



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

**PREDLOG**

Številka: 014-19/2018

**NADZORNI SVET JSS MOK**

# **REBALANS POSLOVNEGA IN FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2019**



Koper, junij 2019

**KAZALO**

<b>1 UVOD .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rebalans finančnega načrta za leto 2019 .....	4
<b>2 PRIHODKI .....</b>	<b>5</b>
2.1 Nedavčni prihodki .....	5
2.1.1 Prihodki od obresti .....	5
2.1.2 Prihodki od premoženja .....	5
2.1.3 Drugi nedavčni prihodki .....	5
2.2 Kapitalski prihodki .....	6
2.3 Transferni prihodki .....	6
<b>3 ODHODKI .....</b>	<b>7</b>
3.1 Tekoči odhodki .....	7
3.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim .....	7
3.1.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost.....	7
3.1.3 Izdatki za blago in storitve .....	7
3.1.4 Plačila domačih obresti .....	9
3.1.5 Rezerve.....	9
3.2 Investicijski odhodki.....	9
3.2.1 Nakup opreme .....	9
3.2.2 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije.....	9
3.2.3 Investicijsko vzdrževanje in obnove .....	9
3.2.4 Nakup zemljišč.....	10
3.2.5 Nakup nematerialnega premoženj.....	10
3.2.6 Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija.....	10
<b>4 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB.....</b>	<b>11</b>
<b>5 RAČUN FINANCIRANJA .....</b>	<b>11</b>
5.1 Zadolževanje.....	11
5.2 Odplačila dolga .....	11
<b>6 PRIDOBITNA DEJAVNOST JSS MOK (SM 3300) .....</b>	<b>12</b>
<b>7 ZAKLJUČEK .....</b>	<b>13</b>
Priloga 1.....	15

## 1 UVOD

Mestna občina Koper (v nadaljevanju; MOK) je leta 2003 na podlagi določil Zakona o javnih skladih<sup>1</sup> (v nadaljevanju; ZJS), in Odloka o ustanovitvi JSS MOK<sup>2</sup> ustanovila Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v nadaljevanju: JSS MOK). Zaradi uskladitve z določili nove 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 skladno z 51. b členom Zakona o lokalni samoupravi<sup>5</sup>, je MOK v funkciji ustanovitelja JSS MOK, novoustanovljena Občina Ankaran pa ima funkcijo soglasodajalca.

Osrednje naloga JSS MOK je izvajanje in zagotavljanje stanovanjske oskrbe občanov MOK in občine Ankaran.

Poslovni in finančni načrt za leto 2019, ki ga je Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper obravnaval na 20. redni seji dne 02.10.2018, je Občinski svet Mestne občine Koper sprejel na seji dne 11.10.2018, občina Ankaran pa je svoje soglasje podala dne 21.11.2018.

Predmetni poslovni in finančni načrt za leto 2019 je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v nadaljevanju: JSS MOK) pripravil meseca septembra 2018, ko še ni bilo znano, da se bo večina aktivnosti vezanih na projekt izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj Nad Dolinsko III (zadolževanje, plačilo prvih situacij, ...) zamaknila v leto 2020 ter da bo nakup zemljišč od MOK, gre za zemljišča v ureditvenem območju za poselitev na območju centralne dejavnosti med Dolinsko ulico in Ulico Istrska odreda za kompleksom Tomos, v skupni izmeri 25.499 m<sup>2</sup>, realiziran že v letu 2018.

Rebalans poslovnega in finančnega načrta JSS MOK (v nadaljevanju: rebalans) je akt sklada o spremembi finančnega načrta med proračunskim letom, s katerim se prejemki in izdatki že sprejetega finančnega načrta ponovno uravnesajo.

Rebalans JSS MOK za leto 2019 temelji na realizaciji poslovanja za prve štiri mesece letošnjega leta, novo začrtanega terminskega plana investicije Nad Dolinsko III ter predvidenih razpoložljivih finančnih sredstvih v letu 2019.

Vse spremembe v okviru rebalansa finančnega načrta za leto 2019 so prikazane s povečanim ali znižanim indeksom, ki je pripisan pri posameznih spremenjenih prihodkih in odhodkih.

---

<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.

## 1.1 Rebalans finančnega načrta za leto 2019

Javni skladi so pri oblikovanju rebalansa 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.

