

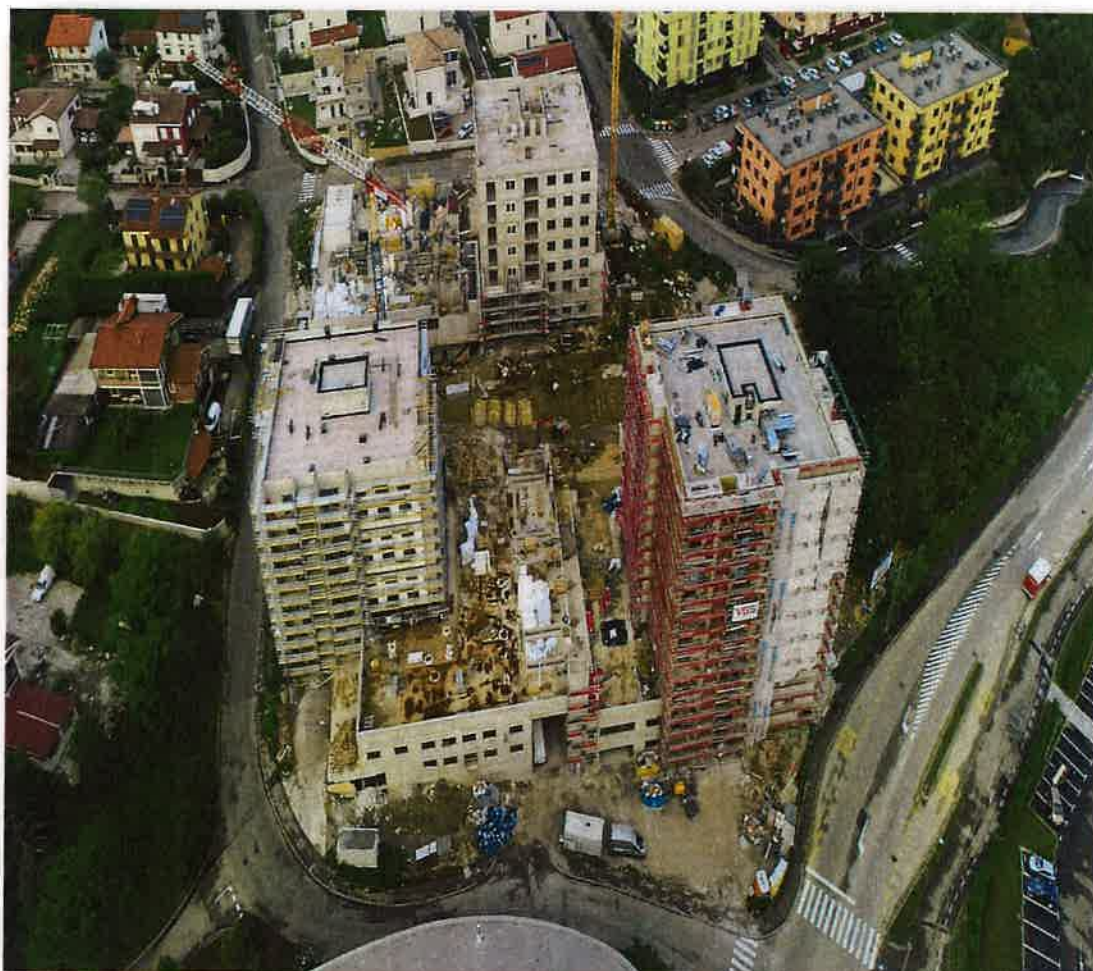


JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE KOPER
FONDO ALLOGGI PUBBLICO DEL
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Številka: 014-1/2023

PREDLOG

POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER ZA LETO 2024



Koper, oktober 2023

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

KAZALO

1	PREDSTAVITEV SKLADA	3
1.1	OSEBNA IZKAZNICA	3
1.2	USTANOVITEV SKLADA	3
1.3	UPRAVLJANJE SKLADA.....	3
2	PRAVNE PODLAGE DELOVANJE SKLADA.....	4
3	TEMELJNA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO PFN 2024.....	5
4	KADROVSKI NAČRT IN ORGANIZACIJSKA SHEMA	5
5	RAZVOJNI IN OSTALI CILJI V LETU 2024	6
6	VEČJI PROJEKTI V LETU 2024	7
7	ODDAJA JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ	8
8	PREVERBE	9
9	DIGITALIZACIJA POSLOVANJA	9
10	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2024	9
10.1	STRUKTURA STANOVANJSKE NAJEMNINE.....	10
11	PRIHODKI V LETU 2024.....	12
11.1	NEDAVČNI PRIHODKI	12
11.1.1	<i>Prihodki od obresti.....</i>	12
11.1.2	<i>Prihodki od premoženja.....</i>	12
11.1.3	<i>Drugi nedavčni prihodki.....</i>	13
11.2	KAPITALSKI PRIHODKI.....	13
11.3	TRANSFERNI PRIHODKI	14
12	ODHODKI V LETU 2024	14
12.1	TEKOČI ODHODKI.....	15
12.1.1	<i>Izdatki za plače in prispevke</i>	<i>15</i>
12.1.2	<i>Izdatki za blago in storitve</i>	<i>16</i>
12.1.2.1	<i>Pisarniški, splošni material in storitve.....</i>	<i>17</i>
12.1.2.2	<i>Energija, voda, komunalne storitev in komunikacije</i>	<i>17</i>
12.1.2.3	<i>Prevozni stroški in storitve.....</i>	<i>17</i>
12.1.2.4	<i>Službena potovanja.....</i>	<i>18</i>
12.1.2.5	<i>Tekoče vzdrževanje in intervencije.....</i>	<i>18</i>
12.1.2.6	<i>Najemnine in zakupnine</i>	<i>18</i>
12.1.2.7	<i>Drugi operativni odhodki</i>	<i>18</i>
12.1.3	<i>Plačila domačih obresti.....</i>	<i>19</i>
12.1.4	<i>Rezerve</i>	<i>19</i>
12.2	INVESTICIJSKI ODHODKI	20
12.2.1	<i>Nakup opreme</i>	<i>20</i>
12.2.2	<i>Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije</i>	<i>20</i>
12.2.3	<i>Investicijsko vzdrževanje in obnove</i>	<i>21</i>
12.2.4	<i>Nakup nematerialnega premoženja</i>	<i>21</i>
12.2.5	<i>Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija</i>	<i>21</i>
13	RAČUN FINANCIRANJA.....	22
13.1	ZADOLŽEVANJE	22
13.2	ODPLAČILO DOLGA.....	22

