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

*PREDLOG*

Številka: 014-2/2020

# POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK za leto 2021

**Koper, februar 2022**

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

## KAZALO VSEBINE


**1 POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2021 ... 7**

**1.1 Splošni podatki ... 7**

**1.2 Organi JSS MOK ... 8**

**1.3 Predstavitev JSS MOK ... 9**

**1.4 Organiziranost JSS MOK in kadrovska struktura ... 9**

**1.5 Pravne podlage ... 11**

**1.6 Dolgoročni cilji poslovanja ... 11**

**1.7 Letni cilji in večji projekti v letu 2021 ... 12**

**2 POSLOVNO POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH ... 12**

**2.1 Projekt Nova Dolinska - PR0001 ... 13**

**2.2 Projekt Bivalne enote – PR0002 ... 13**

**2.3 Oddaja stanovanj in garažnih mest ... 13**

**2.4 Upravljanje stanovanj ... 13**

**2.5 Tožbe in izvršbe zoper najemnike ... 14**

**2.6 Prodaja in nakup nepremičnin ... 14**

**2.7 Pošiljanje eRačunov ... 14**

**3 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA ... 15**

**3.1 Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2021 ... 16**
3.1.1 Nedavčni prihodki ... 16
3.1.1.1 Prihodki od obresti ... 16
3.1.1.2 Prihodki od premoženja ... 17
3.1.1.3 Drugi nedavčni prihodki ... 17
3.1.2 Kapitalski prihodki ... 18
3.1.3 Transferni prihodki ... 18

**3.2 Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2021 ... 19**
3.2.1 Tekoči odhodki ... 19
3.2.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim ... 20
3.2.1.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost ... 20
3.2.1.3 Izdatki za blago in storitve ... 20
3.2.1.4 Plačila domačih obresti ... 24
3.2.1.5 Rezerve ... 24
3.2.2 Investicijski odhodki ... 24
3.2.2.1 Nakup zgradb in prostorov ... 25
3.2.2.2 Nakup prevoznih sredstev ... 25
3.2.2.3 Nakup opreme ... 25

3.2.2.4 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije ... 26
3.2.2.5 Investicijsko vzdrževanje in obnove ... 26
3.2.2.6 Nakup nematerialnega premoženja ... 27
3.2.2.7 Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije ... 27

**3.3 Ocena realizacije računa finančnih terjatev in naložb ... 28**

**3.4 Ocena realizacije izkaza računa financiranja ... 28**

**4 RAČUNOVODSKO POROČILO ... 29**

**4.1 Pojasnila k bilanci stanja ... 29**
4.1.1 Stanje sredstva - aktiva ... 29
4.1.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju ... 30
4.1.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve ... 34
4.1.2 Stanje obveznosti do virov sredstev – pasiva ... 36
4.1.2.1 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve ... 36
4.1.2.2 Lastni viri in dolgoročne obveznosti ... 39

**4.2 Izvenbilančni podatki ... 41**

**4.3 Dogodki po dnevu bilance stanja ... 41**

**4.4 Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov ... 42**
4.4.1 Prihodki ... 42
4.4.2 Odhodki ... 44
4.4.3 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb ... 46
4.4.4 Pojasnila k izkazu računa financiranja ... 47

**5 IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC ... 48**

**6 POROČILO PRIDOBITNE DEJAVNOSTI JSS MOK ZA LETO 2021 ... 51**

**7 IZRAČUN PRESEŽKA PO ZAKONU O FISKALNEM PRAVILU ... 52**

**PRILOGE ... 53**

Priloge:
- Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1.1. do 31.12.2021

# POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA USTANOVITELJU

## Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper

*Poročilo o reviziji računovodskih izkazov*

*Mnenje*

Revidirali smo računovodske izkaze Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2021 ter z njo povezan izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto, in pojasnila k računovodskim izkazom, vključno s povzetkom bistvenih računovodskih usmeritev.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na dan 31. decembra 2021 ter njegovo finančno uspešnost za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

*Podlaga za mnenje*

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR). Naša odgovornost na podlagi teh standardov je opisana v poročilu v delu *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov.* V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od javnega sklada in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

*Druge informacije*

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih.

Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi ali so druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembna napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati.

V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi,
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi, ter

- na podlagi poznavanja in razumevanja revidirane organizacije in njenega okolja, ki smo ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili bistvenih napačnih navedb.

*Odgovornost poslovodstva in nadzornega sveta za računovodske izkaze*

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi in Zakonom o javnih skladih ter za tàko notranje kontroliranje, kot je potrebno v skladu z odločitvijo poslovodstva, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Poslovodstvo je pri pripravi računovodskih izkazov javnega sklada odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoča organizacija, razkritje zadev, povezanih z delujočo organizacijo in uporabo predpostavke delujoče organizacije kot podlago za računovodenje, razen če namerava ustanovitelj javni sklad likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Nadzorni svet je odgovoren za nadzorovanje postopka računovodskega poročanja.

*Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu s pravili revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe lahko izhajajo iz prevare ali napake ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu z MSR uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjim kontrolam;
- pridobimo razumevanje notranjih kontrol, pomembnimi za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol sklada;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij poslovodstva;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujajo dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoča organizacija, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujoče organizacije, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na

ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje sklada kot delujoče organizacije;

- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;

Nadzorni svet med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

*Poročilo o drugih zakonskih in regulatornih zahtevah*

Zakon o javnih skladih (Ur. l. RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 - ZDUPŠOP) v tretjem odstavku 44. člena določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščeni revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom tega zakona in o skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom tega zakona ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom tega zakona in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33 do 35 omenjenega zakona.

Po našem mnenju so naložbe premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na dan 31. decembra 2021 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

V letu 2021 sklad ni izdajal poroštev, prav tako se ni dodatno zadoževal (posojila je vračal). Celotna zadolženost sklada je konec leta 2021 nižja od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper v letu 2021 ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz naslova izdanih poroštev, zato ni zavezan k oblikovanju rezervacij za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj, kot to določa 36. člen Zakona o javnih skladih.

Murska Sobota, 28. februar 2022

AUDIT & CO d.o.o.
Elizabeta KOS
pooblaščeni revizor

audit&co, DRUŽBA ZA REVIZIJO IN SVETOVANJE d.o.o.
Lendavska 18, 9000 Murska Sobota

*Izjava odgovornosti poslovodstva za računovodske izkaze*

Poslovodstvo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je odgovorno za pripravo letnega poročila in računovodskih izkazov na način, ki daje resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja ter izidov poslovanja sklada, v skladu z Zakonom o računovodstvu (ZR), Zakonom o javnih skladih (ZJS-1) in ostalo slovensko zakonodajo.

Poslovodstvo sklada potrjuje poslovno poročilo in računovodske izkaze s pojasnili za leto, končano 31. decembra 2021, in izjavlja:

- Da so računovodski izkazi pripravljeni ob predpostavki, da bo Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper nadaljeval poslovanje tudi v prihodnosti,
- Da dosledno uporablja izbrane računovodske usmeritve in razkriva morebitne spremembe v računovodskih usmeritvah,
- Da so računovodske ocene pripravljene pošteno in premišljeno ter v skladu z načeli previdnosti in dobrega gospodarja.

Poslovodstvo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je odgovorno za izvajanje ukrepov, s katerimi se zagotavlja ohranjanje vrednosti premoženja sklada, ter za preprečevanje in odkrivanje prevar in drugih nepravilnosti.

Koper, 25.02.2022

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER
2
ISS MOK
FONDO ALLOGGI PUBBLICO DEL COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Direktor:
**Zlatko Kuštra**

# 1 POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2021

Poslovno in finančno poročilo (v nadaljevanju; letno poročilo) JSS MOK sestavljata poslovno in računovodsko poročilo.

Po Pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov uvrščamo JSS MOK med posredne uporabnike občinskega proračuna, po veljavnih predpisih za sestavitev letnih poročil pa med druge uporabnike enotnega kontnega načrta.

Drugi uporabniki morajo pri sestavi in predložitvi letnega poročila upoštevati številne predpise, kateri so podrobneje navedeni v nadaljevanju. JSS MOK mora letno poročilo skupaj s pojasnili predložiti pristojni AJPES enoti ter Županu, najkasneje do konca februarja.

Vsebina letnega poročila kaže na rezultate in dosežke pri poslovanju v preteklem proračunskem obdobju iz sprejetega Poslovnega in finančnega načrta za leto 2021. JSS MOK v svojem letnem poročilu prikazuje tudi poročilo o doseženih ciljih na področje na katerem deluje, torej področje gospodarjenja z namenskim premoženjem.

Poslovni in finančni načrt za leto 2021 (v nadaljevanju; finančni načrt) je nadzorni svet JSS MOK obravnaval na 18. redni seji dne 02. decembra 2020. Nadzorni svet JSS MOK je finančni načrt JSS MOK za leto 2021 skupaj s Pisnim poročilom nadzornega sveta posredoval v obravnavo in sprejem občinskemu svetu Mestne občine Koper (v nadaljevanju; MOK) ter v soglasje občinskemu svetu Občine Ankaran. Občinski svet MOK je finančni načrt JSS MOK za leto 2021 obravnaval in sprejel na seji dne 29. decembra 2020. Občinski svet občine Ankaran pa je k finančnemu načrtu JSS MOK podal soglasje dne 12. januarja 2021.

## 1.1 Splošni podatki

| | |
|---|---|
| Dolgi naziv: | Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper |
| Kratek naziv: | JSS MOK |
| Sedež podjetja: | Verdijeva ulica 10 |
| Telefon: | 080 30 18 |
| Telefaks: | 05 96 99 404 |
| E-pošta: | tajnistvo@jss-mok.si |
| Spletna stran: | www.jss-mok.si |
| ID za DDV: | SI30762553 |
| Osnovna dejavnost: | 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najemnih nepremičnin |
| Matična št.: | 5839114000 |
| Podračun pri UJP: | SI56 0125 0600 0000 239 |

| | |
|---|---|
| Namensko premoženje JSS MOK vpisano v Sodem registru: | 67.714.466,67 EUR. |
| Namensko premoženje JSS MOK iz bruto bilance: | 39.109.729,46 EUR. |

Dejavnosti sklada so:

- 41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov,
- 41.200 Gradnja stanovanjskih in ne stanovanjskih stavb,
- 64.910 Dejavnost finančnega zakupa,
- 64.920 Drugo kreditiranje,
- 68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami,
- 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najemnih nepremičnin,

- 68.300 Poslovanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi,
- 68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami,
- 68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi,
- 71.111 Arhitekturno projektiranje,
- 71.120 Tehnično projektiranje in s tem povezano svetovanje,
- 81.100 Vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost,
- 81.210 Splošno čiščenje stavb,
- 81.300 Urejanje in vzdrževanje zelenih površin in okolice,
- 84.110 Splošna dejavnost javne uprave,
- 84.120 Urejanje zdravstva, izobraževanja, kulturnih in drugih socialnih storitev, razen obvezne socialne varnosti,
- 84.130 Urejanje gospodarskih področij za učinkovitejše poslovanje.

## 1.2 Organi JSS MOK

Organa JSS MOK sta:
- direktor in
- nadzorni svet.

Direktor zastopa in predstavlja JSS MOK, organizira in voditi delo ter poslovanje javnega sklada. Poleg tega pa je odgovoren za razpolaganje z materialnimi in finančnimi sredstvi sklada.

Zakoniti zastopnik: Zlatko Kuštra

Člani nadzornega sveta so imenovani za obdobje štirih let in imajo naslednje pristojnosti:
- skrbi, da javni sklad deluje skladno z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen,
- pregleduje poslovne knjige in poslovno dokumentacijo javnega sklada,
- sprejme splošne pogoje poslovanja javnega sklada,
- daje mnenje k predlogu prejema premoženja od drugih oseb in k predlogom partnerskih projektov z drugimi domačimi in tujimi pravnimi osebami,
- predlaga imenovanje in razrešitev direktorja javnega sklada,
- daje soglasje direktorju k notranji organizaciji javnega sklada,
- sestavi pisna poročila ustanovitelju, v katerih zavzame stališče do poslovnega in finančnega načrta ter poslovnega poročila javnega sklada,
- predlaga način razporejanja presežka prihodkov nad odhodki in pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada,
- predlaga imenovanje revizorja,
- na zahtevo ustanovitelja pripravi poročilo o posameznih poslih javnega sklada,
- odloča o drugih zadevah, če je tako določeno v zakonu oziroma aktu o ustanovitvi

Nadzorni svet JSS MOK je v letu 2021 deloval v sestavi, kot sledi:

Predsednica: Mojca Hilj Trivić
Namestnica predsednice: Petra Gunjač

Člani: Miloš Šenčur, Janko Okoren, Borut Maleševič, Marko Butinar Nataša Jankovič Toškan.

## 1.3 Predstavitev JSS MOK

JSS MOK je pričel delovati 14.03.2003, ko se je Stanovanjski sklad Mestne občine Koper, ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi stanovanjskega sklada MOK[1], preoblikoval v JSS MOK. Nadaljeval je z delom kot javni sklad v skladu z Zakonom o javnih skladih[2], določbami Stanovanjskega zakona[3] in Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada MOK[4]. Občinski svet MOK je na seji dne 16. junija 2009 sprejel Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK[5], na podlagi katerega je bila usklajena organiziranost in delovanje JSS MOK z določili Zakona o javnih skladih[6] (v nadaljevanju: ZJS-1).
MOK je JSS MOK z Odlokom o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK pooblastila kot osrednjo lokalno institucijo za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa[7] na lokalni ravni, ki pripravlja in izvaja stanovanjski program MOK ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. JSS MOK na področju stanovanjske oskrbe spodbuja stanovanjsko gradnjo in skrbi za izboljšanje kvalitete obstoječih stanovanj s prenovo in vzdrževanjem ter zagotavlja izgradnjo neprofitnih, tržnih in oskrbovanih stanovanj. Za doseganje tega namena opravlja predvsem naslednje naloge[8]:

- pripravlja in izvaja stanovanjski program MOK;
- investira in soinvestira v gradnjo nepremičnin;
- kupuje ali na drugi način pridobiva stanovanjske hiše, stanovanja in stanovanjske enote, z oddajo katerih zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja;
- posluje, vzdržuje in gospodari s stanovanji in z drugimi nepremičninami, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada;
- izvaja vse postopke za dodelitve in zamenjave stanovanj;
- izvaja kreditiranje in dodeljevanje drugih finančnih ugodnosti občanom za reševanje stanovanjske problematike;
- upravlja s stvarnim premoženjem ustanovitelja in po pooblastilu s premoženjem drugih pravnih oseb;
- pridobiva kredite za investicije na stanovanjskem področju;
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja;
- prodaja stanovanj;
- zagotavljanje kadrovskih in tržnih najemnih stanovanj;
- javno-zasebno partnerstvo;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

## 1.4 Organiziranost JSS MOK in kadrovska struktura

Notranja organiziranost JSS MOK je določena s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistematizaciji delavnih mest JSS MOK z dne 28. 5. 2009 in spremembe. S citiranim pravilnikom je zagotovljeno strokovno, učinkovito in racionalno izvrševanje nalog sklada. Sklad naloge izvaja v naslednjih organizacijskih enotah:

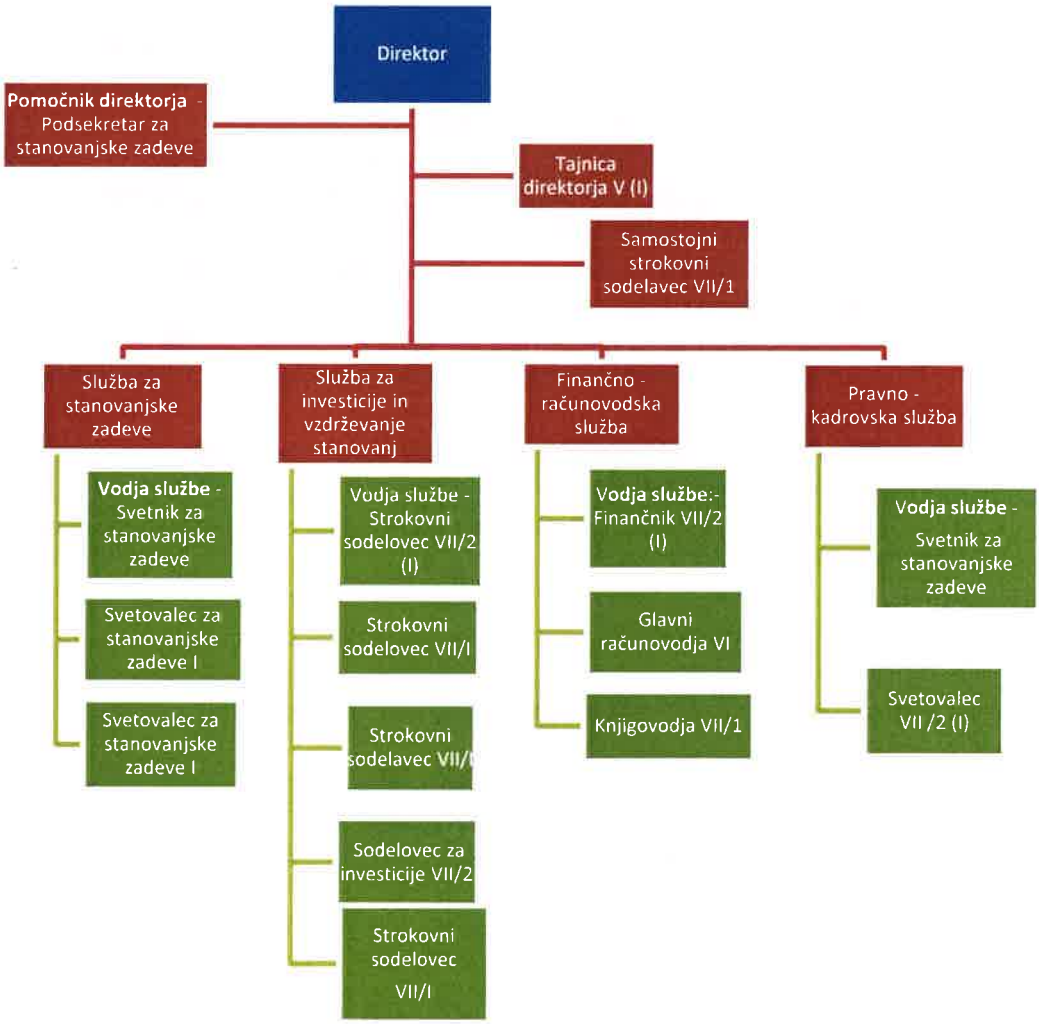
---

[1] Uradne objave, št. 13/95.
[2] Uradni list RS, št. 22/00 in spremembe.
[3] Uradni list RS, št. 18/91 in spremembe; prenehal veljati dne 14. 10. 2003.
[4] Uradne objave, št. 42/00, 29/02 in Uradni list RS, št. 75/04, 49/05.
[5] Uradni list RS, št. 61/09 in 85/20.
[6] Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe – ZJS-1.
[7] Nacionalni stanovanjski program (NPSta), Uradni list RS, št. 43/00.
[8] 6. člen Odloka o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK.