JSS MOK je pri pripravi rebalansa finančnega načrta za leto 2019 upošteval sestavo sprejetega finančnega načrta za leto 2019, ter tako v okviru rebalansa vključil:

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

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

**Tabela 1 : Rebalans 2019**

	<b>PLAN2019</b>	<b>REBALANS 2019</b>	<b>ind</b>
<i>Prihodki</i>	3.005.511	3.500.054	116
<i>Odhodki</i>	5.464.153	2.441.373	45
<i>Presežek/primanjkljaj</i>	-2.458.642	1.058.681	-43
<i>Prejeta vračila posojil</i>	0	0	
<i>Dana posojila in povečanje kapit.deležev</i>	7.500	0	0
<i>Prejeta – dana posojila</i>	-7.500	0	
<i>Zadolževanje</i>	2.000.000	0	0
<i>Odplacila dolga</i>	117.728	87.728	75
<i>Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih</i>	-583.870	970.953	-166
<b>STANJE SREDSTEV NA RAČUNU</b>	<b>271.693</b>	<b>1.242.646</b>	<b>457</b>

Vir: Priloga 1.

JSS MOK v okviru rebalansa za leto 2019 načrtuje 1.058.681 EUR presežka prihodkov nad odhodki in za 970.953 EUR povečanje sredstev na računih. Povečanje sredstev je posledica povečanih prihodkov iz naslova kapitalskih prodaj ter znižanja določenih odhodkov. Povečanje sredstev se prenese v dobro splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2019.

## 2 PRIHODKI<sup>6</sup> (sprememba – Ind 116%)

JSS MOK je v okviru rebalansa bilance prihodkov planiral spremembe v okviru prihodkov iz naslova nedavčnih prihodkov, kapitalskih prihodkov in transernih prihodkov. Skupni prihodki so se v primerjavi s sprejetim planov zvišali za 16% in znašajo **3.500.054 EUR**.

### 2.1 Nedavčni prihodki

JSS MOK z rebalansom finančnega načrta načrtuje, da bo realizacija **nedavčnih prihodkov** za leto 2019 znašala **1.245.355 EUR**.

#### 2.1.1 Prihodki od obresti (sprememba - Ind 34%)

Prihodke od obresti je JSS MOK znižal na 2.579 EUR kar predstavlja 66% znižanje v primerjavi s sprejetim finančnim načrtom. JSS MOK je iz prihodkov od obresti izločil obresti iz naslova vezanih sredstev. Planiral je le prihodke iz naslova obresti danih kreditov za prodajo dveh stanovanjskih objektov.

#### 2.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja v skupni višini 1.172.500 EUR so ostali nespremenjeni.

Navedeni prihodki vključujejo:

- **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.

#### 2.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki za leto 2019 v skupni višini 70.276 EUR so ostali nespremenjeni in 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 iz naslova upravljanja stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS) ter
- obrabnina za opremo stanovanj za migrante.

<sup>6</sup> Razčlenitev prihodkov po Ekonomski klasifikaciji (v nadaljevanju EK) prikazano v Prilogi 1.

## 2.2 Kapitalski prihodki (sprememba - Ind 128%)

**Kapitalski prihodki** so se v primerjavi s sprejetim finančnim načrtom JSS MOK za leto 2019 povečali za 28% in v okviru rebalansa finančnega načrta znašajo **1.920.051 EUR**.

Plan prodaje nepremičnin JSS MOK za leto 2019 v višini 1.500.000 EUR je nadzorni svet JSS MOK obravnaval na seji dne 2. 10. 2018 in k njemu podal soglasje. Plan zasedenih stanovanj je bil oblikovan na podlagi vlog najemnikov oz. interesa solastnika objekta oskrbovanih stanovanj.

Po že sprejetem planu prodaje za leto 2019 je na JSS MOK prispelo še nekaj vlog najemnikov za nakup stanovanj. V predlog dopolnitve plana prodaje so bila uvrščena tudi prazna stanovanja, ki za oddajo kot neprofitna, niso primerna.

Pri prodaji zemljišč je odprta postavka prodaja zemljišč in je predvideno simboličnih 1.000 EUR prihodka, ker po naši oceni je predviden prihodek od prodaje zemljišč soinvestitorjem na območju Dolinska III v letu 2020.

## 2.3 Transforni prihodki (sprememba - Ind 131%)

**Transforni prihodki** so se v primerjavi s sprejetim finančnim načrtom povečali za 31% in znašajo **334.648 EUR**. Transforni prihodki so se v okviru postavke prejetih sredstev iz občinskega proračuna povečali za 47%. JSS MOK je v rebalans vključil še prvi obrok plačila subvencij najemnin za leto 2018 v skupni višini 85.413 EUR na podlagi podpisanega Dogovora o zamiku plačila zneskov subvencije najemnine za leto 2018 z dne 13.12.2018. Sredstva pridobljena iz državnega proračuna (sofinanciranje na osnovi CTN mehanizma za projekt energetska sanacija objekta Cesta na Markovec 1c) bodo v višini 69.000 EUR oz. za 8% nižja od ocenjene vrednosti.

