



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

PREDLOG

Številka: 014-2/2020

NADZORNI SVET JSS MOK

SPREMEMBA POSLOVNEGA IN FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2022



Koper, november 2021



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

KAZALO

1	UVOD	3
1.1	Sprememba finančnega načrta za leto 2022	4
2	PRIHODKI	5
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	6
2.2	Kapitalski prihodki	6
2.3	Transforni prihodki	7
3	ODHODKI	8
3.1	Tekoči odhodki	8
3.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	8
3.1.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	8
3.1.3	Izdatki za blago in storitve	8
3.1.4	Plačila domačih obresti	10
3.1.5	Rezerve	11
3.2	Investicijski odhodki	11
3.2.1	Nakup zgradb in prostorov	11
3.2.2	Nakup opreme	11
3.2.3	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	11
3.2.4	Investicijsko vzdrževanje in obnove	12
3.2.5	Nakup nematerialnega premoženj	12
3.2.6	Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija	13
4	RAČUN FINANCIRANJA.....	14
4.1	Zadolževanje	14
4.2	Odplačila dolga	14
5	PRIDOBITNA DEJAVNOST JSS MOK (SM 3300).....	15
6	ZAKLJUČEK.....	16
	Priloga 1.....	17

1 UVOD

Mestna občina Koper (v nadaljevanju; MOK) je leta 2003 na podlagi določil Zakona o javnih skladih¹ (v nadaljevanju; ZJS), in Odloka o ustanovitvi JSS MOK² ustanovila Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v nadaljevanju: JSS MOK). Zaradi uskladitve z določili novo sprejetega Zakona o javnih skladih³ (v nadaljevanju; ZJS-1) je leta 2009 Občinski svet Mestne občine Koper sprejel nov Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK⁴. Osrednje naloga JSS MOK je izvajanje in zagotavljanje stanovanjske oskrbe občanov MOK in občine Ankaran. Do dokončnega dogovora o delitvi premoženja med ustanoviteljico JSS MOK, MOK in novoustanovljeno Občino Ankaran skladno z 51. b členom Zakona o lokalni samoupravi⁵, je MOK v funkciji ustanovitelja JSS MOK, novoustanovljena Občina Ankaran pa ima funkcijo soglasodajalca.

Poslovni in finančni načrt JSS MOK za leti 2021 in 2022, ki ga je Nadzorni svet JSS MOK obravnaval na seji dne 02.12.2020, je Občinski svet MOK sprejel na seji dne 29.12.2020, občina Ankaran pa je svoje soglasje podala dne 21.01.2021.

Poslovni in finančni načrt JSS MOK za leto 2022 (v nadaljevanju: PFN 2022), je JSS MOK pripravil skupaj s Poslovnim in finančnim načrtom JSS MOK za leto 2021 v mesecu novembru 2020. Takrat so bila upoštevana izhodišča in Navodila za pripravo proračuna MOK za leto 2021 in za leto 2022 z dne 06.10.2020, kjer so bili zajeti podatki iz jesenske napovedi gospodarskih gibanj 2020-2025 Urada RS za makroekonomske analize in razvoj (UMAR september 2020).

Osnova za pripravo spremembe PFN 2022 so Izhodišča za pripravo spremembe proračuna MOK za leto 2022 z dne 08.10.2021. Izhodišča temeljijo na jesenski napovedi gospodarskih gibanj Urada Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj. Ta zajema podatke iz jesenske napovedi gospodarskih gibanj 2021-2024 Urada RS za makroekonomske analize in razvoj (UMAR september 2021).

Sprememba PFN 2022 je akt sklada s katerim se spreminja sprejeti PFN JSS MOK za leto 2022 sprejet decembra 2020. JSS MOK je pri pripravi spremembe PFN 2022, poleg izhodišč za pripravo spremembe proračuna MOK za leto 2022 z dne 08.10.2021, upošteval tudi:

- oceno rezultatov poslovanja za leto 2021,
- realizacijo poslovanja za obdobje do 31.10.2021,
- investicijski program - druga novelacija projekta »Nova Dolinska«, ki je bil sprejet na 22. redni seji Nadzornega sveta JSS MOK dne 13.10.2021,
- obvestilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS), da je Nadzorni svet SSRS na 81. korespondenčni seji dne 22.10.2021 sprejel sklep o dodelitvi dolgoročnega posojila ter
- ocenjena razpoložljiva finančna sredstva v letu 2022.

Vse spremembe in dopolnitve v okviru spremembe PFN 2022 so prikazane s povečanim ali znižanim indeksom, ki je pripisan pri posameznih spremenjenih prihodkih in odhodkih.

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

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

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

⁴ Uradni list RS, št. 61/09 in 85/20.

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

1.1 Sprememba finančnega načrta za leto 2022

Javni skladi so pri oblikovanju finančnega načrta 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 spremembe finančnega in poslovnega načrta za leto 2022 upošteval sestavo že sprejetega PFN 2022, ter tako v okviru spremembe le-tega 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 spremembi PFN 2022 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 prava⁶.