1 PREDSTAVITEV SKLADA

1.1 Osebna izkaznica

Dolgi naziv:	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper
Kratek naziv:	JSS MOK
Sedež podjetja:	Vérdijeva 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 najetih nepremičnin
Matična št.:	5839114000
Podračun pri UJP:	SI56 0125 0600 0000 239

Namensko premoženje vpisano v Sodem registru:	67.714.466,67 EUR.
Namensko premoženje v bruto bilanci na dan 31.12.2022:	37.511.185,42 EUR.

1.2 Ustanovitev sklada

Mestna občina Koper (v nadaljevanju; MOK) je Javni stanovanjski sklad MOK (v nadaljevanju; JSS MOK) ustanovila leta 2003 na podlagi določil Zakona o javnih skladih¹ (v nadaljevanju; ZJS) in Odloka o ustanovitvi JSS MOK². Zaradi uskladitve z določili novo sprejetega Zakona o javnih skladih³ (v nadaljevanju; ZJS-1) je leta 2009 Občinski svet Mestne občine Koper sprejel nov Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK⁴.

JSS MOK je danes osrednja lokalna institucija za izvajanje »nacionalnega stanovanjskega programa« na lokalni ravni, tako da pripravlja in izvaja stanovanjski program občine ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju.

1.3 Upravljanje sklada

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.

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

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

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

⁴ Uradni list RS, št. 61/09 in 85/20.

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

Trenutni člani Nadzornega sveta JSS MOK:

Predsednica: Metka Sušec Praček

Namestnik predsednice: Klemen Maučec

Člani: Nataša Jankovič Toškan, Duna Puh, Dušan Arko, Petra Gunjač in Miloš Senčur.

2 PRAVNE PODLAGE DELOVANJE SKLADA

Temeljne zakonske in podzakonske podlage ter predpisi, katere uporablja JSS MOK pri svojem poslovanju so predvsem:

- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe, v nadaljevanju ZJS-1),
- Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe),
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15),
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo in spremembe, v nadaljevanju ZJF),
- Zakon o fiskalnem pravilu (Uradni list RS, št. 55/15 in spremembe),
- Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe; v nadaljevanju: ZR),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/09 in spremembe),
- Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/00 in spremembe),
- Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 46/03),

- Zakon o javnih uslužbencih (ZJU; Uradni list RS, št. 69/08 – uradno prečiščeno besedilo in spremembe),
- Zakon o sistemu plač v javnem sektorju (ZSPJS; Uradni list RS, št. 108/09 – uradno prečiščeno besedilo in spremembe),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL-1; Uradni list RS, št. 11/18 in spremembe),
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 in spremembe),
- Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09 in spremembe),
- Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK (Uradni list RS, št. 61/09 in 85/20)
- Splošni pogoji poslovanja JSS MOK (Uradni list RS, št. 7/16 in 7/20)

3 TEMELJNA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO PFN 2024

Poslovni in finančni načrt za leto 2024 (v nadaljevanju: PFN 2024) je pripravljen na osnovi prejetih izhodišč MOK⁵, sklenjenih aktivnih pogodb, oceni rezultatov poslovanja za leto 2023 ter predvidenih razpoložljivih finančnih sredstvih v letu 2024.

PFN 2024 predstavlja programsko podlago za izvajanje stanovanjske politike iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025⁶ ter dejavnosti sklada iz Poslovne politike JSS MOK za srednjeročno obdobje 2012-2016.

4 KADROVSKI NAČRT IN ORGANIZACIJSKA SHEMA

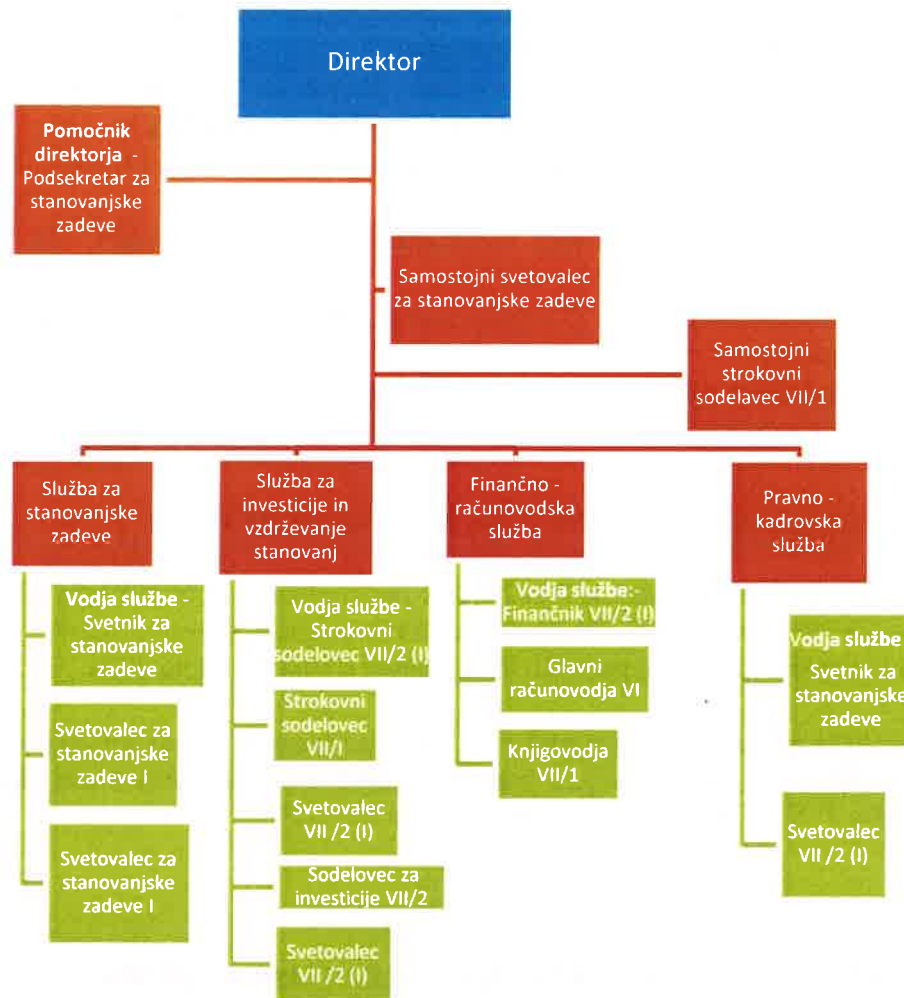
Število sistematiziranih delovnih mest na JSS MOK je 17 delovnih mest. Največ delovnih mest, skupno 10, je iz plačne skupine J (strokovno-tehnična delovna mesta), sledijo delovna mesta iz plačne skupine I (uradniška delovna mesta), skupno 6, mesto direktorja pa je uvrščeno v plačno skupino B.