### **3 ODHODKI <sup>7</sup> (sprememba – Ind 45%)**

JSS MOK je v okviru rebalansa bilance odhodkov planiral spremembe v okviru tekočih in investicijskih odhodkov. Skupni odhodki so se v primerjavi s sprejetim planom znižali za 55% in sedaj znašajo **2.441.373 EUR**.

#### **3.1 Tekoči odhodki (sprememba - Ind 93%)**

JSS MOK v rebalansu finančnega načrta načrtuje, da bo skupna višina realiziranih **tekočih odhodkov** za leto 2019 znašala **1.419.101 EUR** oz. 7% nižji od sprejetega plana 2019.

##### **3.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim (sprememba - Ind 89%)**

Pri pripravi rebalansa za leto 2019 je JSS MOK upošteval priporočila članov nadzornega sveta o večji racionalizaciji stroškov na področju plač in tako izvedel ukinitvev nezasedenega delovnega mesta, Svetnik za stanovanjske zadeve, šifra DM I017102.

JSS MOK je pri pripravi rebalansa upošteval tudi sprejeto zakonodajo na področju izplačila regresa za letni dopust zaposlenih in tako za 11% znižal realizacijo regresa v primerjavi s sprejetim planom.

##### **3.1.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost (sprememba - Ind 95%)**

Ukinitvev zgoraj navedenega delovnega mesta pa je ravno tako vplivala tudi na 5% znižanje sredstev za prispevke delodajalca za socialno varnost.

##### **3.1.3 Izdatki za blago in storitve (sprememba - Ind 96%)**

Pri pripravi rebalansa finančnega načrta za leto 2019 je JSS MOK temeljito pregledal tekoče stroške ter upošteval načelo gospodarnosti in smotrnosti določenih stroškov. Izdatkih za blago in storitve so se v primerjavi s planom znižali za 4% in sedaj znašajo 699.995 EUR.

###### **3.1.3.1 Pisarniški, splošni material in storitve**

Postavka pisarniški, splošni material in storitve se v okviru rebalansa ni spremenila. Predvidena realizacija v letu 2019 znaša cca 80.519 EUR. V okviru navedene postavke so zajeti stroški za pisarniški material in storitve, čistilni material in storitve, založniške in tiskarske storitve, stroški prevajalskih storitev, stroški javnih objav, izdatki za reprezentanco, računalniške storitve, stroški redne, notranje in izredne revizije ter drugi nepredvideni stroški, itd.

###### **3.1.3.2 Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije (sprememba - Ind 88%)**

Izdatki za elektriko, vodo, komunalne storitve in komunikacijo so se znižali za 12% in sedaj znašajo 40.999 EUR. Navedeni izdatki 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.

Rebalans zajema znižanje izdatkov predvsem zaradi manjšega števila praznih stanovanj, ki se sprotno polnijo z najemniki na osnovi prednostne liste zadnjega razpisa.

<sup>7</sup> Razčlenitev prihodkov po EK prikazano v Prilogi 1.

### **3.1.3.3 Prevozni stroški in storitve (sprememba - Ind 72%)**

Prevozni stroški so se v primerjavi s planom znižali za 28% in sedaj znašajo 10.210 EUR. V njih so zajeti stroški goriv, gum, vzdrževalnih del in popravil, pristojbine za registracijo in zavarovanje službenih vozil. Znižanje realizacije je posledica izključitve določenih stroškov, ki so bili v okviru plana 2019 previsoko ocenjeni.

### **3.1.3.4 Službena potovanja**

Izdatki za službena potovanja v višini cca 3.120 EUR, so ostali v rebalansu nespremenjeni. V okviru navedenih izdatkov so planirani predvsem izdatki za 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 vseh zaposlenih.

### **3.1.3.5 Tekoče vzdrževanje in intervencije**

Izdatki za tekoče vzdrževanje in intervencije se v primerjavi s sprejetim planom za leto 2019 niso spremenili in znašajo 239.599 EUR. Zajeti so vsi izdatki, ki se nanašajo na prenove dotrajanih stanovanj in nujne nepredvidene intervencije, stroške upravljanja stanovanj in poslovnega prostora ter stroške zavarovanja stanovanjskega fonda.

### **3.1.3.6 Najemnine in zakupnine (sprememba - Ind 98%)**

Izdatki v okviru postavke najemnine in zakupnine so se v primerjavi s planom in z vključenimi prerazporeditvami znižali za 2% in sedaj znašajo 242.644 EUR. Na podlagi 11.člena Pravilnika o računovodstvu JSS MOK je bila dne 13.02.2019 opravljena prerazporeditev sredstev v višini 12.451 EUR iz postavke Drugi operativni odhodki, za potrebe sklenitve poslovnega najema službenega vozila. V okviru rebalansa pa je bila navedena postavka znižana zaradi znižanja stroškov najema garažnih mest (iz 5 na 3 parkirna mesta).