Sprememba PFN 2022

	PLAN 2022	SPREMEMBA PLANA 2022	ind
Prihodki	1.350.866 €	3.027.466 €	224
Odhodki	2.761.346 €	7.785.893 €	282
Presežek/primanjkljaj	- 1.410.480 €	- 4.758.427 €	337
Prejeta vračila posojil	- €	- €	
Dana posojila in povečanje kapit.deležev	- €	- €	#DIV/0!
Prejeta – dana posojila	- €	- €	
Zadolževanje	1.100.000 €	4.430.983 €	403
Odplacila dolga	107.700 €	168.100 €	156
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih	- 418.180 €	- 495.544 €	119
Sredstva na računih iz preteklih let	1.832.177 €	1.832.177 €	100
SREDSTAV NA RAČUNIH - tekoča ocena	1.413.997 €	1.336.633 €	95

Vir: Priloga 1.

JSS MOK v okviru spremembe PFN 2022 načrtuje 4.758.427 EUR presežka odhodkov nad prihodki in za 495.544 EUR znižanja sredstev na računih iz preteklih let. Znižanje sredstev se prenese v dobro splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2022.

⁶ Uradni list RS, št. 112/09 in spremembe

2 PRIHODKI⁷ (sprememba – Ind 224%)

JSS MOK je v okviru spremembe PFN 2022 v bilanci prihodkov planiral spremembe pri prihodkih iz naslova nedavčnih prihodkov, kapitalskih prihodkov in transfernih prihodkov. Skupni prihodki so se v primerjavi s sprejetim planom zvišali za 124% oz. za 2.028.408 EUR. Prihodki so se povečali iz planiranih 1.350.866 EUR na skupne prihodke v višini **3.027.466 EUR**.

2.1 Nedavčni prihodki (sprememba - Ind 120%)

Nedavčni prihodki so se v primerjavi s sprejetim planom povečali za 20%. Prihodki so se povečali iz 1.117.950 EUR na **1.345.150 EUR**. Navedeni prihodki vključujejo spremembe pri prihodkih od premoženja in pri drugih nedavčnih prihodkih.

2.1.1 Prihodki od obresti (sprememba - Ind 100%)

Prihodki od obresti v skupni višini **3.000 EUR** so ostali nespremenjeni. Prihodki od obresti zajemajo prihodke iz naslova obresti depozitov ter obresti po amortizacijskih načrtih dveh danih posojil za nakup stanovanj.

2.1.2 Prihodki od premoženja (sprememba - Ind 122%)

Prihodki od premoženja so se v primerjavi s sprejetim planom povečali za 22%. Prihodki so se povečali iz 1.053.100 EUR na **1.286.100 EUR**.

Navedeni prihodki vključujejo:

- **prihodke iz naslova najemnin stanovanj** v višini 1.238.500 EUR, kateri so se v primerjavi s sprejetim planom povečali za 225.000 EUR. Povečanje je posledica sprejetega Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E)⁸, na podlagi katerega se je s 1. 11. 2021, zaradi uvedbe lokacijskega faktorja, spremenila višina neprofitne najemnine, kar za stanovanja v lasti JSS MOK pomeni od 2 do 11% dvig najemnine. Prav tako se spremeni vrednost točke za obračun najemnine, ki je osnova za določitev vrednosti stanovanj in posledično za izračun višine neprofitne najemnine. Vrednost točke bo namesto 2,63 EUR znašala 3,50 EUR, ki se bo uskladila postopno:
 - od 1. 7. 2021 je 2,92 EUR;
 - od 1. 4. 2022 bo 3,21 EUR;
 - od 1. 4. 2023 pa 3,50 EUR.

Navedeno pomeni, da se bo najemnina zaradi spremembe vrednosti točke od 30. 6. 2021 do konca leta 2022 zvišala za 22%.

- **prihodke od najemnin garaž** v višini 39.600 EUR, kateri so ostali nespremenjeni ter

⁷ Razčlenitev prihodkov po Ekonomski klasifikaciji (v nadaljevanju EK) prikazano v Prilogi 1.

⁸ Uradni list RS, št. 90/21

- **prihodke iz naslova najemnine poslovnega prostora** v višini 8.000 EUR, kar je bilo v primerjavi z že sprejetim planom dodano. JSS MOK v drugi polovici leta 2022 načrtuje oddajo dela poslovnih prostorov na naslovu Cesta Zore Perello Godina.

2.1.3 *Drugi nedavčni prihodki (sprememba - Ind 91%)*

Drugi nedavčni prihodki so se v primerjavi s sprejetim planom znižali za 9%. Prihodki so se znižali iz 61.850 EUR na **56.050 EUR**. Znižanje v višini 5.800 EUR je posledica novih priporočil Zveze računovodij za evidentiranje refundacij bolniških odsotnosti. Sredstva so bila prenesena na prihodkovno postavko Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja.

Drugi nedavčni prihodki za leto 2022 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 SSRS ter
- obrabnina za opremo stanovanj za migrante.

2.2 **Kapitalski prihodki (sprememba - Ind 28.938%)**

Kapitalski prihodki so se v primerjavi s sprejetim planom povečali kar za 28.838% oz. za 1.360.000 EUR. Prihodki so se povečali iz 4.716 EUR na **1.364.716 EUR**.

