



JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE KOPER
FONDO ALLOGGI PUBBLICO DEL
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
NADZORNI SVET JSS MOK

Številka: 014-2/2019

PREDLOG

POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2020



Koper, december 2019

Verdijeva ulica 10 - Via Verdi 10; 6000 Koper – Capodistria; Slovenija; T: 080 30 18; F: +386 (0)5 96 99 404;
Id. št. za DDV: SI30762553; Mat. št. 5839114; TRR: 01250-6000000239; tajnistvo@jss-mok.si; www.jss-mok.si

Kazalo vsebine

1	UVOD	3
1.1	Predstavitev sklada	3
1.2	Temeljne zakonske podlage.....	4
1.3	Razvojni cilji v letu 2020.....	4
1.4	Kadrovski načrt in organizacijska shema	5
1.5	Stanovanjska problematika in analiza razpisov za najemna stanovanja.....	6
1.6	Večji projekti v JSS MOK v letu 2020	7
2	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2020	8
2.1	Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja v letih od 2018-2020.....	9
2.2	Struktura stanovanjske najemnine	9
3	PRIHODKI	11
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
4	ODHODKI	14
4.1	Tekoči odhodki	14
4.1.1	Izdatki za plače in prispevke	15
4.1.2	Izdatki za blago in storitve	15
4.1.3	Plačila domačih obresti	18
4.1.4	Rezerve.....	18
4.2	Investicijski odhodki.....	19
4.2.1	Nakup opreme	19
4.2.2	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije.....	19
4.2.3	Investicijsko vzdrževanje in obnove	20
4.2.4	Nakup nematerialnega premoženja	20
4.2.5	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija.....	20
5	RAČUN FINANCIRANJA	21
5.1	Zadolževanje.....	21
5.2	Odplačilo dolga.....	21
6	PRIDOBITNA DEJAVNOST JSS MOK.....	22
7	ZAKLJUČEK	23
	Priloga 1.....	24

1 UVOD

Poslovni in finančni načrt (v nadaljevanju; finančni načrt) Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju; JSS MOK) predstavlja programsko podlago za izvajanje dejavnosti sklada in stanovanjske politike iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025¹. Finančni načrt JSS MOK za leto 2020 temelji na oceni rezultatov poslovanja za leto 2019 ter predvidenih razpoložljivih finančnih sredstvih v letu 2020.

1.1 Predstavitev sklada

Mestna občina Koper (v nadaljevanju; MOK) je JSS MOK leta 2003 ustanovila na podlagi določil Zakona o javnih skladih² (v nadaljevanju; ZJS), in Odloka o ustanovitvi JSS MOK³. Zaradi uskladitve z določili novo sprejetega Zakona o javnih skladih⁴ (v nadaljevanju; ZJS-1) je leta 2009 Občinski svet Mestne občine Koper sprejel nov Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK⁵.

V skladu z Zakonom o lokalni samoupravi⁶ opravlja ustanoviteljske pravice poleg MOK tudi novoustanovljena Občina Ankaran.

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 :	Verdijevega 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:	Mojca Hilj Trivič
Namestnik predsednika:	Petra Gunjač
Člani:	Miloš Senčur, Janko Okoren, Barbara Umek, Borut Maleševič.

¹ Uradni list RS, št. 92/15.

² Uradni list RS, št. 22/00 in spremembe.

³ Uradne objave, št. 42/00, 29/02 in Uradni list RS, št. 75/04, 49/05.

⁴ Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe.

⁵ Uradni list RS, št. 61/09.

⁶ Uradni list RS št. 94/07 in spremembe.

1.2 Temeljne zakonske podlage

Pri pripravi predloga finančnega načrta za leto 2020 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. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo 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. 112/09 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. 69/08 – uradno prečiščeno besedilo in spremembe),
- Zakon o sistemu plač v javnem sektorju (ZSPJS; Uradni list RS, št. 108/09 – uradno prečiščeno besedilo in spremembe),
- Navodila za pripravo proračuna Mestne občine Koper za leto 2020 z dne 03.09.2019
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL-1; Uradni list RS, št. 11/18),
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15).

1.3 Razvojni cilji v letu 2020

Osnovna dejavnost JSS MOK je gospodarjenje z neprofitnimi stanovanji, pridobivanje novih stanovanj ter oddajanje stanovanj v najem. Poleg neprofitnih stanovanj pa ima JSS MOK še nekaj oskrbovanih, tržnih in službenih stanovanj. Stanovanjska politika iz Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 se izvaja na območju dveh občin, na območju Mestne občine Koper in območju Občine Ankaran.

JSS MOK bo v letu 2020 pričel in zaključil prenovo 24 stanovanj v starem mestnem jedru. Na lokaciji Nad Dolinsko III pa se bo pričela gradnja 90 neprofitnih stanovanj in na isti lokaciji se bo izvršila odprodala stavbnih zemljišč državnim investitorjem za gradnjo 90 najemnih stanovanj in 30 oskrbovanih stanovanj.

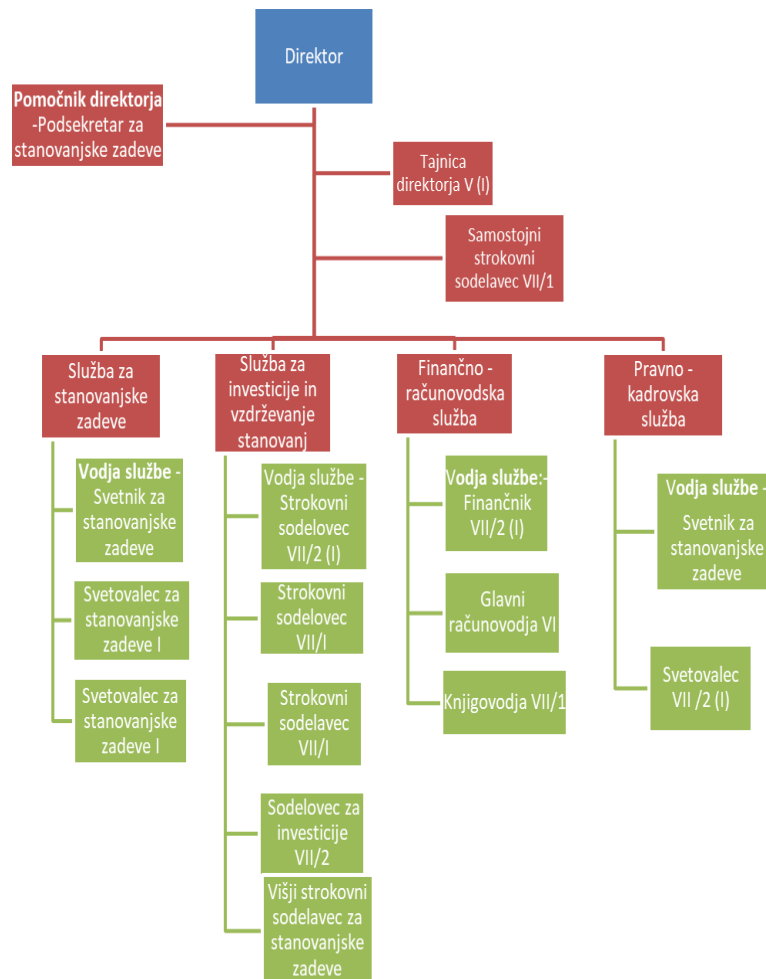
V skladu z navodili ustanovitelja je v letu 2020 predvidena odprodaja lastnih poslovnih prostorov na naslovu Zore Perello Godina 2 in selitev v druge poslovne prostore, ki naj bi jih MOK brezplačno prenesel na JSS MOK ali pa jih bomo pod tržnimi pogoji najeli na trgu. Stroški so ocenjeni na podlagi izkušenj pri selitvi v letu 2018. Ker še niso znane še vse odločitve je v finančnem načrtu predviden strošek za obe varianti, porabilo pa se bo le za varianto katera se bo uresničila. Kupnina od prodaje poslovnih prostorov se bo namenila za gradnjo neprofitnih stanovanj.

Poleg zgoraj navedenih ciljev, si bo JSS MOK v letu 2020 prizadeval tudi za to, da bo ustanovitelj uresničil obljubo in pripravil kot tudi sprejel nov Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjski kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda, ki bo omogočal izgradnjo nove stanovanjske soseske na zemljišču, ki ga je JSS MOK kupil za namen izgradnje novih stanovanj.

