         | 0                            | 2.000.000                |              |
| 501 Zadolževanje v tujini                                                       |             |                   |                              |                          |              |
|                                                                                 |             |                   |                              |                          |              |
| <b>55 VIII. ODPLAČILA DOLGA</b>                                                 |             | <b>117.728</b>    | <b>117.728</b>               | <b>117.728</b>           | <b>100,0</b> |
| (550+551)                                                                       |             |                   |                              |                          |              |
| 550 Odplačila domačega dolga                                                    |             | 117.728           | 117.728                      | 117.728                  | 100,0        |
| 551 Odplačila dolga v tujino                                                    |             |                   |                              |                          |              |
|                                                                                 |             |                   |                              |                          |              |
| <b>IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)</b>                                       |             | <b>1.882.272</b>  | <b>-117.728</b>              | <b>1.882.272</b>         |              |
| <b>X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)</b> |             | <b>-2.193.626</b> | <b>-745.553</b>              | <b>-583.870</b>          |              |
| <b>XI. NETO FINANCIRANJE (VI.+VII.-VIII.-X.-III.)</b>                           |             | <b>4.068.398</b>  | <b>627.825</b>               | <b>2.458.642</b>         |              |
| <b>POVEČANJE ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNU iz preteklih let</b>                 |             | <b>2.658.872</b>  | <b>1.913.319</b>             | <b>1.329.449</b>         |              |

Koper, september 2018