Navedeni prihodki vključujejo:

- **prihodke od prodaje zgradb in prostorov** v višini 864.716 EUR. Prihodki so se povečali za 860.000 EUR in vključujejo prodajo stanovanjskih objektov ter prodajo dela poslovnih prostorov v višini 360.000 EUR. V PFN 2022 je JSS MOK planiral tako prihodke od prodaje dela poslovnih prostorov, kakor tudi prihodke od oddaje. JSS MOK bo prednostno poskušal poslovne prostore prodati. Če JSS MOK želi iti v prodajo ali oddajo, mora imeti v PFN 2022 planirana oba prihodka. Prihodki v višini 500.000 EUR predstavljajo prihodke od prodaje dotrajanih stanovanjskih objektov na podlagi Plana prodaje nepremičnega premoženja JSS MOK za leto 2022, ki ga je sprejel Nadzorni svet JSS MOK.
- **prihodke od prodaje stavbnih zemljišč** v višini 500.000 EUR. Prihodki so bili v primerjavi s sprejetim planom dodani, saj so zaradi odločitve JSS MOK da sam zgradi celoten Blok 3, potrebna višja lastna sredstva, ki se bodo zagotovila tudi s prodajo zemljišča s parcelno št. 1970/14 k.o. Semedela.

2.3 Transforni prihodki (sprememba - Ind 139%)

Transforni prihodki so se v primerjavi s sprejetim planom povečali za 39% oz. za 89.400 EUR. Prihodki so se povečali iz 228.200 EUR na **317.600 EUR**.

Navedeni prihodki vključujejo:

- ***Prejeta sredstva iz občinskih proračunov*** v višini 298.400 EUR. Sredstva so se v primerjavi s sprejetim planom povečala za 70.200 EUR. Povečanje predstavlja večji prihodek iz naslova subvencij najemnin, zaradi spremembe višine neprofitne najemnine ter posledično tudi višine subvencije.
- ***Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja*** v višini 19.200 EUR. Sredstva zajemajo prihodke iz naslova refundacij bolniških odsotnosti nad 30 dni, spremstva, nege otrok, krvodajalstva, itd.. Del sredstev v višini 5.800 EUR je bil, zaradi novih priporočil evidentiranja prihodkov s strani Zveze računovodij, prenesen iz drugih nedavčnih prihodkov.

3 ODHODKI ⁹ (sprememba – Ind 282%)

JSS MOK je v okviru spremembe PFN 2022 v bilanci odhodkov planiral spremembe pri tekočih in investicijskih odhodkih. Skupni odhodki so se v primerjavi s sprejetim planom zvišali za 183% oz. za 5.024.547 EUR. Skupni odhodki so se povečali iz planiranih 2.761.346 na **7.785.893 EUR**.

3.1 Tekoči odhodki (sprememba - Ind 102%)

Tekoči odhodki so se v primerjavi s sprejetim planom povečali za 2% oz. za 23.547 EUR. Odhodki so se povečali iz 1.136.346 EUR na **1.159.893 EUR**. Navedeni odhodki vključujejo spremembe pri izdatkih za plače in prispevke, izdatkih za blago in storitve ter pri plačilih domačih obresti.

3.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim (sprememba - Ind 106%)

Plače in drugi izdatki zaposlenim so se v primerjavi s sprejetim planom povečali za 6% oz. za 32.111 EUR. Izdatki so se povečali iz 494.960 EUR na **527.071 EUR**.

Pri povečanju izdatkov za plače zaposlenih je JSS MOK poleg izhodišč za pripravo spremembe proračuna MOK upošteval tudi nova dejstva in okoliščine, ki so vplivale na višji indeks. Slednje vključujejo redna napredovanja zaposlenih, usklajevanje določenih delovnih mest z dejanskim izvajanjem nalog zaposlenih ter izplačilo neizrabljenega letnega dopusta in odpravnine za zaposlenega, ki je v daljšem bolniškem staležu, v primeru njegove upokojitve.

3.1.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost (sprememba - Ind 106%)

Prispevki delodajalca za socialno varnost so se zaradi zgoraj navedenih dejstev povečali za 6% oz. 4.486 EUR. Prispevki so se povečali iz 76.696 EUR na **81.182 EUR**.

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

Izdatkih za blago in storitve so se v primerjavi s sprejetim planom znižali za 4% oz. za 17.550 EUR. Izdatki so se znižali iz 487.590 EUR na **470.040 EUR**. Pri pripravi spremembe PFN 2022 so bili izdatki za blago in storitve podrobneje pregledani. Na podlagi ocene poslovanja za leto 2021 so se nekateri stroški racionalizirali in celo nekoliko znižali, določeni pa so se, zaradi novih dejstev in okoliščin, povečali. Podrobnejši prikaz znižanja in povečanja izdatkov za blago in storitev je podano v nadaljevanju.

3.1.3.1 Pisarniški, splošni material in storitve (sprememba - Ind 102%)

Izdatki za pisarniški, splošni material in storitve so se povečali za 2% in sedaj znašajo 97.850 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.

⁹ Razčlenitev prihodkov po EK prikazano v Prilogi 1.

Povečanje v višini 1.500 EUR zajema dodatne stroške za lektoriranje novo sprejetih internih aktov ter lektoriranje in oblikovanje teksta Poslovne politike JSS MOK 2022-2026 za območje občine Ankaran.