### **3.1.3.7 Kazni in odškodnine (sprememba - Ind 0%)**

Postavka kazni in odškodnine se zniža za 100%, ker v letu 2019 ni pričakovati pravnomočnega zaključka pravnega postopka v katerem je JSS MOK tožena stranka. Gre za tožbo na plačilo odškodnine v višini 95.333,64 EUR s pp. Tožeča stranka je v preteklosti že pravnomočno izgubila podoben spor.

### **3.1.3.8 Drugi operativni odhodki (sprememba - Ind 88%)**

Drugi operativni odhodki so se v primerjavi s planom znižali za 12% in sedaj znašajo 82.905 EUR. Prvo znižanje v višini 12.451 je posledica opravljene prerazporeditve na podlagi podpisanega predloga prerazporeditev in 11. členom Pravilnika o računovodstvu. V okviru rebalansa pa je na znižanje vplivalo predvsem znižanje stroškov seminarjev, sodnih postopkov, notarjev in odvetnikov, saj se je pravnomočno zaključilo nekaj sodnih postopkov.



Kljub upoštevanju načela gospodarnosti in smotrnosti ter znižanju določenih odhodkov je JSS MOK moral v okviru navedene postavke vključiti dodatne odhodke za izplačilo potnih stroškov članov nadzornega sveta ter plačilo izvedenega izobraževanja novo imenovanih članov nadzornega sveta, in sicer pridobitev potrdila standardna znanja za nadzornike. Slednje je vplivalo, da je zmanjšanje predmetne postavke nižje od pričakovanega.

#### **3.1.4 Plačila domačih obresti (sprememba - Ind 0%)**

Plačila domačih obresti so bila v celoti izločena, saj je v okviru rebalansa JSS MOK izključil možnost dodatne zadolžitve.

#### **3.1.5 Rezerve**

V okviru rebalansa finančnega načrta za leto 2019 so sredstva za namene rezervnega sklada ostala nespremenjena in znašajo **142.470 EUR**.

### **3.2 Investicijski odhodki (sprememba - Ind 26%)**

JSS MOK v okviru rebalansa finančnega načrta načrtuje, da bo skupna višina realiziranih **investicijskih odhodkov** za leto 2019 znašala **1.022.272 EUR** oz. 74% nižji od sprejetega plana 2019.

#### **3.2.1 Nakup opreme (sprememba - Ind 17%)**

V okviru rebalansa je JSS MOK znižal odhodke za nakup opreme na 10.000 EUR oz. za 83% v primerjavi s sprejetim planom. Ko smo pripravljali finančni načrt za leto 2019 še nismo imeli vsek dejstev poznanih, po prvem četrtletju ugotavljamo, da lahko ta sredstva znižamo na 10.000€ za leto 2019.

#### **3.2.2 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije (sprememba - Ind 3%)**

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije so se v primerjavi s sprejetim planom znižale za kar 97% in sedaj znašajo le 30.000 EUR. Sredstva so bila planirana za gradnjo 90 stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko. Ker še vedno ni pridobljeno gradbeno dovoljenje (vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja vložena na UE Koper decembra 2018) se začetek gradnje stanovanj zamika v leto 2020. Sredstva so predvidena za ureditev gradbišča.

#### **3.2.3 Investicijsko vzdrževanje in obnove (sprememba - Ind 53%)**

Investicijsko vzdrževanje in obnove so se v primerjavi s sprejetim planom znižalo za 47% in sedaj znaša 425.037 EUR. Predvidena obnova stanovanj v starem mestnem jedru Kopa še ni potrjena s strani Ministrstva za okolje in prostor zato se prenova stanovanj zamika, posledično bo zato letos manjša poraba sredstev od planiranih.

### **3.2.4 Nakup zemljišč (sprememba - Ind 0%)**

Pri načrtovanju finančnega načrta 2018 še nismo imeli točne informacije ali bomo zemljišča morali odkupiti od MOK v letu 2018 ali pa 2019. Zaradi teh dejstev smo imeli v obeh finančnih načrtih 2018 in 2019 planirano postavko za nakup zemljišč. Ker smo nakup zemljišč realizirali v letu 2018 jo sedaj ne potrebujemo več zato smo v okviru rebalansa ta sredstva izključili.

### **3.2.5 Nakup nematerialnega premoženj (sprememba - Ind 31%)**

Odhodki za nakup nematerialnega premoženja so se v primerjavi s sprejetim planom znižali za 69% in sedaj znašajo 15.000 EUR. JSS MOK je v sprejetem finančnem načrtu 2019 planiral maksimalno možno porabo za programsko opremo za vzpostavitev glavne pisarne in pisarniškega poslovanja, kar smo pa z velikim strokovnim angažiranjem zaposlenih rešili z ekonomsko dosti ugodnejšo rešitvijo.