Ker je v letu 2023 zaposlena v glavni pisarni dala odpoved, bo JSS MOK v letu 2024, v kolikor ne bi do konca leta 2023 našel primerne kadra za zapolnitev predmetnega delovnega mesta, ponovil razpis za zasedbo tega delovnega mesta. Drugih zaposlitev JSS MOK v letu 2024 načeloma ne predvideva. Morebitne nove zaposlitve se bodo izvedle le pod pogojem, da bi se s tem zagotovil nemoten delovni proces, npr. v primeru morebitne upokojitve zaposlene, ipd.

⁵ Izhodišča za pripravo proračuna MOK za leto 2024 št. 410-124/2023 z dne 19.09.2023

⁶ Uradni list RS, št. 92/15.

Slika 1: Organigram JSS MOK



5 RAZVOJNI IN OSTALI CILJI V LETU 2024

Osnovna dejavnost JSS MOK je gospodarjenje z neprofitnimi stanovanji, pridobivanje novih stanovanj ter oddajanje stanovanj v najem. Poleg neprofitnih stanovanj pa ima JSS MOK še nekaj oskrbovanih, tržnih, službenih stanovanj ter 5 opremljene bivalne enote. Stanovanjska politika iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 in Poslovne politike JSS MOK za srednjeročno obdobje 2012-2016 se izvaja na območju dveh občin, in sicer na območju MOK in na območju Občine Ankaran.

JSS MOK namerava v letu 2024 uresničiti številne razvojne cilje, ki jih je v svojem PFN 2024 tudi ovrednotil. Največja razvoja projekta v letu 2024 sta zagotovo izgradnja soseske Nova Dolinska in sicer izgradnja 75 stanovanj v Bloku 3 in izgradnja cca. 50 stanovanj v Bloku 4. Navedena večja razvojna cilja JSS MOK označuje kot projekte s kraticami PR0001 – Nova Dolinska Blok 3 in PR0011 – Nova Dolinska Blok 4. Navedena projekta in ostali razvojni cilji so v nadaljevanju tudi podrobneje razloženi.

JSS MOK pa poleg navedenih dveh večjih projektov, namerava v letu 2024 realizirati tudi številne druge cilje, ki pa se jih ne da finančno ovrednotiti. Kot eden večjih ciljev je zagotovo objava prednostne liste prosilcev za oddajo neprofitnih stanovanj, po obravnavi

pritožb pa objava seznama prosilcev, ki jim bodo zagotovljena neprofitna stanovanja ter sklenitev najemnih pogodb za 75 stanovanj v zazidavi Nova Dolinska ter nadaljevanje s preverjanjem izpolnjevanja pogojev za upravičenost do nadaljevanja neprofitnega najeman. Ravno tako pa bo JSS MOK veliko pozornost namenil cilju večje digitalizacije poslovanja predvsem na področju razpisa ter preverb.

6 VEČJI PROJEKTI V LETU 2024

V letih 2024 sta planirana dva večja projekta, in sicer:

- *PR0001 Nova Dolinska - Blok 3*

V marcu 2022 sta JSS MOK in SSRS na zemljišču v velikost 1,5 ha, ki ga ureja OPPN »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj« pričela z gradnjo stanovanjske soseske Nova Dolinska. Gradnja obsega 3 večstanovanjske objekte s skupno 166 stanovanji. Investitor Bloka 1 in Bloka 2 s skupno 91 neprofitnimi najemnimi stanovanji je SSRS, investitor Blok 3 s 75 neprofitnimi najemnimi stanovanji pa JSS MOK. Gradnja poleg izgradnje samih stanovanj obsega še ureditev okolice ter izgradnjo celotne prometne in infrastrukturne ureditve soseske. V Bloku 3, ki ga gradi JSS MOK, bo 75 stanovanj velikosti od 55 do 65 m² uporabne stanovanjske površine. Etažnost objekta bo 2 kletni etaži, pritličje ter 8 nadstropij. Dve kletni etaži bosta namenjeni parkirni garaži s 78 parkirnimi mesti, kolesarnici, shrambam in tehničnim prostorom. Objekt je globoko temeljen na pilotih, nosilna konstrukcija je armirano betonska. Zunanja ureditev bo obsegala uvoz in dostop v kletne etaže, ureditev pohodne ploščadi nad kletjo, ureditev površin za igro in druženje na prostem. Soseska bo imela poleg intervencijske poti, ki bo potekala po sredi soseske urejeno tudi povezovalno pešpot, ki bo potekala na zahodni strani območja in bo povezovala spodnjo cesto z zgornjo.

Rok izgradnje vseh treh objektov je bil november 2023 vendar zaradi več del in dodatno naročenih del med gradnjo ter zaradi Zakona o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (ZIUOPZP), ki ga je sprejel Državni zbor Republike Slovenije na seji dne 31. avgusta 2023, kjer je v 13. členu zapisano da ima izvajalec pravico do dodatnega podaljšanja roka za dokončanje del do 6 mesecev, se bo rok dokončanja stanovanj premaknil v pomlad 2024.