- Vodstvo,
- Služba za stanovanjske zadeve,
- Služba za investicije in vzdrževanje stanovanj,
- Finančno-računovodska služba,
- Pravno-kadrovska služba.

Skladno s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistematizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je na JSS MOK sistematiziranih 17 delovnih mest. Na dan 31. 12. 2021 je bilo na skladu poleg direktorja, katerega delovno mesto je uvrščeno v plačno skupino B, za nedoločen čas zaposlenih 16 uslužbencev iz plačnih skupin I in J. S 1. 8. 2021 se je uslužbenko, ki je bila zaposlena za določen čas, zaradi nadomeščanja dlje časa bolniško odsotnega uslužbenca, zaposlilo za nedoločen čas, saj se je z navedenim datumom ena uslužbenka upokojila. JSS MOK, zaradi nadomeščanja, še vedno odsotnega uslužbenca, ni zaposlil nobenega.

Organigram JSS MOK december 2021



## 1.5 Pravne podlage

Pri sestavi in predložitvi letnega poročilo je JSS MOK upošteval spodaj navedene predpise:

- Zakon o javnih financah[9] (ZJF),
- Zakon o računovodstvu[10] (ZR),
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava[11] (odslej pravilnik o razčlenjevanju in merjenju),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava[12] (odslej pravilnik o EKN),
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev[13] (odslej pravilnik o odpisih),
- Pravilnik o načinu in rokih usklajevanja terjatev in obveznosti po 37. členu Zakona o računovodstvu[14] (odslej pravilnik o usklajevanju po 37.členu),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava[15] (odslej pravilnik o sestavljanju letnih poročil),
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna[16] (odslej navodilo o pripravi zaključnega računa),
- Navodilo o predložitvi letnih in zaključnih poročil ter drugih podatkov poslovnih subjektov[17] (odslej navodilo o predložitvi),
- Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov[18],
- Pravilnik o računovodstvu JSS MOK[19].

## 1.6 Dolgoročni cilji poslovanja

Dolgoročni cilji JSS MOK so opredeljeni v Poslovni politiki JSS MOK za srednjeročno obdobje 2012-2016 ter v novi Poslovni politiki JSS MOK 2022-2030, katero namerava JSS MOK v letu 2022 posredovati v sprejem Občinskemu svetu MOK.

Poslovna politika JSS MOK bo podrobneje prikazovala stanovanjsko politiko sklada, s katero bo občina prispevala k doseganju dolgoročnih ciljev, zastavljenih v svojih prostorskih, razvojnih, in družbenih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce MOK. Pri oblikovanju nove poslovne politike je JSS MOK vodilo načelo javnega interesa pri ustvarjanju pogojev, s katerimi se širokemu krogu prebivalcev omogoči enakopravne možnosti za rešitev stanovanjskega vprašanja. JSS MOK si na podlagi dolgoročno zadanih ciljev prizadeva uresničevati zadane cilje ustanovitelja ter slediti potrebam naših občanov in občank.

---

[9] Uradni list RS, št. 11/11-UPB in spremembe.
[10] Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe.
[11] Uradni list RS, št. 134/03 in spremembe.
[12] Uradni list RS, št. 112/09 in spremembe.
[13] Uradni list RS, št. 45/05 in spremembe.
[14] Uradni list RS, št. 108/13.
[15] Uradni list RS, št. 115/02 in spremembe.
[16] Uradni list RS, št. 12/01 in spremembe.
[17] Uradni list RS, št. 86/16 in spremembe.
[18] Uradni list RS, št. 46/03.
[19] Sprejet na Občinskem svetu MOK z dne 20.12.2012.

Dolgoročni cilji stanovanjske politike JSS MOK sledijo potrebam prebivalcev MOK in Ankarana ter zakonskim predpisom in Nacionalni stanovanjski resoluciji 2015-25. Poslovna politika zaradi svoje pomembnosti posega na različna področja delovanja družbe. Aktivnosti MOK na področju stanovanjske politike v preteklem obdobju so bile usmerjene predvsem na področje socialnih transferjev (subvencij in zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj) za zagotavljanje stanovanjske varnosti občanov, medtem ko sta bila gospodarski in prostorski vpliv stanovanjske politike v veliki meri zapostavljena.

### 1.7 Letni cilji in večji projekti v letu 2021

Letni cilji JSS MOK za leto 2021 so finančno ovrednoteni in opredeljeni v Poslovnem in finančnem načrtu JSS MOK za leto 2021 (v nadaljevanju; PFN za leto 2021). Med večje projekte, ki so finančno ovrednoteni v PFN za leto 2021 je JSS MOK predvidel predvsem:

- gradnja cca 90 stanovanj na lokaciji Dolinska cesta v Kopru, projekt imenovan Nova Dolinska (oznaka PR0001),
- zagotovitev ene bivalne enote, projekt imenovan Bivalne enote (oznaka PR0005).

Poleg zgoraj navedenih projektov, ki so opredeljeni v PFN za leto 2021 pa si je JSS MOK zadal kot letne cilje, tudi:

- oddajo praznih stanovanj po veljavi prednostni listi po razpisu z 4.9.2017,
- sprotno opominjanje in skrb za vzpostavitev plačilne discipline najemnikov,
- prizadevanje, da bo ustanovitelj pripravil in 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.
- preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja,
- omogočiti možnost prejemanja eRačunov v PDF obliki na elektronski naslov ter možnost prejemanja eRačunov v spletno banko.

Realizacija zastavljenih ciljev je podrobneje opisana v nadaljevanju ter prikazana v Realizaciji finančnega načrta JSS MOK za leto 2021[20] .

## 2 POSLOVNO POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH

JSS MOK je v letu 2021 poskušal realizirati vse zadane cilje iz PFN za leto 2021, vendar zaradi izpada planiranih kapitalskih prihodkov ter zaradi zamika izgradnje soseske Nova Dolinska vseh projektov in zadanih ciljev JSS MOK v letu 2021 ni dosegel. Kapitalski prihodki so bili realizirani le v višini 1% planiranih. Odhodki iz naslova novogradnje pa v višini 0% od planiranih. Kapitalski prihodki so nižji predvsem zaradi izpada prihodka iz naslova prodaje dela poslovnih prostorov. Nerealizirane odhodke iz naslova novogradnje pa je povzročil zamik projekta Nova Dolinska. Podrobnejši opis odstopanj in vzroki nerealiziranih prihodkov in odhodkov so podrobneje podani v nadaljevanju.

[20] Priloga 1.

## 2.1 Projekt Nova Dolinska - PR0001

Na območju, ki ga ureja OPPN "Nad Dolinsko - izgradnja neprofitnih stanovanj" (Uradni list RS, št. 69/2014, 65/18-SD), bosta JSS MOK in Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS) pričela z izgradnjo nove stanovanjske soseske Nova Dolinska. Soseska bo obsegala tri večstanovanjske stolpiče s skupno 166 javnimi najemnimi stanovanji. JSS MOK bo sam zgradil objekt Blok 3 s skupno 75 stanovanji, SSRS pa objekta Blok 2 s 47 stanovanji in objekt Blok 1 s 44 stanovanji. Javno naročilo za izbor izvajalca gradbenih del, ki sta ga oba sklada izvedla skupaj, je v zaključni fazi. Izbrani izvajalec, ki je podal najnižjo ponudbo, naj bi bil pravnomočno potrjen konec februarja 2022. Gradnja se bo začela predvidoma marca 2022 in bo trajala 18 mesecev, tako da bodo stanovanja pripravljena za vselitev konec leta 2023.

## 2.2 Projekt Bivalne enote – PR0002

V skladu z dogovorom med MOK in JSS MOK je JSS MOK dolžan zagotavljati vsako leto po eno bivalno enoto. Finančna sredstva za urejanje bivalnih enot zagotavlja v svojem proračunu MOK in sicer do 50.000 EUR. Leta 2020 je JSS MOK uredil bivalno enoto na naslovu Premančan13, v letu 2021 pa bivalno enoto na naslovu Srgaši 9.

## 2.3 Oddaja stanovanj in garažnih mest

JSS MOK je imel ob koncu leta 2021 v lasti 546 enot (stanovanja, sobe, kleti) ter 134 garažnih mest. Poleg tega pa JSS MOK upravlja tudi z 89 neprofitnimi stanovanji in 21 garažnimi mesti, ki so v lasti SSRS.

JSS MOK je 4. 9. 2017 objavil zadnji javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj, na katerega je prispelo 706 vlog. Junija 2018 je bila objavljena dokončna prednostna lista, na katero se je uvrstilo 585 prosilcev. Do sedaj je bil na podlagi še veljavne prednostne liste rešen stanovanjski problem 70 prosilcev.

Poleg tega je JSS MOK v letu 2021 oddal eno bivalno enoto za socialno ogrožene ter stanovanje Generalnemu Konzulatu Republike Italije.

## 2.4 Upravljanje stanovanj

Poleg upravljanja in vzdrževanja celotnega stanovanjskega fonda v lasti JSS MOK in stanovanj v lasti SSRS, ki jih ima JSS MOK v upravljanju, je v letu 2021 JSS MOK prevzel v upravljanje tudi skupne dele in naprave objektov Dolinska cesta 3a, 3b, 3e, 3f, Oljčna pot 67, 67a. Gre za objekte, kjer je JSS MOK 100% lastnik in pred tem je upravljanje skupnih delov in naprav opravljal zunanji izvajalec. JSS MOK je upravljanje prevzel, saj je že v letu 2020 prevzel v upravljanje skupnih delov in naprav objektov, ki so v lasti SSRS (Dolinska cesta 3c, 3d, 3g, 3h, Dolinska cesta 60, 62, Oljčna pot 69, 69a). Kljub povečanju dela, je iz finančnega vidika prevzem del upravljanja, za JSS MOK ugodnejši, saj je bil strošek upravljanja pri zunanjem izvajalcu večji, kot je bil strošek vzpostavitve računalniškega programa in morebitna zaposlitev dodatnega zaposlenega.

## 2.5 Tožbe in izvršbe zoper najemnike

JSS MOK je v letu 2021 vložil 30 izvršb na podlagi verodostojne listine. S 4 najemniki je bil sklenjen tudi dogovor o obročnem odplačilu dolga.
Poleg navedenega je JSS MOK čez celo leto najemnike redno opominjal, in sicer so bili najemniki pisno pozvani na plačilo najemnin in v določenih primerih, ko je bil sklad s strani dobaviteljev o tem obveščen, tudi obratovalnih stroškov.
V letu 2021 so bile iz krivdnih razlogov odpovedane 3 najemne pogodbe, ni pa bila izvedena nobena prisilna izpraznitev stanovanja.

## 2.6 Prodaja in nakup nepremičnin

JSS MOK v letu 2021 ni uspel prodati dveh zasedenih stanovanj, saj je eden najemnik kasneje od nakupa odstopil. Po izpraznitvi je bilo predmetno stanovanje uvrščeno v Plan prodaje za leto 2022.

Poslovni prostori JSS MOK niso bili prodani, kljub objavam dveh javnih dražb v letu 2020 ter eni v letu 2021.

## 2.7 Pošiljanje eRačunov

V začetku leta 2021 je JSS MOK omogočil vsem svojim strankam prejemanje računov tudi v elektronski obliki, preko elektronske pošte ter možnost prejemanja eRačuna v svojo poslovno banko. Glede na to, da je se je spletno plačevanje v zadnjih dveh letih ogromno povečajo, so tudi naši najemniki izkazali kar veliko zanimanje za prejemanje računov v elektronski obliki.

Zanimivo pa je dejstvo, da je še vedno zelo malo povpraševanja za prejemanje eRačuna v poslovno banko. Večina najemnikov se je odločila le za prejem računa po elektronski pošti. Na dan 31.12.2021 je na seznamu vlog za izdajo v spletno banko bilo le 14 najemnikov na seznamu za pošiljanje po elektronski pošti pa je bilo 63 najemnikov.

## 3 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

Skupni finančni rezultat finančnega načrta JSS MOK za leto 2021 je prikazan v spodnji tabeli.

v EUR

| | | LETO 2020 | LETO 2021 | IND. |
|---|---|---|---|---|
| A) | **BILANCA PRIH. IN ODHODKOV** | | | |
| I. | Prihodki | 3.402.546 € | 1.482.859 € | **44** |
| II. | Odhodki | 1.594.089 € | 1.592.168 € | **100** |
| III. | Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II) | 1.808.457 € | - 109.309 € | |
| B) | **RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB** | | | |
| IV. | Prejeta vračila danih posojil | - € | - € | **0** |
| V. | Dana posojila | | | |
| VI. | Prejeta minus dana posojila (IV-V) | - € | - € | **0** |
| VII. | Skupni presežek/primanjkljaj (I+IV)-(II+V) | 1.808.457 € | - 109.309 € | |
| C) | **RAČUN FINANCIRANJA** | | | |
| VIII | Zadolževanje sklada | | | |
| IX. | Odplačilo dolga | 81.620 € | 81.620 € | **100** |
| X. | Neto zadolževanje (VIII-IX) | - 81.620 € | - 81.620 € | **100** |
| XI. | Povečanje/zmanjšanje sredstev na rač.(III+VI.+X) | 1.726.837 € | - 190.929 € | |
| XII. | Stanje na računih konec preteklega leta | 105.340 € | 1.832.177 € | |
| XIII | **Stanje na računih konec tekočega leta** | **1.832.177 €** | **1.641.248 €** | |

Iz zgornje tabele je razvidno, da je JSS MOK v letu 2021 realiziral 109.309 EUR presežka odhodkov nad prihodki. Ravno tako je razvidno, da je JSS MOK za odplačilo dolga porabil sredstva v višini 81.620 EUR. Kar pa je vplivalo na to, da so se sredstva na računu konec leta 2021 znižala za 190.929 EUR. Znižanje sredstev se prenese v breme sklada namenskega premoženja med vire v bilanci stanja za leto 2021, kar pomeni da je presežek sredstev na računih konec leta 2021 znašal 1.641.248 EUR.

Prihodki in odhodki drugih uporabnikov se na podlagi Zakona o računovodstvu priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka. Po pravilniku o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pomeni načelo denarnega toka, da se prihodek oziroma odhodek prizna, ko sta izpolnjena pogoja:

- poslovni dogodek, katerega posledica je izkazovanje prihodkov oziroma odhodkov, je nastal in
- denar oziroma njegov ustreznik je prejet oziroma izplačan.

Pri pripravi PFN za leto 2021 je JSS MOK upošteval določila pravilnika o sestavljanju letnih poročil, ter v okviru sprejetega finančnega načrta prikazal poleg Bilance prihodkov in odhodkov(A) tudi Račun finančnih terjatev in naložb(B) ter Račun financiranja(C).

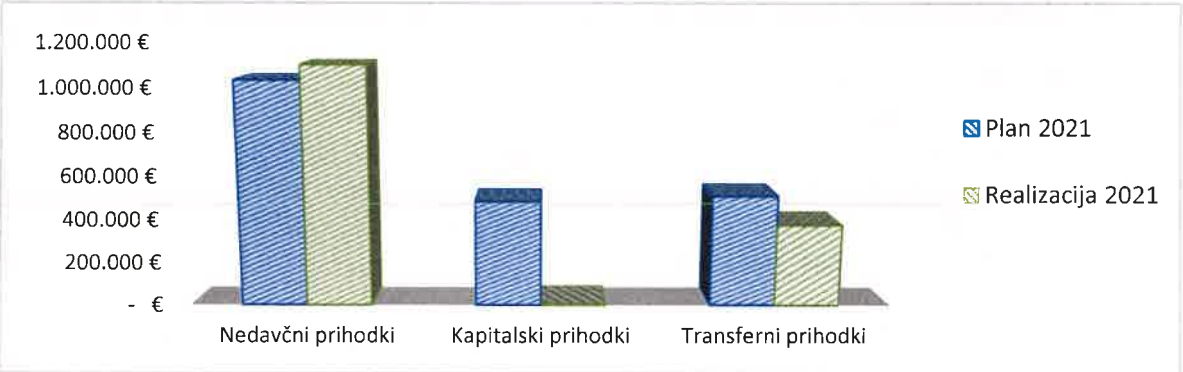
## 3.1 Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2021

V letu 2021 je JSS MOK planiral skupne prihodke v višini **2.028.408 EUR.** Realiziral pa prihodke v skupni višini **1.482.859 EUR**[21] , kar predstavlja 73% realizacijo vseh planiranih prihodkov.

| Naziv | PLAN 2021 | REALIRACIJA 2021 | Ind. |
|---|---|---|---|
| ***SKUPAJ PRIHODKI*** | ***2.028.408 €*** | ***1.482.859 €*** | ***73%*** |
| Nedavčni prihodki | 1.033.082 € | 1.102.384 € | 107% |
| Kapitalski prihodki | 484.620 € | 4.593 € | 1% |
| Transferni prihodki | 510.706 € | 375.882 € | 74% |

V okviru skupnih prihodkov so prikazani vsi planirani in realizirani prihodki iz naslova nedavčnih prihodkov, kapitalskih prihodkov ter transfernih prihodkov.