### **3.2.6 Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija (sprememba - Ind 80%)**

Sredstva v okviru postavke študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija so bila v primerjavi s sprejetim planom znižana za 20% in sedaj znašajo 542.235 EUR. Sredstva so manjša od planiranih predvsem zaradi zamika prenove stanovanj v starem mestnem jedru Kopra, ter zmanjšanja obsega projektiranja objektov Nad Dolinsko cesto, saj se ne projektira Blok 4, kot je bilo prvotno planirano.

#### **4 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB (sprememba - Ind 0%)**

V okviru rebalansa finančnih terjatev in naložb je JSS MOK izključil sredstva planirana v okviru kapitalskih deležev, ker se je po izvedeni cost&benefit analizi ugotovilo, da ustanovitev podjetja za upravljanje trenutno ni smotrna.

#### **5 RAČUN FINANCIRANJA**

##### **5.1 Zadolževanje (sprememba - Ind 0%)**

JSS MOK je pri pripravi rebalansa računa financiranja ugotovil, da mu za realizacijo zadanih ciljev dodatna zadolžitev ne bo potrebna, ter tako v okviru rebalansa izključil sredstva iz naslova dodatne zadolžitve.

##### **5.2 Odplačila dolga (sprememba - Ind 75%)**

V okviru rebalansa računa financiranja je JSS MOK planiral le sredstva v skupni višini **87.728 EUR** za odplačilo dolga. Izključil je sredstva za odplačilo glavnice v primeru nove zadolžitve ter tako znižal nevedno postavko za 25% v primerjavi s sprejetim planom.

Planirana sredstva za odplačilo dolga tako sedaj zajemajo le vračila glavnice dveh najetih dolgoročnih posojil pri SSRS (z odplačilo 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.

## 6 PRIDOBITNA DEJAVNOST JSS MOK (SM 3300)

JSS MOK v okviru rebalansa finančnega načrta za leto 2019 ločeno po stroškovnem mestu (SM 3300) planiral tudi vse prihodke in odhodke za pridobitno dejavnost. Pri delitvi splošnih stroškov je JSS MOK uporabil sodilo prihodkov.

V okviru pridobitne dejavnosti ima JSS MOK evidentirane prihodke iz naslova:

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

V okviru rebalansa za leto 2019 JSS MOK načrtuje 11.806 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 20.694 EUR vseh odhodkov, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 2 : Pridobitna dejavnost

<b>PREDLOG REBALANSA FINANČNEGA NAČRTA JSS MOK ZA LETO 2019 - PRIDOBITNA</b>					
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2019	PREDLOG REBALANSA 2019	Ind
			1	2	3(2/1)
<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>100</b>
	<b>710</b>	<b>UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA</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>100</b>
7113	710304	Prihodki od najemnin garaž - Dolinska	10.980	10.980	
	710304	Prihodki od najemnin garaž - Ankaran	21.520	21.520	
<b>A. 1.0</b>		<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>32.500</b>	<b>32.500</b>	<b>100</b>
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	PLAN 2019	PREDLOG REBALANSA 2019	Ind
			1	2	3(2/1)
<b>I.</b>	<b>40</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>24.279</b>	<b>20.462</b>	<b>84</b>
1000	<b>400</b>	<b>PLAČE IN DRUGI IZDATKI</b>	<b>6.028</b>	<b>4.603</b>	<b>76</b>
1100	<b>401</b>	<b>PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST</b>	<b>921</b>	<b>751</b>	<b>82</b>
	<b>402</b>	<b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>17.330</b>	<b>15.107</b>	<b>87</b>
	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	7.792	6.419	82
1200	4020010	Čiščenje garaže Ankaran	2.640	2.640	100
1210	4022	Energija - garaža Ankaran	2.424	2.424	100
1213	4025	Upravljanje - Ankaran, Dolinska	3.624	3.624	100
1216	4029	Davek na DDPO	850	0	0
	<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>1.168</b>	<b>232</b>	<b>20</b>
	<b>420</b>	<b>NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>1.168</b>	<b>232</b>	<b>20</b>
<b>A. 2.0</b>		<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>25.447</b>	<b>20.694</b>	<b>73</b>
		Razlika P - O		11.806	

## 7 ZAKLJUČEK

Eden izmed ciljev JSS MOK v letu 2019 je bil zaključek energetske prenove 24-ih stanovanjskih enot v objektu Cesta na Markovec 1C. Predmetni projekt, ki se je zaključil v mesecu marcu 2019, je v celoti financiral JSS MOK. Slednjemu bo država iz naslova mehanizma CTN prednostne naložbe 4.1. Spodbujanje energetske učinkovitosti, povrnila cca 40% vloženih sredstev. Prav tako je v letu 2019 za energetske prenove 18-ih stanovanjskih enot v starem mestnem jedru Kopra, predvideno črpanje sredstev iz mehanizma CTN prednostne naložbe 6.3. za sanacijo degradiranih območij.