Celotna investicija izgradnje stolpiča Blok 3 je ocenjena na 10.584.394 EUR. Poleg lastnih sredstev se bo izgradnja Bloka 3 financirala s posojilom s strani SSRS. JSS MOK je na razpisu, ki ga je objavil SSRS (Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020) uspel pridobiti ugodno posojilo v višini 4.430.983 EUR. Gre za dolgoročno posojilo z odplačno dobo 25 let ter obrestno mero dvanajstmesečnega EURIBOR +0,3%. Prav tako je bil JSS MOK uspešen pri pridobivanju nepovratnih sredstev iz naslova Načrta okrevanja in odpornosti (NOO). Dne 20.7.2022 je pridobil Odločbo s strani Ministrstva za okolje in prostor o odobritvi nepovratnih sredstev v višini 4.688.962 EUR. Do danes JSS MOK še ni podpisal pogodbe, ki jo pripravlja Ministrstvo za okolje in prostor. Sredstva se bodo sprostila šele po zaključeni gradnji in uspešno pridobljenem uporabnem dovoljenju za objekt Blok 3, kar pomeni, da bo JSS MOK nepovratna sredstva iz naslova NOO pridobil predvidoma konec leta 2024 ali v začetku leta 2025.

- **PR0011 Nova Dolinska - Blok 4**

Na območju stanovanjske soseske Nova Dolinska, kjer so v gradnji že trije večstanovanjski objekti bo JSS MOK zgradil tudi objekt Blok 4. Trenutno je objekt v fazi projektiranja. V objektu bo cca 45 neprofitnih najemnih stanovanj. Gradnja objekta naj bi se začela konec leta 2024, če bo JSS MOK do takrat uspelo pridobiti gradbeno dovoljenje. Investicija izgradnje objekta Blok 4 je ocenjena na cca 6.900.000 EUR, od tega za projektiranje in nadzor 400.000 EUR za projektiranje ter gradbeni in projektantski nadzor, ostalo pa za gradnjo.

7 ODDAJA JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ

Na zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen 5.5. 2023 do 2. 6. 2023, je prispelo 815 vlog. Trenutno strokovne službe preverjajo utemeljenost vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za točkovanje in oblikovanje prednostne liste in dokumentiranih poizvedb pri pristojnih organih ter posameznikih.

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa, glede na število točk, uvrščeni na prednostno listo A, ki glede na socialne razmere niso zavezanci za plačilo varščine in lastne udeležbe. Seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, bo javno objavljen na enak način kot razpis.

Prosilcem bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev. Prosilci, ki se z odločitvijo ne bodo strinjali, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločbe, pritožijo. O pritožbi odloči v roku 60 dni župan Mestne občine Koper. Po rešitvi pritožb bo javno objavljen dokončni seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena neprofitna stanovanja.

S 75 prosilci, ki bodo na razpisu uspeli, bodo za stanovanja v zazidavi Nova Dolinska sklenjene najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa.

Poleg stanovanj v zazidavi Nova Dolinska bodo oddana tudi stanovanja na različnih lokacijah na območju MOK in območju Občine Ankaran. Gre za starejša in prenovljena stanovanja, ki bodo izpraznjena iz različnih razlogov (smrt najemnika, preselitev v dom upokoencev, preselitev v lastniško stanovanje, deložacija...).

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi iz 14. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljevanju; Pravilnik):

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila varščine – lista A
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²

8 PREVERBE

Na podlagi določil Stanovanjskega Zakona (SZ-1) ima najemodajalec neprofitnega stanovanja pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. V kolikor najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku, ki ga določi pravilnik, ki ga izda minister.

JSS MOK tako v letu 2024 namerava po zaključku postopkov, vezanih na javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj, nadaljevali s postopki preverjanja pogojev za nadaljnji najem neprofitnih stanovanj.

9 DIGITALIZACIJA POSLOVANJA

V preteklem letu je JSS MOK pričel z digitalizacijo postopka pridobivanja podatkov za objavljeni razpis oddaje neprofitnih stanovanj. S pomočjo digitalizacije podatkov bo JSS MOK uspel veliko hitreje obdelati prejete vloge. Ravno tako bo lahko na podlagi avtomatizirane obdelave podatkov hitreje opravil tudi preverbe vseh najemnikov ter izvedel kontrolo ali so najemniki še vedno upravičeni do neprofitnega stanovanja.

V letu 2024 pa JSS MOK želi navedeno digitalizacijo še povečati in sicer tako, da namerava opraviti celovito prenovo stanovanjskega programa in s tem omogočiti hitrejši in enostavnejši dostop do podatkov ter morda doseči, da bi lahko naslednji razpis uporabnikom omogočili tudi oddajo v elektronski obliki.

10 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2024

Javni skladi so pri oblikovanju finančnih načrtov, z vidika njegove oblike, povsem avtonomni, pri čemer pa so obvezni, da upoštevajo veljavne predpise s področja javnih financ, ki veljajo za posredne uporabnike občinskega proračuna.

Priprava finančnega načrta JSS MOK za leto 2024 temelji predvsem na ZJF, ZJS-1, ter Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov.

JSS MOK je pri pripravi finančnega načrta upošteval tudi 2. člen Navodila o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov. V skladu z navedenim členom ima finančni načrt posrednega uporabnika splošni del, ki ga sestavljajo:

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

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

Finančni načrt JSS MOK zajema vse predvidene prejemke in izdatke, ki bodo plačani v korist in breme JSS MOK v prihodnjem koledarskem letu in so potrebni za realizacijo razvojnih ciljev v letu 2023. Podrobnejšo razčlenitev in obrazložitev zastavljenih ciljev JSS MOK podaja v nadaljevanju in v Predlogu finančnega načrta JSS MOK za leto 2024 (Priloga 1).

