



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 2022



Koper, februar 2023

KAZALO VSEBINE

1	POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2022	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 2022.....	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
3	POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	15
3.1	Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2022	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 2022	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 opreme.....	25
3.2.2.2	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije.....	25
3.2.2.3	Investicijsko vzdrževanje in obnove.....	25
3.2.2.4	Nakup nematerialnega premoženja.....	26
3.2.2.5	Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije.....	26
3.3	Ocena realizacije računa finančnih terjatev in naložb	27
3.4	Ocena realizacije izkaza računa financiranja	27

4	RAČUNOVODSKO POROČILO	28
4.1	Pojasnila k bilanci stanja.....	28
4.1.1	Stanje sredstva - aktiva	28
4.1.1.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	29
4.1.1.2	Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitev	32
4.1.2	Stanje obveznosti do virov sredstev – pasiva.....	35
4.1.2.1	Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev.....	35
4.1.2.2	Lastni viri in dolgoročne obveznosti.....	38
4.2	Izvenbilančni podatki	40
4.3	Dogodki po dnevu bilance stanja.....	40
4.4	Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov.....	40
4.4.1	Prihodki.....	41
4.4.2	Odhodki	43
4.4.3	Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb	45
4.4.4	Pojasnila k izkazu računa financiranja.....	46
5	IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC.....	47
6	IZRAČUN PRESEŽKA PO ZAKONU O FISKALNEM PRAVILU	50

Priloge:

- Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1.1. do 31.12.2022

**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 2022 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 2022 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 posloводства in nadzornega sveta za računovodske izkaze

Posloводство 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 tako notranje kontroliranje, kot je potrebno v skladu z odločitvijo posloводства, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Posloводство 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 zagotovitve, 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 posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujejo 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 pooblaščen 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.

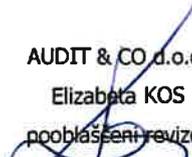
Po našem mnenju so naložbe premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na dan 31. decembra 2022 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

V letu 2022 sklad ni izdajal poroštva. V letu 2022 se je sklad dodatno zadolžil, vendar je posojila tudi vračal. Celotna zadolženost sklada je konec leta 2022 nižja od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper v letu 2022 ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz naslova izdanih poroštva, zato ni zavezan k oblikovanju rezervacij za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj, kot to določa 36. člen Zakona o javnih skladih.

Murska Sobota, 27. februar 2023

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



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

Izjava odgovornosti posloводства za računovodske izkaze

Posloводство 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.

Posloводство sklada potrjuje poslovno poročilo in računovodske izkaze s pojasnili za leto, končano 31. decembra 2022, 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.

Posloводство 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, 27.02.2023



Direktor:
Zlatko Kuštra

1 POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2022

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 2022. JSS MOK v svojem letnem poročilu prikazuje tudi poročilo o doseženih ciljih za področje, na katerem deluje, torej področje gospodarjenja z namenskim premoženjem.

Nadzorni svet JSS MOK je na svoji 18. redni seji dne 02. decembra 2020 obravnaval Poslovni in finančni načrt za leto 2022 ter na svoji 23. redni seji dne 02.12.2021 pa je obravnaval spremembo Poslovnega in finančnega načrta za leto 2022 (v nadaljevanju; FN JSS MOK). Nadzorni svet JSS MOK je FN JSS MOK za leto 2022 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 FN JSS MOK za leto 2022 obravnaval in sprejel na seji dne 29. decembra 2020 ter spremembo FN JSS MOK za leto 2022 na seji dne 23. decembra 2021. Občinski svet občine Ankaran pa je k FN JSS MOK podal soglasje dne 12. januarja 2021 ter k spremembi FN JSS MOK pa 14. decembra 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: 37.511.185,42 EUR.

Dejavnosti sklada so:

- 41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov,
- 41.200 Gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih 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 vodi 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 2022 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 MOK¹, preoblikoval v JSS MOK. Nadaljeval je z delom kot javni sklad v skladu z Zakonom o javnih skladih², določbami Stanovanjskega zakona³ in Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada MOK⁴. Občinski svet MOK je na seji dne 16. junija 2009 sprejel Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK⁵, na podlagi katerega je bila usklajena organiziranost in delovanje JSS MOK z določili Zakona o javnih skladih⁶ (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 programa⁷ 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 naloge⁸:

- 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 kadrovske in tržne najemne 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.

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.

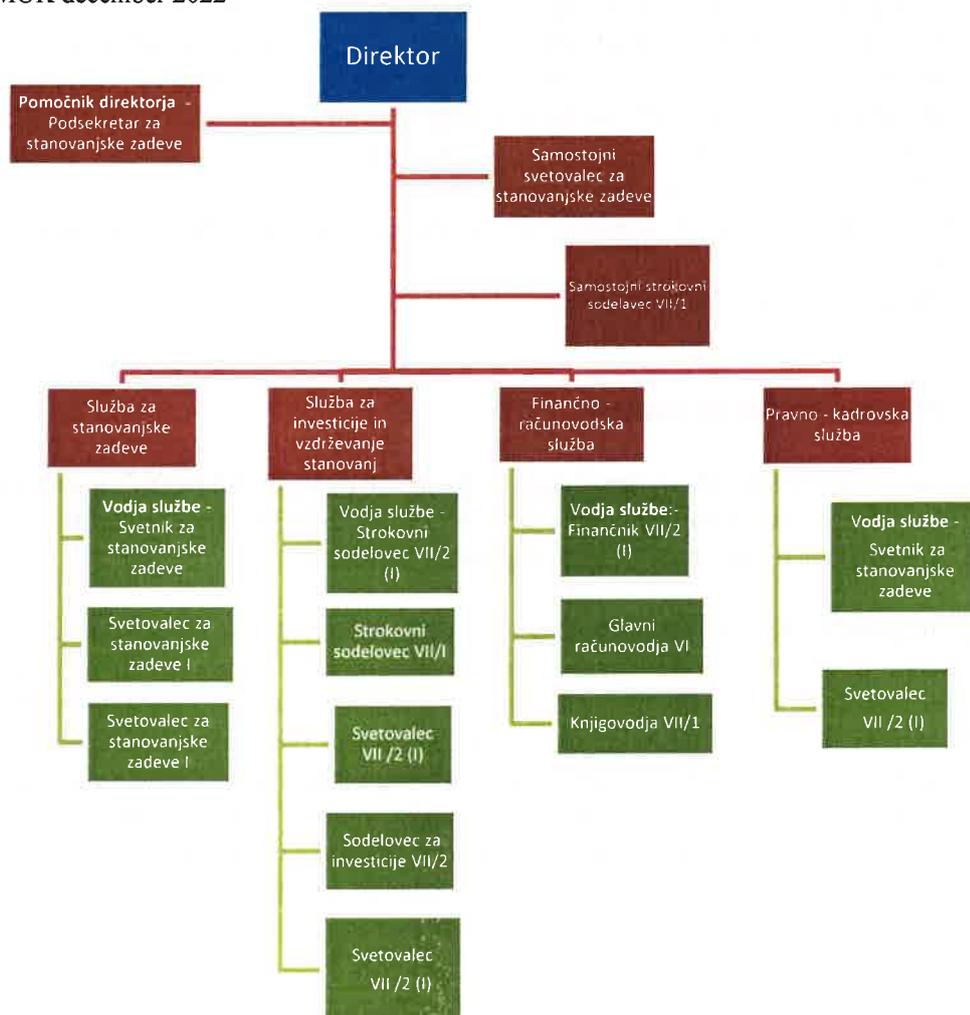
⁸ 6. člen Odloka o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK.

Sklad naloge izvaja v naslednjih organizacijskih enotah:

- 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. 2022 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. Z 19. 2. 2022 se je en uslužbenec invalidsko upokojil. JSS MOK upokojenega uslužbenca ni nadomestil.

Organigram JSS MOK december 2022



1.5 Pravne podlage

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

- Zakon o javnih financah⁹ (ZJF),
- Zakon o računovodstvu¹⁰ (ZR),
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava¹¹ (odslej pravilnik o razčlenjevanju in merjenju),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava¹² (odslej pravilnik o EKN),
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev¹³ (odslej pravilnik o odpisih),
- Pravilnik o načinu in rokih usklajevanja terjatev in obveznosti po 37. členu Zakona o računovodstvu¹⁴ (odslej pravilnik o usklajevanju po 37.členu),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava¹⁵ (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 proračuna¹⁶ (odslej navodilo o pripravi zaključnega računa),
- Navodilo o predložitvi letnih in zaključnih poročil ter drugih podatkov poslovnih subjektov¹⁷ (odslej navodilo o predložitvi),
- Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov¹⁸,
- Pravilnik o računovodstvu JSS MOK¹⁹.

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 2023 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 2015-2025. 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 2022

Letni cilji JSS MOK za leto 2022 so finančno ovrednoteni in opredeljeni v Poslovnem in finančnem načrtu JSS MOK za leto 2022 (v nadaljevanju; PFN za leto 2022) ter v spremembi PFN za leto 2022. Med večje projekte, ki so finančno ovrednoteni v PFN za leto 2022 je JSS MOK predvidel predvsem:

- gradnja 75 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 2022 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.

Realizacija zastavljenih ciljev, ki se jih da finančno ovrednotiti, so podrobneje opisana v nadaljevanju ter v Realizaciji finančnega načrta JSS MOK za leto 2022²⁰.

2 POSLOVNO POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH

JSS MOK je v letu 2022 poskušal realizirati vse zadane cilje iz PFN za leto 2022, vendar zaradi izpada dela planiranih kapitalskih prihodkov ter zaradi zamika izgradnje soseske Nova Dolinska vseh projektov in zadanih ciljev JSS MOK v letu 2022 ni dosegel. Kapitalski prihodki so bili realizirani v višini 58% planiranih. Odhodki iz naslova novogradnje pa v višini 32% 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"²¹, sta JSS MOK in Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS) pričela z izgradnjo nove stanovanjske soseske Nova Dolinska. Gradnja obsega 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. Izvajalec gradbenih del je bil uveden v delo marca 2022. Po gradbeni pogodbi naj bi gradnja trajala 18 mesecev, tako da naj bi bila stanovanja zaključena konec leta 2023 ter predvidena za vselitev v začetku leta 2024.

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 višine 50.000 EUR. Leta 2022 je JSS MOK v celoti uredil bivalno enoto na naslovu Srgaši 9 ter delno na naslovu Hrvatini 64.