Graf 1: Prikaz prihodkov




### 3.1.1 Nedavčni prihodki

V okviru nedavčnih prihodkov je JSS MOK za leto 2021 planiral prihodke v višini **1.033.082 EUR,** realiziral pa prihodke v skupni višini **1.102.384 EUR,** kar predstavlja **107%** realizacijo planiranih nedavčnih prihodkov. Med nedavčnimi prihodki so zajeti prihodki od obresti, prihodki od premoženja in drugi nedavčni prihodki, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

| Nedavčni prihodki | Plan 2021 | Realizacija 2021 | Ind |
|---|---|---|---|
| Prihodki od obresti | 3.120 € | 2.537 € | 81% |
| Prihodki od premoženja | 960.600 € | 1.037.638 € | 108% |
| Drugi nedavčni prihodki | 69.362 € | 62.209 € | 90% |
| **SKUPAJ** | **1.033.082 €** | **1.102.384 €** | **107%** |

#### 3.1.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so bili planirani v višini **3.120 EUR** realizirani pa v višini **2.537 EUR,** in so dosegli **81%** realizacijo planiranih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti poslovne banke za dolgoročni depozit nad enim letom ter obresti iz

[21] Podrobnejši prikaz realizacije prihodkov za leto 2021 je razviden iz Priloge 1.

naslova obročne prodaje stanovanj iz preteklih let. Obresti se nanašajo na dolgoročna kredita za obročno odplačilo dveh stanovanj z odplačilno dobo 15 let in sicer prvi do 30.06.2032 ter drugi do 30.03.2034.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
Prihodki so dosegli nekoliko nižjo realizacijo predvsem zato, ker je JSS MOK v okviru sprejetega PFN za leto 2021 planiral, da bo uspel pri poslovnih bankah povečati depozit. Vendar zaradi konstantnega višanja negativne obrestne mere, banke niso bile zainteresirane za dodatno vezavo sredstev s pozitivno obrestno mero. Prišlo je celo tako daleč, da je JSS MOK bil primoran v letu 2021 pričeti plačevati negativne obresti za vezana sredstva pri sukcesivnem depozitu.

#### 3.1.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja so bili planirani v višini **960.600 EUR** realizirani pa v višini **1.037.638 EUR**, kar predstavlja **108%** realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki. V okviru realizacije finančnega načrta za leto 2021 predstavljajo ti prihodki najpomembnejši vir prihodkov.

Prihodki od premoženja vključujejo:

- *prihodke od najemnin stanovanj*, ki so bili planirani v višini 921.000 EUR, realizirani pa v višini 1.004.609 EUR, kar predstavlja 109% realizacijo. V navedenih prihodkih so zajete najemnine za stanovanja v lasti JSS MOK. Vključene so najemnine za neprofitna, tržna in službena stanovanja.
- *prihodke od najemnin garaž*, ki so bili planirani v višini 39.600 EUR, realizirani pa v višini 33.029 EUR, kar predstavlja 83% realizacijo planiranih prihodkov.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
Junija 2021 je bil sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1), ki je med drugim spremenil višino neprofitne najemnine, kar pa ni bilo upoštevano v planiranju prihodkov iz naslova prejetih najemnin.
S 1. 7. 2021 se je neprofitna najemnina povišala za 11%, s 1. 11. 2021 pa še zaradi uvedenega vpliva lokacije, ki za naše območje znaša od 2 do 11%.

Prihodki iz naslova prejetih najemnin za garaže so odvisni predvsem od sklenjenih in prekinjenih najemnih pogodb, kar je težko natančno planirati. Predvsem za garaže v Ankaranu velja, da so pogodbe sklenjene za krajša obdobja, predvsem za poletne mesece.

#### 3.1.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili planirani v višini **69.362 EUR**, realizirani pa v višini **62.209 EUR,** kar predstavlja **90%** realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki. V navedeno kategorijo prihodkov so vključeni:

- prihodki iz naslova odškodninskih zahtevkov s strani zavarovalnic,
- stroški obračuna zamudnih obresti,
- prihodki iz naslova upravljanja za stanovanja SSRS,
- prihodki iz naslova obrabnine za opremo opremljenih stanovanj,
- prihodki iz naslova povračil sodnih stroškov (stroški izvršb),
- drugi nepredvideni prihodki iz preteklih let, ki so bili realizirani v letu 2021, itd.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
Nižja realizacija je posledica prenosa dela prihodkov iz naslova refundacij bolniških odsotnosti na konto 740200 - Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja za tekočo porabo - refundacije ZZZS. V prvi polovici leta 2021 je bilo objavljeno priporočilo Zveze računovodij, da se vse refundacije iz naslova bolniških odsotnosti, nege družinskih članov, krvodajalstva, itd. evidentira na kontu v skupini 7402 – Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja, tako da je bil del planiranih prihodkov, ki se nanaša na refundacije ZZZS, izvzet iz realizacije nedavčnih prihodkov.

### 3.1.2 Kapitalski prihodki

JSS MOK je v letu 2021 iz naslova kapitalskih prihodkov planiral sredstva v višini **484.620 EUR**, realiziral pa v višini **4.593 EUR**, kar predstavlja le **1%** realizacijo planiranih prihodkov.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
Realizirani prihodki iz tega naslova se nanašajo na obročne prodaje stanovanj iz preteklih let. Prodaja nepremičnin v lasti JSS MOK je potekala na podlagi Plana prodaje nepremičnega premoženja JSS MOK za leto 2021, ki ga je nadzorni svet JSS MOK sprejel dne 2. 12. 2020, njegove dopolnitve pa še 7. 4. 2021 ter 30. 6. 2021.[22]

### 3.1.3 Transferni prihodki

Transferni prihodki so bili v letu 2021 planirani v višini **510.706 EUR**, realizirani pa v skupni višini **375.882 EUR**, kar predstavlja **74%** realizacijo planiranih prihodkov.
V okviru transfernih prihodkov so prikazana:

- prejeta sredstva iz državnega proračuna v višini 32.658 EUR (COVID dodatek)
- prejeta sredstva iz občinskih proračunov v skupni višini 226.659 EUR (prejete subvencije za neprofitne najemnine na podlagi izdanih odločb CSD) ,
- prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja v višini 38.506 EUR (refundacije bolniških odsotnosti) ter
- prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna EUR v višini 78.059 EUR (preostali in končni del nepovratnih sredstev prejeta na podlagi Pogodbe o sofinanciranju za operacijo Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014-2020 za »Prenova stanovanj JSS mestne občine Koper v starem mestnem jedru Kopra» številka 2550-20-432008 z dne 23.7.2020, ki jo je podpisal JSS MOK z Ministrstvom za okolje in prostor RS).

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
V okviru navedene postavke je JSS MOK planiral višja sredstva za izvajanje kohezijske politike predvsem zato, ker se pri pripravi PFN za leto 2021, kateri se je pripravljal v oktobra 2020, ni vedelo kolikšen del sredstev bo JSS MOK pridobil s strani Ministrstva konec leta 2020 in kolikšen del v letu 2021. JSS MOK je celotni upravičeni strošek iz naslova kohezijske politike dobil izplačana decembra 2020 in ne kot planirano leta 2021.

[22] Več o prodaji stanovanj je zapisano v točki 2.6 Prodaja in nakup nepremičnin.

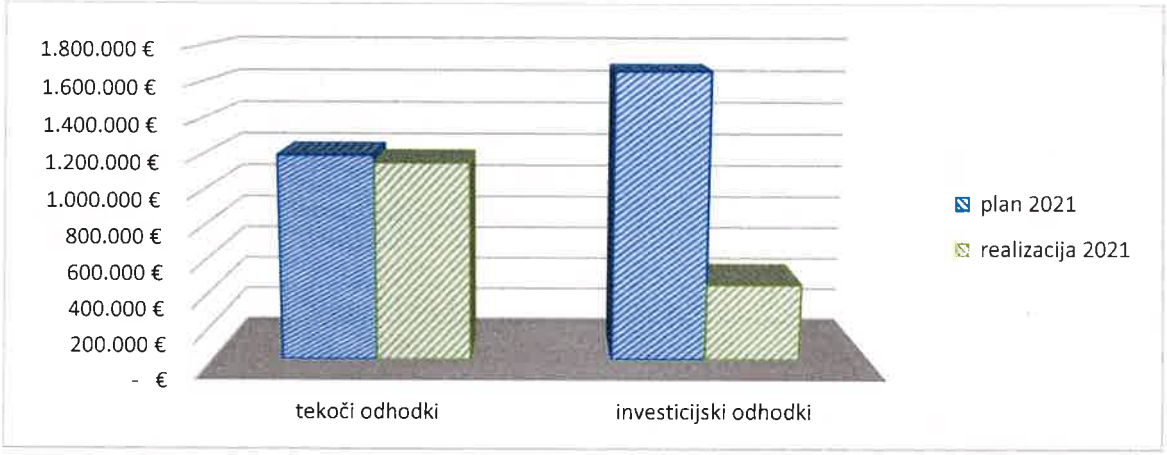
Poleg navedenega pa v okviru navedene postavke je JSS MOK letos prvič vključil tudi prihodke iz naslova refundacij bolniških odsotnosti. Na podlagi priporočil Zveze računovodij se je prihodek prenesel iz nedavčnih prihodkov na navedene prihodke.
Realizacija pa vključuje tudi prejeta sredstva iz državnega proračuna za COVID dodatek.

## 3.2 Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2021

V letu 2021 je JSS MOK planiral skupne odhodke v višini **2.848.125 EUR**, realiziral pa skupne odhodke v višini **1.592.168 EUR**[23] odhodkov, kar predstavlja **56%** realizacijo vseh planiranih odhodkov.

| Naziv | PLAN 2021 | REALIRACIJA 2021 | Ind. |
|---|---|---|---|
| **SKUPAJ ODHODKI** | **2.848.125 €** | **1.592.168 €** | **56%** |
| Tekoči odhodki | 1.187.752 € | 1.146.822 € | 97% |
| Inesticijski odhodki | 1.660.373 € | 445.346 € | 27% |

Graf 2: Prikaz odhodkov




### 3.2.1 Tekoči odhodki

V zgornji tabeli in grafu lahko razberemo, da je JSS MOK v letu 2021 planiral tekoče odhodke v višini **1.187.752 EUR,** dosegel pa realizacijo navedenih odhodkov v višini **1.146.822 EUR**, kar predstavlja **97 %** planiranih odhodkov.

Podrobnejša razčlenitev realizacije navedenih odhodkov je prikazana v spodnji tabeli.

| TEKOČI ODHODKI | PLAN 2021 | REALIZACIJA 2021 | Ind. |
|---|---|---|---|
| plače in drugi izdatki zaposlenim | 480.764 € | 521.734 € | 109% |
| prispevki delodajalca za socialno varnost | 75.193 € | 83.803 € | 111% |
| izdatki za blago in storitev | 559.284 € | 469.789 € | 84% |
| plačila domačih obresti | 1.015 € | - € | 0% |
| rezerve | 71.496 € | 71.496 € | 100% |
| **SKUPAJ** | **1.187.752 €** | **1.146.822 €** | **97%** |

[23] Podrobnejši prikaz realizacije odhodkov za leto 2021 je razviden iz Priloge 1.

### 3.2.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim so bili planirani v višini **480.764 EUR**, realizirani pa v skupni višini **521.734 EUR,** kar predstavlja **109%** realizacijo planiranih. V okviru navedene postavke so zajeti vsi izdatki zaposlenih iz naslova osnovnih plač, nadomestil za čas bolezni do 30 dni, splošni dodatki, regres za letni dopust, povračila stroškov prehrane in prevoza, jubilejne nagrade dveh zaposlenih, sredstva za povečan obseg dela, sredstva za izplačilo redne delovne uspešnosti ter sredstva za izplačilo dodatka za delo v rizičnih razmerah na podlagi 11. točke prvega odstavka v povezavi z drugim odstavkom 39. člena KPJS[24].

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
Nekoliko višja realizacija je posledica evidentiranja odhodkov iz naslova dodatka za delo v rizičnih razmerah. JSS MOK pri planiranju odhodkov za plače zaposlenih v okviru sprejetega PFN za leto 2021 ni predvidel sredstev za izplačilo dodatka za delo v rizičnih razmerah. Navedeni dodatek je JSS MOK v celoti pridobil povrnjen s strani države, kar je razvidno na prihodkovni strani v okviru postavke 740000 – Prejeta sredstva iz državnega proračuna, in leto vpliva na znižanje realizacije plač. Ravno tako na znižanje realizacije plač vplivajo pridobljeni prihodki iz naslova refundacij bolniških odsotnosti, kar je razvidno na prihodkovni strani v okviru postavke 7402 – Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanj. Tako da ob upoštevanju povračila navedenih prihodkov ugotovimo, da je realizacija plač ni prekoračena in znaša **96%** planiranih odhodkov, kar je podrobnejše prikazano v spodnji tabeli.

| | plan 2021 | realizacija 2021 | prihodki plač (konto 7400+konto 7402) | realizacija - prihodki | IND |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4(2-3) | 5(4/1)*100 |
| plače 2021 | 480.764 € | 521.734 € | 59.707 € | 462.027 € | 96% |
| prispevki 2021 | 75.193 € | 83.803 € | 11.457 € | 72.346 € | 96% |
| SKUPAJ | 555.957 € | 605.537 € | 71.164 € | 534.373 € | 96% |

### 3.2.1.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevke delodajalca za socialno varnost zaposlenih so bili planirani v višini **75.193 EUR**, realizirani pa v skupni višini **83.803 EUR,** kar predstavlja **111%** realizacijo planiranih odhodkov.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
Vzroki za višjo realizacijo so podani pri obrazložitvi realizacije plač in drugih izdatkov zaposlenim. Iz zgornje tabele je razvidno, da če odštejemo prejete prihodke iz državnega proračun in iz skladov socialnega zavarovanja je realizacija navedenih odhodkov **96%** v primerjavi s planiranimi.

### 3.2.1.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve so bili planirani v višini **559.284 EUR,** realizirani pa v višini **469.789 EUR,** kar predstavlja **84%** realizacijo planiranih. JSS MOK se je pri poslovanju obnašal čimbolj gospodarno in racionalno, ter se tako poskušal v čim večji meri izogibati vsem ne nujnim stroškom, kar je vplivalo na nižji indeks realizacije izdatkov za blago in storitve. V

[24] Uradni list RS, št. 48/20.

okviru navedenih izdatkov JSS MOK izkazuje raznovrstne odhodke, ki so podrobneje prikazani v nadaljevanju.

V koliko se med letom pojavi potreba po prerazporeditvi sredstev znotraj določenih postavk, lahko direktor na podlagi 11.člena Pravilnika o računovodstvu JSS MOK, finačno - računovodski službi le-to predlaga s sprejetim sklepom. Prerazporeditev sredstev je možna le na račun ustreznega zmanjšanja druge postavke v finančnem načrtu. Prerazporeditev je dovoljena le znotraj postavk, ki opredeljujejo tekoče namene porabe in znotraj postavk, ki opredeljujejo investicijski namen porabe.

V letu 2021 se je pokazala potreba po prerazporeditvi sredstev iz postavke tekočega vzdrževanja na postavko kazni in odškodnine ter iz kontne postavke drugi operativni odhodki na postavko najemnine in zakupnine, kar je podrobnjeje prikazano v spodnji tabeli[25].

| postavka | Konto po EK | VRSTA PRIHODKOV | PLAN 2021 | prerazporeditev med postavkami | PLAN 2021 + PRERAZP. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | 402 | IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE | 559.284 | - | 559.284 |
| 1200 | 4020 | Pisarniški,splošni material in storitve | 89.455 | | 89.455 |
| 1210 | 4022 | Energija, voda, komunalne storitve | 39.864 | | 39.864 |
| 1211 | 4023 | Prevozni stroški in storitve | 12.800 | | 12.800 |
| 1212 | 4024 | Izdatki za službena potovanja | 770 | | 770 |
| 1213 | 4025 | Tekoče vzdrževanje in intervencije | 288.206 | - 55.000 | 233.206 |
| 1214 | 4026 | Najemnine in zakupnine** | 3.000 | 2.500 | 5.500 |
| 1215 | 4027 | Kazni in odškodnine* | 40.000 | 55.000 | 95.000 |
| 1216,1217, 1218 | 4029 | Drugi operativni odhodki | 85.189 | - 2.500 | 82.689 |
| | | | | | |

*prerazporeditev opravljena zaradi plačila sodne poravnave Dolinska 3i in 3j.
**prerazporeditev narejena zaradi plačila najemnine SSRS po stari pogodbi, obročna plačila, ki se zaključijo v 10-2021.

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

Navedeni izdatki so bili planirani v višini **89.455 EUR**, realizirani pa v skupni višini **78.482 EUR**, kar predstavlja **88%** realizacijo. Izdatki za pisarniški, splošni material in storitev zajemajo poleg stroškov osnovnega pisarniškega materiala tudi stroške čiščenja poslovnih prostorov, čiščenje garaž, stroške časopisov in strokovne literature, stroške naročnine za pravno informacijski portal IUS-INFO, stroške prevajalskih storitev, stroške oglaševalskih storitev, stroške računalniških storitev, stroške revizorskih služb ter izdatke za reprezentanco, ipd.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
JSS MOK je z racionalnim obnašanjem vplival predvsem na nižji indeks odhodkov iz naslova pisarniškega materiala ter izdatkov za reprezentanco. Ravno tako pa je na nižji indeks vplivalo tudi dejstvo, da je JSS MOK v okviru računalniških storitev planiral dodatne stroške tudi za vzpostavitev računalniških povezav v primeru selitve v nove poslovne prostore, ker do navedene selitve v letu 2021 ni prišlo, je posledično tudi realizacija navedenih izdatkov nižja.

[25] Prerazporeditev narejena na podlagi sklepa direktorja št. 014-2/2020 z dne 19.08.2021.