Najpomembnejši projekt JSS MOK za leto 2019 je gradnje stolpiča z 90 stanovanji na lokaciji ob Dolinski cesti, ki bo del bodočega kareja s približno 150 neprofitnimi najemnimi stanovanji v treh stanovanjskih objektih. Pričetek gradnje predmetnega objekta je predviden konec leta 2019 (vloga za gradbeno dovoljenje je bila podana decembra 2018). Planirano investicijo bo JSS MOK izvedel v sodelovanju in soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS, javni sklad. Z realizacijo oz. izgradnjo prepotrebnih neprofitnih najemnih stanovanj, bo JSS MOK lahko rešil stanovanjski problem okvirno 150 prosilcev, ki so se uvrstili na dokončno prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj po zadnjem razpisu. Po citirani listi je bilo do sedaj oddanih 44 neprofitnih najemnih stanovanj obstoječega obnovljenega stanovanjskega fonda na različnih lokacijah MOK in občini Ankaran. Stanovanja so bila prosilcem z liste v najem oddana konec leta 2018 in v prvi četrtini leta 2019.

Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. Ljubljana je že v letu 2018 izrazil pisni interes po odkupu 12 oskrbovanih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti na naslovu Oljčna pot 65a, Koper, s katerim želi na obstoječem objektu 30 oskrbovanih stanovanj pridobiti lastništvo do celote. V primeru prodaje predmetnih stanovanj bodo imeli prednost pri najemu občani MOK in občine Ankaran. JSS MOK bo kupnino od prodaje oskrbovanih stanovanj in ostalih prodaj usmeril v osnovno dejavnost sklada, to je v izgradnjo novih neprofitnih najemnih stanovanj.

Za JSS MOK je bil zelo zahteven tudi projekt prehoda na lastni informacijski sistem, ki je zajemal vzpostavitev lastne glavne pisarne ter prenos elektronskega arhiva iz MOK v lastno računalniško omrežje. Slednje je bilo nujno potrebno predvsem, zaradi zagotavljanja računalniške varnosti v mreži MOK, ki je zaradi delovanja JSS MOK na ločeni lokaciji, lahko ogrožena. Dela, ki so se pričela konec lanskega leta, so bila v celoti realizirana v prvih mesecih letošnjega leta.

V letu 2019 JSS MOK čaka tudi potrditev pomembnega razvojnega dokumenta in sicer Stanovanjskega programa za obdobje 2019-2025 za Mestno občino Koper in občino Ankaran. Osnutek programa je že pripravljen. Pred posredovanjem v potrditev in soglasje pristojnima občinskima svetoma, bo potrebna uskladitev s pristojnimi službami obeh občin.

Ker je bil poslovni in finančni načrt za leto 2019 pripravljen v mesecu septembru 2018, ko JSS MOK niso bila znana vsa dejstva oz. so se izhodišča za pripravo le-tega bistveno spremenila, saj se je spremenil terminski plan investicije Nad Dolinsko III, hkrati pa je iz realizacije prvega četrletja, vidna realnejša slika na odhodkovni in prihodkovni strani, mora JSS MOK pristopiti k rebalansu.

Z rebalansom se bodo prihodki JSS MOK povečali za 16 %, odhodki pa zmanjšali za 55 %. Ob zaključku tekočega leta se bodo tako povečala denarna sredstva na računu, katera bo JSS MOK namenil izvedbi investicije izgradnja neprofitnih stanovanj na območju Nad Dolinsko III.

Pripravile:  
Strokovne službe

Direktor:  
Goran Malenić, l.r.

Priloga 1:

- Predlog rebalansa finančnega načrta JSS MOK za leto 2019

## Priloga 1:

PREDLOG REBALANA FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA za leto				2019	
Šifra PU:	NAZIV JAVNEGA SKLADA:				
	97217 JAVNI STANOVANSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER - ZBIRNO				
<b>A. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
	- v evrih -	SPREJETI PLAN + prerač 2019	REALIZACIJA tekoča 29.05.2019	PREDLOG REBALANSA	Indeks
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5)	(6=5/3 *100)
<b>7 I. SKUPAJ PRIHODKI</b>		<b>3.005.511</b>	<b>855.131</b>	<b>3.500.054</b>	<b>116</b>
(70+71+72+73+74+78)					
TEKOČI PRIHODKI (70+71)		1.250.276	485.878	1.245.355	100
<b>70 DAVČNI PRIHODKI</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>71 NEDAVČNI PRIHODKI</b>		<b>1.250.276</b>	<b>485.878</b>	<b>1.245.355</b>	<b>100</b>
<b>710 Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja</b>		<b>1.180.000</b>	<b>441.779</b>	<b>1.175.079</b>	<b>100</b>
7100 Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki					
7102 Prihodki od obresti		7.500	1.179	2.579	34
7103 Prihodki od premoženja		1.172.500	440.600	1.172.500	100
<b>711 Takse in pristojbine</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7110 Sodne takse					
7111 Upravne takse in pristojbine					
<b>712 Globe in druge denarne kazni</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>713 Prihodki od prodaje blaga in storitev</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>714 Drugi nedavčni prihodki</b>		<b>70.276</b>	<b>44.099</b>	<b>70.276</b>	<b>100</b>
7140 Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost		0	0	0	0
7141 Drugi nedavčni prihodki		70.276	44.099	70.276	100
<b>72 KAPITALSKI PRIHODKI</b>		<b>1.500.000</b>	<b>187.926</b>	<b>1.920.051</b>	<b>128</b>
<b>720 Prihodki od prodaje osnovnih sredstev</b>		<b>1.500.000</b>	<b>187.926</b>	<b>1.919.051</b>	<b>128</b>
7200 Prihodki od prodaje zgradb in prostorov		1.495.042	187.926	1.915.000	128
7201 Prihodki od prodaje prevoznih sredstev			0	0	0
7202 Prihodki od prodaje opreme		4.958	0	4.051	82
7203 Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev					
<b>721 Prihodki od prodaje zalog</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7210 Prihodki od prodaje blagovnih rezerv					
7211 Prihodki od prodaje drugih zalog					
<b>722 Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>
7220 Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov					
7221 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč				1.000	0
<b>73 PREJETE DONACIJE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>730 Prejete donacije iz domačih virov</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>731 Prejete donacije iz tujine</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>732 Donacije za odpravo posledic naravnih nesreč</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>74 TRANSFERNI PRIHODKI</b>		<b>255.235</b>	<b>181.327</b>	<b>334.648</b>	<b>131</b>
<b>740 Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij</b>		<b>180.235</b>	<b>181.327</b>	<b>265.648</b>	<b>147</b>
7400 Prejeta sredstva iz državnega proračuna					
7401 Prejeta sredstva iz občinskih proračunov		180.235	181.327	265.648	147
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>75.000</b>	<b>0</b>	<b>69.000</b>	<b>92</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		75.000	0	69.000	92
<b>78 PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>780 Predpristopna in popristopna pomoč evropske unije (194+195+196+197)</b>					
<b>781 Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike (199+200+201+202+203)</b>					
<b>782 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz strukturnih skladov (205+206+207+208)</b>					
<b>783 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz kohezijskega sklada</b>					
<b>784 Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje centraliziranih in drugih programov eu (211+212+213+214)</b>					
<b>785 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz naslova pavšalnih povračil (216+217)</b>					
<b>786 Pstala prejeta sredstva iz proračuna evropske unije</b>					
<b>787 Prejeta sredstva od drugih evropskih institucij in iz drugih držav</b>					
<b>788 Prejeta vračila sredstev iz proračuna evropske unije</b>					