2.3 Oddaja stanovanj in garažnih mest

JSS MOK je imel ob koncu leta 2022 v lasti 541 stanovanjskih enot (stanovanja, sobe, kleti) ter 134 garažnih mest.

JSS MOK je 4. 9. 2017 objavil zadnji javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj, na katerega je prispelo 706 vlog. Septembra 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 76 prosilcev.

Poleg tega je JSS MOK v letu 2022 oddal tri bivalne enote za socialno ogrožene.

2.4 Upravljanje stanovanj

JSS MOK upravljanja in vzdržuje celoten stanovanjski fond v lasti JSS MOK ter upravlja skupne dele in naprave v objektih, ki so v 100% lasti JSS MOK (Dolinska cesta 3a, 3b, 3e, 3f, Oljčna pot 67,67a) ter v 100% 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 skupnih delov in naprav, za JSS MOK ugodnejši, saj je bil strošek upravljanja pri zunanjem izvajalcu večji, kot je bil strošek vzpostavitve računalniškega programa. JSS MOK ni zaposloval dodatne osebe za potrebe upravljanja skupnih delov in naprav, temveč je delovne naloge prerazporedil znotraj obstoječega kadra.

²¹ Uradni list RS, št. 69/2014, 65/18-SD.

2.5 Tožbe in izvršbe zoper najemnike

JSS MOK je v letu 2022 vložil 19 izvršb na podlagi verodostojne listine. Z 8 najemniki je bil sklenjen dogovor o obročnem odplačilu dolga.

Poleg navedenega je JSS MOK čez celo leto najemnike redno opominjal. Najemniki so bili pisno pozvani na plačilo najemnin in v določenih primerih, ko je bil sklad s strani različnih dobaviteljev o tem obveščen, so bili pozvani tudi na plačilo obratovalnih stroškov.

V letu 2022 so bile iz krivdnih razlogov odpovedane 3 najemne pogodbe. Izvedena je bila ena prisilna izpraznitev stanovanja.

2.6 Prodaja in nakup nepremičnin

JSS MOK v letu 2022 ni uspel prodati dveh praznih objektov, ki sta bila uvrščena v Plan prodaje nepremičnega premoženja JSS MOK za leto 2022 zaradi zapletov s sosedi, eno od stanovanj pa ni uspel pravočasno izprazniti.

Prodaja zasedenega stanovanja ni bila realizirana, ker je najemnica kasneje svojo vlogo za nakup umaknila.

Poslovni prostori JSS MOK niso bili prodani, ker se je v letu 2022 urejal geodetski postopek za delitev enega prostora v dva dela.

3 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

Skupni finančni rezultat finančnega načrta JSS MOK za leto 2022 je prikazan v spodnji tabeli.

		v EUR		
		LETO 2021	LETO 2022	IND.
A)	BILANCA PRIH. IN ODHODKOV			
I.	Prihodki	1.482.859 €	2.068.265 €	139
II.	Odhodki	1.592.168 €	3.316.453 €	208
III.	Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II)	- 109.309 €	- 1.248.188 €	1142
B)	RACUN 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)	- 109.309 €	- 1.248.188 €	1142
C)	RACUN FINANCIRANJA			
VIII.	Zadolževanje sklada		1.500.000 €	#DIV/0!
IX.	Odplačilo dolga	81.620 €	81.620 €	100
X.	Neto zadolževanje (VIII-IX)	- 81.620 €	1.418.380 €	-1738
XI.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na rač.(III+VI.+X)	- 190.929 €	170.192 €	-89
XII.	Stanje na računih konec preteklega leta	1.832.177 €	1.641.248 €	90
XIII.	Stanje na računih konec tekočega leta	1.641.248 €	1.811.440 €	110

Iz zgornje tabele je razvidno, da je JSS MOK v letu 2022 realiziral 1.248.188 EUR presežka odhodkov nad prihodki. Ravno tako je razvidno, da je JSS MOK za odplačilo dolga porabil sredstva v višini 81.620 EUR. Iz zgornje tabele lahko razberemo, da se je JSS MOK v letu 2022 zadolžil za 1.500.000 EUR. Kar pa je vplivalo na to, da so se sredstva na računu konec leta 2022 zvišala za 170.192 EUR. Zvišanje sredstev se prenese v dobro sklada namenskega premoženja med vire v bilanci stanja za leto 2022, kar pomeni da je presežek sredstev na računih konec leta 2022 znašal 1.811.440 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 2022 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).

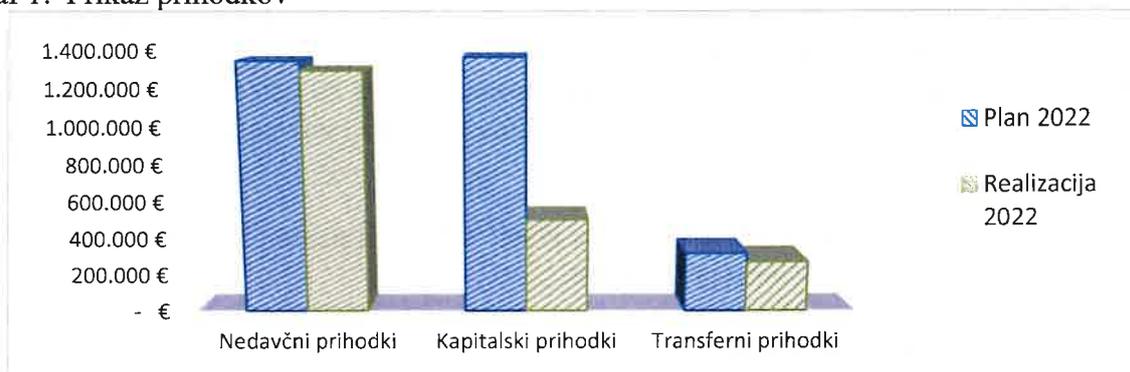
3.1 Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2022

V letu 2022 je JSS MOK planiral skupne prihodke v višini **3.027.466 EUR**. Realiziral pa prihodke v skupni višini **2.068.265 EUR²²**, kar predstavlja 68% realizacijo vseh planiranih prihodkov.

Naziv	PLAN 2022	REALIZACIJA 2022	Ind.
SKUPAJ PRIHODKI	3.027.466 €	2.068.265 €	68%
Nedavčni prihodki	1.345.150 €	1.294.680 €	96%
Kapitalski prihodki	1.364.716 €	502.317 €	37%
Transforni prihodki	317.600 €	271.268 €	85%

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

Graf 1: Prikaz prihodkov



3.1.1 Nedavčni prihodki

V okviru nedavčnih prihodkov je JSS MOK za leto 2022 planiral prihodke v višini **1.345.150 EUR**, realiziral pa prihodke v skupni višini **1.294.680 EUR**, kar predstavlja **96%** 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 2022	Realizacija 2022	Ind
Prihodki od obresti	3.000 €	4.936 €	165%
Prihodki od premoženja	1.286.100 €	1.246.925 €	97%
Drugi nedavčni prihodki	56.050 €	42.819 €	76%
SKUPAJ	1.345.150 €	1.294.680 €	96%

3.1.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so bili planirani v višini **3.000 EUR** realizirani pa v višini **4.936 EUR**, in so dosegli **165%** realizacijo planiranih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti poslovnih bank za depozite ter obresti iz naslova obročne prodaje

²² Podrobnejši prikaz realizacije prihodkov za leto 2022 je razviden iz Priloge 1.

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 višjo realizacijo predvsem zato, ker JSS MOK v okviru sprejetega PFN za leto 2022 ni planiral, da bo uspel pri poslovnih bankah povečati depozite in da se bodo obrestne mere za depozite toliko povišale.

3.1.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja so bili planirani v višini **1.286.100 EUR** realizirani pa v višini **1.246.925 EUR**, kar predstavlja 97% realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki. V okviru realizacije finančnega načrta za leto 2022 predstavljajo ti prihodki najpomembnejši vir prihodkov.

Prihodki od premoženja vključujejo:

- *prihodke od najemnin stanovanj*, ki so bili planirani v višini 1.238.500 EUR, realizirani pa v višini 1.209.056 EUR, kar predstavlja 98% 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 37.869 EUR, kar predstavlja 96% realizacijo planiranih prihodkov.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nekoliko nižja realizacija je posledica zamika plačil nekaterih nerednih plačnikov, ki pa so redno opominjani ali podani v postopek izvršbe.

3.1.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili planirani v višini **56.050 EUR**, realizirani pa v višini **42.819 EUR**, kar predstavlja 76% 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 prekinitve pogodbe upravljanja stanovanj v lasti SSRS. SSRS je svoja stanovanja prenesel v upravljanje novemu upravniku. JSS MOK od meseca maja 2022 ima v okviru nedavčnih prihodkov realizirane le prihodke iz naslova upravljanja garažnih mest v lasti SSRS ter upravljanje skupnih delov in naprav v objektih kjer imata JSS MOK in SSRS skupno lastništvo.

3.1.2 Kapitalski prihodki

JSS MOK je v letu 2022 iz naslova kapitalskih prihodkov planiral sredstva v višini **1.364.716 EUR**, realiziral pa v višini **502.317 EUR**, kar predstavlja le **37%** realizacijo planiranih prihodkov.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Prodaja nepremičnin v lasti JSS MOK je potekala na podlagi Plana prodaje nepremičnega premoženja JSS MOK za leto 2022, ki ga je nadzorni svet JSS MOK sprejel dne 2. 12. 2021 njegove dopolnitve pa še 16. 2. 2022.

JSS MOK v letu 2022 ni uspel prodati dveh praznih objektov, ki sta bila uvrščena v Plan prodaje nepremičnega premoženja JSS MOK za leto 2022 zaradi zapletov s sosedi, eno od stanovanj pa ni uspel pravočasno izprazniti, saj se je adaptacija nadomestnega stanovanja za najemnika zavlekla.

Prodaja zasedenega stanovanja ni bila realizirana, ker je najemnica kasneje svojo vlogo za nakup umaknila.

Poslovni prostori JSS MOK niso bili prodani, ker se je v letu 2022 urejal geodetski postopek za delitev enega prostora v dva dela.

Vse nezasedene nepremičnine iz Plana prodaje za leto 2022, ki niso bile prodane v letu 2022, so uvrščene v Plan prodaje nepremičnega premoženja JSS MOK za leto 2023, ki ga je nadzorni svet JSS MOK sprejel dne 29. 11. 2022.