#### *3.2.1.3.2 Energija, voda in komunalne storitve*

Navedeni izdatki so bili planirani v višini **39.864 EUR**, realizirani pa v skupni višini **34.654 EUR**, kar predstavlja **87%** realizacijo. Izdatki za energijo, vodo in komunalne storitve vključuje stroške za elektriko, vodo, smeti in stroške ogrevanja vseh praznih stanovanj v lasti JSS MOK ter stroške vode, elektrike, smeti in telefonije za poslovni prostor.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
Nižja realizacija je posledica tega, da je težko planirati koliko stanovanj se bo med letom izpraznilo in se ocena izdela na osnovi porabe predhodnega leta. Letos je bilo manj med letom izpraznjenih stanovanj.

#### *3.2.1.3.3 Prevozni stroški in storitve*

Navedeni stroški so bili planirani v višini **12.800 EUR**, realizirani pa v skupni višini **7.288 EUR**, kar predstavlja **57%** realizacijo. Prevozni stroški in storitve zajemajo poleg stroškov goriva tudi stroške za vzdrževanje in popravila službenih vozil, pristojbine za registracijo vozil, zavarovalne premije za motorna vozila ter drugi prevozni in transportni stroški.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
JSS MOK je imel nekoliko manjšo realizacijo, predvsem zato, ker je zaradi SARS Covid 19 in sprejetih omejitev bila uporaba službenih vozil precej manjša za oglede stanovanj, odhode na seminarje in službena potovanja. Z manjšo uporabo vozil je bila veliko manjša tudi poraba goriva in posledično tudi popravila vozil.

#### *3.2.1.3.4 Izdatki za službena potovanja*

Navedeni izdatki so bili planirani v višini **770 EUR**, realizirani pa v skupni višini **786 EUR**, kar predstavlja **102%** realizacijo. Izdatki za službena potovanja zajemajo stroške za izplačilo dnevnic za službena potovanja zaposlenih ter stroške prevoza v državi za službena potovanja.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
Realizacija je bila prekoračena le za minimalni znesek v višini 16 EUR.

#### *3.2.1.3.5 Tekoče vzdrževanje in intervencije*

Navedeni odhodki so bili planirani v višini **233.206 EUR**, realizirani pa v skupni višini **185.865 EUR**, kar predstavlja **80%** realizacijo. Odhodki za tekoče vzdrževanje in intervencije predstavljajo najobsežnejše izdatke v okviru izdatkov za blago in storitve. Navedena postavka zajema vse stroške povezane z intervencijami in vzdrževanjem stanovanj in stanovanjskih objektov, stroške zavarovalnih premij za objekte, stroške upravljanja in druge izdatke. Intervencijska dela so se izvajala predvsem zaradi puščanja vodovodnih in odtočnih cevi, nujne zamenjave dotrajanih sanitarnih elementov, za popravilo internih instalacij centralnega ogrevanja, za odpravo napak na elektroinštalacijah ter popravila na stavbnem pohištvu.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
Nižja realizacija je posledica predvsem nezmožnosti izvajanja gradbenih del zaradi omejitev vezanih na epidemijo širjenja bolezni COVID-19. Zaradi omejitev vezanih na epidemijo je bilo

skoraj celo leto prepovedano opravljanje gradbenih del v naseljenih stavbah oz. stanovanjih razen nujnih intervencij.

#### *3.2.1.3.6 Odhodki za najemnine in zakupnine*

Navedeni odhodki so bili planirani v višini **5.500 EUR**, realizirani pa v skupni višini **5.004 EUR**, kar predstavlja **91%** realizacijo. Odhodki za najemnine in zakupnine zajemajo odhodke za najemnino garažnih mest za službena vozila, prenesena sredstva SSRS-ju iz naslova pridobljenih najemnin za stanovanja v upravljanju, po stari pogodbi, ki je bila prekinjena 30.07.2020.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
Nižja realizacija je posledica previsoko planiranih odhodkov za najemnine garaž.

#### *3.2.1.3.7 Kazni in odškodnine*

Kazni in odškodnine so bili planirani v višini **95.000 EUR** in so bili tudi v celoti realizirani, kar pomeni da je bila dosežena **100%** realizacija.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
JSS MOK je pri pripravi PFN za leto 2021 planiral sredstva za odpravo napak na objektu Dolinska cesta 3i in 3j v okviru Izdatkov za tekoče vzdrževanje. Glede na to, da je JSS MOK s stanovalci omenjenega objekta sklenil sodno poravnano se je med letom izkazala potreba po prerazporeditvi sredstev. JSS MOK je na podlagi sklepa direktorja z dne 19.08.2021 prenesel sredstva v višini 95.000 EUR iz tekočega vzdrževanja na postavko Kazni in odškodnine. Odhodki za kazni in odškodnine so bili v celoti porabljeni za izvedeno plačilo na podlagi sodne poravnave z dne 14.07.2021 za odpravo skritih napak na objektu Dolinska cesta 3i in 3j.

#### *3.2.1.3.8 Drugi operativni odhodki*

Navedeni odhodki so bili planirani v višini **82.689 EUR**, realizirani pa v skupni višini **62.710 EUR**, kar predstavlja **76%** realizacijo.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
Drugi operativni odhodki zajemajo raznovrstne stroške, in sicer:

- stroški konferenc in seminarjev v višini 662 EUR,
- sejnine članov nadzornega sveta višini 1.236 EUR,
- strokovno izobraževanje zaposlenih v višini 637 EUR,
- stroški sodnih postopkov v višini 549 EUR,
- sodni stroški in notarske storitev v višini 18.820 EUR,
- članarine domačih neprofitnih institucij in ostale članarine v višini 654 EUR,
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 3.377 EUR,
- plačila bančnih storitev in storitev Uprave za javna plačila ( v nadaljevanju UJP) v višini 220 EUR,
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 3.377 EUR,
- cenitve in parcelacije v višini 1.832 EUR,

- stroške za vknjižbo namenskega premoženja, katera zajema odhodke za ureditev zemljiškoknjižnega stanje JSS MOK v višini 1.492 EUR,
- stroške za plačilo davka od dohodka pravnih oseb na podlagi obračuna za leto 2020 ter plačilo akontacij za leto 2021 v višini 20.595 EUR,
- stroški povezani z varstvom pri delu, kateri vključujejo izdatke povezane z upravljanjem zdravja na delovnem mestu v višini 637 EUR ter
- drugi nepredvideni odhodki, ki jih je težko v naprej predvideti v višini 11.999 EUR.

Na nekoliko nižjo realizacijo so vplivali predvsem nižji odhodki v okviru bančnih storitev, stroškov konferenc in seminarjev, v okviru vknjižbe namenskega premoženja ter v okviru sodnih stroškov in notarskih storitev.

V letu 2021 je JSS MOK planiral večje stroške iz naslova plačila bančnih storitev ter stroškov povezanih z zadolževanjem. Ker se JSS MOK v letu 2021 ni dodatno zadolžil ni prišlo do realizacije navedenih stroškov in posledično do nižje realizacije.

Večja planirana sredstva pa je JSS MOK predvidel tudi za vknjižbo namenskega premoženja. Vendar je zaradi zelo kompleksnih postopkov, v katere je marsikdaj potrebno vključiti tudi preostale etažne lastnike, je natančne potrebe po teh sredstvih težko točno planirati, kar pomeni da je JSS MOK realiziral nižje stroške v primerjavi s planiranimi.

Zaradi odpovedi oz. preložitve narokov za nedoločen čas v več sodnih zadevah, JSS MOK ni imel višjih stroškov iz naslova odvetniških storitev.

#### 3.2.1.4 Plačila domačih obresti

Plačila domačih obresti v višini **1.015 EUR** so bila planirana za poplačila obresti v primeru dodatne zadolžitve.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
V letu 2021 ni prišlo do realizacije navedene postavke, ker se JSS MOK v navedenem letu ni dodatno zadolžil.

#### 3.2.1.5 Rezerve

Rezerve so bile oblikovane na podlagi sklepa nadzornega sveta z dne 26.11.2020 planirane in realizirane v skupni višini **71.496 EUR,** kar predstavlja **100%** realizacijo. Rezerve se na letni ravni oblikujejo za potrebe obnove stanovanj, v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika.

### 3.2.2 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili planirani v višini **1.660.373 EUR**, realizirani pa v skupni višini **445.346 EUR,** kar predstavlja **27%** realizacijo odhodkov v primerjavi s planiranimi. Navedeni odhodki vključujejo odhodke za nakup prevoznih sredstev, odhodke za nakup opreme, odhodke za novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije, odhodke iz naslova investicijskega vzdrževanja in adaptacij dotrajanih stanovanj, odhodke nematerialnega premoženja ter odhodke za študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije.

Podrobnejša razčlenitev realizacije navedenih odhodkov je prikazana v spodnji tabeli.

| *INVESTICIJSKI ODHODKI* | PLAN 2021 | REALIZACIJA 2021 | Ind. |
|---|---|---|---|
| Nakup zgradb in prostorov | 50.000 € | - € | *0%* |
| Nakup prevoznih sredtsev | 30.000 € | 24.990 € | *83%* |
| Nakup opreme | 15.000 € | 23.493 € | *157%* |
| Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije | 914.100 € | - € | *0%* |
| Investicijsko vzdrževanje in obnove | 364.500 € | 283.788 € | *78%* |
| Nakup nematerialnega premoženja | 10.000 € | 14.567 € | *146%* |
| Študije o izvedljivosti projektov in pr.dokum. | 276.773 € | 98.508 € | *36%* |
| **SKUPAJ** | **1.660.373 €** | **445.346 €** | *27%* |

### 3.2.2.1 Nakup zgradb in prostorov

V okviru PFN za leto 2021 je JSS MOK planiral tudi sredstva za nakup zgradb in prostorov v višini **50.000 EUR**, kar pa v letu 2021 ni realiziral.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
Planirana sredstva je JSS MOK v celoti želel nameniti za nakup bivalnih enot. Vendar v letu 2021 do nakupa bivalnih enot ni prišlo. JSS MOK se je na podlagi priporočil ustanovitelja odločil, za ureditev dveh bivalnih enot iz lastnega fonda, kar je podrobneje opisano v točki 2.2 Projekt bivalne enote - PR0005.

### 3.2.2.2 Nakup prevoznih sredstev

JSS MOK je za namene nakupa novega prevoznega sredstva planiral sredstva v višini **30.000 EUR**, realiziral pa sredstva v višini **24.990 EUR**, kar predstavlja **83%** realizacijo planiranih odhodkov.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
Ker je NS JSS MOK sprejel sklep o najvišji ceni za službeno vozilo po že sprejetem PFN za leto 2021 je bilo v planu planiranih nekoliko preveč sredstev.

### 3.2.2.3 Nakup opreme

V okviru odhodkov za nakup opreme je JSS MOK v letu 2021 planiral le sredstva v višini **15.000 EUR** porabil pa sredstva v skupni višini **23.493 EUR,** kar predstavlja **157%** realizacijo. JSS MOK je v okviru navedenih odhodkov planiral odhodke za nakup:

- zamenjave obstoječe strojne opreme zaradi zastarelosti oziroma ali okvar
- predvideno je preurejanje poslovnega prostora, posledica tega je povečanje stroškov zaradi selitve sistemskega prostora (strežnika, telefonije, UPS..) na drugo lokacijo v naših poslovnih prostorih,
- vzpostavitev optične povezave interneta, komunikacij.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
JSS MOK v okviru navedenih odhodkov ni realiziral nakupa opreme za preurejanje poslovnih prostorov, ker do selitve v letu 2021 ni prišlo. Se pa je med letom pojavila potreba po ureditvi stanovanja za posebne namene za potrebe generalnega konzulata Italije ter nakupa opreme za

ureditev bivalne enote na naslovu Premančan 13 in Srgaši 9 v skupni višini 24.493 EUR. JSS MOK je sredstva za nakup opreme bivalnih enot, v celoti pridobil povrnjene iz proračuna MOK. Tako, da ob upoštevanju pridobljenih prihodkov s strani MOK ugotovimo, da realizacija ni bila prekoračena in je znaša **95%,** kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

| | plan 2021 | realizacija 2021 | prihodki pridobljeni od MOK | Realizacija -prihodki | IND |
|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4(2-3) | 5(4/1)*100 |
| oprema | 15.000 € | 23.493 € | 9.169 € | 14.324 € | 95% |

### 3.2.2.4 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije

V okviru navedenih odhodkov je JSS MOK planiral sredstva v višini **914.100 EUR**, realiziral pa **0 EUR**, kar predstavlja **0%** realizacijo. Planirana sredstva so bila v celoti namenjena za projekt Nova Dolinska (PR0001), gradnja objekta Blok 3.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
Gradnja stanovanj na lokaciji Nova Dolinska se zamika v leto 2022. Zamik začetka gradnje je bilo neuspešno javno naročilo za izbor izvajalca gradbenih del, ki je bil objavljen v juliju 2021. Vse prispele ponudbe so presegale zagotovljena sredstva. Kljub pogajanju nobeden ponudnik ni podal takega popusta, da bi bile ponudbe znotraj zagotovljenih sredstev. Zato se je javno naročilo zaključilo brez izbire izvajalca gradbenih del. Po preveritvi stanja na trgu in povišanim cenam gradbenih del in materiala je JSS MOK skupaj z Nadzornim svetom JSS MOK še enkrat postavil novo finančno konstrukcijo ter ustrezno povišal zagotovljena sredstva skladno s stanjem na trgu. Novo javno naročilo za izbor izvajalca se je objavilo novembra 2021 in izbira izvajalca je v zaključni fazi. Predvideni začetek gradnje je planiran marca 2022.

### 3.2.2.5 Investicijsko vzdrževanje in obnove

Odhodki za investicijsko vzdrževanje in obnove so bili planirani v višini **364.500 EUR**, realizirani pa v skupni višini **283.788 EUR,** kar predstavlja **78%** realizacije. Planirana sredstva zajemajo:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj,
- investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov,
- obnove stanovanj in objektov v višini.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
JSS MOK planiranih sredstev za investicijo in vzdrževanje poslovnih prostorov ni porabil. Sredstva v višini 257.774 EUR je v celoti porabil za investicijsko vzdrževanje in obnove obstoječega stanovanjskega fonda. Sredstva v višini 26.013 EUR pa za ureditev bivalnih enot.

JSS MOK je sredstva namenil za adaptacijo med letom izpraznjenih stanovanj, za zamenjavo dotrajanih oken, obnovo fasad, sanacijo streh, adaptacijo kopalnic ter za številna druga investicijsko vzdrževalna dela, ki so bila nujno potrebne za ohranitev in povečanje vrednosti starejših stanovanj in objektov. V letu so se celovito obnovila naslednja med letom izpraznjena

stanovanja: Nazorjev trg 3, Srgaši 9 (2 enoti), Regentova ulica 4B, Gallusova 9, Belveder 2a, Repičeva 2, Prisoje 7, Cesta na Markovec 3 in Valvazorjeva 23.

Nižja realizacija je posledica predvsem nezmožnosti izvajanja gradbenih del zaradi omejitev vezanih na epidemijo širjenja bolezni COVID-19. Zaradi omejitev vezanih na epidemijo je bilo skoraj celo leto prepovedano opravljanje gradbenih del v naseljenih stavbah oz. stanovanjih.

#### 3.2.2.6 Nakup nematerialnega premoženja

V okviru navedenih odhodkov je JSS MOK planiran sredstva v skupni višini **10.000 EUR**, realiziral pa odhodke v višini **14.567 EUR**, kar predstavlja **146%** realizacijo. Planirana sredstva je JSS MOK namenil za dograditev računalniških programov ter za nadgradnjo dosedanjih posameznih programskih modulov zaradi sprejema novega Stanovanjskega zakona.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
Realizacija je bila nekoliko višja predvsem zato, ker je bil strošek dograditve programa zaradi spremembe Stanovanjskega zakona, nekoliko višji kot je bilo le-ta planiran v okviru PFN za leto 2021, zaradi ne planiranega odhodka dograditve modula za preverbo najemnikov ter zaradi nepredvidene potrebe po zamenjavi SQL serverja zaradi zastarele verzije.

#### 3.2.2.7 Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije

Odhodki za študije in projektno dokumentacijo so bili planirani v skupni višini **276.773 EUR**, realizirani pa v višini **98.508 EUR**, kar predstavlja **36%** realizacijo. Sredstva so bila planirana za:

- dokončanje in uskladitev projektne dokumentacije (zahteva ustanovitelja za nižanje objekta), za projekt izgradnje objekta Blok 3, Nad Dolinsko cesto ter izvedbo projektantskega nadzora med gradnjo ter za gradbeni nadzor in investicijski inženiring pri gradnji Bloka 3 Nad Dolinsko,
- izdelavo energetskih izkaznic za projekt prenove stanovanj v starem mestnem jedru (24 stanovanj), ki se je zaključil v letu 2020 in nekaj tudi za ostala stanovanja ter
- izdelavo projektne dokumentacije, popisov del in izvedbo nadzora pri vseh obnovah praznih stanovanj, investicijskih delih in tekočem vzdrževanju

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
Sredstva so se porabila za izvedbo popisov, pripravo projektne dokumentacije in za nadzor pri adaptacijah in vzdrževanju stanovanj. Pri pripravi finančnega plana se je predpostavljalo, da se bo gradnja objekta Blok 3 Nova Dolinska začela v letu 2021, vendar se gradnja zamika v leto 2022. Realizacija te postavke je ustrezno manjša, saj bi se v primeru gradnje iz te postavke črpalo sredstva za gradbeni in finančni nadzor, za dokončanje projektne dokumentacije ter za projektantski nadzor pri gradnji Bloka 3.
JSS MOK je v okviru navedene postavke porabil sredstva za:

- projektno dokumentacijo - Nova Dolinska v višini 95.476 EUR,
- nadzor - bivalne enote v višini 354 EUR,
- finančni nadzor ostalih stanovanj v višini 2.678 EUR.

## 3.3 Ocena realizacije računa finančnih terjatev in naložb

JSS MOK v okviru navedenega računa v letu 2021 ni planiral in ne realiziral nobenih sredstev za povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb v druga podjetja.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
V letu 2021 ni prišlo do realizacije iz naslova kapitalskih deležev.