3.1.3.2 Energija, voda, komunalne storitev in komunikacije (sprememba - Ind 120%)

Izdatki za elektriko, vodo, komunalne storitve in komunikacijo so se povečali za 20% in sedaj znašajo 53.400 EUR. Navedeni izdatki vključujejo plačilo stroškov za porabljeno električno energijo, vodo, komunalo in kurjavo praznih stanovanj v lasti JSS MOK ter plačilo stroškov energije, vode in telefonije v poslovnih prostorih sklada. V predmetne izdatke so vključene tudi poštne storitve potrebne za izvajanje dejavnosti JSS MOK.

Povečanje v višini 9.000 EUR zajema večje stroške v okviru izdatkov za internet in poštene storitve. JSS MOK v letu 2022 načrtuje prehod interneta na optični kabel ter večje izdatke v okviru poštnih storitev, zaradi izvedbe novega razpisa za oddajo stanovanj. Zaradi dviga cen poštnih storitev, se je posledično dvignil tudi predvideni izdatek iz tega naslova, saj bo JSS MOK v letu 2022 nadaljeval z intenzivnim preverjanjem najemnikov, zaradi izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najema. Konec leta pa je predviden tudi novi razpis za oddajo neprofitnih najemnih stanovanj.

3.1.3.3 Prevozni stroški in storitve (sprememba - Ind 85%)

Prevozni stroški so se v primerjavi s sprejetim planom znižali za 15% in sedaj znašajo 11.200 EUR. V njih so zajeti stroški goriv, gum, vzdrževalnih del in popravil, pristojbine za registracijo in zavarovanje službenih vozil.

Znižanje je posledica izključitve dela stroškov za registracijo in zavarovanje vozil, za katere se je ugotovilo, da so bili v okviru sprejetega plana previsoko planirani.

3.1.3.4 Službena potovanja (sprememba - Ind 230%)

Izdatki za službena potovanja so se v primerjavi s planom povečali za 130% in sedaj znašajo 2.120 EUR. V okviru navedenih izdatkov so planirani predvsem izdatki za stroške javnega prevoza, dnevnice kot povračilo stroškov prehrane, kilometrina v primeru, ko je za službena potovanja odobrena uporaba lastnega avtomobila, parkirna, stroški nočitev ter drugi stroški vezani na opravljanje nalog na službenih potovanjih vseh zaposlenih.

Povečanje v višini 1.200 EUR je bilo opravljeno na podlagi ponovne ocene poslovanja, kjer se je ugotovilo, da so bili navedeni stroški v sprejetem planu prenizko planirani. Znižani znesek na postavki prevozni stroški in storitve je bil prenesen na postavko službena potovanja.

3.1.3.5 Tekoče vzdrževanje in intervencije (sprememba - Ind 80%)

Izdatki za tekoče vzdrževanje in intervencije so se v primerjavi s sprejetim planom znižali za 20% in sedaj znašajo 198.256 EUR. V okviru navedenih izdatkov so zajeti izdatki, ki se nanašajo na prenove dotrajanih stanovanj in nujne nepredvidene intervencije, stroške upravljanja stanovanj in poslovnega prostor ter stroške zavarovanja stanovanjskega fonda.

Znižanje postavke je posledica izločitve določenega dela izdatkov, ki so bili v sprejetem planu planirani za izplačilo odškodnine v primeru izvedene sodne poravnave za Dolinsko 3i in 3j. Sodna poravnava je bila izvedena že v letu 2021, zato teh sredstev v letu 2022 ne potrebujemo več.

3.1.3.6 Najemnine in zakupnine (sprememba - Ind 100%)

Izdatki za najemnine in zakupnine se v primerjavi s sprejetim planom niso spremenili in ostajajo v višini 3.000 EUR. Izdatki vključujejo sredstva za najemnine garažnih mest treh službenih vozil v višini ter sredstva za najem opreme za povezavo v omrežje HKOM (Ministrstvo za javno upravo).

3.1.3.7 Drugi operativni odhodki (sprememba - Ind 126%)

Drugi operativni odhodki so se v primerjavi s sprejetim planom povečali za 26% in sedaj znašajo 104.214 EUR. Drugi operativni odhodki vključujejo najbolj raznolike in raznovrstne stroške, kjer so zajeti predvsem stroški za:

- konference in seminarje,
- sejnine članov NS JSS MOK,
- storitve odvetnikov, sodnih izterjevalcev, notarjev in stroški sodnih postopkov,
- članarine v domačih neprofitnih institucijah in druge članarine
- plačila bančnih storitev in stroški plačilnega prometa UJP,
- stroški povezani z zadolževanjem,
- ceditve,
- vknjižbe namenskega premoženja,
- varstva pri delu,
- plačila davka na dohodek pravnih oseb od pridobitne dejavnosti ter
- drugi nepredvideni stroški.

Povečanje navedenih odhodkov je vezano na predvideno povečanje odvetniških storitev, zaradi sodnega spora, ki ga nekdanji direktor vodi zoper JSS MOK. Prav tako je, zaradi predvidene gradnje javnih najemnih stanovanja, potrebno predvideti določena sredstva, za primer rešitve pravnih vprašanj povezanih s samo gradnjo.