Ravno tako pa je na nižjo realizacijo vplivala odločitev sklada, da se zemljišče s parcelno številko 1970/14 k.o. Semedela ne proda.

3.1.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so bili v letu 2022 planirani v višini **317.600 EUR**, realizirani pa v skupni višini **271.268 EUR**, kar predstavlja **85%** realizacijo planiranih prihodkov.

V okviru transfernih prihodkov so prikazana:

- prejeta sredstva iz občinskih proračunov v skupni višini 250.503 EUR (prejete subvencije za neprofitne najemnine na podlagi izdanih odločb CSD) in
- prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja v višini 20.765 EUR (refundacije bolniških odsotnosti).

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

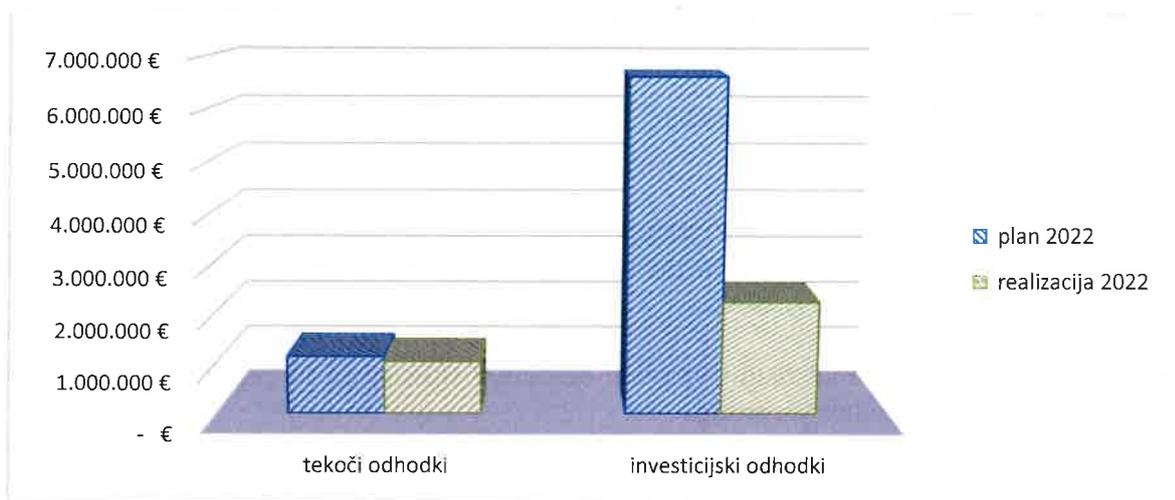
V okviru navedene postavke je JSS MOK planiral nekoliko višja sredstva iz naslova subvencij, kar je za eno leto vnaprej zelo težko predvideti.

3.2 Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2022

V letu 2022 je JSS MOK planiral skupne odhodke v višini **7.785.894 EUR**, realiziral pa skupne odhodke v višini **3.316.453 EUR**²³ odhodkov, kar predstavlja **43%** realizacijo vseh planiranih odhodkov.

Naziv	PLAN 2022	REALIRACIJA 2022	Ind.
SKUPAJ ODHODKI	7.785.894 €	3.316.453 €	43%
Tekoči odhodki	1.159.894 €	1.058.776 €	91%
Inesticijski odhodki	6.626.000 €	2.257.677 €	34%

Graf 2: Prikaz odhodkov



3.2.1 Tekoči odhodki

V zgornji tabeli in grafu lahko razberemo, da je JSS MOK v letu 2022 planiral tekoče odhodke v višini **1.159.894 EUR**, dosegel pa realizacijo navedenih odhodkov v višini **1.058.776 EUR**, kar predstavlja **91 %** planiranih odhodkov.

Podrobnejša razčlenitev realizacije navedenih odhodkov je prikazana v spodnji tabeli.

TEKOČI ODHODKI	PLAN 2022	REALIZACIJA 2022	Ind.
plače in drugi izdatki zaposlenim	527.071 €	516.940 €	98%
prispevki delodajalca za socialno varnost	81.183 €	81.553 €	100%
izdatki za blago in storitev	470.040 €	385.283 €	82%
plačila domačih obresti	6.600 €	- €	0%
rezerve	75.000 €	75.000 €	100%
SKUPAJ	1.159.894 €	1.058.776 €	91%

²³ Podrobnejši prikaz realizacije odhodkov za leto 2022 je razviden iz Priloge 1.

3.2.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim so bili planirani v višini **527.071 EUR**, realizirani pa v skupni višini **516.940 EUR**, kar predstavlja **98%** 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.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Na nižjo realizacijo iz naslova plač vplivajo predvsem bolniške odsotnosti do 30 dni ter bolniške odsotnosti nad 30 dni. Prihodki iz naslova refundacij bolniških odsotnosti so posebej prikazane 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 še nižja in znaša **95%** planiranih odhodkov, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

	plan 2022	realizacija 2022	prihodki plač (konto 7402)	realizacija - prihodki	IND
	1	2	3	4(2-3)	5(4/1)*100
plače 2022	527.071 €	516.940 €	17.422 €	499.518 €	95%
prispevki 2022	81.183 €	81.553 €	3.343 €	78.210 €	96%
SKUPAJ	608.254 €	598.493 €	20.765 €	577.728 €	95%

3.2.1.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevke delodajalca za socialno varnost zaposlenih so bili planirani v višini **81.183 EUR**, realizirani pa v skupni višini **81.553 EUR**, kar predstavlja **100%** realizacijo planiranih odhodkov.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Iz zgornje tabele je razvidno, da če odštejemo prejete prihodke 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 **470.040 EUR**, realizirani pa v višini **385.283 EUR**, kar predstavlja **82%** 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 okviru navedenih izdatkov JSS MOK izkazuje raznovrstne odhodke, ki so podrobneje prikazani v nadaljevanju.

V kolikor 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 2022 se je pokazala potreba po prerazporeditvi sredstev iz postavke drugi operativni odhodki na postavko kazni in odškodnine, na postavko najemnine in zakupnine ter postavko izdatki za službena potovanja, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli²⁴.

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2022	prerazporeditev med postavkami	PLAN 2022 + PRERAZP.	Realizacija 9-2022	ind
1	2	3	4	5	6	7	8(7/6)
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	470.040	-	470.040	280.002	60
1200	4020	Pisarniški, splošni material in storitve	97.850		97.850	70.011	72
1210	4022	Energija, voda, komunalne storitve	53.400		53.400	30.588	57
1211	4023	Prevozni stroški in storitve	11.200		11.200	8.695	78
1212	4024	Izdatki za službena potovanja*	2.120	2.500	4.620	3.805	82
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	198.256		198.256	113.441	57
1214	4026	Najemnine in zakupnine**	3.000	660	3.660	2.903	79
1215	4027	Kazni in odškodnine***	-	2.543	2.543	2.543	100
1216,1217, 1218	4029	Drugi operativni odhodki	104.214	-	98.511	48.016	49

* Nastanitev najemnice na invalidskem vozičku z negovalko zaradi intervencije (puščanje vodovodne cevi), ter prilagoditve stanovanja za invalidne osebe (Vanganelška cesta 53F).

**Plačilo odškodnina za izvrševanje služnosti MOK za Premančan 13 (bivalna enota).

***Plačilo po sodnih pravnih Šimenc/ZD Koper številka P 146/2017 ter sodni stroški-Čevljarska ul. 8.

3.2.1.3.1 Pisarniški, splošni material in storitve

Navedeni izdatki so bili planirani v višini **97.850 EUR**, realizirani pa v skupni višini **88.875 EUR**, kar predstavlja **91%** 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, čistilnega materiala in storitev ter izdatkov za reprezentanco. Ravno tako pa je na nižji indeks vplivalo tudi dejstvo, da je JSS MOK planiral večje stroške iz naslova oglaševalnih storitev v primeru objave razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj. Zaradi zamika gradnje projekta Nova Dolinska se je tudi objava razpisa zamaknila v drugo leto, kar je posledično vplivalo tudi na nižji indeks navedenih stroškov.

3.2.1.3.2 Energija, voda in komunalne storitve

Navedeni izdatki so bili planirani v višini **53.400 EUR**, realizirani pa v skupni višini **40.612 EUR**, kar predstavlja **76%** 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.

²⁴ Prerazporeditev narejena na podlagi sklepa direktorja št. 014-2/2020 z dne 19.09.2022.

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. Ravno tako pa je na nižji indeks vplivalo tudi dejstvo, da je JSS MOK planiral večje stroške iz naslova poštne in kurirske storitve v primeru objave razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj. Zaradi zamika gradnje projekta Nova Dolinska se je tudi objava razpisa zamaknila v drugo leto, kar je posledično vplivalo tudi na nižji indeks navedenih odhodkov.

3.2.1.3.3 Prevozni stroški in storitve

Navedeni stroški so bili planirani v višini **11.200 EUR**, realizirani pa v skupni višini **11.219 EUR**, kar predstavlja **100%** 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 v letu 2022 dosegel 100 realizacijo.

3.2.1.3.4 Izdatki za službena potovanja

Navedeni izdatki so bili planirani v višini **4.620 EUR**, realizirani pa v skupni višini **4.389 EUR**, kar predstavlja **95%** realizacijo. Izdatki za službena potovanja zajemajo stroške za izplačilo dnevnic za službena potovanja zaposlenih ter stroške prevoza v državi za službena potovanja.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

V mesecu septembru je bila opravljena prerazporeditev sredstev v višini 2.500 EUR. Dodatna sredstev so bila potrebna za plačilo nastanitve gibalno ovirani najemnici, ki je na invalidskem vozičku, v času adaptacije stanovanja. Najemnici je bilo potrebno preurediti kopalnico in obnoviti tlake v stanovanju, kar je pomenilo, da ji je moral JSS MOK, za mesec dni, zagotoviti ustrezno namestitve. Manjši del povišanja pa je posledica povečanja stroškov prevoza v državi oz. izplačilo kilometrine za uporabo lastnega prevoznega sredstva, zaradi višjih cen naftnih derivatov.

3.2.1.3.5 Tekoče vzdrževanje in intervencije

Navedeni odhodki so bili planirani v višini **198.256 EUR**, realizirani pa v skupni višini **167.875 EUR**, kar predstavlja **85%** 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 elektroinstalacijah ter popravila na stavbnem pohištvi.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je posledica predvsem manjšega števila intervencij v letu 2022, kot je bilo planirano.