## REBALANS POSLOVNEGA IN FINANČNEGA NAČRTA JSS MO KOPER ZA LETO 2019

<b>4 II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>5.464.153</b>	<b>1.144.524</b>	<b>2.441.373</b>	<b>45</b>
(40+41+42+43+45)				
<b>40 TEKOČI ODHODKI</b>	<b>1.530.115</b>	<b>720.334</b>	<b>1.419.101</b>	<b>93</b>
(400+401+402+403+404+409)				
<b>400 Plače in drugi izdatki zaposlenim</b>	<b>557.433</b>	<b>181.973</b>	<b>495.706</b>	<b>89</b>
4000 Plače in dodatki	471.924	168.638	448.016	95
4001 Regres za letni dopust	18.025	83	15.079	84
4002 Povračila in nadomestila	22.200	8.714	21.600	97
4003 Sredstva za delovno uspešnost	44.273	4.538	10.000	23
4004 Sredstva za nadurno delo	0	0	0	0
4005 Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0	0	0
4009 Drugi izdatki zaposlenim	1.011	0	1.011	100
<b>401 Prispevki delodajalcev za socialno varnost</b>	<b>85.130</b>	<b>30.660</b>	<b>80.930</b>	<b>95</b>
4010 Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	43.065	15.438	40.949	95
4011 Prispevek za zdravstveno zavarovanje	33.709	12.368	32.013	95
4012 Prispevek za zaposlovanje	283	105	269	95
4013 Prispevek za starševsko varstvo	472	174	448	95
4015 Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	7.601	2.575	7.251	95
<b>402 Izdatki za blago in storitve</b>	<b>730.082</b>	<b>365.231</b>	<b>699.995</b>	<b>96</b>
4020 Pisarniški in splošni material in storitve	80.330	47.980	80.519	100
4021 Posebni material in storitve	0	0	0	0
4022 Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	46.442	15.458	40.999	88
4023 Prevozni stroški in storitve	14.210	1.868	10.210	72
4024 Izdatki za službena potovanja	3.120	480	3.120	100
4025 Tekoče vzdrževanje	239.930	159.455	239.599	100
4026 Poslovne najemnine in zakupnine + PRERAZPOREDITEV (+12.451eur)	247.351	105.416	242.644	98
4027 Kazni in odškodnine	5.000	0	0	0
4028 Davek na izplačane plače	0	0	0	0
4029 Drugi operativni odhodki + PRERAZPOREDITEV (-12.451eur)	93.699	34.574	82.905	88
<b>403 Plačila domačih obresti</b>	<b>15.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
404 Plačila tujih obresti				
405 Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta				
<b>409 Rezerve</b>	<b>142.470</b>	<b>142.470</b>	<b>142.470</b>	<b>100</b>
<b>41 TEKOČI TRANSFERI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
410 Subvencije				
411 Transferi posameznikom in gospodinjstvom				
412 Transferi ne pridobitnim organizacijam in ustanovam				
413 Drugi tekoči domači transferi				
414 Tekoči transferi v tujino				
<b>42 INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>3.934.038</b>	<b>424.190</b>	<b>1.022.272</b>	<b>26</b>
<b>420 Nakup in gradnja osnovnih sredstev</b>	<b>3.934.038</b>	<b>424.190</b>	<b>1.022.272</b>	<b>26</b>
4200 Nakup zgradb in prostorov	0	0	0	0
4201 Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	0
4202 Nakup opreme	60.000	696	10.000	17
4204 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	1.000.000	0	30.000	3
4205 Investicijsko vzdrževanje in obnove	799.250	237.785	425.037	53
4206 Nakup zemljišč	1.350.000	0	0	0
4207 Nakup nematerialnega premoženja	48.000	0	15.000	31
4208 Študije o izvedljivosti projektov, pr.dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	676.788	185.709	542.235	80
<b>43 INVESTICIJSKI TRANSFERI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
431 Investicijski transferi pravnim in fizičnim osebam, ki niso proračunski uporabniki				
432 Investicijski transferi proračunskim uporabnikom				
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>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ) PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.) (SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)</b>	<b>-2.458.642</b>	<b>-289.393</b>	<b>1.058.681</b>	<b>-43</b>



## REBALANS POSLOVNEGA IN FINANČNEGA NAČRTA JSS MO KOPER ZA LETO 2019

B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
- v evrih -					
KONTO	NAZIV	SPREJETI PLAN + preraž. 2019	REALIZACIJA tekoča 29.05.2019	PREDLOG REBALANSA	Indeks (6=5/3 *100)
		(3)	(4)	(5)	
<b>75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>		<b>0</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 czr				
<b>44 V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV</b>		<b>7.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(440+441+442+443)					
	440 Dana posojila				
	441 Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb	7.500	0	0	0
	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 czr				
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)</b>		<b>-7.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C. RAČUN FINANCIRANJA					
- v evrih -					
KONTO	NAZIV	SPREJETI PLAN + preraž. 2019	REALIZACIJA tekoča 29.05.2019	PREDLOG REBALANSA	Indeks (6=5/3 *100)
		(3)	(4)	(5)	
<b>50 VII. ZADOLŽEVANJE</b>		<b>2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(500+501)					
	500 Domače zadolževanje	2.000.000	0	0	0
	501 Zadolževanje v tujini				
<b>55 VIII. ODPLAČILA DOLGA</b>		<b>117.728</b>	<b>27.207</b>	<b>87.728</b>	<b>75</b>
(550+551)					
	550 Odplačila domačega dolga	117.728	27.207	87.728	75
	551 Odplačila dolga v tujino				
<b>IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)</b>		<b>1.882.272</b>	<b>-27.207</b>	<b>-87.728</b>	<b>5</b>
<b>X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.-IV.+VII.-II.-V.-VIII.)</b>		<b>-583.870</b>	<b>-316.600</b>	<b>970.953</b>	<b>-166</b>
<b>XI. NETO FINANCIRANJE (VI.+VII.-VIII.-X.-=III.)</b>		<b>2.458.642</b>	<b>289.393</b>	<b>-1.058.681</b>	<b>-43</b>
<b>SREDSTVA NA RAČUNU - tekoča (sredstva na računu iz preteklih let - X)</b>		<b>271.693</b>	<b>-44.907</b>	<b>1.242.646</b>	<b>457</b>