1.4 Kadrovski načrt in organizacijska shema

JSS MOK ima sistematiziranih 17 delovnih mest. Sistematiziranih je 10 delovnih mest plačne skupine J (strokovno-tehnična delovna mesta), iz plačne skupine I (uradniška mesta delovna mesta) je sistematiziranih 6 delovnih mest, mesto direktorja pa je uvrščeno v plačno skupino B.

Slika 1: Organigram JSS MOK



1.5 Stanovanjska problematika in analiza razpisov za najemna stanovanja

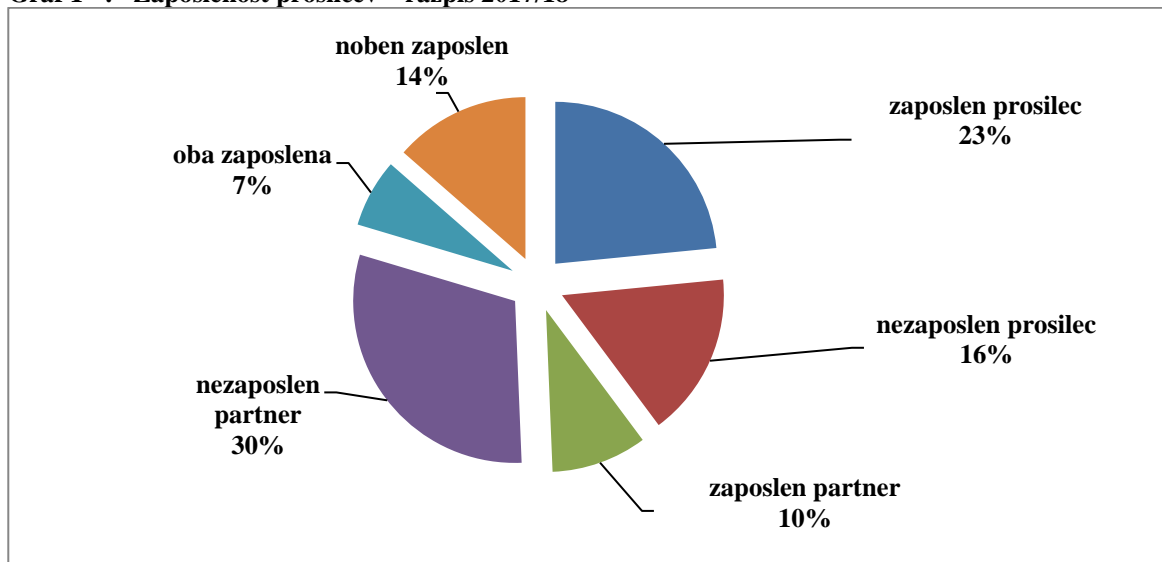
Zadnji javni razpis je JSS MOK objavil 4. 9. 2017, z zbiranjem vlog pa je zaključil 4. 10. 2017. Prispelo je 707 vlog, na dokončno prednostno listo, ki je še vedno v veljavi, je bilo uvrščenih 585 prosilcev. V letih 2018 in 2019 je bilo oddanih 50 neprofitnih stanovanj na različnih lokacijah na območju MOK in območju Občine Ankaran.

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

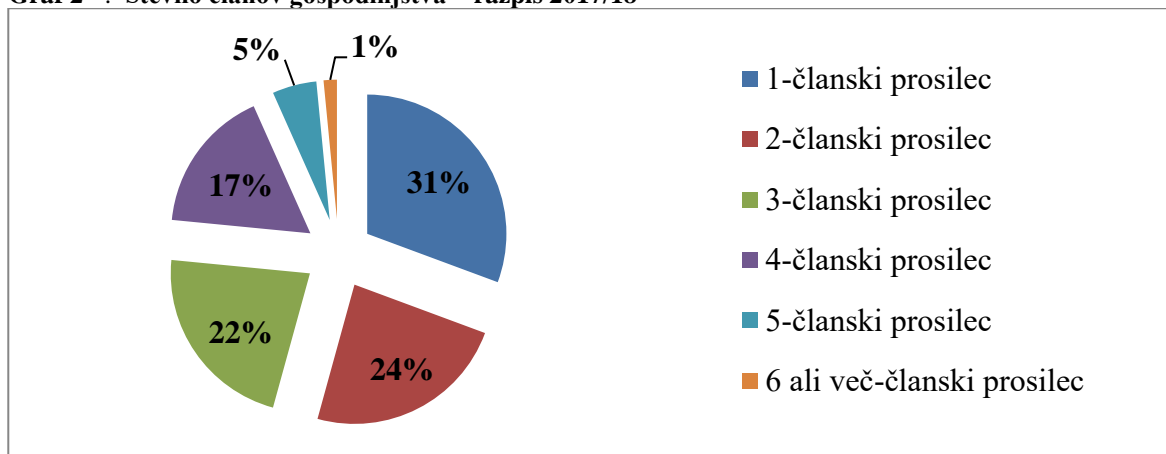
Tabela 1 : Analiza razpisov 2013 in 2017/2018

	2013	delež v %	2017/18	delež v %
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 2020

V letu 2020 sta planirana dva večja projekta, in sicer:

- **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. Sprejeti OPPN »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj« na tem območju omogoča izgradnjo štirih stolpičev s skupno cca. 200 stanovanji. JSS MOK namerava v letu 2020 pričeti z gradnjo prvega stolpiča, Blok 3, s 90 neprofitnimi stanovanji. V objektu bodo kletni prostori namenjeni parkiranju.

Ob predpostavki, da bo MOK gradnjo neprofitnih stanovanj oprostila plačila komunalnega prispevka, je vrednost izgradnje Bloka 3 ocenjena na 9.300.000 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). SSRS bo soinvestiral polovico potrebnih finančnih sredstev za izgradnjo stolpiča Blok 3, katerega projektna dokumentacija je že izdelana. Prav tako je na upravni enoti Koper že vložena vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Gradnja se bo pričela takoj po pridobljenem gradbenem dovoljenju in po uspešno zaključenem javnem razpisu za izbor izvajalca. Gradnja bo trajala 2 leti.

- *prenova stanovanj JSS Mestne občine Koper v starem mestnem jedru Kopra (oznaka 2400b);*

JSS MOK se je s projektom prenove 24 stanovanj v starem mestnem jedru Kopra prijavil na povabilo Združenja mestnih občin Slovenije, 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. 13. 11. 2019 je JSS MOK prejel odločitev o podpori s strani Službe vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko. Vrednost obnove stanovanj je ocenjena na 376.666 EUR. Višina nepovratnih sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj znaša 298.705,97 EUR. Obnova vseh stanovanj naj bi se v celoti izvedla v letu 2020.

2 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2020

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 2020 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, upoštevaje 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 2020.

Podrobnejšo razčlenitev in obrazložitev zastavljenih ciljev JSS MOK podaja v nadaljevanju in v Predlogu finančnega načrta JSS MOK za leto 2020 (Priloga 1).

2.1 Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja v letih od 2018-2020

Tabela 2 : Rezultat poslovanja

	ZR 2018	ocena2019	Plan 2020
<i>Prihodki</i>	1.273.707	1.866.758	5.820.372
<i>Odhodki</i>	3.579.266	2.037.899	4.225.615
<i>Presežek/primanjkljaj</i>	-2.305.559	-171.141	1.594.757
<i>Prejeta vračila posojil</i>	0	0	0
<i>Dana posojila in povečanje kapit.deležev</i>	0	0	0
<i>Prejeta – dana posojila</i>	0	0	0
<i>Zadolževanje</i>	0	0	2.005.153
<i>Odplacila dolga</i>	81.620	81.611	111.700
<i>Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih</i>	-2.387.179	-252.752	3.488.210
STANJE SREDSTEV NA RAČUNU	271.693	18.941	3.507.152

Vir: Zaključni račun JSS MOK za leto 2018 in Priloga 1.

JSS MOK v letu 2020 načrtuje 1.594.757 EUR presežka odhodkov nad prihodki in za 3.488.210 EUR povečanje sredstev na računih. Povečanje sredstev je posledica planiranih kapitalskih prihodkov ter planirane dodatne zadolžitve. Planirana zadolžitev je potrebna za realizacijo projekta izgradnje neprofitnih stanovanj Nad Dolinsko III. Povečanje sredstev se prenese v dobro splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2020.

2.2 Struktura stanovanjske najemnine

Stanovanjski zakon⁷ 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 %

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

⁷ Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe.