3.2.1.3.6 Odhodki za najemnine in zakupnine

Navedeni odhodki so bili planirani v višini **3.660 EUR**, realizirani pa v skupni višini **3.668 EUR**, kar predstavlja **100%** realizacijo. Odhodki za najemnine in zakupnine zajemajo odhodke za najemnino garažnih mest za službena vozila, najem opreme za HKOM pri Ministrstvu za javno upravo ter plačilo služnosti MOK.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

V mesecu septembru je bila opravljena prerazporeditev sredstev v višini 660 EUR. Dodatna sredstev so bila potrebna za plačilo odškodnine za izvrševanje služnost MOK za bivalno enoto na Premančanu. Sredstva iz naslova služnosti je JSS MOK v celoti pridobil povrnjene iz poročuna MOK iz sredstev za ureditev bivalnih enot.

3.2.1.3.7 Kazni in odškodnine

Kazni in odškodnine so bili planirani v višini **2.543 EUR** in so bili tudi v celoti realizirani, kar pomeni da je bila dosežena **100%** realizacija.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

V mesecu septembru je bila opravljena prerazporeditev sredstev v višini 2.543 EUR. Dodatna sredstev so bila potrebna za plačilo sodnih stroškov v zadevi P 146/2017 v skupni višini 2.456,56 EUR in v zadevi I N 11/2019 v višini 86,80 EUR.

3.2.1.3.8 Drugi operativni odhodki

Navedeni odhodki so bili planirani v višini **98.511 EUR**, realizirani pa v skupni višini **66.102 EUR**, kar predstavlja **67%** realizacijo.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Drugi operativni odhodki zajemajo raznovrstne stroške, in sicer:

- stroški konferenc in seminarjev v višini 1.103 EUR,
- sejnine članov nadzornega sveta višini 964 EUR,
- stroški sodnih postopkov v višini 3.882 EUR,
- sodni stroški in notarske storitev v višini 26.038 EUR,
- članarine domačih neprofitnih institucij in ostale članarine v višini 654 EUR,
- plačila bančnih storitev in storitev Uprave za javna plačila v višini 231 EUR,
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 3.052 EUR,
- cenitve in parcelacije v višini 2.941 EUR,
- plačilo pooblaščenih oseb za varstvo osebnih podatkov v višini 13.850 EUR,
- stroške za vknjižbo namenskega premoženja, katera zajema odhodke za ureditev zemljiškooknjižnega stanja JSS MOK v višini 1.396 EUR,
- stroške za plačilo davka od dohodka pravnih oseb na podlagi obračuna za leto 2021 ter plačilo akontacij za leto 2022 v višini 1.858 EUR,

-
- stroški povezani z varstvom pri delu, kateri vključujejo izdatke povezane z upravljanjem zdravja na delovnem mestu v višini 6.005 EUR ter
 - drugi nepredvideni odhodki, ki jih je težko vnaprej predvideti v višini 4.128 EUR.

Na nekoliko nižjo realizacijo so vplivali predvsem nižji odhodki v okviru stroškov konferenc in seminarjev, nižji odhodki za ceno, nižji odhodki za vknjižbe namenskega premoženja, nižji odhodki v okviru sodnih stroškov in notarskih storitev ter nižji odhodki za plačilo Davka od dohodka pravnih oseb.

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 **6.600 EUR** so bila planirana za poplačila obresti v primeru dodatne zadolžitve.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

V letu 2022 ni prišlo do realizacije navedene postavke. Na podlagi pogodbenih določil nove zadolžitve ima JSS MOK določen pričetek plačila obresti v letu 2024. Za ostala dva kredita pa je določena letna obrestna mera EURIBOR + 0%, tako da bo JSS MOK pričel plačevati obresti v letu 2023. V letu 2022 je bil še vedno upoštevan negativni EURIBOR.

3.2.1.5 Rezerve

Rezerve so bile oblikovane na podlagi sklepa nadzornega sveta z dne 02.12.2020 planirane in realizirane v skupni višini **75.000 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 **6.626.000 EUR**, realizirani pa v skupni višini **2.257.677 EUR**, kar predstavlja **34%** realizacijo odhodkov v primerjavi s planiranimi. Navedeni odhodki vključujejo 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 2022	REALIZACIJA 2022	Ind.
Nakup opreme	41.000 €	15.360 €	37%
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	5.896.000 €	1.889.584 €	32%
Investicijsko vzdrževanje in obnove	398.000 €	283.837 €	71%
Nakup nematerialnega premoženja	33.000 €	7.512 €	23%
Študije o izvedljivosti projektov in pr.dokum.	258.000 €	61.384 €	24%
SKUPAJ	6.626.000 €	2.257.677 €	34%

3.2.2.1 Nakup opreme

V okviru odhodkov za nakup opreme je JSS MOK v letu 2022 planiral sredstva v višini **41.000 EUR** realiziral pa sredstva v skupni višini **15.360 EUR**, kar predstavlja **37%** realizacijo. JSS MOK je v okviru navedenih odhodkov planiral predvsem odhodke za nakup pohištva za ureditev bivalnih enot, odhodke v primeru pregraditev poslovnega prostora (selitev systemske postaje, strežnika, telefonije, UPS, ipd.) ter zamenjava dotrajane obstoječe računalniške opreme

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

JSS MOK je sredstva za nakup opreme bivalnih enot, v celoti pridobil povrnjene iz proračuna MOK. Stroški za postavitve na novo mrežne opreme zaradi predelave poslovnih prostorov in selitev 9 delovnih mest ter lokacijo systemske sobe so bila sredstva planirana pod Nakup opreme ki, pa so sedaj prikazana pod postavko Investicijsko vzdrževanje in obnove. Priklop mrežne opreme, UPS-a, selitev nastavitvev in priklop strežnika in back-up-a opreme smo opravili v lastni režiji, zato posledično nismo imeli stroškov.

3.2.2.2 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije

V okviru navedenih odhodkov je JSS MOK planiral sredstva v višini **5.896.000 EUR**, realiziral pa **1.889.584 EUR**, kar predstavlja **32%** 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 je začela marca 2022 in ne januarja 2022 kot je bilo planirano. Do zamika začetka gradnje je prišlo zaradi izvedenega pogajanja s ponudniki gradbenih del z željo po znižanju ponudbene cene. Zaradi ekonomske krize, ki je nastala kot posledica vojne v Ukrajini in problemov na trgu zaradi podaljšanih rokov dobave gradbenega materiala, se je v začetku gradnje projekt zaustavil oz. upočasnjen, kar je imelo za posledice nižjo realizacijo posameznih mesečnih situacij. Po septembru 2022 so se razmere na trgu umirile in sedaj poteka gradnja po planu. Zaradi vseh zgoraj naštetih vzrokov je realizacija nižja, kot je bila planirana.

3.2.2.3 Investicijsko vzdrževanje in obnove

Odhodki za investicijsko vzdrževanje in obnove so bili planirani v višini **398.000 EUR**, realizirani pa v skupni višini **283.837 EUR**, kar predstavlja **71%** realizacije. Planirana sredstva zajemajo odhodke za investicijsko vzdrževanje in obnove stanovanj, pregraditev obstoječih poslovnih prostorov ter obnovo dodatne bivalne enote na naslovu Srgaši 9.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

JSS MOK je celotna 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.

Med letom so se celovito obnovila naslednja med letom izpraznjena stanovanja: Ulica Sergeja Mašere 5 (stanovanje št. 10), Ulica Sergeja Mašere 5 (stanovanje št. 14), Regentova 4B (stanovanje št. 26), Vanganelška 53F, Pahorjeva 30 (stanovanje št. 1), Cesta na Markovec 7 (stanovanje št. 48), Čevljarska 9 (stanovanje št. 10), Bazoviška 36 (stanovanje št. 7), Cesta na Markovec 17 (stanovanje št. 11).

Sredstva v višini 35.731 EUR, ki so bila porabljena za ureditev bivalnih enot je JSS MOK v celoti dobil povrnjena iz proračun MOK.

Sredstva v višini 21.231 EUR, ki so bila porabljena za zamenjavo stavbnega pohištva v stanovanjih Dellavallejeva ulica 12 (stanovanji št. 2 in 3), Dellavallejeva ulica 16 (stanovanji št. 6 in 8), Trubarjeva ulica 2 (stanovanji št. 13 in 16), Kidričeva ulica 12 (stanovanje št. 3) ter Nazorjev trg 1 (stanovanje št. 2) bo JSS MOK uspel pridobiti kot nepovratna sredstva iz naslova javnega razpisa, ki ga je objavila MOK za pridobitev nepovratnih sredstev za izvedbo ukrepov za zmanjšanje vplivov emisij iz pristaniške dejavnosti za leto 2022. Del sredstev je JSS MOK pridobil v letu 2022 ostalo pa bo pridobil povrnjeno v letu 2023.

Nižja realizacija je posledica manjše porabe planiranih sredstev za pregraditev poslovnih prostorov JSS MOK ter premaknitve obnove fasade objekta Dolinska cesta 62 v leto 2023 zaradi usklajevanja z etažnim lastnikom SSRS in izvedbe skupnega javnega naročila.

3.2.2.4 Nakup nematerialnega premoženja

V okviru navedenih odhodkov je JSS MOK planiran sredstva v skupni višini **33.000 EUR**, realiziral pa odhodke v višini **7.512 EUR**, kar predstavlja **23%** 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:

Odhodki za nabavo nematerialnega omrežja so manjši, ker so določene nadgradnje programskih modulov obračuna najemnin in subvencij bile opravljene šele konec leta 2022 in začetek 2023, zato so bila plačila izvedena v letu 2023.

3.2.2.5 Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije

Odhodki za študije in projektno dokumentacijo so bili planirani v skupni višini **258.000 EUR**, realizirani pa v višini **61.384 EUR**, kar predstavlja **24%** realizacijo. Sredstva so bila planirana za pripravo popisov, gradbeni nadzor in projektno dokumentacijo za vse prenove in vzdrževanje stanovanjskega fonda čez leto, za pripravo energetskih izkaznic ter za plačilo projektne dokumentacije, projektantskega ter finančnega in strokovnega gradbenega nadzora za projekt Nova Dolinska, izgradnja Bloka 3 (PR0001).

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Sredstva so se porabila za izvedbo popisov, pripravo projektne dokumentacije in za nadzor pri adaptacijah in vzdrževanju stanovanj.