Nadalje je planirano tudi povečanje sredstev za varstvo pri delu, zaradi zagotovitve izvajanja testiranja s hitrimi antigenskim testi za primer, da testiranja ne bodo brezplačna. Prav tako pa se povečujejo sredstva iz naslova uskladitve notranjih aktov, vzpostavitve zahtevanih evidenc in izobraževanja zaposlenih, kot to določa GDPR.

3.1.4 Plačila domačih obresti (sprememba - Ind 314%)

Plačila domačih obresti so se v primerjavi s sprejetim planom povečala za 214%, torej iz 2.100 EUR na **6.600 EUR**. Zaradi odločitve, da bo JSS MOK sam zgradil objekt Blok 3 ter na osnovi spremenjenega investicijskega programa Investicijski program - druga novelacija projekta »Nova Dolinska«, kjer je za realizacijo projekta izgradnje Bloka 3 predvidena višja vrednost zadolževanja JSS MOK glede na sprejeti plan, se s tem posledično spremeni tudi vrednost plačila domačih obresti. JSS MOK je pri izračunu obresti upošteval odplačilno dobo 25 let ter letni EURIBOR + 0,03% na osnovi obvestila SSRS, da je Nadzorni svet SSRS na 81. korespondenčni seji dne 22.10.2021 sprejel sklep o dodelitvi dolgoročnega posojila pod temi pogoji.

Na podlagi predvidene dinamike gradnje se je v okviru spremembe PFN 2022 zajelo le odplačilo obresti za obdobje 6 mesecev, saj se bo posojilo začelo črpati predvidoma julija 2022.

3.1.5 Rezerve (sprememba - Ind 100%)

V okviru spremembe PFN 2022 so sredstva za namene rezervnih skladov ostala nespremenjena in znašajo **75.000 EUR**.

3.2 Investicijski odhodki (sprememba - Ind 408%)

Investicijski odhodki so se v primerjavi s sprejetim planom povečali za 308% oz. za 5.001.000 EUR. Odhodki so se povečali iz 1.625.000 EUR na **6.626.000 EUR**. Navedeni odhodki vključujejo spremembe pri odhodkih za nakup zgradb in prostorov, odhodkih za nakup opreme, odhodkih za novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije, odhodkih za investicijsko vzdrževanje in obnove ter odhodkih za nakup nematerialnega premoženja.

3.2.1 Nakup zgradb in prostorov (sprememba - Ind 0%)

Odhodki za nakup zgradb in prostorov so se v primerjavi s sprejetim planom znižali za 100%. JSS MOK je v okviru navedenih odhodkov planiral sredstva za nakup bivalne enote. Pri pripravi spremembe PFN 2022 se je JSS MOK odločil, da bo navedena sredstva raje porabil za ureditev dodatne bivalne enote na naslovu Srgaši 9 (adaptacija ter nakup opreme).

3.2.2 Nakup opreme (sprememba - Ind 586%)

Odhodki za nakup opreme so se v primerjavi s sprejetim planom zvišali za 486%, iz planiranih 7.000 EUR na **41.000 EUR**.

Povečanje v višini 34.000 EUR, skladno z dogovorom z MOK, v največji meri vključuje planirane odhodke za nakup pohištva za ureditev dodatne bivalne enote na naslovu Srgaši 9. Manjši del povečanja navedenih odhodkov predstavljajo planirana sredstva za nakup nove opreme pri pregraditvi obstoječih poslovnih prostorov JSS MOK, zamenjavo zastarele računalniške opreme ter nakup novega skenerja za potrebe glavne pisarne.

3.2.3 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije (sprememba - Ind 590%)

Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije so se v primerjavi s sprejetim planom povečale za 490%, iz 1.000.000 EUR na **5.896.000 EUR**. Planirana sredstva so v celoti namenjena projektu »Nova Dolinska« in sicer za izgradnjo objekta Blok 3. Povečanje odhodkov v višini 4.896.000 EUR je posledica odločitve, da bo JSS MOK sam zgradil objekt Blok 3, brez soinvestiranja SSRS, kot je bilo sprva načrtovano. Zaradi te odločitve je JSS MOK pripravil novelacijo investicijskega programa, ki je upošteval dejstvo, da bo JSS MOK sam investiral celotni objekt Blok 3. Investicijski program je potrdil Nadzorni svet JSS MOK na svoji 22. redni seji dne 13.10.2021.

Vrednost investicije povzeta iz Investicijskega programa - druga novelacija »Nova Dolinska« – izgradnja javnih najemnih stanovanj, oktober 2021 je:

Postavka	Stalne cene		Tekoče cene	
	v EUR	Delež	v EUR	Delež
1. Projektantski nadzor	23.567,73	0,26%	24.181,82	0,26%
2. Izvedbena dela	7.459.025,81	83,73%	7.653.380,05	83,73%
3. Strok. nadzor gradnje, inženiring, ostalo	280.000,00	3,14%	287.295,75	3,14%
4. Nepredvideni stroški (5 % GOI del)	372.951,29	4,19%	382.669,00	4,19%
Skupaj brez DDV	8.135.544,83	91,32%	8.347.526,62	91,32%
DDV - 9,5 %	772.876,76	8,68%	793.015,03	8,68%
Skupaj	8.908.421,59	100,00%	9.140.541,65	100,00%

Predviden začetek gradnje Blok 3 je januar 2022. Gradnja naj bi trajala 18 mesecev. Glede na terminski plan gradnje je ocena potrebnih finančnih sredstev za leto 2022 ocenjena na 5.896.000 EUR.