Ob predpostavki letnega prihodka iz naslova stanovanjskih najemnin skupaj s subvencijami v višini 1.062.000 EUR, bi JSS MOK moral nameniti za:

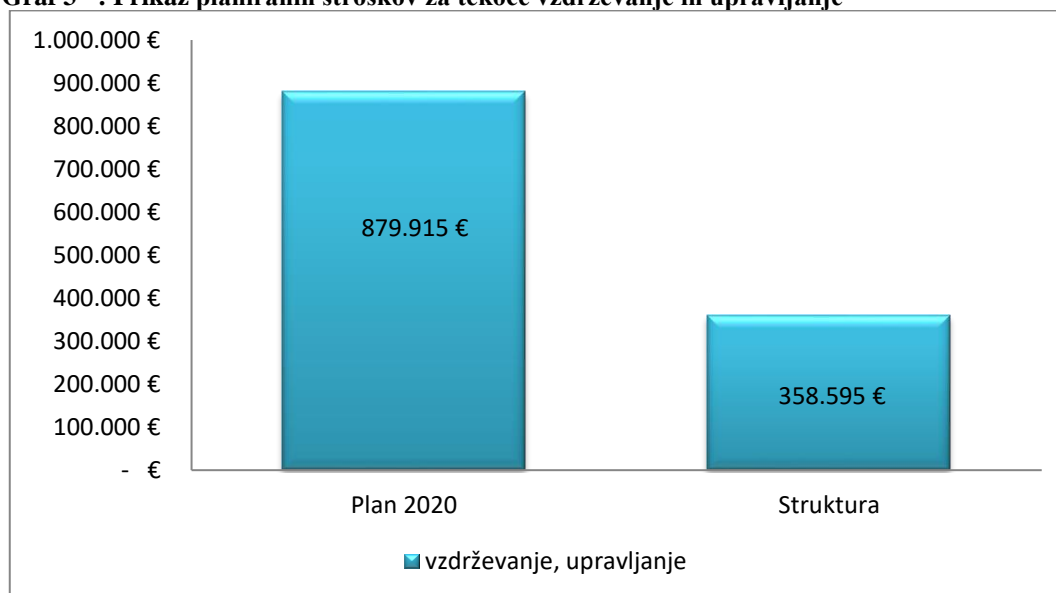
Tabela 4 : Pokrivanje stroškov v EUR

	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 2020	226.715,76	90.801,00	341.125,02	340.264,80	1.062.000,00
	41.078,16		22.015,26		
SKUPAJ v EUR	267.793,92	90.801,00	363.140,28	340.264,80	1.062.000,00

Vir: interno gradivo JSS MOK

V okviru finančnega načrta za leto 2020 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 2020 porabil sredstva v višini 195.495 EUR⁸ ter iz naslova investicijskega vzdrževanja pa 684.420 EUR⁹ (skupaj 879.915 EUR), kar predstavlja več kot določa struktura najemnine po stanovanjskem zakonu (tabela 4) v skupnem znesku 358.595 EUR (stroški vzdrževanja in stroški za opravljanje upravnih storitev).

Graf 3 : Prikaz planiranih stroškov za tekoče vzdrževanje in upravljanje



Vir: Tabela 4 in Priloga 1.

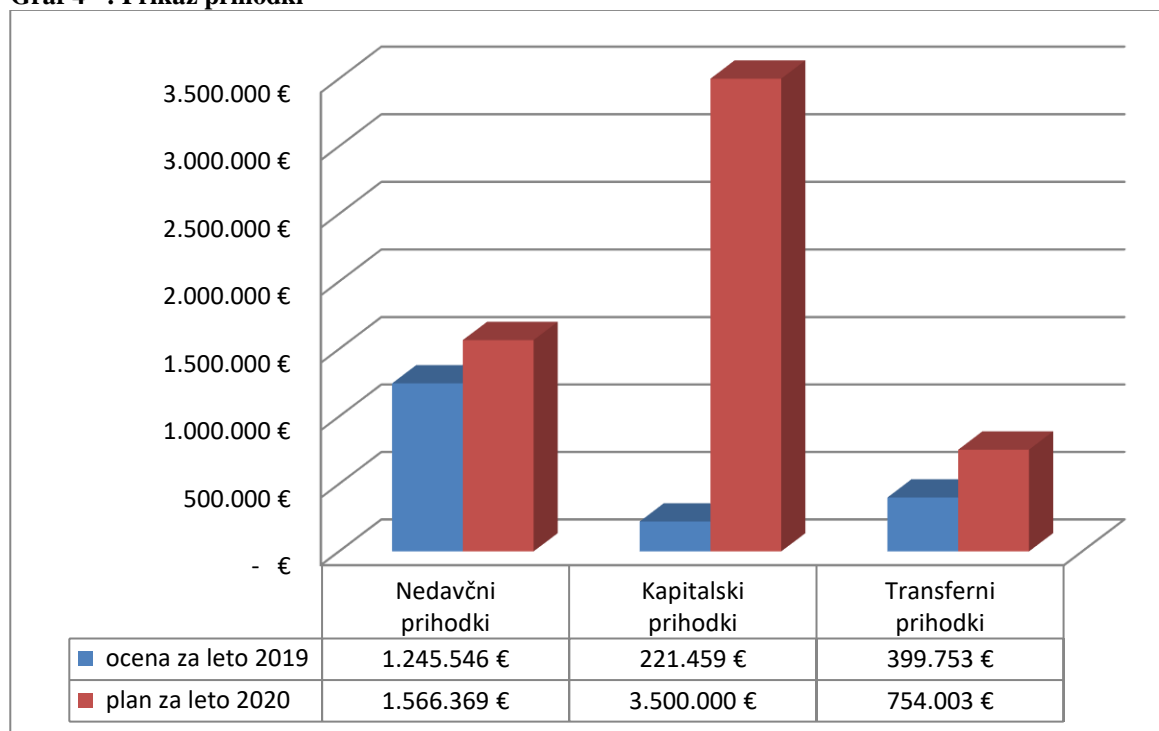
⁸ Prikaz planiranih odhodkov Priloga 1, konto 4025.

⁹ 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

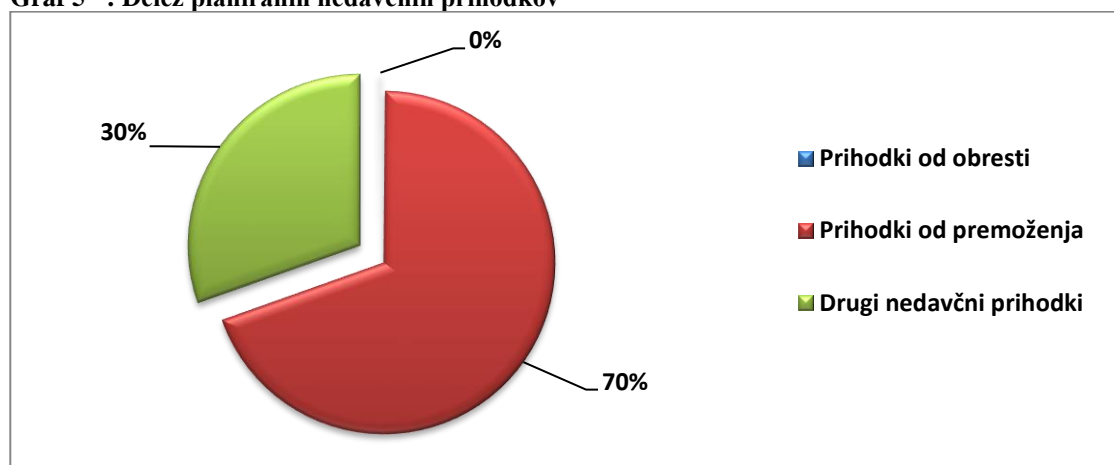


Vir: Priloga 1

3.1 Nedavčni prihodki¹⁰

JSS MOK načrtuje, da bo planirana višina **nedavčnih prihodkov** za leto 2020 znašala **1.566.369 EUR**.

Graf 5 : Delež planiranih nedavčnih prihodkov



Vir: Priloga 1, (celotni planirani nedavčni prihodki 1.566.369 EUR =100%)

¹⁰ Razčlenitev prihodkov po Ekonomski klasifikaciji (v nadaljevanju EK) prikazano v Prilogi 1.