JSS MOK je v okviru navedene postavke porabil sredstva za:

- gradbeni ter projektantski nadzor na projektu Nova Dolinska v višini 57.168 EUR,
- gradbeni nadzor pri obnovah in adaptacijah stanovanj v višini 4.216 EUR.

Realizacija je nižja od planirane, saj se planirano projektiranje objekta Blok 4, ki bo zadnji četrti objekt v stanovanjski soseski Nova Dolinska, premika v leto 2023, ko se bodo planirana sredstva tudi izčrpala.

3.3 Ocena realizacije računa finančnih terjatev in naložb

JSS MOK v okviru navedenega računa v letu 2022 ni planiral in ne realiziral nobenih sredstev za povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb v druga podjetja.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

V letu 2022 ni prišlo do realizacije iz naslova kapitalskih deležev.

3.4 Ocena realizacije izkaza računa financiranja

V okviru navedenega izkaza je JSS MOK za leto 2022 planiral sredstva za dodatno zadolžitev ter sredstva za odplačila dolgoročnih posojil drugim finančnim institucijam.

NAZIV	PLAN 2022	REALIZACIJA 2022	Ind.
Zadolževanje	4.430.983 €	1.500.000 €	34%
Odplačila dolga	168.100 €	81.620 €	49%

V letu 2022 je JSS MOK dosegel le realizacijo v višini **81.620 EUR**, kar predstavlja **49%** realizacijo odhodkov v primerjavi s planiranimi. Plačila domačega dolga zajema plačila dveh dolgoročnih posojil pridobljenih za izgradnjo neprofitnih stanovanj.

Št. krediti	Realizacija 2022
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 2022 le delno zadolžil, zaradi zamika pri gradnji projekta Nova Dolinska (PR0001) je prišlo do črpanja novega kredita le v višini 1.500.000 EUR in posledično do nižje realizacije.

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.

Bilanci vsota JSS MOK konec leta 2022 je bila 40.840.227 EUR in se v primerjavi s preteklim letom ni spremenila. 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	37.692.990 €	38.042.607 €	99%
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	193.797 €	186.285 €	104%
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	170.697 €	163.120 €	105%
02	NEPREMIČNINE	004	79.107.723 €	77.467.003 €	102%
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	41.507.957 €	39.531.903 €	105%
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	321.246 €	318.822 €	101%
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	256.006 €	238.833 €	107%
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	3.010 €	3.010 €	100%
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	- €	- €	-
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	1.874 €	1.343 €	140%
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	3.147.237 €	2.760.815 €	114%
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVCLJIVE VREDNOSTNICE	013	- €	- €	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.925.152 €	763.450 €	252%
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	144.963 €	153.392 €	95%
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	- €	- €	-
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	17.272 €	12.928 €	134%
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	700.000 €	1.700.000 €	41%
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	- €	44 €	0%
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	14.688 €	27.425 €	54%
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	344.662 €	103.576 €	333%
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	500 €	- €	-
	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	- €	- €	+
	L AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)	032	40.840.227 €	40.803.422 €	100%
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	113.120 €	430.658 €	26%

4.1.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so na dan 31.12.2022 znašala 37.692.990 EUR in so bila v primerjavi s preteklim letom nižja le za 1%. 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	37.692.990 €	38.042.607 €	99%
NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	193.797 €	186.285 €	104%
POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	170.697 €	163.120 €	105%
NEPREMIČNINE	79.107.723 €	77.467.003 €	102%
POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	41.507.957 €	39.531.903 €	105%
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	321.246 €	318.822 €	101%
POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	256.006 €	238.833 €	107%
DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	3.010 €	3.010 €	100%
DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	- €	- €	0%
DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	1.874 €	1.343 €	140%
TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	- €	- €	0%

4.1.1.1.1 Neopredmetena sredstva in popravek vrednosti neopredmetenih sredstev

Nabavna vrednost neopredmetenih sredstev je na dan 31.12.2022 znašala 193.797 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 4%. Popravek vrednosti neopredmetenih sredstev je na dan 31.12.2022 znašal 170.697 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečal za 5%.

Gibanje neopredmetenih sredstev v letu 2022 prikazuje preglednica:

	Premoženjske pravice	Neopredmetena OS v gradnji ali izdelavi	Skupaj
V EUR			
<u>NABAVNA VREDNOST</u>			
Stanje 01.01.2022	186.285		186.285
Pridobitve	7.512		7.512
Odtujitve	(0)		(0)
Aktiviranje			
Stanje 31.12.2022	193.797		193.797
<u>POPRAVEK VREDNOSTI</u>			
Stanje 01.01.2022	163.120		163.120
Pridobitve			
Odtujitve	(0)		(0)
Amortizacija	7.577		7.577
Prevrednotenje			
Stanje 31.12.2022	170.697		170.697
<u>SEDANJA VREDNOST</u>			
01.01.2022	23.164		23.164
31.12.2022	23.100		23.100

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

Nabavna vrednost neopredmetenih osnovnih sredstev se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 7.512 EUR. Do povečanje nabavne vrednosti je prišlo zaradi okrepitve modula Upravljanje ter dodelava modula za vodenje stanovanj. Popravek vrednosti se je v letu 2022 povečal za 7.577 EUR, kar je posledica obračunane amortizacije, ki je za leto 2022 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 31.12.2022 znašala 79.107.723 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 2%. Popravek vrednosti nepremičnin je na dan 31.12.2022 znašal 41.507.957 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečal za 5%.

Gibanje nepremičnin v letu 2022 prikazuje preglednica:

				v EUR	
	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v gradnji in izdelavi	Skupaj	
<u>NABAVNA VREDNOST</u>					
Stanje 01.01.2022	2.654.347	74.258.320	554.336	77.467.003	
Pridobitve	0	0	2.195.321	2.195.321	
Odtujitve	(0)	(554.601)	(0)	(554.601)	
Stanje 31.12.2022	2.654.347	73.703.719	2.749.657	79.107.723	
<u>POPRAVEK VREDNOSTI</u>					
Stanje 01.01.2022		39.531.903	0	39.531.903	
Pridobitve					
Odtujitve		(242.726)		(242.726)	
Amortizacija		2.218.779		2.218.779	
Stanje 31.12.2022		41.507.957	0	41.507.957	
<u>SEDANJA VREDNOST</u>					
01.01.2022	2.654.347	34.726.417	554.336	37.935.100	
31.12.2022	2.654.347	32.195.762	2.749.657	37.599.766	

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 se v primerjavi z letom 2021 ni spremenila. Spremenila se je vrednost zgradb in vrednost nepremičnin v gradnji in izdelavi. Vrednost zgradb se je znižala za 554.601 EUR, kar predstavlja prodajo stanovanjskih objektov ter prenos dveh stanovanjskih enot, po sklepu Občinskega sveta na MOK.

Prodani objekti:

- Ulica Osvobodilne fronte 3, Koper (inv. št. 1278),
- Kolarska ulica 20, Koper (inv. št. 1139),
- Trubarjeva ulica 2, Koper (Inv. št. 1273).

Prenos objektov na MOK:

- Kidričeva ul. 5, Koper (inv. št. 2062 in 2063).

Vrednost nepremičnin v gradnji in izdelavi se je v letu 2022 povečala za 2.195.321 EUR, kar predstavila plačila gradbenih situacij za projekt Nova Dolinska (PR0001).

Popravek vrednosti se je v letu 2022 povečal za 1.976.054 EUR, kar je posledica obračunane amortizacije ter prodaje določenih objektov. Veljavna stopnja po pravilniku o odpisih za opredmetena osnovna sredstva za leto 2022 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 31.12.2022 znašala 321.246 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 1%. Popravek vrednosti opreme pa je na dan 31.12.2022 znašal 256.006 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečal za 7%.

Gibanje opreme in drobnega inventarja v letu 2022 prikazuje preglednica:

v EUR

	Oprema	Drobni inventar	Investicije v teku	Skupaj
<u>NABAVNA VREDNOST</u>				
Stanje 01.01.2022	269.736	48.795	291	318.822
Pridobitve	13.980	1.379	0	15.359
Odtujitve	(12.813)	(122)		(12.935)
Stanje 31.12.2022	270.903	50.052	291	321.246
<u>POPRAVEK VREDNOSTI</u>				
Stanje 01.01.2022	190.038	48.795		238.833
Pridobitve				
Odtujitve	(12.813)	(122)		(12.935)
Amortizacija	28.729	1.379		30.108
Stanje 31.12.2022	205.954	50.052		256.006

SEDANJA VREDNOST

01.01.2022	79.698	0	0	79.989
31.12.2022	64.949	0	291	65.240

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 2022 se je oprema povečala za 13.980 EUR, znižala pa za 12.813 EUR. Oprema se je v primerjavi s preteklim letom povečala predvsem zaradi nakupa potrebne opreme za ureditev bivalne enote na naslovu Srgaši 9 in Hrvatini 64 v višini 6.908 EUR ter nakupa vgradne kuhinje pri ureditvi pregraditve poslovnih prostorov v višini 2.455 EUR. Sredstva v višini 4.617 EUR pa je JSS MOK porabil za zamenjavo dotrajane računalniške opreme.

Znižanje nabavne vrednosti v višini 12.813 EUR pa je posledica odpisov po opravljeni inventuri za leto 2022, na podlagi sklepa direktorja št. 014-3/2022 z dne 02.02.2023.

Popravek vrednosti se je v letu 2022 povečal za 30.108 EUR, kar je posledica obračunane amortizacije. Veljavne stopnje po pravilniku o odpisih za opremo in druga opredmetena osnovna 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 2022 se dolgoročne finančne naložbe niso spremenile.

4.1.1.1.5 Dolgoročne terjatve iz poslovanja

Dolgoročne terjatve iz poslovanja v višini 1.874 EUR izkazujejo stanje sredstev rezervnega sklada za poslovni prostor na naslovu Zore Perello Godina 2, Koper.

4.1.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitev

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitev na dan 31.12.2022 so znašale 3.147.237 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom povečala za 4%.

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	3.147.237 €	2.760.815 €	114%
DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	- €	- €	0%
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	1.925.152 €	763.450 €	252%
KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	144.963 €	153.392 €	95%
DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	- €	- €	0%
KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	17.272 €	12.928 €	134%
KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	700.000 €	1.700.000 €	41%
KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	- €	44 €	0%
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	14.688 €	27.425 €	54%
NEPLAČANI ODHODKI	344.662 €	103.576 €	333%
AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	500 €	- €	0%

4.1.1.2.1 Dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah

Stanje denarnih sredstev na podračunu je na dan 31.12.2022 znašalo 1.925.152 EUR, in se je v primerjavi s preteklim letom povečalo za 252%. Povečanje je posledica prekinitve dolgoročnega depozita. JSS MOK ima v okviru teh sredstev evidentirana svoja denarna sredstva na podračunu odprtem pri Banki Slovenije.