Finančni načrt 2024:

	Plan 2023	Ocena 2023	Plan 2024
<i>Prihodki</i>	2.295.390	1.933.930	6.994.433
<i>Odhodki</i>	9.717.838	6.317.528	6.686.463
<i>Presežek/primanjkljaj</i>	-7.422.448	-4.383.598	307.969
<i>Prejeta vračila posojil</i>	0		0
<i>Dana posojila in povečanje kapit.deležev</i>	0	0	0
<i>Prejeta – dana posojila</i>	0	0	0
<i>Zadolževanje</i>	6.209.434	6.209.434	1.721.549
<i>Odplicila dolga</i>	333.300	54.091	452.225
<i>Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih</i>	-1.546.314	1.771.745	1.577.293
<i>Sredstva na računih iz prrtekljih let</i>	1.811.441	1.811.441	3.583.186
STANJE SREDSTEV NA RAČUNU	265.127	3.583.186	5.160.479

Iz zgornje tabele lahko razberemo, da JSS MOK v letu 2024 načrtuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 307.969 EUR.

JSS MOK se namerava dodatno zadolžiti in sicer v skupni vrednosti 1.721.549 EUR. Planirana zadolžitev bo potrebna, v kolikor JSS MOK do konec leta 2024 ne pridobi planiranih nepovratnih sredstev iz naslova projekta Nova Dolinska. Pogoj za pridobitev nepovratnih sredstev je poleg zaključka gradnje tudi uspešno pridobljeno uporabno dovoljenje, kar pa pomeni, da se lahko zaradi številnih nepredvidenih okoliščin priliv nepovratnih sredstev zamakne v začetek leta 2025. JSS MOK je zato iz preventivnih razlogov, da prepreči nezmožnost plačevanja obveznosti, raje predvidel še dodatno zadolžitev. Pridobljena sredstva bodo v celoti namenjena za dokončanje projekta Nova Dolinska ter za pričetek gradnje Bloka 4. Ravno tako pa JSS MOK planira tudi sredstva v višini 452.225 EUR za odplačilo najetih dolgoročnih posojil ter povečanje sredstev na računih iz preteklih let za 1.577.293 EUR.

10.1 Struktura stanovanjske najemnine

Stanovanjski zakon⁷ v 118. členu določa, da se lahko za obračun najemnine v neprofitnih stanovanjih upošteva zgornja letna stopnja najemnine v višini 4,68% od vrednosti stanovanja.

Neprofitna najemnina pokriva stroške za:

- vzdrževanje stanovanja in skupnih delov z zavarovanjem skupnih delov stavbe,
- opravljanje upravniških storitev,

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

- amortizacijo,
- stroške financiranja.

Pokrivanje stroškov v %

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

Na podlagi strukture najemnin po stanovanjskem zakonu in predpostavki letnega prihodka iz naslona najemni lahko izračunamo letni znesek potreben za vzdrževanja stanovanj.

Pokrivanje stroškov v EUR

	Stroški vzdrževanja	Stroški za opravljanje upravnih storitev	Amortizacija	Stroški financiranja	SKUPAJ
	23,72% - 38,68%	8,55%	20,73-35,69%	32,04%	100%
Plan 2024	290.290 €	116.263 €	436.781 €	435.680 €	1.359.800 €
	52.597 €		28.189 €		

Na podlagi navedenih izračunov iz zgornje tabele ugotovimo, da bi JSS MOK za vzdrževanje stanovanj v letu 2024 zadostovala sredstva v višini 459.150 EUR⁸. V okviru PFN 2024 pa je JSS MOK pri planiranju odhodkov za tekoče in investicijsko vzdrževanje planiral bistveno večja sredstva in predvidel da bo iz naslova tekočega in investicijskega vzdrževanja ter upravljanja v letu 2024 porabil sredstva v višini 560.827 EUR⁹.

Prikaz planiranih stroškov za tekoče vzdrževanje in upravljanje v letu 2024



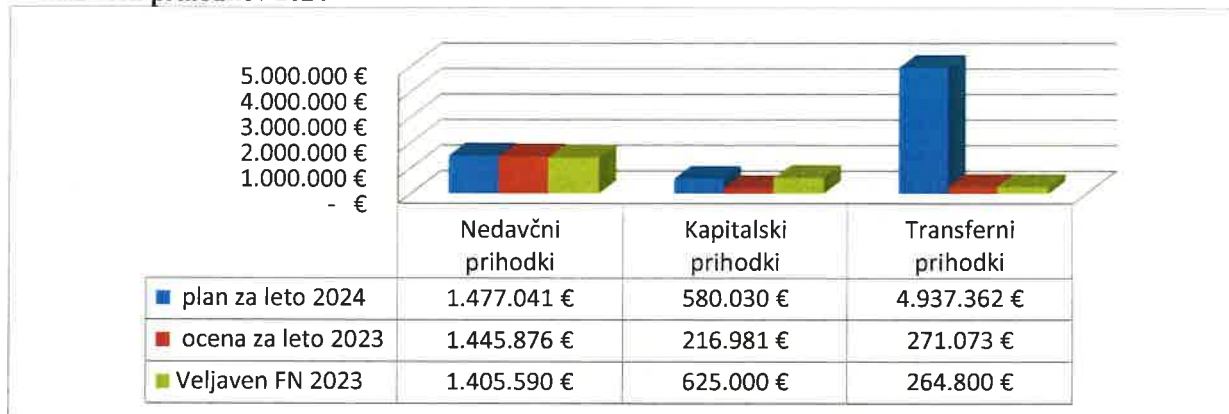
⁸ Struktura 2023 – Stroški vzdrževanja 290.290€ + 52.597€ ter stroški upravnih storitev 116.263€.

⁹ PFN 2024 - Tekoče vzdrževanje in upravljanje 215.827€, investicijsko vzdrževanje 345.000€.

11 PRIHODKI v letu 2024

JSS MOK je v okviru bilance prihodkov za leto 2024 planiral prihodke iz naslova nedavčnih prihodkov, kapitalskih prihodkov in transfernih prihodkov.

Prikaz vseh prihodkov 2024



11.1 Nedavčni prihodki

JSS MOK načrtuje, da bo planirana višina **nedavčnih prihodkov** znašala **1.477.041 EUR**.