3.2.4 Investicijsko vzdrževanje in obnove (sprememba - Ind 133%)

Investicijsko vzdrževanje in obnove so se v primerjavi s sprejetim planom zvišale za 33%, iz 300.000 EUR na **398.000 EUR**. Planirana sredstva vključujejo odhodke za nujna vzdrževalna dela, kot so zamenjava 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.

Povečanje v višini 98.000 EUR vključuje dodatno planirane odhodke za:

- pregraditev obstoječih poslovnih prostorov JSS MOK na dva dela ter
- obnovo dodatne bivalne enote na naslovu Srgaši 9.

3.2.5 Nakup nematerialnega premoženja (sprememba - Ind 330%)

Odhodki za nakup nematerialnega premoženja so se v primerjavi s sprejetim planom povečali za 230%, iz 10.000 EUR na **33.000 EUR**.

Planirana sredstva so v celoti namenjena za nabavo računalniških programov ter za nadgradnjo dosedanjih posameznih programskih modulov. Povečanje v višini 23.000 EUR je posledica spremembe Stanovanjskega zakona, na podlagi katerega bo potrebno opraviti prilagoditev več modulov zaradi spremembe najemnin, lokacijskega faktorja, prilagoditev modula javni razpisi, nadzor premoženjskega stanja, nadgradnja modula glavna pisarna, antivirusne opreme in dokup še potrebnih modulov in funkcionalnih izboljšav obstoječih programov.

3.2.6 Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija (sprememba - Ind 100%)

Planirani odhodki za študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija so ostali nespremenjeni in znašajo **258.000 EUR**. Planirana sredstva zajemajo odhodke za pripravo popisov, gradbeni nadzor in projektno dokumentacijo za vse prenove in vzdrževanje stanovanjskega fonda čez leto, za pripravo energetskih izkaznic ter za plačilo projektne dokumentacije, projektantskega ter finančnega in strokovnega gradbenega nadzora za projekt »Nova Dolinsko« izgradnja Bloka 3.

4 RAČUN FINANCIRANJA

4.1 Zadolževanje (sprememba - Ind 403%)

Zadolževanje se je v primerjavi s sprejetim planom povečalo za 303%, iz 1.100.000 EUR na 4.430.983 EUR. Pri pripravi spremembe PFN 2022 je JSS MOK upošteval nov Investicijski program – druga novelacija projekta »Nova Dolinska« in obvestilo SSRS, da je Nadzorni svet SSRS na svoji 81. korespondenčni seji dne 22.10.2021 sprejel sklep o dodelitvi dolgoročnega posojila JSS MOK za izgradnjo Bloka 3 v višini 4.430.983 EUR z odplačilno dobo 25 let in letnim EURIBORJEM+0,03%. Planirana sredstva bo JSS MOK v celoti namenil za izgradnjo Bloka 3 s 75 javnimi najemnimi stanovanji, s pripadajočimi parkirnimi mesti in zunanjo ureditvijo soseske »Nova Dolinska«.

4.2 Odplačila dolga (sprememba - Ind 156%)

Odhodki za odplačilo dolga so se v primerjavi s sprejetim planom povečali za 56%, iz 107.700 EUR na **168.100 EUR**. Povečana sredstva v višini 60.400 EUR predstavljajo povečanje zaradi upoštevanja nove višine zadolžitve z odplačilno dobo 25 let. Pričetek odplačevanja dolga je planiran v drugi polovici leta 2022 (6 mesecev).

Planirana sredstva zajemajo vračila glavnice treh najetih dolgoročnih posojil pri SSRS (z odplačilo dobo 25 let), in sicer:

- za izgradnjo neprofitnih stanovanj v Ankaranu iz leta 1998,
- za izgradnjo neprofitnih stanovanj na območju ZN Nad Dolinsko iz leta 2005 ter
- za izgradnjo javnih najemnih stanovanj na območju stanovanjske soseske »Nova Dolinska« iz leta 2022.

5 PRIDOBITNA DEJAVNOST JSS MOK (SM 3300)

JSS MOK je v okviru sprejetega PFN 2022 načrtoval, 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,
- najemnine za garažo – Dolinska, 3a-3h ter
- upravljanje stanovanj SSRS,
- izredni tržni prihodki, kateri niso bili planirani.

Glede na to, da so se pri pripravi spremembe PFN 2022 celotni prihodki spremenili, posledično to vpliva tudi na odhodke pridobitne dejavnosti. Podrobnejša sprememba je prikazana v spodnji tabeli.