4.1.1.2.2 Kratkoročne terjatve do kupcev

Vrednost kratkoročnih terjatev do kupcev na dan 31.12.2022 so znašale 144.963 EUR, in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 5%. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje 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 31.12.2022

Zapadlost/ skupaj	144.963 €
od 30 do 59 dni	9.619 €
od 60 do 119 dni	6.015 €
od 120 do 364 dni	2.625 €
nad 365 dni	18.637 €
Ne zapadle	108.067 €

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 31.12.2022 znašajo 1.740 EUR. Terjatev za katere se predvideva, da ne bodo v celoti ali delno poravnane, predvsem deložiranih in pokojnih najemnikov evidentirajo na poseben konto in na dan 31.12.2022 znašajo 11.520 EUR, to so tudi večinoma terjatve po zapadlosti nad 365 dni.

V letu 2022 je JSS MOK na podlagi opravljene inventure in sklepa direktorja za odpise do vrednosti 500 EUR, št. 014-3/2022 z dne 02.02.2023, izvedel odpise terjatev v skupni višini 157 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 31.12.2022 znašale 17.272 EUR, in so se v primerjavi s preteklim letom povečale za 34%. 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 16 EUR, iz naslova obratovalnih stroškov za najem stanovanja za migrante (nezapadle terjatve),
- terjatve za pozitivne obrsti EZR v višini 1.985 EUR (nezapadle terjatve),
- terjatve do MOK v višini 10.651 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 2.486 EUR, iz naslova upravljanja stanovanj SSRS (nezapadle terjatve),
- kratkoročne terjatve do posrednih uporabnikov proračuna države v višini 2.134 EUR, iz naslova najemnine za stanovanje za potrebe Zdravstvenega doma Koper (nezapadle terjatve).

Vse zgoraj navedene kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN so bile na podlagi poslanih IOP obrazcev dan 31.12.2022 tudi usklajena z vsemi proračunskimi uporabniki.

4.1.1.2.4 *Kratkoročne finančne naložbe*

Kratkoročne finančne naložbe so na dan 31.12.2022 znašale 700.000 EUR. JSS MOK v okviru navedenih naložb izkazuje kratkoročne depozite vezanih prostih denarnih sredstev pri poslovnih banki z ročnostjo zapadlosti nad 3 mesece.

4.1.1.2.5 *Druge kratkoročne terjatve*

Druge kratkoročne terjatve so na dan 31.12.2022 znašale 14.688 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 46%. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje terjatve do FURS-a in iz naslova DDV v višini 57 EUR, terjatve do ZZSZ iz naslova refundacij bolniških odsotnosti zaposlenih v višini 1.043 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.

4.1.1.2.6 Neplačani odhodki

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

4.1.1.2.7 Aktivne časovne razmejitve

Aktivne časovne razmejitve v skupni višini 500 EUR izkazujejo sredstva prejetih predujmov. Sredstva prejetih predujmov so bila vplačana s strani najemnika pred pričetkom postopka prodaje stanovanja in hkrati so bila evidentirana tudi na ustrezni konto skupin 20 – Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine.

4.1.2 Stanje obveznosti do virov sredstev – pasiva

skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	Ind
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	519.747 €	320.147 €	162
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	500 €	- €	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	42.001 €	44.390 €	95
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	280.744 €	59.601 €	471
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	28.708 €	10.628 €	270
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	2.074 €	39.824 €	5
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	- €	- €	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	- €	- €	0
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	152.132 €	152.116 €	100
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	13.588 €	13.588 €	100
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)	044	40.320.480 €	40.483.275 €	100
90	SPLOŠNI SKLAD	045	- €	- €	0
91	REZERVNI SKLAD	046	736.324 €	723.400 €	102
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	- €	- €	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	- €	- €	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	37.511.185 €	39.109.729 €	96
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	1.991.370 €	572.780 €	348
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	81.601 €	77.366 €	105
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	40.840.227 €	40.803.422 €	100
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	113.120 €	440.658 €	26

4.1.2.1 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so na dan 31.12.2022 znašale 519.747 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom zvišale za 62%.

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
	Tekečega leta	Prejšnjega leta	
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	519.747 €	320.147 €	162%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	500 €	- €	####
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	42.001 €	44.390 €	95%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	280.744 €	59.601 €	471%
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	28.708 €	10.628 €	270%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	2.074 €	39.824 €	5%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	- €	- €	####
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	- €	- €	####
NEPLAČANI PRIHODKI	152.132 €	152.116 €	100%
PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	13.588 €	13.588 €	100%

4.1.2.1.1 Kratkoročne obveznosti za prejete predujem

Kratkoročne obveznosti za prejete predujem in varščine v skupni višini 500 EUR izkazujejo sredstva prejetih predujmom. Sredstva prejetih predujmov so bila vplačana s strani najemnika pred pričetkom postopka prodaje stanovanja in hkrati so bila evidentirana tudi na ustrezni konto skupin 19 – Aktivne časovne razmejitve.

4.1.2.1.2 Kratkoročne obveznosti do zaposlenih

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih so na dan 31.12.2022 znašale 42.001 EUR, in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 5%. Kratkoročne obveznosti prikazujejo vse obveznosti do zaposlenih za izplačilo plač za mesec december, vsa nadomestila in druge prejemke iz delovnega razmerja ter z njimi povezane davke in prispevke, ki so bili v celoti poravnani v januarju 2023.

4.1.2.1.3 Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi so na dan 31.12.2022 znašale 280.744 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom bistveno povečale. Večje obveznosti so posledica evidentiranja obveznosti do dobavitelja VG 5, d.o.o., z valuto zapadlosti v januarju 2023 za začasno situacijo projekta Nova Dolinska. 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 31.12.2022:

Obveznosti	280.743 €
od 30 do 59 dni	7 €
od 60 do 119 dni	0 €
od 120 do 364 dni	2.083 €
nad 365 dni	12 €
Ne zapadle	278.641 €

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 31.12.2022 JSS MOK zahtevanih dobropisov še vedno ni dobil.

4.1.2.1.4 Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja so na dan 31.12.2022 znašale 28.708 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom zvišale za 170%. JSS MOK v okviru navedenih obveznosti izkazuje kratkoročne obveznosti do Finančne uprave Republike Slovenije za dajatve (dajatve za prispevke iz naslova plač in sejin za mesec december v višini 6.278 EUR ter iz naslova obveznosti za Davek na dodano vrednost za mesec december v višini 22.430 EUR).

4.1.2.1.5 Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN so na dan 31.12.2022 znašale 2.074 EUR in so v primerjavi s preteklim letom znižale za 95%. 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 1.567 EUR (obveznosti do SSRS v višini 1.413 EUR iz naslova najemnin stanovanj in garaž v upravljanju ter obveznost do Znanstveno raziskovalnega središča v višini 154 EUR iz naslova stroškov upravljanja za stanovanje na naslovu Triglavska 9, Koper) in
- kratkoročne obveznosti do neposrednih uporabnikov državnega proračuna v skupni višini 507 EUR (obveznost do Ministrstva za javno upravo v višini 466 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 41 EUR iz naslova obračuna stroškov Banke Slovenije).

Vse zgoraj navedene kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN so bile na podlagi poslanih IOP obrazcev dan 31.12.2022 tudi usklajena s proračunskimi uporabniki.

4.1.2.1.6 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.).

4.1.2.1.7 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 17²⁵).

4.1.2.2 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti so na dan 31.12.2022 znašali 40.320.480 EUR in se v primerjavi s preteklim letom niso bistveno spremenili. Podrobno gibanje je prikazano v nadaljevanju.

4.1.2.2.1 Rezervni sklad

JSS MOK je na dan 31.12.2022 izkazoval, v svojih poslovnih knjigah, rezervni sklad v skupni višini 736.324 EUR. Za potrebe stanovanj na podlagi 41. člena Stanovanjskega zakona v skupni višini 734.450 EUR ter rezervni sklad za poslovni prostor, Zeleni park v skupni višini 1.874 EUR.

Rezervni sklad za potrebe stanovanj se je v letu 2022 povečal na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK za 75.000 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	722.057 €	75.000 €	62.607 €	734.450 €
SKUPAJ	722.057 €			734.450 €

Gibanje rezervni sklad za poslovni prostor je podrobneje prikazano v spodnji tabeli:

RS poslovni prostor	na dan 01.01.	vplačila	črpanje	Neodpisana vrednost 31.12.2021
Zeleni park	1.342 €	3.502 €	2.970 €	1.874 €
SKUPAJ	1.342 €			1.874 €

²⁵ Glej poglavje 4.1.1.2.6 Druge kratkoročne terjatve.

4.1.2.2.2 Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja je na dan 31.12.2022 znašal 37.511.185 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 4%. Podrobnejše gibanje namenskega premoženja v letu 2022 je prikazano v spodnji tabeli.

Stanje (kt940) na dan 01.01.2022	39.109.729
+ POVEČANJE (nove nabave OS, drobni inventar, prenosi ustanovitelja)	2.218.192
+ ostalo (vračila kreditov, st.izravnava DDV, itd.)	81.620
+ presežek PRIHODKOV	170.193
- amortizacija	2.256.464
- ZMANJŠANJE (prodaja, odpisi, zadolževaje, ipd.)	1.812.085
- presežek ODHODKOV	-
Stanje (kt 940) na dan 31.12.2022	37.511.185

4.1.2.2.3 Dolgoročne finančne obveznosti

Dolgoročne finančne obveznosti so na dan 31.12.2022 znašale 1.991.370 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom povečale za 248%. 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. V letu 2022 so se obveznosti bistveno povečale zaradi prvega obroka črpanja novega dolgoročnega posojila, najetega pri SSRS za izgradnjo projekta Nova Dolinska.