Nedavčni prihodki v letu 2024



(celotni planirani nedavčni prihodki 1.477.041 EUR =100%)

11.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti v skupni višini 53.200 EUR zajemajo prihodke iz naslova obresti za pozitivno stanje sredstev na podračunu odprtem pri Banki Slovenije ter obresti po amortizacijskih načrtih dveh danih posojil za nakup stanovanj.

11.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja v skupni višini 1.403.366 EUR predstavljajo v okviru nedavčnih prihodkov najboljše vir prihodkov. Navedeni prihodki vključujejo prihodke iz naslova:

- **najemnin stanovanj**, kateri so sestavljeni iz naslednjih prihodkov:
 - prihodki najemnin iz naslova neprofitnih stanovanj,
 - prihodki najemnin iz naslova službenih stanovanj,
 - prihodki najemnin iz naslova oskrbovanih stanovanj,
 - prihodki najemnin iz naslova tržnih stanovanj;
- **in najemnin garaž.**

Prihodki od premoženja v letu 2024

Pri planiranju prihodkov iz naslova neprofitnih najemnin je bilo upoštevano tudi dejstvo, da se bo na podlagi SZ-1 s 1.4. 2024 vrednost točke neprofitne najemnine letno usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS. Planirana sredstva pa zajemajo tudi obračun najemnine za oddana nova neprofitna stanovanja - projekt nova Dolinska, za obdobje treh mesecev.

11.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki v skupni višini 20.475 EUR vključujejo razne prihodke, ki jih je zelo težko oceniti. V okviru navedenih prihodkov so planirani prihodki, kot so:

- prihodki iz naslova odškodnin zavarovalnic v višini 5.000 EUR,
- prihodki iz naslova upravljanja stanovanj v lasti SSRS v višini 9.125 EUR,
- ostali prihodki (daljinci, refundacije, ipd.) v višini 6.350 EUR.

11.2 Kapitalski prihodki

JSS MOK načrtuje, da bo planirana višina **kapitalskih prihodkov** za leto 2024 znašala **580.030 EUR**.

Kapitalski prihodki vključujejo plan prodaje nepremičnega premoženja JSS MOK za leto 2024, katerega je obravnaval in sprejel NS JSS MOK. Plan je sestavljen iz:

- prodaje stanovanj;
- prodaje dela poslovnega prostora JSS MOK.

V plan prodaje stanovanj so vključene prodaje praznih stanovanj in stanovanjskih objektov, ki jih je zaradi dotrajanosti neracionalno prenavljati. Med prihodke iz tega naslova sodijo tudi obročna plačila za dve že prodani stanovanji v skupni višini 5.030 EUR.

Za prodajo dela svojih poslovnih prostorov se je JSS MOK odločil zaradi dveh neuspešnih dražb celotnega poslovnega prostora v letu 2020. JSS MOK je zato s predelavo površino poslovnih prostorov za lastne potrebe zmanjšal in se izognili selitvi in posledično stroškom, ki bi s tem nastali. JSS MOK je tako za nedoločen čas rešil problem poslovnih prostorov za lastne potrebe z minimalnimi stroški. Del poslovnega prostora, ki ga JSS za svoje poslovanje ne potrebuje, pa bi prodal. JSS MOK je objavil javno dražbo za prodajo tega poslovnega prostora, vendar za nakup po prvi dražbi ni bilo interesa.

JSS MOK vrši prodajo lastnih nepremičnin v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1)

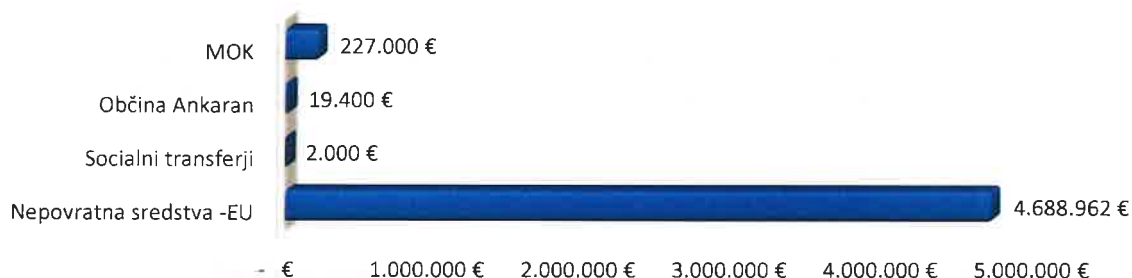
Kapitalski prihodki 2024



11.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki v skupni višini 4.937.362 EUR predstavljajo pridobljena sredstva iz drugih javnofinančnih institucij. JSS MOK v letu 2024 načrtuje, da bo iz proračuna MOK in proračuna Občine Ankaran pridobil transferne prihodke iz naslova subvencij najemnin po odločbah Centra za socialno delo ter sredstva. Nekaj transfernih prihodkov planira da bo pridobil iz skladov socialnega zavarovanja iz naslova refundacij boleznin, spremstvo, nege, ipd. Večji del transfernih prihodkov pa JSS MOK načrtuje, da bo pridobil iz državnega proračuna iz naslova EU nepovratnih sredstev za projekt Nova Dolinska.