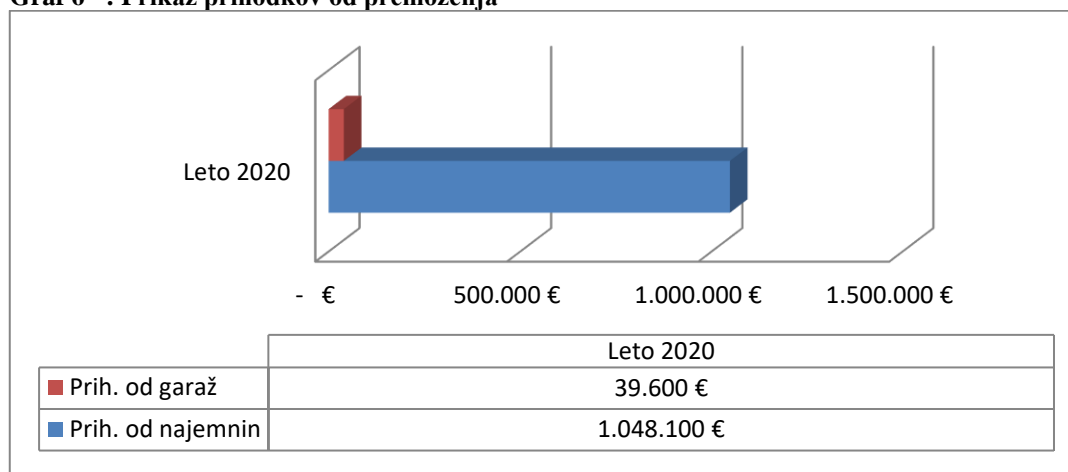
3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti planirani v višini 2.100 EUR zajemajo prihodke iz naslova obresti dveh danih posojil za nakup stanovanj.

3.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja v skupni višini 1.087.700 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 1.048.100 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 39.600 EUR.

3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki za leto 2020 v skupni višini 476.569 EUR vključujejo raznolike prihodke, ki jih je zelo težko oceniti. Bistvena razlika v primerjavi z oceno leta 2019 pa izhaja iz prodaje projektne dokumentacije za izgradnjo objektov Nad Dolinsko (Blok 2 in Blok1) v skupni višini 421.969 EUR. V okviru nadevih prihodkov pa so planirani tudi ostali prihodki, kot so:

- prihodki iz naslova obrabnine za opremo stanovanj migrantov v višini 6.000 EUR,
- prihodki iz naslova odškodnin zavarovalnic v višini 2.000 EUR,
- prihodki iz naslova prefakturiranih stroškov v višini 4.500 EUR,
- prihodki od prodanih daljincev garažnih vrat v primeru izgube v višini 150 EUR,

- prihodki iz naslova upravljanja stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS) v višini 20.000 EUR,
- ostali nepredvideni prihodki v višini 21.950 EUR.

3.2 Kapitalski prihodki

Kapitalski prihodki so v finančnem načrtu JSS MOK za leto 2020 planirani v skupni višini **3.500.000 EUR**. Plan prodaje nepremičnega premoženja JSS MOK za leto 2020, katerega je obravnaval in sprejel NS JSS MOK, je sestavljen iz:

- prodaje nezasedenih nepremičnin,
- prodaje zasedenih nepremičnin,
- prodaje solastniškega deleža na skupnih prostorih,
- prodaje poslovnega prostora JSS MOK,
- prodaje zemljišč.

V plan prodaje nezasedenih stanovanj oziroma stanovanjskih objektov so uvrščene nepremičnine, za katera so potrebna večja dodatna vlaganja, ali pa niso primerna za oddajo kot neprofitna stanovanja. Plan prodaje solastniških deležev na skupnih prostorih v objektih, kjer je JSS MOK lastnik posameznega stanovanja, je oblikovan na podlagi vloge etažnega lastnika. JSS MOK vrši prodajo lastnih nepremičnin v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1)

3.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki v skupni višini **754.003 EUR** predstavljajo pridobljena sredstva iz proračuna občin ter pridobljena sredstva iz državnega proračuna. Sredstva iz proračuna občin v višini 455.297 EUR so sredstva planirana iz naslova subvencij za stanovanja, na podlagi veljavne zakonodaje. JSS MOK planira, da bo iz proračuna MOK pridobil sredstva v skupni višini 439.697 EUR in sicer 85.495 EUR po Dogovoru o zamiku plačila zneskov subvencije najemnine za leto 2018, 152.602 EUR po Dogovoru o zamiku plačila zneskov subvencije najemnine za leto 2019 ter 201.600 EUR iz naslova subvencij po veljavnih odločbah za leto 2020.

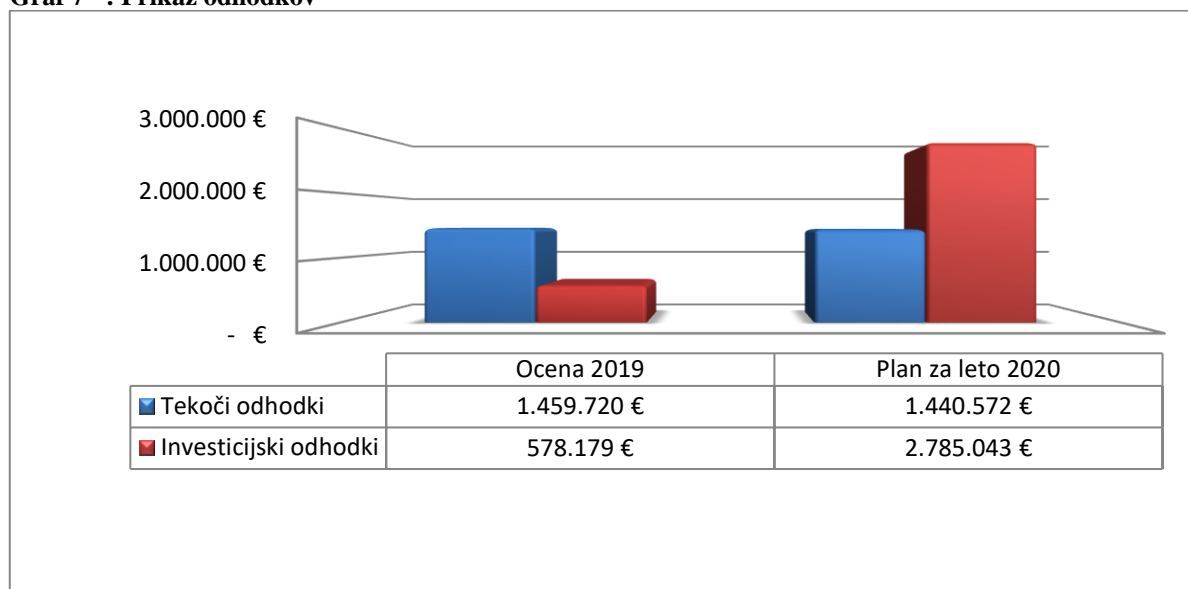
Sredstva pridobljena iz državnega proračuna v višini 298.706 EUR predstavljajo sredstva pridobljena iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (nepovratna EU sredstva) za izvajanje kohezijske politike v okviru države, na območju MOK. JSS MOK se je prijavil na EU projekt za prenovu 24 stanovanj v starem mestnem jedru Kopra.

4 ODHODKI

Pri načrtovanju obsega porabe pri pripravi finančnega načrta za leto 2020 so skrbniki postavk v prvi vrvi upoštevali prevzete obveznosti iz preteklega obdobja ter porabo preteklega leta izdatkov za izvajanje enakega obsega programov. JSS MOK je upošteval navodila ustanovitelja, kjer je med drugim napisano, da se je potrebno osredotočiti na področju izdatkov k sistemski racionalizaciji ter k prioritarnim potrebam, ki zagotavljajo ekonomsko učinkovitost in socialno pravičnost.

JSS MOK je v okviru bilance odhodkov planiral odhodke iz naslova tekočih odhodkov in investicijskih odhodkov.