## 3.4 Ocena realizacije izkaza računa financiranja

V okviru navedenega izkaza je JSS MOK za leto 2021 planiral sredstva za dodatno zadolžitev ter sredstva za odplačila dolgoročnih posojil drugim finančnim institucijam.

| NAZIV | PLAN 2021 | REALIRACIJA 2021 | Ind. |
|---|---|---|---|
| Zadolževanje | 569.400 € | - € | 0% |
| Odplačila dolga | 94.700 € | 81.620 € | 86% |

V letu 2021 je JSS MOK dosegel le realizacijo v višini **81.620 EUR**, kar predstavlja **86%** realizacijo odhodkov v primerjavi s planiranimi. Plačila domačega dolga zajema plačila dveh dolgoročnih posojil pridobljenih za izgradnjo neprofitnih stanovanj.

| Št. krediti | Realizacija 2021 |
|---|---|
| XXI-051/1-98 - Ankaran | 27.837 € |
| 2223-4/05 - Dolinska | 53.783 € |
| nove zadolžitve | - € |
| **SKUPAJ** | **81.620 €** |

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:
JSS MOK se v letu 2021 ni dodatno zadolžil, zato ni prišlo do realizacije planirane zadolžitve ter posledično tudi do nižje realizacije za odplačila domačega dolga.

# 4 RAČUNOVODSKO POROČILO

Računovodsko poročilo JSS MOK vsebuje računovodske izkaze ter pojasnila k računovodskim izkazom. Osnovna računovodska izkaza sta:

- bilanca stanja in
- izkaz prihodkov in odhodkov.

## 4.1 Pojasnila k bilanci stanja

Bilanca stanja izkazuje končno stanje sredstev in obveznosti do virov sredstev. Bilanca mora prikazovati resnično in pošteno stanje podatkov. Njihovo verodostojnost JSS MOK ugotavlja s popisom, ki ga opravijo inventurne komisije. V bilanci so prikazane vrednosti v EUR brez centov. Bilanca stanja vsebuje podatke o stanju sredstev in obveznosti do njihovih virov na zadnji dan tekočega in zadnji dan predhodnega obračunskega obdobja.

Bilančna vsota JSS MOK konec leta 2021 je bila 40.803.422 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 5 %. Prikaz in podrobnejša obrazložitev odstopanj v primerjavi s preteklim letom je podana v nadaljevanju.

### 4.1.1 Stanje sredstva - aktiva

| Členitev skupine kontov | Naziv skupine kontov | Oznaka za AOP | Znesek | | Ind |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Tekočega leta | Prejšnjega leta | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)** | **001** | **38.042.607 €** | **40.146.474 €** | **95%** |
| 00 | NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 002 | 186.285 € | 176.617 € | **105%** |
| 01 | POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV | 003 | 163.120 € | 157.016 € | **104%** |
| 02 | NEPREMIČNINE | 004 | 77.467.003 € | 77.371.482 € | **100%** |
| 03 | POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN | 005 | 39.531.903 € | 37.304.829 € | **106%** |
| 04 | OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA | 006 | 318.822 € | 269.235 € | **118%** |
| 05 | POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV | 007 | 238.833 € | 212.061 € | **113%** |
| 06 | DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE | 008 | 3.010 € | 3.010 € | **100%** |
| 07 | DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI | 009 | - € | - € | - |
| 08 | DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA | 010 | 1.343 € | 36 € | **3731%** |
| 09 | TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE | 011 | - € | - € | - |
| | **B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)** | **012** | **2.760.815 €** | **2.891.072 €** | **95%** |
| 10 | DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE | 013 | - € | - € | - |
| 11 | DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH | 014 | 763.450 € | 1.610.092 € | **47%** |
| 12 | KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV | 015 | 153.392 € | 147.145 € | **104%** |
| 13 | DANI PREDUJMI IN VARŠČINE | 016 | - € | - € | - |
| 14 | KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA | 017 | 12.928 € | 21.299 € | **61%** |
| 15 | KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE | 018 | 1.700.000 € | 1.000.000 € | **170%** |
| 16 | KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA | 019 | 44 € | 103 € | **43%** |
| 17 | DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE | 020 | 27.425 € | 19.147 € | **143%** |
| 18 | NEPLAČANI ODHODKI | 021 | 103.576 € | 93.286 € | **111%** |
| 19 | AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 022 | - € | - € | - |
| | **C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)** | 023 | - € | - € | - |
| 30 | OBRAČUN NABAVE MATERIALA | 024 | - € | - € | - |
| 31 | ZALOGE MATERIALA | 025 | - € | - € | - |
| 32 | ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE | 026 | - € | - € | - |
| 33 | NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE | 027 | - € | - € | - |
| 34 | PROIZVODI | 028 | - € | - € | - |
| 35 | OBRAČUN NABAVE BLAGA | 029 | - € | - € | - |
| 36 | ZALOGE BLAGA | 030 | - € | - € | - |
| 37 | DRUGE ZALOGE | 031 | - € | - € | + |
| | **I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)** | **032** | **40.803.422 €** | **43.037.546 €** | **95%** |
| 99 | AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE | 033 | 430.658 € | 430.440 € | **100%** |

### 4.1.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so na dan 31.12.2021 znašala 38.042.607 EUR in so bila v primerjavi s preteklim letom nižja za 5%. Med dolgoročnimi sredstvi in sredstvi v upravljanju JSS MOK izkazuje neopredmetena sredstva, nepremičnine, opremo in druga opredmetena osnovna sredstva, dolgoročne finančne naložbe, investicije v teku ter dolgoročne terjatve iz poslovanja.

| Naziv skupine kontov | Znesek | | Ind |
|---|---|---|---|
| | Tekočega leta | Prejšnjega leta | |
| **DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU** | **38.042.607 €** | **40.146.474 €** | **95%** |
| NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 186.285 € | 176.617 € | 105% |
| POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV | 163.120 € | 157.016 € | 104% |
| NEPREMIČNINE | 77.467.003 € | 77.371.482 € | 100% |
| POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN | 39.531.903 € | 37.304.829 € | 106% |
| OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA | 318.822 € | 269.235 € | 118% |
| POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV | 238.833 € | 212.061 € | 113% |
| DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE | 3.010 € | 3.010 € | 100% |
| DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI | - € | - € | - |
| DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA | 1.343 € | 36 € | 3737% |
| TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE | - € | - € | - |

#### *4.1.1.1.1 Neopredmetena sredstva in popravek vrednosti neopredmetenih sredstev*

Nabavna vrednost neopredmetenih sredstev je na dan 31.12.2021 znašala 186.285 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 5%. Popravek vrednosti neopredmetenih sredstev je na dan 31.12. 2021 znašal 163.120 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečal za 4%.

Gibanje neopredmetenih sredstev v letu 2021 prikazuje preglednica:

V EUR

| | Premoženjske pravice | Neopredmetena OS v gradnji ali izdelavi | Skupaj |
|---|---|---|---|
| **NABAVNA VREDNOST** | | | |
| **Stanje 01.01.2021** | **176.617** | | **176.617** |
| Pridobitve | 9.668 | | 9.668 |
| Odtujitve | (0) | | (0) |
| Aktiviranje | | | |
| **Stanje 31.12.2021** | **186.285** | | **186.285** |
| | | | |
| **POPRAVEK VREDNOSTI** | | | |
| **Stanje 01.01.2021** | **157.016** | | **154.148** |
| Pridobitve | | | |
| Odtujitve | (0) | | (0) |
| Amortizacija | 6.104 | | 6.104 |
| Prevrednotenje | | | |
| **Stanje 31.12.2021** | **163.120** | | **163.120** |

| SEDANJA VREDNOST | | |
|---|---|---|
| **01.01.2021** | **19.601** | **19.601** |
| **31.12.2021** | **23.164** | **23.164** |

JSS MOK v okviru neopredmetenih sredstev prikazuje različne računalniške programe, ki jih JSS MOK uporablja v svojem imenu. Neopredmeteno sredstvo, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti.

Nabavna vrednost neopredmetenih osnovnih sredstev se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 9.668 EUR. Do povečanje nabavne vrednosti je prišlo zaradi okrepitve modula Upravljanje, dograditve spletne strani, nakupa novega SQL serverja ter dodelava modula preverba najemnikov. Popravek vrednosti se je v letu 2021 povečal za 6.104 EUR, kar je posledica obračunane amortizacije, ki je za leto 2021 bila izračuna po veljavnih stopnjah iz pravilnika o odpisih. JSS MOK obračunava amortizacijo neopredmetenih osnovnih sredstev od nabavne vrednosti osnovnih sredstev do njihovega popolnega odpisa, po metodi enakomernega časovnega amortiziranja in po predpisanih stopnjah, ki so določene v skladu z veljavnim Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev, katerega je izdalo Ministrstva za finance.

Veljavne stopnje po pravilniku o odpisih za neopredmetena osnovana sredstva pa znašajo:

- Programska oprema 20%
- Ostale pravice 10%

#### *4.1.1.1.2 Nepremičnine in popravek vrednosti nepremičnin*

Nabavna vrednost nepremičnin je na dan 31.12.2021 znašala 77.467.003 EUR in je v primerjavi s preteklim letom ostala skoraj nespremenjena. Popravek vrednosti nepremičnin je na dan 31.12. 2021 znašal 39.531.903 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 6%.

Gibanje nepremičnin v letu 2021 prikazuje preglednica:

v EUR

| | Zemljišča | Zgradbe | Nepremičnine v gradnji in izdelavi | Skupaj |
|---|---|---|---|---|
| **NABAVNA VREDNOST** | | | | |
| **Stanje 01.01.2021** | **2.654.347** | **74.258.320** | **458.814** | **77.371.482** |
| Pridobitve | 0 | 0 | 95.522 | 95.522 |
| Odtujitve | (0) | (0) | (0) | (0) |
| **Stanje 31.12.2021** | **2.654.347** | **74.258.320** | **554.336** | **77.467.003** |
| **POPRAVEK VREDNOSTI** | | | | |
| **Stanje 01.01.2021** | | **37.304.829** | **0** | **37.304.829** |
| Pridobitve | | | | |
| Odtujitve | | (0) | | (0) |
| Amortizacija | | 2.227.074 | | 2.227.074 |
| **Stanje 31.12.2021** | | **39.531.903** | **0** | **39.531.903** |
| **SEDANJA VREDNOST** | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **01.01.2021** | **2.654.347** | **36.953.491** | **458.814** | **40.066.653** |
| **31.12.2021** | **2.654.347** | **34.726.417** | **554.336** | **37.935.100** |

JSS MOK v okviru nepremičnin izkazuje vrednost zemljišč, vrednost nepremičnin, ki so v njegovi lasti ter investicije v teku. Nepremičnine, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti.

Vrednost zemljišč in vrednost zgradb se v primerjavi z letom 2020 nista spremenili. V letu 2021 se je povečala le vrednost nepremičnin v gradnji in izdelavi za 95.522 EUR, kar predstavila plačane vrednosti za projektno dokumentacijo projekta Nova Dolinska.

Popravek vrednosti se je v letu 2021 povečal za 2.227.074 EUR, kar je posledica obračunane amortizacije. Veljavna stopnja po pravilniku o odpisih za opredmetena osnova sredstva za leto 2021 je znaša:

- Zgradbe 3%

#### *4.1.1.1.3 Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter popravek vrednosti*

Nabavna vrednost opreme skupaj z drobnim inventarjem je na dan 31.12.2021 znašala 318.822 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 18%. Popravek vrednosti opreme pa je na dan 31.12. 2021 znašal 238.833 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečal za 13%.

Gibanje opreme in drobnega inventarja v letu 2021 prikazuje preglednica:

v EUR

| | Oprema | Drobni inventar | Investicije v teku | Skupaj |
|---|---|---|---|---|
| **NABAVNA VREDNOST** | | | | |
| **Stanje 01.01.2021** | **221.516** | **47.718** | **0** | **269.234** |
| Pridobitve | 49.490 | 1.077 | 291 | 50.858 |
| Odtujitve | (1.270) | (0) | | (1.270) |
| **Stanje 31.12.2021** | **269.736** | **48.795** | **291** | **318.822** |
| **POPRAVEK VREDNOSTI** | | | | |
| **Stanje 01.01.2021** | **164.342** | **47.718** | | **212.060** |
| Pridobitve | | | | |
| Odtujitve | (1.270) | (0) | | (1.270) |
| Amortizacija | 26.966 | 1.077 | | 28.043 |
| **Stanje 31.12.2021** | **190.038** | **48.795** | | **238.833** |
| **SEDANJA VREDNOST** | | | | |
| **01.01.2021** | **57.174** | **0** | **0** | **57.174** |
| **31.12.2021** | **79.698** | **0** | **291** | **79.989** |

Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi JSS MOK izkazuje opremo v poslovnih prostorih, opremo v nekaterih stanovanjih ter ostalo opremo. Oprema in druga opredmetena osnovna

sredstva, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti.

V letu 2021 se je oprema povečala za 49.490 EUR, znižala pa za 1.270 EUR. Oprema se je v primerjavi s preteklim letom bistveno povečala predvsem zaradi nabave novega službenega vozila ŠKODA Octavia 2.0 TDI v višini 24.990 EUR, nakupa potrebne opreme za ureditev bivalne enote na naslovu Srgaši 9 v višini 4.753 EUR ter nakupa ustrezne opreme za ureditev stanovanja za posebne namene na naslovu Belveder 2a v višini 13.280 EUR.
JSS MOK je v letu 2021 je v okviru opreme poleg službenega vozila nabavil tudi:

- Omare za oblačila,
- Postelje in pograde,
- Jedilno mizo,
- Kuhinje,
- Sušilni stroj,
- Pralni stroj,
- Kopalni blok z ogledalom in ustreznimi omaricami,
- Hladilnike,
- Pečice,
- Indukcijske plošče,
- Klimatske naprave,
- Službene telefone za zaposlene sklada, itd.

Znižanje nabavne vrednosti v višini 1.270 EUR pa je posledica odpisov po opravljeni inventuri za leto 2021, na podlagi sklepa direktorja št. 014-1/2021 z dne 02.02.2022. Odpisala sta se dva zastarela računalnika nabavljena v letu 2010.

Popravek vrednosti se je v letu 2021 povečal za 26.966 EUR, kar je posledica obračunane amortizacije. Veljavne stopnje po pravilniku o odpisih za opremo in druga opredmetena osnovana sredstva pa znašajo:

- Pohištvo 12%,
- Druga oprema 20%,
- Osebni avtomobili 12,50%,
- Računalniki 50%,
- Druga računalniška oprema 25%.

#### *4.1.1.1.4 Dolgoročne finančne naložbe*

Dolgoročne finančne naložbe v višini 3.010 EUR izkazujejo naložbe v umetniška dela (slike). Finančna naložba je bila ob začetnem pripoznanju izmerjena po nabavni vrednosti. V letu 2021 se dolgoročne finančne naložbe niso spremenile.

#### *4.1.1.1.5 Dolgoročne terjatve iz poslovanja*

Dolgoročne terjatve iz poslovanja v višini 1.343 EUR izkazujejo stanje sredstev rezervnega sklada za poslovni prostor na naslovu Zore Perello Godina 2, Koper. Vrednost dolgoročnih terjatev se je v primerjavi z preteklim bistveno povečala, saj na koncu leta ni bilo toliko črpanja iz rezervnega sklada kot v preteklem letu.

### 4.1.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve na dan 31.12.2021 so znašale 2.760.815 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižala za 95%. V okviru navedenih sredstev so prikazana dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah, kratkoročne terjatve do kupcev, kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta, kratkoročne finančne naložbe, kratkoročne terjatve iz financiranja, druge kratkoročne terjatve, neplačani odhodki in aktivne časovne razmejitve.

| Naziv | Znesek | | Ind |
|---|---|---|---|
| | Tekočega leta | Prejšnjega leta | |
| **KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE** | **2.760.815 €** | **2.891.072 €** | **95%** |
| DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE | - € | - € | - |
| DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH | 763.450 € | 1.610.092 € | **47%** |
| KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV | 153.392 € | 147.145 € | **104%** |
| DANI PREDUJMI IN VARŠČINE | - € | - € | - |
| KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA | 12.928 € | 21.299 € | **61%** |
| KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE | 1.700.000 € | 1.000.000 € | **170%** |
| KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA | 44 € | 103 € | **43%** |
| DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE | 27.425 € | 19.147 € | **143%** |
| NEPLAČANI ODHODKI | 103.576 € | 93.286 € | **111%** |

#### *4.1.1.2.1 Dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah*

Stanje denarnih sredstev na podračunu je na dan 31.12.2021 znašalo 763.450 EUR, in se je v primerjavi s preteklim letom znižalo za 47%. Znižanje je posledica prenosa denarnih sredstev na dolgoročni depozit. JSS MOK ima v okviru teh sredstev evidentirana svoja denarna sredstva na podračunu odprtem pri Banki Slovenije v višini 213.450 EUR ter kratkoročni plasma oz. sukcesivni depozit pri poslovni banki v višini 550.000 EUR.

#### *4.1.1.2.2 Kratkoročne terjatve do kupcev*

Vrednost kratkoročnih terjatev do kupcev na dan 31.12.2021 so znašale 153.392 EUR, in so se v primerjavi s preteklim letom povečale za 4%. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje večinoma vrednosti kratkoročnih terjatev do najemnikov stanovanj in garaž ter terjatve do kupcev za nakup stanovanj, katere so po zapadlosti prikazane v spodnji tabeli. Terjatve iz naslova najemnin so delno zavarovane z vplačanimi varščinami. V primeru, ko se stranka izseli iz stanovanja in ima neporavnane terjatve iz naslova najemnin se navedene terjatve v celoti pokrijejo z vplačano varščino.