Transforni prihodki 2024

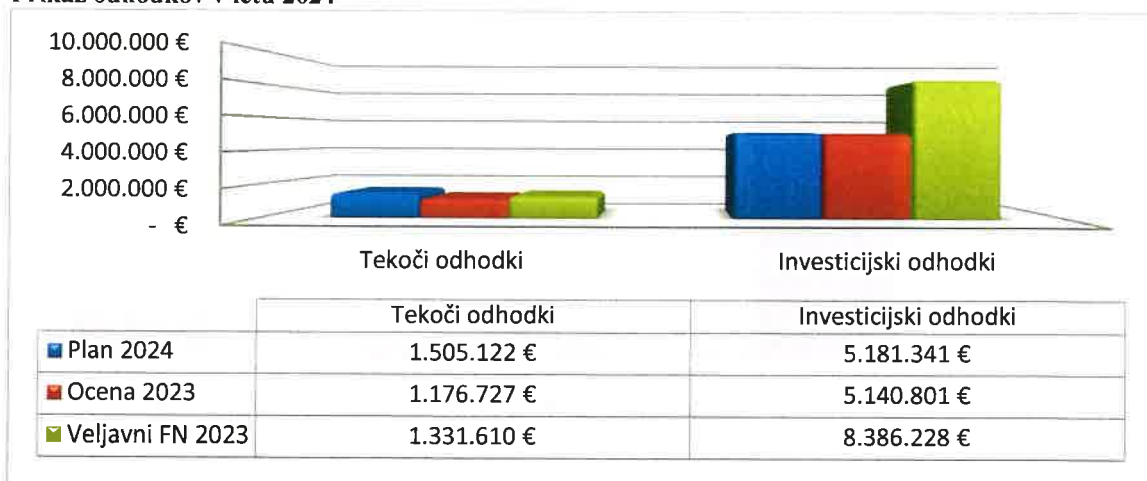


12 ODHODKI v letu 2024

Pri načrtovanju obsega odhodkov pri pripravi PFN za leto 2024 so skrbniki postavk upoštevali prevzete obveznosti ter porabo izdatkov za izvajanje enakega obsega programov iz leta 2023. JSS MOK je pri planiranju izdatkov za leto 2024 upošteval predvsem izhodišča ustanovitelja za pripravo proračuna MOK za leto 2024, zadane cilje ter razpoložljiva sredstva v letu 2024.

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

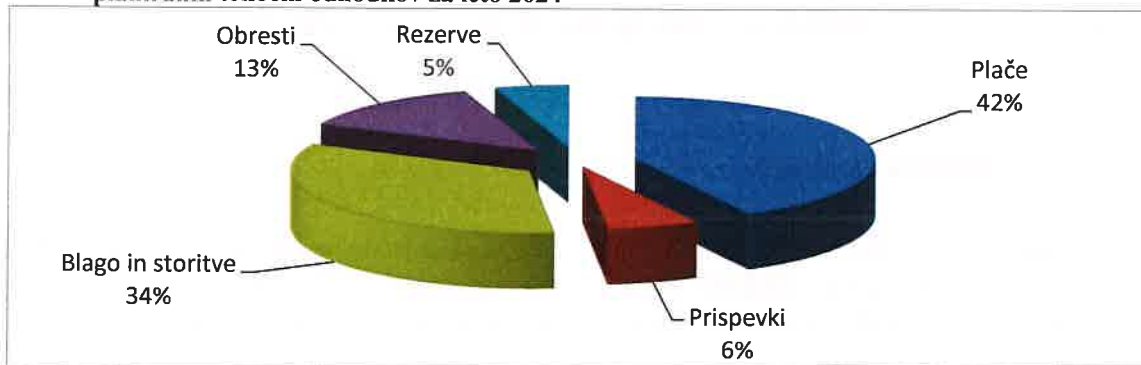
Prikaz odhodkov v letu 2024



12.1 Tekoči odhodki

JSS MOK načrtuje, da bo skupna višina planiranih **tekočih odhodkov** za leto 2024 znašala **1.505.122 EUR**, kar je podrobneje prikazano v spodnjih dveh grafih.

Deleži planiranih tekočih odhodkov za leto 2024

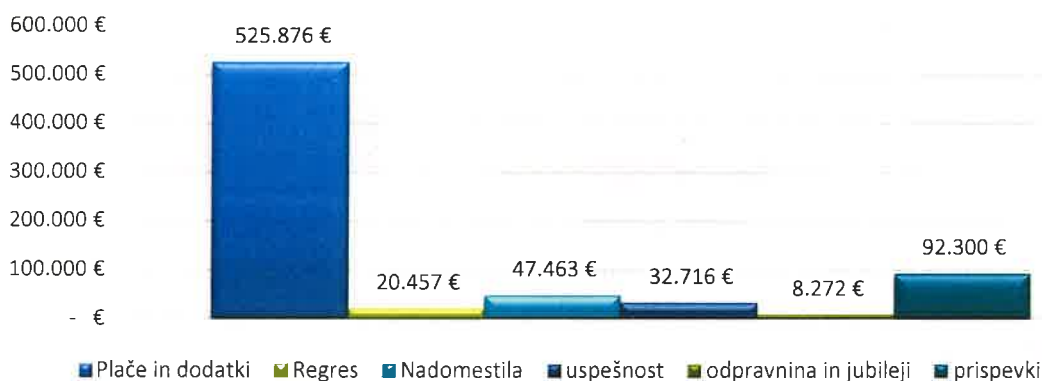


(celotni planirani tekoči odhodki 1.505.122 EUR =100%).

12.1.1 Izdatki za plače in prispevke

V okviru navedenih odhodkov JSS MOK prikazuje vsa potrebna sredstva, za izplačilo plač in drugih izdatkov povezanih s plačo in vsa potrebna sredstva za plačilo prispevkov delodajalca za socialno varnost. V PFN 2024 so izdatki za plače planirani v skupni višini **634.784 EUR**, prispevki pa v skupni višini **92.300 EUR**.

Plače in prispevki v letu 2024



Pri planiranju potrebnih sredstev za plače je JSS MOK upošteval vse veljavne predpise s področja plačne zakonodaje, sprejet kadrovski načrt za leto 2024 ter izhodišča za pripravo proračuna MOK za leto 2024 posredovan s strani ustanovitelja. Planirana sredstva so v primerjavi z oceno leta 2023 nekoliko višja, predvsem zaradi upošteevane stopnje inflacije ter zato ker pri oceni 2023 niso zajeta plačila nezasedenega delovnega mesta ter bolniške odsotnosti zaposlenih. V okviru izdatkov za plače 2024 so zajeta tudi planirana sredstva za izplačilo odpravnine ene od zaposlenih, v kolikor se bo odločila za upokojitev ter sredstva za izplačilo dveh jubilejev za 20 let delovne dobe v javnem sektorju.