Graf 7 : Prikaz odhodkov

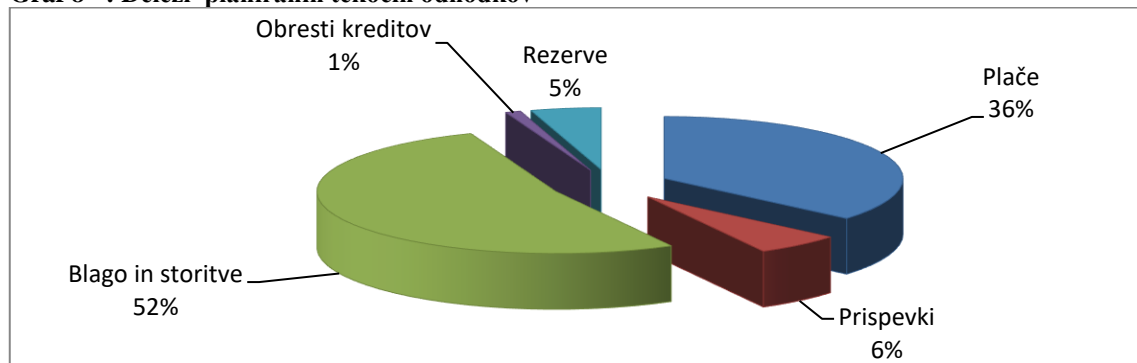


Vir: Priloga 1.

4.1 Tekoči odhodki¹¹

JSS MOK načrtuje, da bo skupna višina planiranih **tekočih odhodkov** za leto 2020 znašala **1.440.572 EUR**, kar je podrobneje prikazano v spodnjem grafu.

Graf 8 : Deleži planiranih tekočih odhodkov



Vir: Priloga 1, (celotni planirani tekoči odhodki 1.440.572 EUR =100%).

¹¹ Razčlenitev prihodkov po EK prikazano v Prilogi 1.

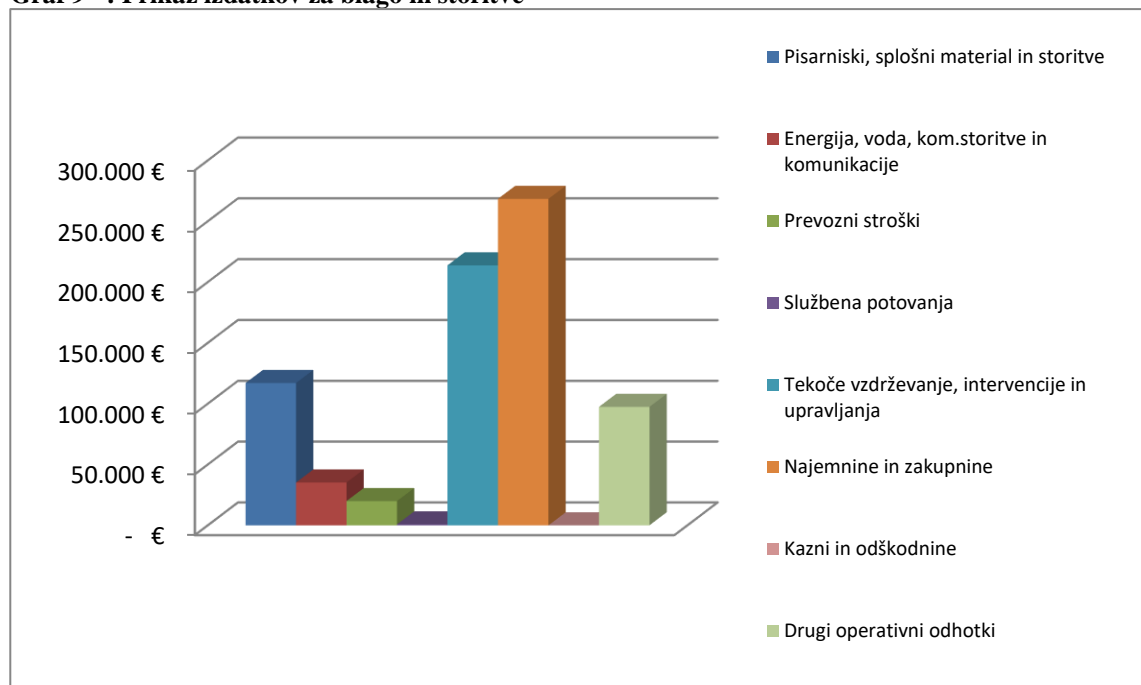
4.1.1 Izdatki za plače in prispevke

V okviru navedenih odhodkov JSS MOK prikazuje vsa potrebna sredstva, za izplačilo plač in drugih izdatkov povezanih s plačo v skupni višini 521.221 EUR in vsa potrebna sredstva za plačilo prispevkov delodajalca za socialno varnost v skupni višini 83.587 EUR. Planirana sredstva so upoštevajoč veljavne predpise s področja plačne zakonodaje v primerjavi z oceno za leto 2019 nekoliko višja predvsem, zaradi nove, višje uvrstitve delovnih mest v plačne razrede na podlagi Aneksa št. 3 h Kolektivni pogodbi za dejavnost okolja in prostora – tarifni del. Na višino sredstev je vplivala tudi vključitev rednih napredovanj zaposlenih, višji regres na podlagi spremenjene minimalne plače, ki je stopil v veljavo s 01.01.2019 ter predvideno izplačilo dveh jubilejnih nagrad. Pri načrtovanju potrebnih sredstev za prispevke za socialno varstvo je JSS MOK upošteval obstoječe prispevne stopnje.

4.1.2 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve so planirani v skupni višini 752.305 EUR in so v primerjavi z oceno 2019 nižji za 2%.

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 2020 planiran v višini 117.000 EUR. V okviru navedene postavke so zajeti stroški za:

- pisarniški material in storitve v višini 9.500 EUR,
- čistilni material in storitve za poslovne prostore in garaže v višini 17.469 EUR,
- založniške in tiskarske storitve višini 2.000 EUR,
- časopisi revije, knjige, naročnine za strokovno literaturo v višini 6.293 EUR,
- prevajalske storitev v višini 2.000 EUR,
- oglaševanje javnih dražb 6.000 EUR,

- računalniške storitve v višini 44.500 EUR,
- revizorske storitve v višini 22.238 EUR,
- reprezentanco v višini 4.500 EUR ter
- drugi nepredvideni stroški v višini 2.500 EUR.

Izdatki so v primerjavi z oceno 2019 nekoliko višji predvsem zaradi zamika plačila nekaterih stroškov iz leta 2019 v letu 2020 (plačilo notranje in zunanje revizije za leto 2020, itd.).

4.1.2.2 Energija, voda, komunalne storitev in komunikacije

Izdatki v skupni višini 35.200 EUR vključujejo planirane izdatke za:

- elektriko, vodo, komunalne storitve, odvoz smeti in stroške ogrevanja praznih stanovanja v lasti JSS MOK v skupni višini 6.300 EUR,
- elektriko, vodo, odvoz smeti, telefonije in poštnih storitve v poslovnih prostorih JSS MOK v skupni višini 26.000 EUR ter
- elektriko za garaže Ankaran v višini 2.200 EUR.

Izdatki so v primerjavi z oceno 2019 nekoliko nižji, ker JSS MOK ocenjuje, da bo v letu 2020 število praznih stanovanj bistveno nižje kot je bilo v letu 2019.

4.1.2.3 Prevozni stroški in storitve

Prevozni stroški v skupni višini 19.930 EUR vključujejo planirane stroške za:

- gorivo treh službenih vozil, zamenjavo enega seta gum na dveh službenih vozilih, vzdrževanja in popravila vozil, pristojbine za registracijo in zavarovanje treh službenih vozil v skupni višini 9.930 EUR ter
- selitveni stroški in najemna vozil, v primeru selitve poslovnih prostorov na novo lokacijo, v višini 10.000 EUR.

4.1.2.4 Službena potovanja

Izdatki za službena potovanja v skupni višini 770 EUR vključujejo stroške dnevnic za službeno potovanje, stroške prevoza v državi, v primeru ko je za službena potovanja, zaradi nemožnosti uporabe službenega vozila odobrena uporaba lastnega avtomobila, parkirnine, stroške prenočevanja ter druge stroške vezane na opravljanje nalog na službenem potovanju, ki so izkazani z računom.

4.1.2.5 Tekoče vzdrževanje in intervencije

Izdatki za tekoče vzdrževanje in intervencije v skupni višini 213.695 EUR zajemajo v največji meri stroške za tekoče vzdrževanje stanovanj in nujne nepredvidene intervencije v stanovanjih najemnikov, v skupni višini 107.695 EUR. Velik del stroškov je planiran tudi za plačila storitve upravljanja skupnih prostorov večstanovanjskih stavb v višini 87.800 EUR ter zavarovalne premije za celoten stanovanjski fond v višini 14.100 EUR. Zajeti pa so tudi stroški upravnika poslovnega prostora JSS MOK, vplačila v rezervni sklad za poslovni prostor JSS MOK ter intervencije in vzdrževalna dela v garažnih hišah v višini 4.100 EUR.