Struktura odprtih postavk po zapadlosti na dan 31.12.2021

| **Zapadlost/ skupaj** | **153.392 €** |
|---|---|
| od 30 do 59 dni | 13.121 € |
| od 60 do 89 dni | 4.476 € |
| od 90 do 179 dni | 3.878 € |
| od 180 do 364 dni | 6.821 € |
| nad 365 dni | 11.855 € |
| Ne zapadle | 113.241 € |

JSS MOK vsem dolžnikom pred vložitvijo izvršbe omogoči poravnavo dolga z obročnimi plačili. V kolikor se dolžniki dogovora o obročnem plačilu ne držijo JSS MOK vloži zoper dolžnika izvršbo, kar prikazuje na posebnem kontu. Odprte terjatve za katere je JSS MOK vložil izvršbe na dan 31.12.2021 znašajo 1.406 EUR. Med letom pa je iz naslova izvršb bilo izvedenih kar 12.393 EUR plačil. Terjatev za katere se predvideva, da ne bodo v celoti ali delno poravnane, predvsem deložiranih in pokojnih najemnikov, se na podlagi sklepa sodišča, evidentirajo na poseben konto in na dan 31.12.2021 znašajo 10.588 EUR, to so tudi večinoma terjatve po zapadlosti nad 365 dni.

V letu 2021 je JSS MOK na podlagi opravljene inventure in sklepa direktorja za odpise do vrednosti 500 EUR, št. 014-1/202 z dne 02.02.2022, izvedel odpise terjatev v skupni višini 466 EUR. Osnova za izvedene odpise so bili sklepi sodišča o zaključenih zapuščinskih postopkih pokojnih najemnikov, zaradi pomanjkanja sredstev, za poplačilo odprtih terjatev.

#### *4.1.1.2.3 Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (EKN)*

Kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN so na dan 31.12.2021 znašale 12.928 EUR, in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 39%. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje vrednosti terjatev do uporabnikov proračuna, za katere se sestavlja premoženjska bilanca države oziroma občine. V okviru navedene postavke so v bilanci stanja zajete:

- terjatve do neposrednih proračunskih uporabnikov države v višini 2.520 EUR, iz naslova najemnin stanovanj za migrante (nezapadle terjatve),
- terjatve do MOK v višini 836 EUR iz naslova subvencij za najemnine najemnikov JSS MOK ter iz naslova enkratne denarne pomoči na podlagi odločbe CSD (nezapadle terjatve),
- terjatve do posrednih proračunskih uporabnikov države v višini 8.928 EUR, iz naslova upravljanja stanovanj SSRS (nezapadle terjatve),
- kratkoročne terjatve do posrednih uporabnikov proračuna države v višini 644 EUR, iz naslova najemnine za stanovanje za potrebe Gledališča Koper (nezapadle terjatve).

Vse zgoraj navedene kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN so bile na podlagi poslanih IOP obrazcev dan 31.12.2021 tudi usklajena z vsemi proračunskimi uporabniki.

#### *4.1.1.2.4 Kratkoročne finančne naložbe*

Kratkoročne finančne naložbe so na dan 31.12.2021 znašale 1.700.000 EUR. JSS MOK v okviru navedenih naložb izkazuje kratkoročne depozite vezanih prostih denarnih sredstev pri poslovni banki z ročnostjo zapadlosti nad 3 mesece.

#### *4.1.1.2.5 Kratkoročne terjatve iz financiranja*

Kratkoročne terjatve iz financiranja so na dan 31.12.2021 znašale 44 EUR. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje vrednost odprtih terjatev iz naslova obračunanih obresti vezanih prostih denarnih sredstev pri poslovni banki.

#### *4.1.1.2.6 Druge kratkoročne terjatve*

Druge kratkoročne terjatve so na dan 31.12.2021 znašale 27.425 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom zvišale za 43%. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje terjatve do FURSa iz naslova obračunanega Davka od dohodka za leto 2021 v višini 11.150 EUR in iz naslova DDV v višini 87 EUR, terjatve do ZZZS iz naslova refundacij bolniških odsotnosti zaposlenih v višini 2.600 EUR, terjatve do delavcev iz naslova šolnin v višini 2.907 EUR, ter terjatve iz naslova nakupa kurilnega olja do upravnika v stanovanjskem objektu Cesta na Markovec 1c v Kopru v višini 10.681 EUR.

#### *4.1.1.2.7 Neplačani odhodki*

Neplačani odhodki izkazujejo evidentirane odprte postavke prikazane na pasivni strani bilance v okviru kontnih skupin 22, 23, 24, itd..

### 4.1.2 Stanje obveznosti do virov sredstev – pasiva

| skupine kontov | Naziv skupine kontov | Oznaka za AOP | Znesek | | Ind |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Tekočega leta | Prejšnjega leta | |
| | **D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)** | **034** | **320.147 €** | **300.715 €** | 106 |
| 20 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE | 035 | - € | - € | 0 |
| 21 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH | 036 | 44.390 € | 40.237 € | 110 |
| 22 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV | 037 | 59.601 € | 37.842 € | 157 |
| 23 | DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA | 038 | 10.628 € | 17.935 € | 59 |
| 24 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA | 039 | 39.824 € | 32.189 € | 124 |
| 25 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV | 040 | - € | - € | 0 |
| 26 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA | 041 | - € | - € | 0 |
| 28 | NEPLAČANI PRIHODKI | 042 | 152.116 € | 157.049 € | 97 |
| 29 | PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 043 | 13.588 € | 15.463 € | 88 |
| | **E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)** | **044** | **40.483.275 €** | **42.736.831 €** | **95** |
| 90 | SPLOŠNI SKLAD | 045 | - € | - € | 0 |
| 91 | REZERVNI SKLAD | 046 | 723.400 € | 682.896 € | 106 |
| 92 | DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 047 | - € | - € | 0 |
| 93 | DOLGOROČNE REZERVACIJE | 048 | - € | - € | 0 |
| 940 | SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH | 049 | 39.109.729 € | 41.324.211 € | 95 |
| 9410 | SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA | 050 | - € | - € | 0 |
| 9411 | SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE | 051 | - € | - € | 0 |
| 9412 | PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI | 052 | - € | - € | 0 |
| 9413 | PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI | 053 | - € | - € | 0 |
| 96 | DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI | 054 | 572.780 € | 654.400 € | 88 |
| 97 | DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI | 055 | 77.366 € | 75.324 € | 103 |
| 980 | OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA | 056 | - € | - € | 0 |
| 981 | OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE | 057 | - € | - € | 0 |
| 985 | PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI | 058 | - € | - € | 0 |
| 986 | PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI | 059 | - € | - € | 0 |
| | **I. PASIVA SKUPAJ (034+044)** | **060** | **40.803.422 €** | **43.037.546 €** | **95** |
| 99 | PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE | 061 | 440.658 € | 430.440 € | **102** |

#### 4.1.2.1 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so na dan 31.12.2021 znašale 320.147 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom zvišale za 6%. V okviru navedenih obveznosti ima

JSS MOK evidentirane kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine, kratkoročne obveznosti do zaposlenih, kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi, druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja, kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN, neplačane prihodke ter pasivne časovne razmejitve.

| Naziv | Znesek | | Ind |
|---|---|---|---|
| | Tekočega leta | Prejšnjega leta | |
| **KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE** | **320.147 €** | **300.715 €** | 106% |
| KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE | - € | - € | 0% |
| KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH | 44.390 € | 40.237 € | 110% |
| KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV | 59.601 € | 37.842 € | 157% |
| DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA | 10.628 € | 17.935 € | 59% |
| KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA | 39.824 € | 32.189 € | 124% |
| KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV | - € | - € | 0% |
| KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA | - € | - € | 0% |
| NEPLAČANI PRIHODKI | 152.116 € | 157.049 € | 97% |
| PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 13.588 € | 15.463 € | 88% |

#### *4.1.2.1.1 Kratkoročne obveznosti do zaposlenih*

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih so na dan 31.12.2021 znašale 44.390 EUR, in so se v primerjavi s preteklim letom povečale za 10%. Kratkoročne obveznosti prikazujejo vse obveznosti do zaposlenih za izplačilo plač za mesec december, vsa nadomestila in druge prejemke iz delovnega razmerja ter z njimi povezne davke in prispevke, ki so bili v celoti poravnani v januarju 2021. Vrednost obveznosti je bila v primerjavi s preteklim letom višja predvsem zato, ker so v okviru navadnih obveznosti zajeta tudi redna napredovanja treh zaposlenih delavcev.

#### *4.1.2.1.2 Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi*

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi so na dan 31.12.2021 znašale 59.601 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom povečale za 57% . Tu so evidentirane vse obveznosti, ki so zapadle v plačilo v enem mesecu ali prej. Vsi evidentirani zneski temeljijo na verodostojnih knjigovodskih listin (pogodbe, naročilnice, ipd.) in so bili na podlagi prejetih in poslanih IOP obrazcev na dan 31.12 tudi usklajene z dobavitelji. Celotni znesek kratkoročnih obveznosti je bil prikazan tudi na aktivni strani bilance v okviru kontne skupini 18 - neplačani odhodki. Obveznosti do dobaviteljev so po zapadlosti prikazane v spodnji tabeli. Obveznosti do dobaviteljev niso zavarovane.

Struktura odprtih postavk po zapadlosti na dan 31.12.2021:

| **294** | **59.601 €** |
|---|---|
| od 30 do 59 dni | 0 € |
| od 60 do 89 dni | 0 € |
| od 90 do 179 dni | 0 € |
| od 180 do 364 dni | -298 € |
| nad 365 dni | 38 € |
| Ne zapadle | 59.861 € |

Vse obveznosti z zapadlostjo nad 60 dni se nanašajo na obveznosti do dobaviteljev, ki so bile z dopisom zavrnjene in za katere so bili zahtevani ustrezni dobropisi, toda do 31.12.2021 JSS MOK zahtevanih dobropisov še vedno ni dobil.

#### *4.1.2.1.3 Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja*

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja so na dan 31.12.2021 znašale 10.628 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 41%. JSS MOK v okviru navedenih obveznosti izkazuje kratkoročne obveznosti do Finančne uprave Republike Slovenije za dajatve ( dajatve za prispevke iz naslova plač in sejnin za mesec december, obveznosti iz naslova Davka od dohodka pravnih oseb ter iz naslova obveznosti za Davek na dodano vrednost za mesec december). Obveznost je v primerjavi s preteklim letom nižja predvsem zaradi nižje obveznosti iz naslova Davka od dohodka pravih oseb.

#### *4.1.2.1.4 Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN*

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN so na dan 31.12.2021 znašale 39.824 EUR in so v primerjavi s preteklim letom višje za 24%. JSS MOK v okviru navedenih obveznosti izkazuje obveznosti do uporabnikov proračuna občin in države, za katere se sestavlja premoženjska bilanca. V okviru navedenih obveznosti JSS MOK izkazuje:

- kratkoročne obveznosti do posrednih uporabnikov državnega proračuna v višini 39.577 EUR (obveznosti do SSRS v višini 39.435 EUR iz naslova najemnin stanovanj in garaž v upravljanju ter obveznost do Znanstveno raziskovalnega središča v višini 142 EUR iz naslova stroškov upravljanja za stanovanje na naslovu Triglavska 9, Koper) in
- kratkoročne obveznosti do neposrednih uporabnikov državnega proračuna v skupni višini 247 EUR (obveznost do Ministrstva za javno upravo v višini 210 EUR iz naslova digitalnih potrdil in najema opreme za povezavo v omrežje HKOM ter obveznost do Ministrstva za finance, Uprava RS za javna plačila v višini 37 EUR iz naslova obračuna stroškov Banke Slovenije).

Vse zgoraj navedene kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN so bile na podlagi poslanih IOP obrazcev dan 31.12.2021 tudi usklajena s proračunskimi uporabniki.

#### *4.1.2.1.5 Neplačani prihodki*

Neplačani prihodki izkazujejo evidentirane odprte postavke prikazane na aktivni strani bilance v okviru terjatvenih kontnih postavkah (aktivni konti 12, 14, 15, 16, 17, itd.).

#### *4.1.2.1.6 Pasivne časovne razmejitve*

Pasivne časovne razmejitve v višini 13.588 EUR izkazujejo ustrezne protiknjižbe terjatev do delavcev iz naslova šolnin ter terjatev iz naslova nakupa kurilnega olja do upravnika v stanovanjskem objektu Cesta na Markovec 1c, evidentirane v okviru drugih kratkoročnih terjatvah (aktivni konti 17[26]).

---

[26] Glej poglavje 4.1.1.2.6 Druge kratkoročne terjatve.

### 4.1.2.2 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti so na dan 31.12.2021 znašali 40.483.275 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižali za 5%, kar je posledica obračunane amortizacije ter izločitve osnovnih sredstev.

#### *4.1.2.2.1 Rezervni sklad*

JSS MOK je na dan 31.12.2021 izkazoval, v svojih poslovnih knjigah, rezervni sklad v skupni višini 723.400 EUR. Za potrebe stanovanj na podlagi 41. člena Stanovanjskega zakona v skupni višini 722.057 EUR ter rezervni sklad za poslovni prostor, Zeleni park v skupni višini 1.343 EUR.

Rezervni sklad za potrebe stanovanj se je v letu 2021 povečal na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK za 71.496 EUR. Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja, ki so predvideni v sprejetem načrtu vzdrževanja, kakor tudi za dela, vezana na učinkovitejšo rabo energije, za plačilo izboljšav, nujnih vzdrževalnih del, za odplačevanje v te namene najetih posojil in za zalaganje stroškov izterjave plačil v rezervni sklad.

Gibanje rezervnega sklada za potrebe stanovanj je podrobneje prikazano v spodnji tabeli:

| RS stanovanja | na dan 01.01. | vplačila | črpanje | RS za stanovanja 31.12.2021 |
|---|---|---|---|---|
| stanovanja v lasti JSS MOK | 682.860 € | 71.496 € | 32.299 € | 722.057 € |
| **SKUPAJ** | **682.860 €** | | | **722.057 €** |

Rezervni sklad za poslovni prostor se je na podlagi vplačil zvišal za 1.807 EUR in na podlagi črpanja po prejetih računih upravnika znižal za 501 EUR.

| RS poslovni prostor | na dan 01.01. | vplačila | črpanje | Neodpisana vrednost 31.12.2021 |
|---|---|---|---|---|
| Zeleni park | 36 € | 1.807 € | 501 € | 1.342 € |
| **SKUPAJ** | **36 €** | | | **1.342 €** |

#### *4.1.2.2.2 Sklad namenskega premoženja*

Sklad namenskega premoženja je na dan 31.12.2021 znašal 39.109.729 EUR. Navedena vrednost izkazuje namensko premoženje oziroma kapital sklada, ki ga je ustanovitelj (MOK) prenesel na JSS MOK. JSS MOK mora ravnati in upravljati z namenskim premoženjem v skladu z namenom, zaradi katerega je ustanovljen in kot dober gospodar. Vrednost namenskega premoženja se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 5%. Podrobnejše gibanje namenskega premoženja v letu 2021 je prikazano v spodnji tabeli.

| | |
|---|---|
| **Stanje (kt940) na dan 01.01.2021** | **41.324.211** |
| + POVEČANJE (nove nabave OS, drobni inventar, prenosi ustanovitelja) | 156.046 |
| + ostalo (vračila kreditov, st.izravnava DDV, itd.) | 81.622 |
| + presežek PRIHODKOV | - |
| - amortizacija | 2.261.221 |
| - ZMANJŠANJE (prodaja, odpisi,ipd.) | - |
| - presežek ODHODKOV | 190.929 |
| **Stanje ( kt 940) na dan 31.12.2021** | **39.109.729** |

#### *4.1.2.2.3 Dolgoročne finančne obveznosti*

Dolgoročne finančne obveznosti so na dan 31.12.2021 znašale 572.780 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 12%. JSS MOK v okviru navedenih obveznosti izkazuje stanje neodplačanega dela prejetih posojil s strani SSRS za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj. Ob plačilu obrokov se ta postavka znižuje in obremenjuje ustrezen konto odhodka iz ekonomske klasifikacije.

JSS MOK na dan 31.12.2021 izkazuje odprte obveznosti iz naslova dveh dolgoročnih kreditov, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

| Posojilodajalec | Datum pogodbe | Stanje kredita 31.12.2021 | Delež NP |
|---|---|---|---|
| SSRS | 16.07.1998 | 39.436 | 0,10% |
| SSRS | 1.12.2005 | 533.344 | 1,36% |
| **SKUPAJ zadolženost JSS MOK** | | **572.780** | **1,46%** |
| Stanje kapitala na dan 31.12.2021 | | 39.109.729 | EUR |

Iz zgornje tabele lahko razberemo, da je bil JSS MOK na dan 31.12.2021 zadolžen le 1,46 %, kar pomeni da je v celoti izpolnjeval določila 37. členu ZJS-1, kjer je zapisano, da skupni obseg zadolžitve sklada ne sme preseči 10 % kapitala javnega sklada.

#### *4.1.2.2.4 Druge dolgoročne obveznosti*

Druge dolgoročne obveznosti so na dan 31.12.2021 znašale 77.366 EUR. Navedene vrednosti izkazujejo obveznosti po posameznem najemniku iz naslova prejetih varščin. Obveznosti so se v primerjavi s preteklim letom povečale za 3%. V letu 2021 je JSS MOK izvršil vračilo varščin v skupni višini 5.935 EUR ter pridobil nove varščine v skupni višini 7.977 EUR. Sredstva se ves čas trajanja najemnih pogodb evidentirajo kot prejeta sredstva za ureditev stanovanj ob izselitvi. Ob izteku najemne pogodbe ali prekinitvi najemnega razmerja, pa se vplačana sredstva vrnejo najemniku ali poračunajo z neplačanimi najemninami oz. obračunanimi odškodninami.

## 4.2 Izvenbilančni podatki

Izvenbilančna evidenca je na dan 31.12.2021 znašala 430.658 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom zvišala za 2%. JSS MOK ima v okviru izvenbilančnih kontov evidentirana sredstva prejetih bančnih garancij in prejetih menic v višini 102.686 EUR ter sredstva danih bančnih garancij v višini 533.345 EUR, za zavarovanje dolgoročnega kredita pridobljenega pri SSRS za izgradnjo stanovanj na Dolinski cesti v Kopru.

## 4.3 Dogodki po dnevu bilance stanja

Po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2021, ni prišlo do pomembnih dogodkov, ki bi vplivali na resničnost in poštenost prikazovanja računovodskih izkazov za poslovno leto 2021.