JSS MOK na dan 31.12.2022 izkazuje odprte obveznosti iz naslova treh dolgoročnih kreditov, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

Posojilodajalec	Datum pogodbe	Stanje kredita 31.12.2022	Delež NP
SSRS	16.07.1998	11.599	0,03%
SSRS	1.12.2005	479.562	1,28%
SSRS	29.03.2022	1.500.209	4,00%
SKUPAJ zadolženost JSS MOK		1.991.370	5,31%
Stanje kapitala na dan 31.12.2022		37.511.185	EUR

Iz zgornje tabele lahko razberemo, da je bil JSS MOK na dan 31.12.2022 zadolžen za 5,31 %, 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 in ravno tako izpolnjuje določila iz 158. člen SZ-1, kjer je zapisano, da se javni skladi lahko dodatno zadolžijo za 40% izkazanega namenskega premoženja.

4.1.2.2.4 Druge dolgoročne obveznosti

Druge dolgoročne obveznosti so na dan 31.12.2022 znašale 81.601 EUR. Navedene vrednosti izkazujejo obveznosti po posameznem najemniku iz naslova prejetih varščin. Obveznosti so se v primerjavi s preteklim letom povečale za 5%. V letu 2022 je JSS MOK izvršil vračilo varščin v skupni višini 3.944 EUR ter pridobil nove varščine v skupni višini 8.179 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 31.12.2022 znašala 113.120 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom bistveno znižala. JSS MOK ima v okviru izvenbilančnih kontov evidentirana sredstva prejetih bančnih garancij v višini 529.078 EUR in prejetih menic v višini 63.604 EUR ter sredstva danih bančnih garancij v višini 479.562 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 31.12.2022, ni prišlo do pomembnih dogodkov, ki bi vplivali na resničnost in poštenost prikazovanja računovodskih izkazov za poslovno leto 2022.

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 2022²⁶ in poglavju Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2022²⁷.

JSS MOK je na podlagi pojasnila Ministrstva za finance (v nadaljevanju; MF) št. 429-197/2022/2 z dne 25.7.2022 prihodke iz naslova garaž, tako kot ostale prihodke iz naslova najemnin stanovanj, vključil v prihodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti.

²⁶ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1. Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2022.

²⁷ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2. Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2022.

Na podlagi določil Zakona o davku od dohodka (v nadaljevanju; ZDDPO-2)²⁸ in Pravilnika o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti (v nadaljevanju; Pravilnik)²⁹ se šteje, da je dejavnost zavezanca pridobitna, če je izpolnjen vsaj eden od naslednjih pogojev:

- dejavnost se opravlja na trgu zaradi pridobivanja dobička in/ali
- zavezanec z opravljanjem dejavnosti konkurira na trgu z drugimi osebami, zavezanci po ZDDPO-2.

Na podlagi pojasnila MF in navedenega Pravilnika je JSS MOK v letu 2022 med prihodke iz naslova pridobitne dejavnosti vključil le prihodke iz naslova upravljanja garaž in skupnih delov in naprav, ki jih ima v upravljanju od SSRS, kar predstavlja le 19.536 EUR oz. 0,94% skupnih prihodkov.

4.4.1 Prihodki

JSS MOK je v letu 2022 izkazal 2.068.265 EUR skupnih prihodkov, kateri so se v primerjavi s preteklim letom zvišali za 39%.

<i>NAZIV</i>	<i>Tekoče leto</i>	<i>Preteklo leto</i>	<i>Ind</i>
SKUPAJ PRIHODKI	2.068.265 €	1.482.859 €	139%
Nedavčni prihodki	1.294.680 €	1.102.384 €	117%
Kapitalski prihodki	502.317 €	4.593 €	10937%
Transforni prihodki	271.268 €	375.882 €	72%

Nedavčni prihodki so bili v letu 2022 izkazani v skupni višini 1.294.680 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom zvišali za 17%. V okviru nedavčnih prihodkov je JSS MOK izkazal prihodke iz naslova obresti v višini 4.936 EUR³⁰, prihodke iz naslova premoženja v skupni višini 1.246.925 EUR³¹ ter druge nedavčne prihodke v skupni višini 42.819 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 prihodki³².

Kapitalski prihodki so bili v letu 2022 izkazani v skupni višini 502.317 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom bistveno povečali. Navedeni prihodki v letu 2022 zajemajo prihodke iz naslova prodaje stanovanjskih objektov ter prihodke iz naslova obročnih plačil dveh prodanih objektov v letih 2017 in 2014³³.

Transforni prihodki so bili v letu 2021 izkazani v skupni višini 271.268 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižali za 28%. Navedeni prihodki vključujejo prihodke pridobljene iz proračuna MOK in proračuna Občine Ankaran iz naslova subvencij najemnin ter sredstva prejeta iz skladov socialnega zavarovanja³⁴.

²⁸ Uradni list 117/06 in spremembe.

²⁹ Uradni list RS, št. 109/07.

³⁰ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.1.1 Prihodki od obresti

³¹ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.1.2 Prihodki od premoženja

³² Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.1.3 Drugi nedavčni prihodki.

³³ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.2 Kapitalski prihodki.

³⁴ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.3 Transforni prihodki.

Izkaz prihodkov od 01.01.2022 – 31.12.2022

Členitev kontov	Naziv konta	Znesek	
		Tekečega leta	Prejšnjega leta
1	2	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (102+153+166+176+192)	2.068.265	1.482.869
	TEKOČI PRIHODKI (103+140)	1.294.680	1.102.384
70	DAVČNI PRIHODKI (104+108+113+116+121+131+139)	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)	1.294.680	1.102.384
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	1.251.861	1.040.175
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	0	0
7102	Prihodki od obresti	4.936	2.537
7103	Prihodki od premoženja	1.246.925	1.037.638
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (146+147)	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	0	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152)	42.819	62.208
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	42.819	62.208
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)	502.317	4.593
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	502.317	4.593
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	502.235	4.593
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	82	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (180+181)	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 (183+184+185)	0	0
73	PREJETE DONACIJE (167+170+175)	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (188+189)	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (171+172+173+174)	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (177+183)	271.268	375.882
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	271.268	297.823
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	0	32.658
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	250.503	226.659
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	20.765	38.506
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 (184+185+186+187+188+189+190+191)	0	78.059
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	0	78.059
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 (193+198+204+209+210+216+218+219+ 220)	0	0
780	PREDPRISTOPNA IN POKRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (194+195+196+197)	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (199+200+201+202+203)	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU (211+212+213+214)	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	0	0
788	PREJETA VRACILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	0	0

4.4.2 Odhodki

JSS MOK je v letu 2022 izkazal 3.316.452 EUR skupnih odhodkov, kateri so bili v primerjavi s preteklim letom nekoliko nižji.

<i>NAZIV</i>	<i>Tekoče leto</i>	<i>Preteklo leto</i>	<i>Ind</i>
SKUPAJ ODHODKI	3.316.452 €	1.592.168 €	208%
Tekoči odhodki	1.058.775 €	1.146.822 €	92%
Investicijski odhodki	2.257.677 €	445.346 €	507%

Tekoči odhodki so bili v letu 2022 izkazani v skupni višini 11.058.775 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižali za 8%. Navedeni odhodki izkazujejo odhodke za:

- plače zaposlenih v skupni višini 516.939 EUR³⁵,
- prispevke delodajalca za socialno varnost v skupni višini 81.553 EUR³⁶,
- izdatke za blago in storitev v skupni višini 385.283 EUR³⁷ ter
- rezerve v skupni višini 75.000 EUR³⁸.

Investicijski odhodki so bili v letu 2022 izkazani v skupni višini 2.257.667 EUR in so bili v primerjavi s preteklim letom bistveno povečali. Navedeni odhodki izkazujejo odhodke za:

- nakup opreme v višini 15.360 EUR³⁹,
- novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije v višini 1.889.584 EUR,
- investicijsko vzdrževanje v višini 283.837 EUR⁴⁰,
- nakup nematerialnega premoženja v višini 7.512 EUR⁴¹ ter
- študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring v višini 61.384 EUR⁴².

JSS MOK je v letu 2022 posloval s povprečnim številom 14 zaposlenih ter zaključil leto s presežkom odhodkov nad prihodki v skupni višini 1.248.187 EUR.

³⁵ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim.

³⁶ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost.

³⁷ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.3 Izdatki za blago in storitve.

³⁸ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.5 Rezerve.

³⁹ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.1 Nakup opreme

⁴⁰ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.3 Investicijsko vzdrževanje in obnove.

⁴¹ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.4 Nakup nematerialnega premoženja.

⁴² Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.3 Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija.

Izkaz odhodkov od 01.01.2022 – 31.12.2022

Členitev kontov	Naziv konta	Znesek	
		Tekočega leta	Prejšnjega leta
	II. SKUPAJ ODHODKI (222+266+295+907+921)	3.316.462	1.692.168
40	TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260+932)	1.058.775	1.146.822
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZA POSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	516.939	521.734
4000	Plače in dodatki	453.298	472.966
4001	Regres za letni dopust	19.819	18.462
4002	Povračila in nadomestila	24.609	21.019
4003	Sredstva za delovno uspešnost	12.118	8.421
4004	Sredstva za nadurno delo	0	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	7.095	866
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	81.553	83.803
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	40.388	41.557
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	33.492	34.429
4012	Prispevek za zaposlovanje	283	291
4013	Prispevek za starševsko varstvo	472	486
4015	Prenije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	6.918	7.040
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247)	385.283	469.789
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	88.875	78.482
4021	Posebni material in storitve	0	0
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	40.612	34.654
4023	Prevozni stroški in storitve	11.219	7.288
4024	Izdatki za službena potovanja	4.389	789
4025	Tekoče vzdrževanje	167.875	185.865
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	3.668	5.004
4027	Kazni in odškodnine	2.543	95.000
4028	Davek na izplačane plače	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	66.102	62.710
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253+931)	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (255+256+257+258+259)	0	0
409	REZERVE (261+262+263+264+265)	75.000	71.498
4090	Splošna proračunska rezervacija	0	0
4091	Proračunska rezerva	0	0
4092	Druge rezerve	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	75.000	71.498
4099	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)	0	0
410	SUBVENCIJE (268+269+270)	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINSTVOM (272+273+274+275+276+277+278+279+ 280)	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	0	0
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289)	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (291+292+293+294)	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (296)	2.257.677	445.346
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906)	2.257.677	445.346
4200	Nakup zgradb in prostorov	0	0
4201	Nakup prevoznih sredstev	0	24.990
4202	Nakup opreme	15.360	23.493
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	1.889.584	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	283.837	283.788
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	0	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	7.512	14.567
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	61.384	98.508
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (908+916)	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (909+910+911+912+913+914+915)	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (917+918+919+920)	0	0
460	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (922+923+924+925+926)	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)	0	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)	1.248.187	109.309
	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 2022 v okviru Izkaza računa finančnih terjatev in naložb nima izkazanih računovodskih postavk.