4.1.2.6 Najemnine in zakupnine

Najemnine v višini 268.360 EUR vključujejo sredstva za najemnine stanovanj v upravljanju v lasti SSRS v višini 228.000 EUR, stroške povezane z najemnino garažnih mest treh službenih vozil v višini 1.360 EUR, poslovni najem vozila v višini 9.000 EUR ter najemnine za poslovni prostor v višini 30.000 EUR v primeru, da bomo morali poiskati poslovne prostore na trgu. Najemnina je obračunana za dobo 6 mesece za cca 400 m².

4.1.2.7 Kazni in odškodnine

Izdatki za kazni in odškodnine v letu 2020 niso bile planirane.

4.1.2.8 Drugi operativni odhodki

Drugi operativni odhodki v višini 97.350 EUR vključujejo najbolj raznolike in raznovrstne stroške. V okviru finančnega načrta za leto 2020 so bili planirani naslednji stroški:

- konferenc in seminarjev v višini 2.500 EUR,
- sejnine članov in ostali stroški NS JSS MOK so predvideni v višini 18.200 EUR, (za izplačilo sejin 3.200 EUR ter za ostale nepredvidene stroške NS v povezavi s poslovanjem sklada 15.000 EUR),
- sodišč v sodnih postopkih v višini 1.800 EUR,
- sodni stroški, storitve odvetnikov, sodnih izterjevalcev, notarjev v višini 25.000 EUR,
- članarine v domačih neprofitnih institucijah in druge članarine v višini 700 EUR,
- plačila bančnih storitev in stroški plačilnega prometa UJP v višini 850 EUR,
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 8.000 EUR,
- cenitve v višini 15.000 EUR,
- vknjižbe namenskega premoženja 15.000 EUR,
- varstva pri delu v višini 1.600 EUR,
- plačila davka na dohodek pravnih oseb od pridobitne dejavnosti v višini 3.200 EUR ter
- drugi nepredvideni stroški v višini 5.500 EUR.

JSS MOK v letu 2020 planira za vse zaposlene izvesti izobraževanje na temo varstva osebnih podatkov, v strošek konferenc in seminarjev pa je poleg navedenega vključena tudi kotizacija na tradicionalnih dnevih Poslovanje z nepremičninami.

Zaradi izvedbe spremembe pri vrednosti namenskega premoženja v sodnem registru, je JSS MOK znotraj postavke cenitve, planiral tudi sredstva potrebna za cenitev le-tega.

V okviru navedenih odhodkov pa je JSS MOK planiral tudi stroške povezane z vknjižbo namenskega premoženja. Ta postavka predstavlja enega pomembnejših projektov JSS MOK. Ob ustanovitvi JSS MOK je MOK nanj prenesla stanovanja, katerih zemljiškoknjižno stanje ni bilo urejeno. JSS MOK od ustanovitve dalje pristopa k ureditvi teh razmerij, ki postopoma prehaja v zaključno fazo.

Sodne stroške, storitve odvetnikov, sodnih izvedencev in notarjev je JSS MOK za leto 2020 planiral glede na realizacijo leta 2019.

JSS MOK mora skladno z 32. členom Zakona o varnosti in zdravju pri delu¹² 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, ki bodo v letu 2020 namenjena predvsem za redne obdobje zdravniške preglede 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 PFN za leto 2020 je JSS MOK planiral sredstva v višini 68.459 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.

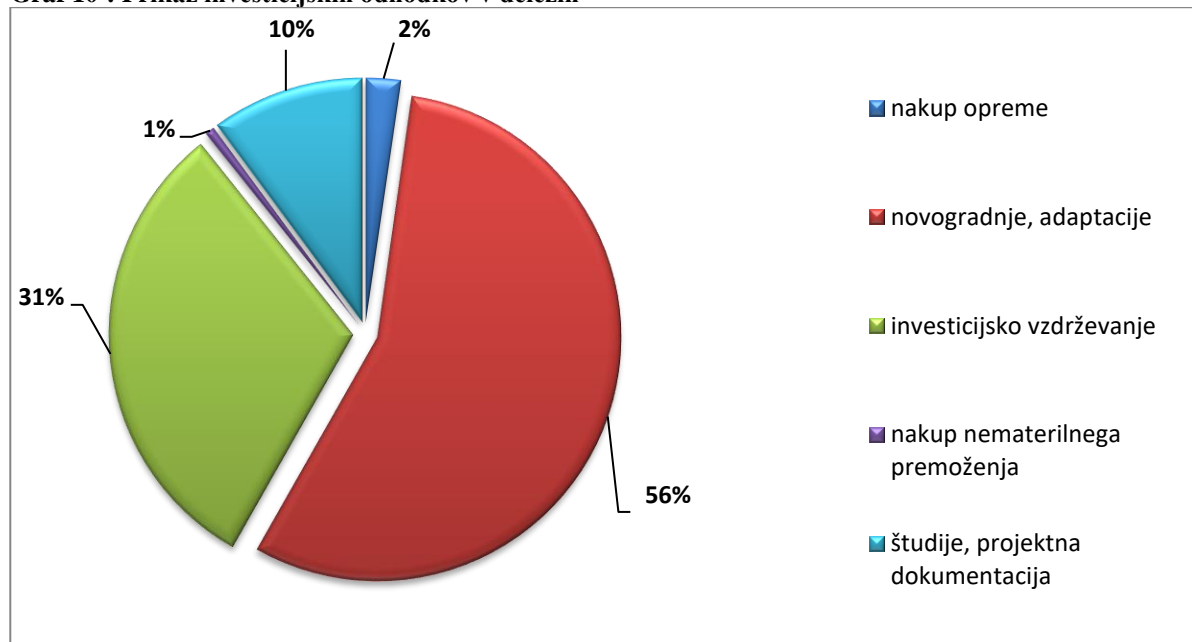
Sredstva so v primerjavo z ocene 2019 nekoliko nižja predvsem zato, ker se pri izračunu potrebnih sredstev za vplačilo v rezervni sklad ni upoštevalo večstanovanjskih objektov, kjer je JSS MOK 100% lastnik. Sredstva za vzdrževanje skupnih delov in naprav teh objektov so zajeta na postavki investicijsko vzdrževanje.

¹² Uradni list RS, št. 43/11.

4.2 Investicijski odhodki¹³

JSS MOK načrtuje, da bo skupna višina **investicijskih odhodkov** za leto 2020 znašala **2.785.043 EUR**. V spodnjem grafu so prikazani vsi investicijski odhodki v deležih, ki jih JSS MOK namerava v letu 2020 realizirati.

Graf 10 : Prikaz investicijskih odhodkov v deležih



Vir: Priloga 1, (celotni planirani investicijski odhodki 2.785.043 EUR=100%)

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

4.2.1 Nakup opreme

Za nakup opreme v letu 2020 je JSS MOK planiral sredstva v skupni višini 53.200 EUR. Planirana sredstva vključujejo odhodke v primeru potencialne selitve v nove poslovne prostore v skupni višini 48.200 EUR. Odhodke v višini 5.000 EUR pa je JSS MOK planiral za zamenjavo slabe, dotrajane računalniške opreme zaposlenih.

4.2.2 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije so za leto 2020 planirane v skupni višini 1.724.123 EUR. Sredstva bodo namenjena za začetek gradnje prvega objekta, 90 neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto, Blok 3. Pričetek gradnje je planiran takoj po pridobitvi gradbenega dovoljenja in izbiri izvajalca preko javnega razpisa. Strošek izgradnje objekta Blok 3, ki ga bo kril JSS MOK, ob predpostavki soinvestiranja s strani SSRS, je ocenjena na 4.400.000 EUR.

¹³ Razčlenitev prihodkov po EK prikazano v Prilogi 1.

4.2.3 Investicijsko vzdrževanje in obnove

Investicijsko vzdrževanje in obnove v skupni višini 734.420 EUR zajemajo obnove, adaptacije in vzdrževanje stanovanj in objektov v fondu sklada.