## 4.4 Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov

Izkaz prihodkov in odhodkov je temeljni izkaz poslovnega izida drugih uporabnikov in mora izkazovati prihodke in odhodke ter poslovni izid resnično in pošteno. V njem JSS MOK izkazuje računovodske postavke po računovodskem načelu denarnega toka v obračunskem letu. Obvezna priloga k temu izkazu pa spadata še Izkaz o finančnih terjatvah in naložbah ter Izkaz o financiranju.

Podrobnejša obrazložitev prihodkov in odhodkov iz navedenega izkaza je podana v poglavju Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2021[27] in poglavju Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2021[28].

### 4.4.1 Prihodki

JSS MOK je v letu 2021 izkazal 1.482.859 EUR skupnih prihodkov, kateri so se v primerjavi s preteklim letom znižali za 56%.

| *NAZIV* | *Tekoče leto* | *Preteklo leto* | *Ind* |
|---|---|---|---|
| **SKUPAJ PRIHODKI** | **1.482.859 €** | **3.402.546 €** | **44%** |
| Nedavčni prihodki | 1.102.384 € | 1.186.512 € | 93% |
| Kapitalski prihodki | 4.593 € | 1.629.778 € | 3548395% |
| Transferni prihodki | 375.882 € | 586.256 € | 64% |

Nedavčni prihodki so bili v letu 2021 izkazani v skupni višini 1.102.384 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižali za 7%. V okviru nedavčnih prihodkov je JSS MOK izkazal prihodke iz naslova obresti v višini 2.537 EUR[29], prihodke iz naslova premoženja v skupni višini 1.037.638 EUR[30] ter druge nedavčne prihodke v skupni višini 62.209 EUR. Prihodki iz naslova premoženja zajemajo prihodke najemnin stanovanj in prihodke najemnin garaž. Drugi nedavčni prihodki pa zajemajo raznovrstne prihodke, ki so podrobneje prikazani in razloženi v poglavju Drugi nedavčni prihodki[31].

Kapitalski prihodki so bili v letu 2021 izkazani v skupni višini 4.593 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom bistveno znižali. Navedeni prihodki v letu 2021 zajemajo le prihodke iz naslova obročnih plačil dveh prodanih objektov v letih 2017 in 2014[32].

Transferni prihodki so bili v letu 2021 izkazani v skupni višini 375.882 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižali za 36%. Navedeni prihodki vključujejo prihodke pridobljene iz proračuna MOK in proračuna Občine Ankaran iz naslova subvencij najemnin, prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev EU za kohezijsko politiko, prejeta sredstva iz državnega proračuna ter sredstva prejeta iz skladov socialnega zavarovanja[33].

---

[27] Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1. Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2021.
[28] Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2. Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2021.
[29] Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.1.1 Prihodki od obresti
[30] Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.1.2 Prihodki od premoženja
[31] Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.1.3 Drugi nedavčni prihodki.
[32] Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.2 Kapitalski prihodki.
[33] Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.3 Transferni prihodki.

# Izkaz prihodkov od 01.01.2021 – 31.12.2021

| Členitev kontov | Naziv konta | Znesek | |
|---|---|---|---|
| | | Tekočega leta | Prejšnjega leta |
| | *I. SKUPAJ PRIHODKI* | ***1.482.859*** | ***3.402.546*** |
| | *TEKOČI PRIHODKI* | ***1.102.384*** | ***1.186.512*** |
| 71 | **NEDAVČNI PRIHODKI** | **1.102.384** | **1.186.512** |
| 710 | UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA | 1.040.175 | 1.054.488 |
| 7100 | Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki | 0 | 0 |
| 7102 | Prihodki od obresti | 2.537 | 2.732 |
| 7103 | Prihodki od premoženja | 1.037.638 | 1.051.756 |
| 711 | UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE | 0 | 0 |
| 7110 | Sodne takse | 0 | 0 |
| 7111 | Upravne takse in pristojbine | 0 | 0 |
| 712 | GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI | 0 | 0 |
| 713 | PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV | 0 | 0 |
| 714 | DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI | 62.209 | 132.024 |
| 7140 | Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost | 0 | 0 |
| 7141 | Drugi nedavčni prihodki | 62.209 | 132.024 |
| 72 | **KAPITALSKI PRIHODKI** | **4.593** | **1.629.778** |
| 720 | PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV | 4.593 | 912.584 |
| 7200 | Prihodki od prodaje zgradb in prostorov | 4.593 | 912.584 |
| 7201 | Prihodki od prodaje prevoznih sredstev | 0 | 0 |
| 7202 | Prihodki od prodaje opreme | 0 | 0 |
| 7203 | Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev | 0 | 0 |
| 721 | PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG | 0 | 0 |
| 7210 | Prihodki od prodaje blagovnih rezerv | 0 | 0 |
| 7211 | Prihodki od prodaje drugih zalog | 0 | 0 |
| 722 | PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV | 0 | 717.194 |
| 7220 | Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov | 0 | 0 |
| 7221 | Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč | 0 | 717.194 |
| 7222 | Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev | 0 | 0 |
| 73 | **PREJETE DONACIJE** | **0** | **0** |
| 730 | PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV | 0 | 0 |
| 731 | PREJETE DONACIJE IZ TUJINE | 0 | 0 |
| 732 | DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ | 0 | 0 |
| 74 | **TRANSFERNI PRIHODKI** | **375.882** | **586.256** |
| 740 | TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ | 297.823 | 430.774 |
| 7400 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna | 32.658 | 0 |
| 7401 | Prejeta sredstva iz občinskih proračunov | 226.659 | 430.774 |
| 7402 | Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja | 38.506 | 0 |
| 7403 | Prejeta sredstva iz javnih skladov | 0 | 0 |
| 7404 | Prejeta sredstva iz javnih agencij | 0 | 0 |
| 741 | PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV | 78.059 | 155.482 |
| 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 in ribiške politike | 0 | 0 |
| 7412 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov | 0 | 0 |
| 7413 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada | 78.059 | 155.482 |
| 7414 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU | 0 | 0 |
| 7415 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil | 0 | 0 |
| 7416 | Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije | 0 | 0 |
| 7417 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij in iz drugih držav | 0 | 0 |
| 78 | **PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV** | **0** | **0** |

### 4.4.2 Odhodki

JSS MOK je v letu 2021 izkazal 1.592.169 EUR skupnih odhodkov, kateri so bili v primerjavi s preteklim letom nekoliko nižji.

| *NAZIV* | *Tekoče leto* | *Preteklo leto* | *Ind* |
|---|---|---|---|
| **SKUPAJ ODHODKI** | **1.592.168 €** | **1.594.089 €** | **100%** |
| Tekoči odhodki | 1.146.822 € | 1.102.499 € | 104% |
| Investicijski odhodki | 445.346 € | 491.590 € | 91% |

Tekoči odhodki so bili v letu 2021 izkazani v skupni višini 1.146.822 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom zvišali za 4%. Navedeni odhodki izkazujejo odhodke za:

- plače zaposlenih v skupni višini 521.734 EUR[34],
- prispevke delodajalca za socialno varnost v skupni višini 83.803 EUR[35],
- izdatke za blago in storitev v skupni višini 469.789 EUR[36] ter
- rezerve v skupni višini 71.496 EUR[37].

Investicijski odhodki so bili v letu 2021 izkazani v skupni višini 445.346 EUR in so bili v primerjavi s preteklim letom nižji za 9%. Navedeni odhodki izkazujejo odhodke za:

- nakup prevoznega sredstva v višini 24.990 EUR,
- nakup opreme v višini 23.493 EUR[38],
- investicijsko vzdrževanje v višini 283.788 EUR[39],
- nakup nematerialnega premoženja v višini 14.567 EUR[40] ter
- študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring v višini 98.508 EUR[41].

JSS MOK je v letu 2021 posloval s povprečnim številom 14 zaposlenih ter zaključil leto s presežkom odhodkov nad prihodki v skupni višini 109.309 EUR.

---

[34] Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim.
[35] Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost.
[36] Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.3 Izdatki za blago in storitve.
[37] Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.5 Rezerve.
[38] Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.1 Nakup opreme
[39] Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.3 Investicijsko vzdrževanje in obnove.
[40] Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.4 Nakup nematerialnega premoženja.
[41] Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.3 Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija.

# Izkaz odhodkov od 01.01.2021 – 31.12.2021

| Členitev kontov | Naziv konta | Znesek Tekočega leta | Znesek Prejšnjega leta |
|---|---|---|---|
| | ***SKUPAJ ODHODKI*** | ***1.592.168*** | ***1.594.089*** |
| ***40*** | ***TEKOČI ODHODKI*** | ***1.146.822*** | ***1.102.499*** |
| 400 | PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM | 521.734 | 436.789 |
| 4000 | Plače in dodatki | 472.966 | 396.729 |
| 4001 | Regres za letni dopust | 18.462 | 15.363 |
| 4002 | Povračila in nadomestila | 21.019 | 18.635 |
| 4003 | Sredstva za delovno uspešnost | 8.421 | 6.062 |
| 4004 | Sredstva za nadurno delo | 0 | 0 |
| 4005 | Plače za delo nerezidentov po pogodbi | 0 | 0 |
| 4009 | Drugi izdatki zaposlenim | 866 | 0 |
| 401 | PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST | 83.803 | 70.426 |
| 4010 | Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje | 41.557 | 34.994 |
| 4011 | Prispevek za zdravstveno zavarovanje | 34.429 | 28.558 |
| 4012 | Prispevek za zaposlovanje | 291 | 242 |
| 4013 | Prispevek za starševsko varstvo | 486 | 403 |
| 4015 | Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU | 7.040 | 6.229 |
| 402 | IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE | 469.789 | 526.825 |
| 4020 | Pisarniški in splošni material in storitve | 78.482 | 78.956 |
| 4021 | Posebni material in storitve | 0 | 0 |
| 4022 | Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije | 34.654 | 31.212 |
| 4023 | Prevozni stroški in storitve | 7.288 | 3.790 |
| 4024 | Izdatki za službena potovanja | 786 | 618 |
| 4025 | Tekoče vzdrževanje | 185.865 | 145.099 |
| 4026 | Poslovne najemnine in zakupnine | 5.004 | 176.372 |
| 4027 | Kazni in odškodnine | 95.000 | 0 |
| 4028 | Davek na izplačane plače | 0 | 0 |
| 4029 | Drugi operativni odhodki | 62.710 | 90.778 |
| 403 | PLAČILA DOMAČIH OBRESTI | 0 | 0 |
| 404 | PLAČILA TUJIH OBRESTI | 0 | 0 |
| 409 | REZERVE | 71.496 | 68.459 |
| 4090 | Splošna proračunska rezervacija | 0 | 0 |
| 4091 | Proračunska rezerva | 0 | 0 |
| 4092 | Druge rezerve | 0 | 0 |
| 4093 | Sredstva za posebne namene | 71.496 | 68.459 |
| 4098 | Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih | 0 | 0 |
| **41** | **TEKOČI TRANSFERI** | **0** | **0** |
| 410 | SUBVENCIJE | 0 | 0 |
| 411 | TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM | 0 | 0 |
| 412 | TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM | 0 | 0 |
| 413 | DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI | 0 | 0 |
| 414 | TEKOČI TRANSFERI V TUJINO | 0 | 0 |
| **42** | **INVESTICIJSKI ODHODKI** | **445.346** | **491.590** |
| 420 | NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV | 445.346 | 491.590 |
| 4200 | Nakup zgradb in prostorov | 0 | 0 |
| 4201 | Nakup prevoznih sredstev | 24.990 | 0 |
| 4202 | Nakup opreme | 23.493 | 13.471 |
| 4203 | Nakup drugih osnovnih sredstev | 0 | 0 |
| 4204 | Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije | 0 | 6.084 |
| 4205 | Investicijsko vzdrževanje in obnove | 283.788 | 443.875 |
| 4206 | Nakup zemljišč in naravnih bogastev | 0 | 0 |
| 4207 | Nakup nematerialnega premoženja | 14.567 | 8.321 |
| 4208 | Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring | 98.508 | 19.839 |
| 4209 | Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog | 0 | 0 |
| **43** | **INVESTICIJSKI TRANSFERI** | **0** | **0** |
| 431 | INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI | 0 | 0 |
| 432 | INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM | 0 | 0 |
| 450 | PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE | 0 | 0 |
| | ***III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI*** | ***0*** | ***1.808.457*** |
| | ***III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI*** | ***109.309*** | ***0*** |
| | Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število) | 14 | 14 |
| | Število mesecev poslovanja | 12 | 12 |

### 4.4.3 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

JSS MOK v letu 2021 v okviru Izkaza računa finančnih terjatev in naložb nima izkazanih računovodskih postavk.

**Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2021 – 31.12.2021**

| Naziv konta | Znesek v EUR | |
|---|---|---|
| | Tekočega leta | Prejšnjega leta |
| IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV | 0 | 0 |
| PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL | 0 | 0 |
| Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov | 0 | 0 |
| Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov | 0 | 0 |
| Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin | 0 | 0 |
| Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij | 0 | 0 |
| Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij | 0 | 0 |
| Prejeta vračila danih posojil od občin | 0 | 0 |
| Prejeta vračila danih posojil - iz tujine | 0 | 0 |
| Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu | 0 | 0 |
| Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij | 0 | 0 |
| Prejeta vračila plačanih poroštev | 0 | 0 |
| PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV | 0 | 0 |
| Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin | 0 | 0 |
| Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah | 0 | 0 |
| Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih | 0 | 0 |
| Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev | 0 | 0 |
| Prejeta vračila namenskega premoženja | 0 | 0 |
| KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE | 0 | 0 |
| Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR | 0 | 0 |
| V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV | 0 | 0 |
| DANA POSOJILA | 0 | 0 |
| Dana posojila posameznikom in zasebnikom | 0 | 0 |
| Dana posojila javnim skladom | 0 | 0 |
| Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin | 0 | 0 |
| Dana posojila finančnim institucijam | 0 | 0 |
| Dana posojila privatnim podjetjem | 0 | 0 |
| Dana posojila občinam | 0 | 0 |
| Dana posojila v tujino | 0 | 0 |
| Dana posojila državnemu proračunu | 0 | 0 |
| Dana posojila javnim agencijam | 0 | 0 |
| Plačila zapadlih poroštev | 0 | 0 |
| POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB | 0 | 0 |
| Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin | 0 | 0 |
| Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah | 0 | 0 |
| Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih | 0 | 0 |
| Skupna vlaganja (joint ventures) | 0 | 0 |
| Povečanje kapitalskih deležev v tujino | 0 | 0 |
| Povečanje drugih finančnih naložb | 0 | 0 |
| PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE | 0 | 0 |
| Dana posojila iz sredstev kupnin | 0 | 0 |
| Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije | 0 | 0 |
| Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin | 0 | 0 |
| POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI | 0 | 0 |
| Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih | 0 | 0 |
| Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti | 0 | 0 |
| Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR | 0 | 0 |
| VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV | 0 | 0 |
| VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV | 0 | 0 |

### 4.4.4 Pojasnila k izkazu računa financiranja

Račun financiranja JSS MOK za leto 2021 izkazuje odhodke za odplačila domačega dolga v višini 81.620 EUR in so v primerjavi s preteklim letom ostala nespremenjena. Odplačila kreditov drugim domačim kreditojemalcem vključuje poplačila glavnic dveh dolgoročnih posojil, ki jih je JSS MOK pridobil pri SSRS za izgradnjo neprofitnih stanovanj.
Iz spodnje tabele pa je tudi razvidno, da so se konec leta 2021 sredstva na računih JSS MOK znižala za 190.929 EUR[42].

**Izkaz računa financiranja od 01.01.2021 do 31.12.2021**

| Členitev kontov | Naziv konta | Znesek | |
|---|---|---|---|
| | | Tekočega leta | Prejšnjega leta |
| 1 | 2 | 4 | 5 |
| **50** | **VII. ZADOLŽEVANJE** | **0** | **0** |
| 500 | DOMAČE ZADOLŽEVANJE | 0 | 0 |
| 5000 | Najeti krediti pri Banki Slovenije | 0 | 0 |
| 5001 | Najeti krediti pri poslovnih bankah | 0 | 0 |
| 5002 | Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah | 0 | 0 |
| 5003 | Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih | 0 | 0 |
| 5004 | Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu | 0 | 0 |
| 501 | ZADOLŽEVANJE V TUJINI | 0 | 0 |
| 5010 | Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah | 0 | 0 |
| 5011 | Najeti krediti pri tujih vladah | 0 | 0 |
| 5012 | Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah | 0 | 0 |
| 5013 | Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih | 0 | 0 |
| 5014 | Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev | 0 | 0 |
| **55** | **VIII. ODPLAČILA DOLGA** | **81.620** | **81.620** |
| 550 | ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA | 81.620 | 81.620 |
| 5500 | Odplačila kreditov Banki Slovenije | 0 | 0 |
| 5501 | Odplačila kreditov poslovnim bankam | 0 | 0 |
| 5502 | Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam | 0 | 0 |
| 5503 | Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem | 81.620 | 81.620 |
| 5504 | Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu | 0 | 0 |
| 551 | ODPLAČILA DOLGA V TUJINO | 0 | 0 |
| 5510 | Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam | 0 | 0 |
| 5511 | Odplačila dolga tujim vladam | 0 | 0 |
| 5512 | Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam | 0 | 0 |
| 5513 | Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem | 0 | 0 |
| 5514 | Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih | 0 | 0 |
| | IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE | 0 | 0 |
| | ***IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA*** | ***81.620*** | ***81.620*** |
| | *X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH* | *0* | *1.726.837* |
| | ***X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH*** | ***190.929*** | ***0*** |

[42] Podrobnejša obrazložitev je podana v poglavju 3.4 Ocena realizacije izkaza računa financiranja.

# 5 IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

Oceno notranjega nadzora javnih financ mora JSS MOK pripraviti na podlagi Zakona o javnih financah na predpisanem obrazcu Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ. JSS MOK je za leto 2021 zagotovil notranje revidiranje z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja. Iz same izjave, lahko razberemo, da je JSS MOK v letu 2021 izvedel notranjo kontrolo za področje evidenčnih javnih naročil. Notranji revizor je opravil nadzor ustreznosti in pravilnosti izvajanja, vodenja ter evidentiranja javnih naročil, ki se izvajajo pod mejnimi vrednostmi po zakonu o javnem naročanju.