PREDLOG SPREMEMBE FINANČNEGA NAČRTA JSS MOK ZA LETO 2022 - PRIDOBITNA					
postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	Plan 2022	SPREMEMBA PLANA 2022	Ind
			1	2	3(2/1)
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV					
I.	71	NEDAVČNI PRIHODKI (710+714)	76.750	76.750	100
	710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA	39.600	39.600	
	7103	Prihodki od premoženja	39.600	39.600	
	71030400	Prihodki od najemnin garaž - Dolinska	10.800	10.800	
	71030403	Prihodki od najemnin garaž - Ankara	28.800	28.800	
	714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	37.150	37.150	
	7141	Drugi prihodki	37.150	37.150	
	71410002	Drugi prihodki - Daljinci	150	150	
	71410014	Drugi prihodki - upravljanje SSRS	37.000	37.000	
	7141	Ostalo		0	
A. 1.0		PRIHODKI SKUPAJ	76.750	76.750	100
postavka	Konto po EK	VRSTA ODHODKOV	Plan 2022	SPREMEMBA PLANA 2022	Ind
			1	2	3(2/1)
I.	40	TEKOČI ODHODKI	63.777	42.867	67
1000	400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI	28.121	13.362	
1100	401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	4.358	2.058	
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	31.298	27.447	
	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	5.332	2.481	
1200	4020010	Čiščenje garaže Ankaran	2.500	2.500	
1200	40200011	Čiščenje garaže Dolinska	1.200	1.200	
1210	4022	Energija - garaža Ankaran	2.200	2.200	
1213	4025	Upravljanje - Ankaran, Dolinska	6.000	6.000	
1213	4025	Ostali stroški	4.500	3.500	
1217	4029	Plačilo NUSZ ANKARAN	0		
1216	4029	Davek na DDPO	9.566	9.566	
A. 2.0		ODHODKI SKUPAJ	63.777	42.867	67
		Razlika P - O	12.973	33.883	

6 ZAKLJUČEK

JSS MOK je pripravil spremembe poslovnega in finančnega načrta za leto 2022 skladno s spremenjenimi okoliščinami v tekočem letu (COVID, tržna situacija v gradbeništvu, rast cen).

Glavne značilnosti teh sprememb so:

1. Rast prihodkov iz naslova dviga najemnin;
2. Sprememba investicijske sheme za Blok 3, kjer JSS MOK prevzame investitorstvo do celote (prej do polovice), SSRS ne bo soinvestitor;
3. Povečanje zadolženosti . Kredit SSRS se poveča na 4.430.983 EUR;
4. Podražitev investicije. Razmere na gradbenem trgu – v teku je veliko gradbenih investicij/projektov, ki vplivajo na zasedenost kapacitet izvajalcev in posledično pritisk na dvig cen gradbenih storitev. Hkrati se višajo cene materialov kot posledica COVID obdobja.

Pripravile:
Strokovne službe



Direktor:
Zlatko Kuštra

Priloga 1:

- Predlog spremembe finančnega načrta JSS MOK za leto 2022

Priloga 1:

PREDLOG SPREMEMBE FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA za leto 2022				
Šifra PU: NAZIV JAVNEGA SKLADA:				
97217 JAVNI STANOVANSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER - ZBIRNO				
A. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
- v evrih -		SPREJETI	PREDLOG -	
		PLAN	SPREMEMBA	Indeks
KONTO	NAZIV	2022	PLANA 2022	
		(3)	(4)	(5=4/3 *100)
7 I. SKUPAJ PRIHODKI		1.350.866	3.027.466	224
(70+71+72+73+74+78)				
TEKOČI PRIHODKI (70+71)		1.117.950	1.345.150	120
70 DAVČNI PRIHODKI		0	0	0
71 NEDAVČNI PRIHODKI		1.117.950	1.345.150	120
710 Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja		1.056.100	1.289.100	122
7100 Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki		0	0	0
7102 Prihodki od obresti		3.000	3.000	100
7103 Prihodki od premoženja		1.053.100	1.286.100	122
711 Takse in pristojbine		0	0	0
7110 Sodne takse		0	0	0
7111 Upravne takse in pristojbine		0	0	0
712 Globe in druge denarne kazni		0	0	0
713 Prihodki od prodaje blaga in storitev		0	0	0
714 Drugi nedavčni prihodki		61.850	56.050	91
7140 Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost		0	0	0
7141 Drugi nedavčni prihodki		61.850	56.050	91
72 KAPITALSKI PRIHODKI		4.716	1.364.716	28.938
720 Prihodki od prodaje osnovnih sredstev		4.716	864.716	18.336
7200 Prihodki od prodaje zgradb in prostorov		4.716	864.716	18.336
7201 Prihodki od prodaje prevoznih sredstev		0	0	0
7202 Prihodki od prodaje opreme		0	0	0
7203 Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev		0	0	0
721 Prihodki od prodaje zalog		0	0	0
7210 Prihodki od prodaje blagovnih rezerv		0	0	0
7211 Prihodki od prodaje drugih zalog		0	0	0
722 Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev		0	500.000	#####
7220 Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov		0	500.000	#####
7221 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč		0	500.000	#####
73 PREJETE DONACIJE		0	0	#####
730 Prejete donacije iz domačih virov		0	0	0
731 Prejete donacije iz tujine		0	0	0
732 Donacije za odpravo posledic naravnih nesreč		0	0	0
74 TRANSFERNI PRIHODKI		228.200	317.600	139
740 Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij		228.200	317.600	139
7400 Prejeta sredstva iz državnega proračuna		0	0	#####
7401 Prejeta sredstva iz občinskih proračunov		228.200	298.400	131
7402 Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja		0	19.200	#####
7403 Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov		0	0	#####
7404 Prejeta sredstva iz javnih agencij		0	0	#####
741 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije		0	0	#####
7410 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije		0	0	#####
7411 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike		0	0	#####
7413 Prejeta sredstva iz dr.pr.iz sred.pr.EU - za kohezijsko politiko		0	0	#####
78 PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE		0	0	#####
780 Predpristopna in popristopna pomoč evropske unije (194+195+196+197)		0	0	#####
781 Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike (199+200+201+202+203)		0	0	#####
782 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz strukturnih skladov (205+206+207+208)		0	0	#####
783 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz kohezijskega sklada		0	0	#####
784 Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje centraliziranih in drugih programov eu (211+212+213+214)		0	0	#####
785 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz naslova pavšalnih povračil (216+217)		0	0	#####
786 Pstala prejeta sredstva iz proračuna evropske unije		0	0	#####
787 Prejeta sredstva od drugih evropskih institucij in iz drugih držav		0	0	#####
788 Prejeta vračila sredstev iz proračuna evropske unije		0	0	#####