Večja vzdrževalna dela v letu 2020 je JSS MOK predvidel za:

- obnova 24 stanovanj v starem mestnem jedru Kopra v skupni višini 376.700 EUR,
- selitev v nove prostor v višini 50.000 EUR ter,
- celovito obnovo med letom izpraznjenih stanovanj in investicijska popravila stanovanj na podlagi prispelih vlog najemnikov ter opravljenih letnih ogledov stanovanj v skupni višini 307.720 EUR.

Planirana sredstva se bodo porabila za nujna vzdrževalna dela kot so zamenjavo dotrajanega stavbnega pohištva (zamenjava oken, vrat), obnova kopalnic, obnova streh in fasad, itd.. V planu je zajeta tudi ocena celovitih prenov stanovanj, ki se bodo preko leta izpraznila in jih bo potrebno pred predajo novemu najemniku celovito prenoviti.

4.2.4 Nakup nematerialnega premoženja

Za nakup nematerialnega premoženja je JSS MOK planiral sredstva v višini 15.000 EUR. V letu 2020 bodo sredstva v višini 5.000 EUR namenjena za izdelavo modula za dostop do baze FURSA in obdelave podatkov glede izpolnjevanja kriterijev najemnikov. Sredstva v višini 10.000 EUR so planirana za nabavo računalniških programov v primeru potreb zaradi selitve in sprejema novega Stanovanjskega zakona.

4.2.5 Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija

Sredstva v okviru postavke študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija so za leto 2020 planirana v skupni višini 258.300 EUR in zajemajo poleg stroškov za izdelavo projektne dokumentacije tudi stroške nadzora in investicijskega inženiringa.

Sredstva v višini 220.000 EUR so planirana za projekt izgradnje Bloka 3, Nad Dolinsko cesto. Tu je vključeno preostanek plačila za projektno dokumentacijo, strošek nadzora in investicijskega inženiringa.

Sredstva v višini 17.500 EUR so planirana za projekt prenove stanovanj JSS MOK v starem mestnem jedru. Vključeni so nadzor, izdelava študije izvedljivosti, izdelava energetskih izkaznic in potrebne dokumentacije za črpanje evropskih sredstev.

Preostala sredstva v višini 20.800 EUR pa so planirana za izdelavo projektne dokumentacije, popisov energijskih izkaznic in izvedbo nadzora pri vseh obnovah praznih stanovanj, investicijskih delih in tekočem vzdrževanju.

5 RAČUN FINANCIRANJA

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

5.1 Zadolževanje

JSS MOK je za realizacijo programov in razvojnih ciljev v letu 2020 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 **2.005.153 EUR**.

5.2 Odplačilo dolga

Planirana sredstva v skupni višini **117.700 EUR**, zajemajo vračila glavnice najetih dolgoročnih posojil pri SSRS ter odplačilo glavnice ob morebitni dodatni zadolžitvi.

JSS MOK je planiral za odplačilo glavnice dveh dolgoročna posojila, in sicer:

- prvo posojilo, za izgradnjo neprofitnih stanovanj v Ankaranu iz leta 1998 v višini 27.900 eur in
- drugo posojilo, za izgradnjo neprofitnih stanovanj na območju ZN Nad Dolinsko iz leta 2005 v višini 53.800 eur.

Preostala sredstva v višini 30.000 eur pa je JSS MOK planiral v primeru odplačila glavnice novega najetega posojila za izgradnje neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto - III faza.

6 PRIDOBITNA DEJAVNOST JSS MOK

JSS MOK v okviru svojega PFN za leto 2020 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 2020 JSS MOK načrtuje 23.830 EUR presežka prihodkov nad odhodki iz naslova pridobitne dejavnosti. Na strani prihodkov pridobitne dejavnosti JSS MOK planira 39.600 EUR vseh prihodkov ter na strani odhodkov pa 15.770 EUR vseh odhodkov, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

Tabela 7 : Pridobitna dejavnost

PREDLOG FINANČNEGA NAČRTA JSS MOK ZA LETO 2020 - PRIDOBITNA						
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2019	OCENA 2019	PREDLOG PLANA 2020	Ind (2020/2019)
			1	4	6	7(6/4)
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV						
I.	71	NEDAVČNI PRIHODKI (710)	32.500	32.500	39.600	122
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD OD PREMOŽENJA	32.500	32.500	39.600	
	7103	Prihodki od premoženja	32.500	32.500	39.600	122
7113	710304	Prihodki od najemnin garaž - Dolinska	10.980	10.980	12.000	
	710304	Prihodki od najemnin garaž - Ankaran	21.520	21.520	27.600	
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ	32.500	32.500	39.600	122
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	PLAN 2019	OCENA 2019	PREDLOG PLANA 2020	Ind (2020/2019)
			1	4	6	7(6/4)
I.	40	TEKOČI ODHODKI	28.391	34.650	15.770	46
1000	400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI	5.935	8.264	3.546	43
1100	401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	890	1.455	569	39
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	21.566	24.931	11.655	47
	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	8.606	2.148	786	37
1200	4020010	Čiščenje garaže Ankaran	2.940	2.216	1.469	66
1210	4022	Energija - garaža Ankaran	1.900	2.063	2.200	107
1213	4025	Upravljanje - Ankaran, Dolinska	6.520	9.941	4.000	40
1213	4025	Ostali stroški		6.963	6.700	
1217	4029	Plačilo NUSZ ANKARAN		1.600	1.600	
1216	4029	Davek na DDPO	1.600	0	3.200	#DIV/0!
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ	28.391	34.650	15.770	46

7 ZAKLJUČEK

Priprava poslovnega in finančnega načrta JSS MOK za leto 2020 je temeljila predvsem na oceni rezultatov poslovanja za leto 2019 ter predvidenih razpoložljivih finančnih sredstvih v letu 2020. JSS MOK je pri pripravi finančnega načrta upošteval vsa priporočila ustanovitelja ter prihodke in odhodke planiral tako, da si je prizadeval za ohranjanje makroekonomske stabilnosti ter realizacijo stanovanjske politike iz sprejete Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025.

JSS MOK bo v letu 2020 pričel in zaključil s prenovo 24 stanovanj v starem mestnem jedru. Z navedenim projektom se je JSS MOK prijavil na razpis za črpanje nepovratnih kohezijskih sredstev za namen revitalizacije starega mestnega jedra Kopra. Sredstva so bila s strani Službe vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko že odobrena in jih JSS MOK lahko pričakuje v letu 2020.

Drugi velik projekt s katerim bo JSS MOK pričel je izgradnja neprofitnih stanovanj na lokaciji Nad Dolinsko cesto, faza III. Zemljišče na območju Nad Dolinsko cesto v velikost 1,5 ha je v lasti JSS MOK. Sprejeti OPPN »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj« na tem območju omogoča izgradnjo štirih stolpičev s skupno cca. 200 stanovanji. JSS MOK namerava v letu 2020 pričeti z gradnjo prvega stolpiča, Blok 3, kjer bo zgradil 90 neprofitnih stanovanj. V objektu bodo kletni prostori namenjeni parkiranju. Ob predpostavki, da bo MOK gradnjo neprofitnih stanovanj oprostil plačila komunalnega prispevka, je vrednost izgradnje Bloka 3 ocenjena na 9.300.000 EUR (z vključenim DDV). Objekt namerava JSS MOK zgraditi v soinvestitorstvu s SSRS (Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020).

V skladu z navodili ustanovitelja se bo JSS MOK v letu 2020 soočil tudi s odprodajo lastnih poslovnih prostorov na naslovu Zore Perello Godina 2 in se preseli v druge poslovne prostore, ki naj bi jih MOK brezplačno prenesla na JSS MOK ali pa jih bomo moral JSS MOK pod tržnimi pogoji najeti na trgu.

Javni stanovanjski sklad MOK

Direktor:

Goran Malenić, l.r.

Predsednica nadzornega sveta JSS MOK:

Mojca Hilj Trivić, l.r.