Izjava za leto 2021

Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JSS MOK
Verdijeva ulica 10, Koper, 6000 KOPER-CAPODISTRIA

Šifra: 97217
Matična številka: 5839114000

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovodenja in notranjih kontrol ter notranjega revidiranja v skladu s 100. členom Zakona o javnih financah z namenom, da obvladujem tveganja in zagotavljam doseganje ciljev poslovanja in uresničevanje proračuna.

Sistem notranjega nadzora javnih financ je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila o doseganju ciljev: tveganja, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredeljo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in pomaga, da se tveganja obvladuje uspešno, učinkovito in gospodarno.

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v / na JSS MOK.

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

evidenčna javna naročila - poročilo notranjega revizorja

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

DA

* ugotovitev (Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcije, Urada RS za nadzor proračuna, nadzornih organov EU,...) za področja:

V / Na JSS MOK je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju, ○
b) na pretežnem delu poslovanja, ○
c) na posameznih področjih poslovanja, ●
d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, ○
e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi ○

2. upravljanje s tveganji

2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju, ○
b) na pretežnem delu poslovanja, ○
c) na posameznih področjih poslovanja, ●
d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, ○
e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi ○

2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju, ○

b) na pretežnem delu poslovanja, ○

c) na posameznih področjih poslovanja, ◉

d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, ○

e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi ○

3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju, ○

b) na pretežnem delu poslovanja, ○

c) na posameznih področjih poslovanja, ◉

d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, ○

e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi ○

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju, ○

b) na pretežnem delu poslovanja, ◉

c) na posameznih področjih poslovanja, ○

d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, ○

e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi ○

5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju, ○

b) na pretežnem delu poslovanja, ○

c) na posameznih področjih poslovanja, ◉

d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, ○

e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi ○

6. notranje revidiranje zagotavljam v skladu s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) z lastno notranjerevizijsko službo,

b) s skupno notranjerevizijsko službo,

c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,

| | |
|---|---|
| Naziv in sedež **zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:** | REVIZOR, Polona Gostan s.p., Golniška cesta 97, KRANJ |
| Navedite matično številko **zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:** | 3896196000 |
| All (sprejeti) finančni načrt (proračun), za leto na katerega se izjava nanaša, presega 2,086 mio evrov: | (●) DA<br>( ) NE |
| Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjega izvajalca notranjega revidiranja je: | 18.02.2022 |

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2021 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

V programu Pantheon je bil v okviru zavihka NAROČILA, izdelan izpis Evidenčna naročila, ki omogoča tudi izvoz tabele v Excel. Izpis omogoča spremljanje vseh izdanih naročilnic in pogodb na podlagi vrste predmeta (blago, storitev, gradnja) ter spremljanje vseh naročil po vrednosti. Na podlagi tako pripravljenega izpisa oz. pripravljene tabele, se je tveganje za napačno vodenje evidenčnih javnih naročil bistveno znižalo, saj ima JSS MOK sedaj možnost mesečnega spremljanja evidenčnih naročil ter možnost poročanja na letni ravni po vrednoti in vrsti predmeta.

Kljub izvedenim izboljšavam ugotavljam, da obstajajo naslednja pomembna tveganja, ki jih še ne obvladujem v zadostni meri (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembnejša tveganja in predvidene ukrepe za njihovo obvladovanje):

- Neenotni postopki pri izvajanju evidenčnih javnih naročilih
- JSS MOK nima sprejetega kodeksa ravnanja
- JSS MOK nima sprejetega načrta izobraževanja

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

ZLATKO KUŠTRA

Datum podpisa predstojnika:

23.02.2022

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER
2
JSS MOK
FONDO ALLOGGI PUBBLICO DEI COMUNI CITTÀ DI CAPODISTRIA

# 6 POROČILO PRIDOBITNE DEJAVNOSTI JSS MOK ZA LETO 2021

JSS MOK v okviru svoje bruto bilance vodi tudi ločeno evidenco prihodkov in odhodkov za pridobitno dejavnost. V okviru pridobitne dejavnosti ima JSS MOK evidentirane prihodke iz naslova:

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

Pri evidentiranju odhodkov je JSS MOK uporabil dva sodila, in sicer:

- sodilo poslovnega dogodka ter
- sodilo izračunanega sorazmernega deleža.

V letu 2021 je JSS MOK ustvaril 5.282 EUR presežka odhodkov nad prihodki iz naslova pridobitne dejavnosti.

**Realizacija FINANČNEGA NAČRTA JSS MOK ZA LETO 2021 - PRIDOBITNA**

| postavka | Konto po EK | VRSTA PRIHODKOV | Plan 2021 | REALIZACIJA | Ind |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3(2/1) |
| A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV | | | | | |
| I. | 71 | NEDAVČNI PRIHODKI (710+714) | 76.750 | 71.658 | 93 |
| | 710 | UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHOD.OD PREMOŽENJA | 39.600 | 33.029 | |
| | 7103 | Prihodki od premoženja | 39.600 | 33.029 | |
| | 71030400 | Prihodki od najemnin garaž - Dolinska | 10.800 | 10.049 | |
| | 71030403 | Prihodki od najemnin garaž - Ankara | 28.800 | 22.980 | |
| | 714 | DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI | 37.150 | 38.629 | |
| | 7141 | Drugi prihodki | 37.150 | 38.629 | |
| | 71410002 | Drugi prihodki - Daljinci | 150 | 150 | |
| | 71410014 | Drugi prihodki - upravljanje SSRS | 37.000 | 35.375 | |
| | 71419905 | Drugi prihodki - razno | | 3.104 | |
| A. 1.0 | | PRIHODKI SKUPAJ | 76.750 | 71.658 | 93 |

| postavka | Konto po EK | VRSTA ODHODKOV | Plan 2021 | REALIZACIJA | Ind |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3(2/1) |
| I. | 40 | TEKOČI ODHODKI | 49.945 | 76.940 | 154 |
| 1000 | 400 | PLAČE IN DRUGI IZDATKI | 18.191 | 25.212 | |
| 1100 | 401 | PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST | 2.845 | 4.050 | |
| | 402 | IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE | 28.909 | 22.702 | |
| | 409 | REZERVE | | 3.455 | |
| | 420 | NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV | | 21.521 | |
| A. 2.0 | | ODHODKI SKUPAJ | 49.945 | 76.940 | 154 |
| | | Razlika P - O | | -5.282 | |

## 7 IZRAČUN PRESEŽKA PO ZAKONU O FISKALNEM PRAVILU

Fiskalno pravilo je proračunsko pravilo, s katerim se zagotavlja srednjeročna uravnoteženost prihodkov in izdatkov proračunov države brez (dolgoročnega) zadolževanja, z namenom doseganja vzdržnosti javnih financ. Zakon o fiskalnem pravilu[43] (v nadaljevanju, ZFisP), ki je začel veljati leta 2015 določa, da morajo vse institucionalne enote sektorja države, kamor spadajo tudi javni skladi, izračunati presežek po ZFisP.

ZFisP določa način in časovni okvir izvajanja načela srednjeročne uravnoteženosti prihodkov in izdatkov proračunov države brez zadolževanja in merila za določitev izjemnih okoliščin ter način ravnanja ob njihovem nastopu. Izvajanje fiskalnega pravila določa Zakon o javnih financah[44]. Presežek po fiskalnem pravilu za javne sklade se izračuna tako, da se presežek prihodkov nad odhodki po denarnem toku zmanjša za neplačane obveznosti, razen za neplačane obveznosti iz naslova odplačila glavnic dolga ter za neporabljene donacije in za neporabljena namenska sredstva. **V kolikor pa javni skladi izračunajo presežek odhodkov nad prihodki po denarnem toku, pa mu presežka po fiskalnem pravilu ni potrebno izračunavati.**

JSS MOK v letu 2021, po denarnem toku, izkazuje presežek odhodkov nad prihodki v višini 190.929 EUR, kar pomeni da mu za leto 2021 ni potrebno izračunati presežka po Zakonu o fiskalnem pravilu[45]. Podrobnejši izračun presežka po ZFisP je prikazan v spodnji tabeli.

| Naziv | Ugotovitev presežka po ZFisP |
|---|---|
| **P** - prihodki (kt 7 +kt 50) | 1.482.859 € |
| **O** - odhodki (kt 4 + kt55) | 1.673.788 € |
| **PRDT -Presežek odhodkov po DT (P-O)** | **- 190.929 €** |

[43] Uradni list RS, št. 55/15.
[44] 4.točka 9.i člena in 4.odstavek 9.l. člena ZJF.
[45] Podrobnejša obrazložitev izračuna presežka po ZFisP je podana v mnenja Ministrstva za finance z dne 13.2.2017 št. 410-119/2016/18.

# Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 01.01. do 31.12.2021

| Šifra PU: | NAZIV JAVNEGA SKLADA: | ind. |
|---|---|---|
| *97217* | *JAVNI STANOVANSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER - ZBIRNO* | *100%* |

## A. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

| KONTO | NAZIV (- v evrih -) | PLAN 2021 (3) | REALIZACIJA 31.12.2021 (4) | Indeks (5=4/3 *100) |
|---|---|---|---|---|
| 7 | I. SKUPAJ PRIHODKI (70+71+72+73+74+78) | 2.028.408 | 1.482.859 | 73 |
| | TEKOČI PRIHODKI (70+71) | 1.033.082 | 1.102.384 | 107 |
| 70 | DAVČNI PRIHODKI | 0 | 0 | 0 |
| 71 | NEDAVČNI PRIHODKI | 1.033.082 | 1.102.384 | 107 |
| 710 | Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja | 963.720 | 1.040.175 | 108 |
| 7100 | Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki | 0 | 0 | |
| 7102 | Prihodki od obresti | 3.120 | 2.537 | 81 |
| 7103 | Prihodki od premoženja | 960.600 | 1.037.638 | 108 |
| 711 | Takse in pristojbine | 0 | 0 | 0 |
| 7110 | Sodne takse | | | 0 |
| 7111 | Upravne takse in pristojbine | | | 0 |
| 712 | Globe in druge denarne kazni | 0 | 0 | 0 |
| 713 | Prihodki od prodaje blaga in storitev | 0 | 0 | 0 |
| 714 | Drugi nedavčni prihodki | 69.362 | 62.209 | 90 |
| 7140 | Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost | 0 | 0 | 0 |
| 7141 | Drugi nedavčni prihodki | 69.362 | 62.209 | 90 |
| 72 | KAPITALSKI PRIHODKI | 484.620 | 4.593 | 1 |
| 720 | Prihodki od prodaje osnovnih sredstev | 484.620 | 4.593 | 1 |
| 7200 | Prihodki od prodaje zgradb in prostorov | 484.620 | 4.593 | 1 |
| 7201 | Prihodki od prodaje prevoznih sredstev | 0 | 0 | 0 |
| 7202 | Prihodki od prodaje opreme | 0 | 0 | ###### |
| 7203 | Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev | | | 0 |
| 721 | Prihodki od prodaje zalog | 0 | 0 | 0 |
| 7210 | Prihodki od prodaje blagovnih rezerv | | | 0 |
| 7211 | Prihodki od prodaje drugih zalog | | | 0 |
| 722 | Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev | 0 | 0 | ###### |
| 7220 | Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov | | | |
| 7221 | Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč | 0 | 0 | ###### |
| 73 | PREJETE DONACIJE | 0 | 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 | 510.706 | 375.882 | 74 |
| 740 | Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij | 212.000 | 297.823 | 140 |
| 7400 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna | | 32.658 | |
| 7401 | Prejeta sredstva iz občinskih proračunov | 212.000 | 226.659 | 107 |
| 7402 | Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja | | 38.506 | |
| 7403 | Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov | | | |
| 7404 | Prejeta sredstva iz javnih agencij | | | |
| 741 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije | 298.706 | 78.059 | 26 |
| 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 sredstav iz dr.pr.iz sred.pr.EU - za kohezijsko politiko | 298.706 | 78.059 | 26 |
| 78 | PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE | 0 | 0 | 0 |
| 780 | Predpristopna in popristopna pomoč evropske unije (194+195+196+197) | | | |
| 781 | Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike (199+200+201+202+203) | | | |
| 782 | Prejeta sredstva iz proračuna eu iz strukturnih skladov (205+206+207+208) | | | |
| 783 | Prejeta sredstva iz proračuna eu iz kohezijskega sklada | | | |
| 784 | Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje centraliziranih in drugih programov eu (211+212+213+214) | | | |
| 785 | Prejeta sredstva iz proračuna eu iz naslova pavšalnih povračil (216+217) | | | |
| 786 | Pstala prejeta sredstva iz proračuna evropske unije | | | |
| 787 | Prejeta sredstva od drugih evropskih institucij in iz drugih držav | | | |
| 788 | Prejeta vračila sredstev iz proračuna evropske unije | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 4 | **II. SKUPAJ ODHODKI** | **2.848.125** | **1.592.168** | **56** |
| | (40+41+42+43+45) | | | |
| | | | | |
| **40** | **TEKOČI ODHODKI** | **1.187.752** | **1.146.822** | **97** |
| | (400+401+402+403+404+409) | | | |
| | | | | |
| **400** | **Plače in drugi izdatki zaposlenim** | **480.764** | **521.734** | **109** |
| 4000 | Plače in dodatki | 426.786 | 472.967 | 111 |
| 4001 | Regres za letni dopust | 15.989 | 18.462 | 115 |
| 4002 | Povračila in nadomestila | 20.274 | 21.018 | 104 |
| 4003 | Sredstva za delovno uspešnost | 11.235 | 8.421 | 75 |
| 4004 | Sredstva za nadurno delo | 0 | 0 | 0 |
| 4005 | Plače za delo nerezidentov po pogodbi | 0 | 0 | 0 |
| 4009 | Drugi izdatki zaposlenim | 6.480 | 866 | 13 |
| **401** | **Prispevki delodajalcev za socialno varnost** | **75.193** | **83.803** | **111** |
| 4010 | Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje | 37.771 | 41.557 | 110 |
| 4011 | Prispevek za zdravstveno zavarovanje | 30.259 | 34.429 | 114 |
| 4012 | Prispevek za zaposlovanje | 256 | 291 | 114 |
| 4013 | Prispevek za starševsko varstvo | 427 | 486 | 114 |
| 4015 | Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU | 6.480 | 7.040 | 109 |
| **402** | **Izdatki za blago in storitve** | **559.284** | **469.789** | **84** |
| 4020 | Pisarniški in splošni material in storitve | 89.455 | 78.482 | 88 |
| 4021 | Posebni material in storitve | 0 | 0 | 0 |
| 4022 | Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije | 39.864 | 34.654 | 87 |
| 4023 | Prevozni stroški in storitve | 12.800 | 7.288 | 57 |
| 4024 | Izdatki za službena potovanja | 770 | 786 | 102 |
| 4025 | Tekoče vzdrževanje - PRERAZPOREDITVE (-55.000 eur) | 233.206 | 185.865 | 80 |
| 4026 | Poslovne najemnine in zakupnine + PRERAZPOREDITVE (+2.500 eur) | 5.500 | 5.004 | 91 |
| 4027 | Kazni in odškodnine + PRERAZPOREDITVE (+55.000 eur) | 95.000 | 95.000 | 100 |
| 4028 | Davek na izplačane plače | | 0 | 0 |
| 4029 | Drugi operativni odhodki - PRERAZPORDITVE (-2.500 eur) | 82.689 | 62.710 | 76 |
| **403** | **Plačila domačih obresti** | **1.015** | **0** | **0** |
| **404** | **Plačila tujih obresti** | | | |
| **405** | **Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta** | | | |
| **409** | **Rezerve** | **71.496** | **71.496** | **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** | **1.660.373** | **445.346** | **27** |
| **420** | **Nakup in gradnja osnovnih sredstev** | **1.660.373** | **445.346** | **27** |
| 4200 | Nakup zgradb in prostorov | 50.000 | 0 | 0 |
| 4201 | Nakup prevoznih sredstev | 30.000 | 24.990 | 83 |
| 4202 | Nakup opreme | 15.000 | 23.493 | 157 |
| 4204 | Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije | 914.100 | 0 | 0 |
| 4205 | Investicijsko vzdrževanje in obnove | 364.500 | 283.788 | 78 |
| 4206 | Nakup zemljišč | 0 | 0 | ###### |
| 4207 | Nakup nematerialnega premoženja | 10.000 | 14.567 | 146 |
| 4208 | Študije o izvedljivosti projektov, pr.dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring | 276.773 | 98.508 | 36 |
| | | | | |
| **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** | **0** |
| | | | | |
| | **III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ) PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.) (SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)** | **-819.717** | **-109.309** | **17** |

## B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

| - v evrih - | | 0 PLAN 2021 | REALIZACIJA | Indeks |
|---|---|---|---|---|
| KONTO | NAZIV | (3) | (4) | (5=4/3 *100) |
| 75 | IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV | 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 | 0 | 0 | ###### |
| | (440+441+442+443) | | | |
| 440 | Dana posojila | | | |
| 441 | Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb | 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.) | 0 | 0 | 0 |

## C. RAČUN FINANCIRANJA

| - v evrih - | | 0 PLAN 2021 | REALIZACIJA | Indeks |
|---|---|---|---|---|
| KONTO | NAZIV | (3) | (4) | (5=4/3 *100) |
| 50 | VII. ZADOLŽEVANJE | 569.400 | 0 | 0 |
| | (500+501) | | | |
| 500 | Domače zadolževanje | 569.400 | 0 | 0 |
| 501 | Zadolževanje v tujini | | | |
| 55 | VIII. ODPLAČILA DOLGA | 94.700 | 81.620 | 86 |
| | (550+551) | | | |
| 550 | Odplačila domačega dolga | 94.700 | 81.620 | 86 |
| 551 | Odplačila dolga v tujino | | | |
| | IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.) | 474.700 | -81.620 | |
| | X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.) | -345.017 | -190.929 | |
| | XI. NETO FINANCRANJE (VI.+VII.-VIII.-X.=III.) | 819.717 | 109.309 | |
| | SREDSTVA NA RAČUNU - tekoča (sredstva na računu iz preteklih let - X) | 1.832.177 | 1.641.248 | |