SPREMEMBA POSLOVNEGA IN FINANČNEGA NAČRTA JSS MO KOPER ZA LETO 2022

II. SKUPAJ ODHODKI	2.761.346	7.785.893	282
(40+41+42+43+45)			
40 TEKOČI ODHODKI	1.136.346	1.159.893	102
(400+401+402+403+404+409)			
400 Plače in drugi izdatki zaposlenim	494.960	527.071	106
4000 Plače in dodatki	435.322	454.549	104
4001 Regres za letni dopust	16.309	17.850	109
4002 Povračila in nadomestila	20.679	28.702	139
4003 Sredstva za delovno uspešnost	16.200	10.600	65
4004 Sredstva za nadurno delo	0	0	#####
4005 Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0	#####
4009 Drugi izdatki zaposlenim	6.450	15.370	238
401 Prispevki delodajalcev za socialno varnost	76.696	81.182	106
4010 Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	38.526	40.805	106
4011 Prispevek za zdravstveno zavarovanje	30.864	32.690	106
4012 Prispevek za zaposlovanje	261	277	106
4013 Prispevek za starševsko varstvo	435	461	106
4015 Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	6.610	6.950	105
402 Izdatki za blago in storitve	487.590	470.040	96
4020 Pisarniški in splošni material in storitve	96.350	97.850	102
4021 Posebni material in storitve	0	0	#####
4022 Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	44.400	53.400	120
4023 Prevozni stroški in storitve	13.200	11.200	85
4024 Izdatki za službena potovanja	920	2.120	230
4025 Tekoče vzdrževanje - PRERAZPREDITVE	246.906	198.256	80
4026 Poslovne najemnine in zakupnine + PRERAZPREDITVE	3.000	3.000	100
4027 Kazni in odškodnine + PRERAZPREDITVE	0	0	#####
4028 Davek na izplačane plače	0	0	#####
4029 Drugi operativni odhodki - PRERAZPREDITVE	82.814	104.214	126
403 Plačila domačih obresti	2.100	6.600	314
404 Plačila tujih obresti			
405 Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta			
409 Rezerve	75.000	75.000	100
41 TEKOČI TRANSFERI	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	1.625.000	6.626.000	408
420 Nakup in gradnja osnovnih sredstev	1.625.000	6.626.000	408
4200 Nakup zgradb in prostorov	50.000	0	0
4201 Nakup prevoznih sredstev	0	0	#####
4202 Nakup opreme	7.000	41.000	586
4204 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	1.000.000	5.896.000	590
4205 Investicijsko vzdrževanje in obnove	300.000	398.000	133
4206 Nakup zemljišč	0	0	#####
4207 Nakup nematerialnega premoženja	10.000	33.000	330
4208 Študije o izvedljivosti projektov, pr. dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	258.000	258.000	100
43 INVESTICIJSKI TRANSFERI	0	0	#####
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			
45 PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE	0	0	#####
III. PRESEŽEK (PRIMANJLIJAJ) PRIHODKOV NAD ODHODKI	-1.410.480	-4.758.427	337
(I. - II.)			
(SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)			

B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

- v evrih -		SPREJETI PLAN 2022	PREDLOG - SPREMEMBA PLANA 2022	Indeks
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3 *100)
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV		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 e-zr			
44 V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV		0		0
(440+441+442+443)				
440	Dana posojila			
441	Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb	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 e-zr			
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)		0		0

C. RAČUN FINANCIRANJA

- v evrih -		SPREJETI PLAN 2022	PREDLOG - SPREMEMBA PLANA 2022	Indeks
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3 *100)
50 VII. ZADOLŽEVANJE		1.100.000	4.430.983	403
(500+501)				
500	Domače zadolževanje	1.100.000	4.430.983	403
501	Zadolževanje v tujini			
55 VIII. ODPLAČILA DOLGA		107.700	168.100	156
(550+551)				
550	Odplačila domačega dolga	107.700	168.100	156
551	Odplačila dolga v tujino			
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)		992.300	4.262.883	
X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)		-418.180	-495.544	
XI. NETO FINANCIRANJE (VI.+VII.-VIII.-X.=III.)		1.410.480	4.758.427	
SREDSTA NA RAČUNIH IZ PRETEKLIH LET		1.832.177	1.832.177	
SREDSTVA NA RAČUNU - tekoča (sredstva na računih iz preteklih let - X)		1.413.997	1.336.633	