Priloga 1:

- Predlog finančnega načrta JSS MOK za leto 2020

Priloga 1:

PREDLOG FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA za leto JANUAR - DECEMBER 2020

Šifra PU: NAZIV JAVNEGA SKLADA:

97217 JAVNI STANOVANSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER - ZBIRNO

A. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

- v evrih -		PLAN	OCENA	PROJKECIJA	Indeks
KONTO	NAZIV	2019	REALIZACIJE 2019	2020	(4=3/2 *100)
		(1)	(2)	(3)	(4=3/2 *100)
7 I. SKUPAJ PRIHODKI		3.005.511	1.866.758	5.820.372	312
	(70+71+72+73+74+78)				
TEKOČI PRIHODKI (70+71)		1.250.276	1.245.546	1.566.369	126
70 DAVČNI PRIHODKI		0	0	0	0
71 NEDAVČNI PRIHODKI		1.250.276	1.245.546	1.566.369	126
710 Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja		1.180.000	1.175.050	1.089.800	93
7100 Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki		0	0	0	0
7102 Prihodki od obresti		7.500	2.550	2.100	82
7103 Prihodki od premoženja		1.172.500	1.172.500	1.087.700	93
711 Takse in pristojbine		0	0	0	0
7110 Sodne takse		0	0	0	0
7111 Upravne takse in pristojbine		0	0	0	0
712 Globe in druge denarne kazni		0	0	0	0
713 Prihodki od prodaje blaga in storitev		0	0	0	0
714 Drugi nedavčni prihodki		70.276	70.496	476.569	676
7140 Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost		0	0	0	0
7141 Drugi nedavčni prihodki		70.276	70.496	476.569	676
72 KAPITALSKI PRIHODKI		1.500.000	221.459	3.500.000	1.580
720 Prihodki od prodaje osnovnih sredstev		1.500.000	221.459	2.175.265	982
7200 Prihodki od prodaje zgradb in prostorov		1.495.042	221.459	2.175.265	982
7201 Prihodki od prodaje prevoznih sredstev		0	0	0	0
7202 Prihodki od prodaje opreme		4.958	0	0	#####
7203 Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev		0	0	0	0
721 Prihodki od prodaje zalog		0	0	0	0
7210 Prihodki od prodaje blagovnih rezerv		0	0	0	0
7211 Prihodki od prodaje drugih zalog		0	0	0	0
722 Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev		0	0	1.324.735	0
7220 Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov		0	0	0	0
7221 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč		0	0	1.324.735	0
73 PREJETE DONACIJE		0	0	0	0
730 Prejete donacije iz domačih virov		0	0	0	0
731 Prejete donacije iz tujine		0	0	0	0
732 Donacije za odpravo posledic naravnih nesreč		0	0	0	0
74 TRANSFERNI PRIHODKI		255.235	399.753	754.003	189
740 Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij		180.235	329.768	455.297	138
7400 Prejeta sredstva iz državnega proračuna		0	0	0	0
7401 Prejeta sredstva iz občinskih proračunov		180.235	329.768	455.297	138
7402 Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja		0	0	0	0
7403 Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov		0	0	0	0
7404 Prejeta sredstva iz javnih agencij		0	0	0	0
741 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije		75.000	69.985	298.706	427
7410 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije		0	0	0	0
7411 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike		75.000	69.985	298.706	427
7413 Prejeta sredstva iz dr.pr.iz sred.pr.EU - za kohezijsko politiko		0	0	0	0
78 PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE		0	0	0	0
780 Predpristopna in popristopna pomoč evropske unije (194+195+196+197)		0	0	0	0
781 Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike (199+200+201+202+203)		0	0	0	0
782 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz strukturnih skladov (205+206+207+208)		0	0	0	0
783 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz kohezijskega sklada		0	0	0	0
784 Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje centraliziranih in drugih programov eu (211+212+213+214)		0	0	0	0
785 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz naslova pavšalnih povračil (216+217)		0	0	0	0
786 Postala prejeta sredstva iz proračuna evropske unije		0	0	0	0
787 Prejeta sredstva od drugih evropskih institucij in iz drugih držav		0	0	0	0
788 Prejeta vračila sredstev iz proračuna evropske unije		0	0	0	0

POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2020

4 II. SKUPAJ ODHODKI	6.622.387	2.037.899	4.225.615	207
(40+41+42+43+45)				
40 TEKOČI ODHODKI	1.530.115	1.459.720	1.440.572	99
(400+401+402+403+404+409)				
400 Plače in drugi izdatki zaposlenim	557.433	474.646	521.221	110
4000 Plače in dodatki	471.924	433.213	479.643	111
4001 Regres za letni dopust	18.025	15.079	16.000	106
4002 Povračila in nadomestila	22.200	19.743	20.000	101
4003 Sredstva za delovno uspešnost	44.273	5.600	5.000	89
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	1.011	578	57
401 Prispevki delodajalcev za socialno varnost	85.130	76.430	83.587	109
4010 Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	43.065	39.339	42.448	108
4011 Prispevek za zdravstveno zavarovanje	33.709	30.715	34.007	111
4012 Prispevek za zaposlovanje	283	260	288	111
4013 Prispevek za starševsko varstvo	472	433	480	111
4015 Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	7.601	5.683	6.364	112
402 Izdatki za blago in storitve	730.082	766.174	752.305	98
4020 Pisarniški in splošni material in storitve	80.330	88.780	117.000	132
4021 Posebni material in storitve	0	0	0	0
4022 Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	46.442	36.501	35.200	96
4023 Prevozni stroški in storitve	14.210	8.470	19.930	235
4024 Izdatki za službena potovanja	3.120	1.640	770	47
4025 Tekoče vzdrževanje	239.930	316.972	213.695	67
4026 Poslovne najemnine in zakupnine + PRERAZPOREDITEV (+12.451eur)	247.351	234.575	268.360	114
4027 Kazni in odškodnine	5.000	0	0	#####
4028 Davek na izplačane plače			0	0
4029 Drugi operativni odhodki + PRERAZPOREDITVE (-12.451eur)	93.699	79.236	97.350	123
403 Plačila domačih obresti	15.000	0	15.000	#####
404 Plačila tujih obresti				
405 Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta				
409 Rezerve	142.470	142.470	68.459	48
41 TEKOČI TRANSFERI	0	0	0	0
410 Subvencije				
411 Transferi posameznikom in gospodinjstvom				
412 Transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam				
413 Drugi tekoči domači transferi				
414 Tekoči transferi v tujino				
42 INVESTICIJSKI ODHODKI	5.092.272	578.179	2.785.043	482
420 Nakup in gradnja osnovnih sredstev	3.934.038	578.179	2.785.043	482
4200 Nakup zgradb in prostorov	0	4.500	0	0
4201 Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	0
4202 Nakup opreme	60.000	1.696	53.200	3.137
4204 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	1.000.000	0	1.724.123	#####
4205 Investicijsko vzdrževanje in obnove	799.250	261.707	734.420	281
4206 Nakup zemljišč	1.350.000	0	0	#####
4207 Nakup nematerialnega premoženja	48.000	0	15.000	#####
4208 Študije o izvedljivosti projektov, pr.dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	676.788	310.276	258.300	83
43 INVESTICIJSKI TRANSFERI	0	0	0	0
431 Investicijski transferi pravnim in fizičnim osebam, ki niso proračunski uporabniki	0			
432 Investicijski transferi proračunskim uporabnikom	0			
4320 Investicijski transferi občinam				
4321 Investicijski transferi javnim skladom in agencijam				
4322 Investicijski transferi v državni proračun				
4323 Investicijski transferi javnim zavodom				
45 PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE		0	0	0
III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ) PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.) (SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)	-3.616.876	-171.141	1.594.757	104

B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

- v evrih -				
	PLAN 2019	OCENA REALIZACIJE 2019	PROJKECIJA	Indeks
KONTO	(1)	(3)	(3)	(4=3/2 *100)
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0	0	0
(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 ezr				
44 V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	7.500	0	0	#####
(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 ezr				
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	-7.500	0	0	0

C. RAČUN FINANCIRANJA

- v evrih -				
	PLAN 2019	OCENA REALIZACIJE 2019	PROJKECIJA	Indeks
KONTO	(1)	(2)	(3)	(4=3/2 *100)
50 VII. ZADOLŽEVANJE	2.000.000	0	2.005.153	#####
(500+501)				
500 Domače zadolževanje	2.000.000	0	2.005.153	#####
501 Zadolževanje v tujini				
55 VIII. ODPLAČILA DOLGA	117.728	81.611	111.700	137
(550+551)				
550 Odplačila domačega dolga	117.728	81.611	111.700	137
551 Odplačila dolga v tujino				
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)	1.882.272	-81.611	1.893.453	
X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	-1.742.104	-252.752	3.488.210	
XI. NETO FINANCIRANJE (VI.+VII.-VIII.-X.--III.)	3.616.876	171.141	-1.594.757	
SREDSTVA NA RAČUNU - tekoča (sredstva na računu iz preteklih let - X)	271.693	18.941	3.507.152	