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2022 – 31.12.2022

Členitev kontov	Naziv konta	Znesek	
		Tekečega leta	Prejšnjega leta
1	2	4	5
76	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (302+313+319+320)	0	0
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	0	0
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	0	0
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	0	0
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil - iz tujine	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	0	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (314+315+316+317+318)	0	0
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	0	0
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	0	0
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	0	0
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (322+333+340+344+347)	0	0
440	DANA POSOJILA (323+324+325+326+327+328+329+330+331+332)	0	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	0	0
4401	Dana posojila javnim skladom	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	0	0
4405	Dana posojila občinam	0	0
4406	Dana posojila v tujino	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (334+335+336+337+338+339)	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (341+342+343)	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (345+346)	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	0	0
444	Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	0	0
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (301-321)	0	0
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (321-301)	0	0

4.4.4 Pojasnila k izkazu računa financiranja

Račun financiranja JSS MOK za leto 2022 izkazuje v okviru zadolževanja najeti dolgoročni kredit pri SSRS v višini 1.500.000 EUR ter 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 glavnice 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 2022 sredstva na računih JSS MOK povečala za 170.193 EUR⁴³.

Izkaz računa financiranja od 01.01.2022 do 31.12.2022

Členitev kontov	Naziv konta	Znesek	
		Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	1.500.000	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	1.500.000	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	1.500.000	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (359+360+361+362+363)	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
66	VIII. ODPLAČILA DOLGA (365+371)	81.620	81.620
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	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 (372+373+374+375+376)	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 (361-364)	1.418.380	0
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	0	81.620
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	170.193	0
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	0	190.929

⁴³ 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 2022 zagotovil notranje revidiranje z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja. Iz same izjave, lahko razberemo, da je JSS MOK v letu 2022 izvedel notranjo kontrolo za področje preveritve obračuna in izplačila redne delovne uspešnosti za prvo polovico leta 2022.

Izjava za leto 2022



Agencija Republike
Slovenije za javnopravne
evidenčne in statistične

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 poslovanja 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 nepristranem procesu, ki omogoča, da se opredelijo 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:

Preveritve obračuna in izplačila redne delovne uspešnosti za prvo polovico leta 2022

* samooocnitev vodij organizacijskih enot za področja:

* ugotovitev (Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcije, Ureda 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: ZAVOD ZA JAVNE FINANCE, HERMINA KRAJNC

Navedite matično številko zunanjega izvajalca notranjega revidiranja: 8890757000

Ali (sprejeti) finančni načrt (proračun), za leto na katerega se izjava nanaša, presega 2,086 mio evrov: DA NE

Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjega izvajalca notranjega revidiranja je: 05.02.2023

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2022 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

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

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

ZLATKO KUŠTRA

Datum podpisa predstojnika:

15.02.2023

Datum oddaje:

15.02.2023



6 IZRAČUN PRESEŽKA PO ZAKONU O FISKALNEM PRAVILU

Fiskalno pravilo je proračunsko pravilo, s katerim se zagotavlja srednjeročna uravnoveženost prihodkov in izdatkov proračunov države brez (dolgoročnega) zadolževanja, z namenom doseganja vzdržnosti javnih financ. Zakon o fiskalnem pravilu⁴⁴ (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 uravnoveženosti 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 financah⁴⁵. 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 glavnice dolga ter za neporabljene donacije in za neporabljen 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 2022, po denarnem toku, izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 170.193 EUR, kar pomeni da za leto 2022 mora izračunati presežek po Zakonu o fiskalnem pravilu⁴⁶. Podrobnejši izračun presežka po ZFisP je prikazan v spodnji tabeli.

Naziv	Ugotovitev presežka po ZFisP
P - prihodki (kt 7 +kt 50)	3.568.265 €
O - odhodki (kt 4 + kt55)	3.398.072 €
PRDT -Presežek prihodkov po DT (P-O)	170.193 €
O - vse obveznosti na dan 31.12.2022 (R2+R9)	449.487 €
PRFP - Presežek po FP (PRDT-O)	- 279.294 €

⁴⁴ Uradni list RS, št. 55/15.

⁴⁵ 4.točka 9.i člena in 4.odstavek 9.l. člena ZJF.

⁴⁶ 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 31.12.2022

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA za leto		1.01.2022	31.12.2022	
Šifra PU:	NAZIV JAVNEGA SKLADA:			ind.
97217 JAVNI STANOVANSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER - ZBIRNO				100%
A. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	- v evrih -			
		PLAN	REALIZACIJA+	Indeks
		2022	PRERAZPOREDITEV	
			31.12.2022	
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3 *100)
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	3.027.466	2.068.265	68
	(70+71+72+73+74+78)			
	TEKOČI PRIHODKI (70+71)	1.345.150	1.294.680	96
	70 DAVČNI PRIHODKI	0	0	0
	71 NEDAVČNI PRIHODKI	1.345.150	1.294.680	96
	710 Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	1.289.100	1.251.861	97
	7100 Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	0	0	
	7102 Prihodki od obresti	3.000	4.936	165
	7103 Prihodki od premoženja	1.286.100	1.246.925	97
	711 Takse in pristojbine	0	0	0
	7110 Sodne takse			0
	7111 Upravne takse in pristojbine			0
	712 Głobe in druge denarne kazni	0	0	0
	713 Prihodki od prodaje blaga in storitev	0	0	0
	714 Drugi nedavčni prihodki	56.050	42.819	76
	7140 Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0	0
	7141 Drugi nedavčni prihodki	56.050	42.819	76
	72 KAPITALSKI PRIHODKI	1.364.716	502.317	37
	720 Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	864.716	502.317	58
	7200 Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	864.716	502.235	58
	7201 Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	0	0	0
	7202 Prihodki od prodaje opreme	0	82	#####
	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	500.000	0	0
	7220 Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov			
	7221 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	500.000	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	317.600	271.268	85
	740 Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij	317.600	271.268	85
	7400 Prejeta sredstva iz državnega proračuna		0	
	7401 Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	298.400	250.503	84
	7402 Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	19.200	20.765	108
	7403 Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov			
	7404 Prejeta sredstva iz javnih agencij			
	741 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	0	0	#####
	7410 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije			
	7411 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike			
	7413 Prejeta sredstva iz dr.pr.iz sred.pr.EU - za kohezijsko politiko	0	0	#####
	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 Postala 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	7.785.894	3.316.453	43
	(40+41+42+43+45)			
40	TEKOČI ODHODKI	1.159.894	1.058.776	91
	(400+401+402+403+404+409)			
400	Plače in drugi izdatki zaposlenim	527.071	516.940	98
4000	Plače in dodatki	454.549	453.298	100
4001	Regres za letni dopust	17.850	19.819	111
4002	Povračila in nadomestila	28.702	24.610	86
4003	Sredstva za delovno uspešnost	10.600	12.118	114
4004	Sredstva za radurno delo	0	0	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	15.370	7.095	46
401	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	81.183	81.553	100
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	40.805	40.388	99
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	32.690	33.492	102
4012	Prispevek za zaposlovanje	277	283	102
4013	Prispevek za starševsko varstvo	461	472	102
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	6.950	6.918	100
402	Izdatki za blago in storitve	470.040	385.283	82
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	97.850	88.875	91
4021	Posebni material in storitve	0	0	0
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	53.400	40.612	76
4023	Prevozni stroški in storitve	11.200	11.219	100
4024	Izdatki za službena potovanja + PRERAZPOREDITVE + 2.500€	4.620	4.389	95
4025	Tekoče vzdrževanje	198.256	167.875	85
4026	Poslovne najemnine in zakupnine + PRERAZPOREDITVE +660€	3.660	3.668	100
4027	Kazni in odškodnine + PRERAZPOREDITVE + 2.543€	2.543	2.543	100
4028	Davek na izplačane plače		0	0
4029	Drugi operativni odhodki + PRERAZPOREDITVE - 5.703€	98.511	66.102	67
403	Plačila domačih obresti	6.600	0	0
404	Plačila tujih obresti			
405	Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta			
409	Rezerve	75.000	75.000	100
41	TEKOČI TRANSFERI	0	0	0
410	Subvencije			
411	Transferi posameznikom in gospodinjstvom			
412	Transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam			
413	Drugi tekoči domači transferi			
414	Tekoči transferi v tujino			
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	6.626.000	2.257.677	34
420	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	6.626.000	2.257.677	34
4200	Nakup zgradb in prostorov	0	0	#####
4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	#####
4202	Nakup opreme	41.000	15.360	37
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	5.896.000	1.889.584	32
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	398.000	283.837	71
4206	Nakup zemljišč	0	0	#####
4207	Nakup nematerialnega premoženja	33.000	7.512	23
4208	Študije o izvedljivosti projektov, pr.dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	258.000	61.384	24
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI	0	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 (PRIMANJKLJA.J) PRIHODKOV NAD ODHODKI	-4.758.428	-1.248.188	26
	(I - II.)			
	(SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)			

B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

		- v evrih -	0 PLAN 2022	PRERAZPOREDITEV 31.12.2022	Indeks
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3 *100)	
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV		0	0	0	0
(750+751+752)					
750	Prejeta vračila danih posojil				
751	Prodaja kapitalskih deležev				
752	Kupnine iz naslova privatizacije				
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema ezr				
44 V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV		0	0	0	#####
(440+441+442+443)					
440	Dana posojila				
441	Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb	0	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	0

C. RAČUN FINANCIRANJA

		- v evrih -	0 PLAN 2022	PRERAZPOREDITEV 31.12.2022	Indeks
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3 *100)	
50 VII. ZADOLŽEVANJE		4.430.983	1.500.000		34
(500+501)					
500	Domače zadolževanje	4.430.983	1.500.000		34
501	Zadolževanje v tujini				
55 VIII. ODPLAČILA DOLGA		168.100	81.620		49
(550+551)					
550	Odplačila domačega dolga	168.100	81.620		49
551	Odplačila dolga v tujino				
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)		4.262.883	1.418.380		
X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)		-495.545	170.192		
XI. NETO FINANCIRANJE (VI.+VII.-VIII.-X.=III.)		4.758.428	1.248.188		
SREDSTVA NA RAČUNU - tekoča (sredstva na računu iz preteklih let - X)		1.641.248	1.811.440		