12.1.2 Izdatki za blago in storitve

Sredstva, ki so v okviru PFN 2024 predvidena za plačilo dobavljenega blaga in opravljenih storitev v skupni višini **504.397 EUR**, pokrivajo izdatke, ki so namenjeni operativnemu delovanju JSS MOK (materialni stroški), kot tudi za izvedbo programskih nalog.

Sem štejemo izdatke za pisarniški material in storitve, za energijo, vodo, komunalne storitve in komunikacije, za plačila prevoznih stroškov, za službena potovanja, za stroške tekočega vzdrževanja in upravljanja, za plačila najemnin in zakupnin ter druge operativne odhodke.



12.1.2.1 Pisarniški, splošni material in storitve

Postavka pisarniški, splošni material in storitve je planiran v skupni višini **88.710 EUR**. V okviru navedene postavke so zajeti stroški za:

- pisarniški material in storitve v višini 9.500 EUR,
- čistilni material in storitve za poslovne prostore in garaže v višini 17.800 EUR,
- varovanje zgradb in prostorov v višini 2.000 EUR,
- časopisi revije, knjige, naročnine za strokovno literaturo v višini 12.980 EUR,
- stroški oglaševalnih storitev v višini 8.000 EUR,
- računalniške storitve – zunanje storitve vzdrževanje strežnika, najem računalniških programov, Pantheon za računovodstvo, 3PORT - Vodenje stanovanjskega sklada, 3Port - VOPI pisarniško poslovanje, Microsoft 365 pisarniški programi, Outlook – elektronska pošta, antivirusni programi na delovnih postajah, na Outlooku in na vstopni točki interneta višini 15.000 EUR,
- revizorske storitve v višini 14.430 EUR,
- reprezentanco v višini 4.000 EUR ter
- drugi nepredvideni stroški v višini 5.000 EUR.

12.1.2.2 Energija, voda, komunalne storitev in komunikacije

V okviru navedene postavke je JSS MOK planiral sredstva v skupni višini **72.500 EUR**. Vključeni so izdatki za:

- električno, vodo, komunalne storitve, odvoz smeti in stroške ogrevanja praznih stanovanj v lasti JSS MOK v skupni višini 5.600 EUR,
- električno, vodo, komunalne storitve in odvoz smeti poslovnih prostorov v skupni višini 10.900 EUR,
- telefonijo v skupni višini 12.000 EUR,
- poštno storitve v skupni višini 20.000 EUR ter
- električno v garažni hiši Ankaran v skupni višini 4.000 EUR ter
- vodo in smeti iz naslova subsidiarne odgovornosti v višini 20.000 EUR.

JSS MOK je, kot lastnik stanovanj, v letu 2023 prejel več zahtevkov dobaviteljev komunalnih storitev za poplačilo neporavnanih obveznosti najemnikov. Gre za primere deložiranih oz. pokojnih najemnikov. Ker so zahtevki dobaviteljev, upošteva 24. člen SZ-1, upravičeni, je JSS MOK za leto 2024 planiral sredstva iz tega naslova.

Zaradi izvedbe javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj je JSS MOK v primerjavi z lanskim letom planiral isti obseg sredstev za poštno storitve. Glede na to, da je na razpis prispelo 815 vlog, bo potrebno za vsako vlogo izdati odločbo. V primeru pritožb bo potrebno prosilcem prav tako vročati odgovore na pritožbe. Ker se postopek dodelitve neprofitnega stanovanja vodi skladno z določili Zakona o splošnem upravnem postopku, je le – te potrebno vročati osebno, kar pa je glede na povišanje cen poštnih storitev, povezano z dodatnimi stroški.

12.1.2.3 Prevozni stroški in storitve

V okviru navedene postavke je JSS MOK planiral sredstva v višini **10.500 EUR**. Prevozni stroški vključujejo planirane stroške za službena vozila:

- goriva in maziva za službena vozila v višini 2.000 EUR,

- vzdrževanje in popravila vozil v višini 2.000 EUR,
- pristojbine za registracijo vozil v višini 1.200 EUR,
- zavarovalne premije za motorna vozila v višini 4.500 EUR ter
- nepredvideni stroški v višini 800 EUR.

12.1.2.4 Službena potovanja

V okviru navedene postavke je JSS MOK planiral sredstva v višini **2.700 EUR**.

Izdatki za službena potovanja vključujejo:

- stroške dnevnic za službeno potovanje v višini 1.000 EUR,
- stroške prevoza v državi v višini 1.500 EUR ter,
- druge stroške vezane na opravljanje nalog na službenem potovanju, ki so izkazani z računom v višini 200 EUR.

12.1.2.5 Tekoče vzdrževanje in intervencije

V okviru navedene postavke je JSS MOK planiral sredstva v višini **215.827 EUR**. Izdatki za tekoče vzdrževanje in intervencije zajemajo stroške za:

- tekoče vzdrževanje stanovanj in intervencije v višini 106.500 EUR,
- tekoče vzdrževanje poslovnih objektov v višini 2.000 EUR,
- tekoče vzdrževanje druge opreme v višini 3.027 EUR,
- zavarovalne premije za objekte v višini 35.000 EUR,
- upravljanja skupnih prostorov večstanovanjskih stavb in garaž v višini 39.300 EUR,
- upravnika poslovnega prostora JSS MOK v višini 8.000 EUR,
- vplačila v rezervni sklad za poslovni prostor JSS MOK 4.000 EUR,
- upravljanje iz naslova subsidiarne odgovornosti v višini 10.000 EUR ter
- drugi nepredvideni izdatki v višini 8.000 EUR.

12.1.2.6 Najemnine in zakupnine

V okviru navedene postavke je JSS MOK planiral sredstva v višini **6.100 EUR**. Izdatki vključujejo sredstva za najemnine:

- garažnih mest službenih vozil v višini 3.600 EUR ter,
- opreme za povezavo v omrežje HKOM (Ministrstvo za javno upravo) v višini 2.500 EUR.

12.1.2.7 Drugi operativni odhodki

V okviru navedene postavke je JSS MOK planiral sredstva v višini **108.060 EUR**. Drugi operativni odhodki vključujejo najbolj raznolike in raznovrstne stroške, kjer so zajeti predvsem stroški za:

- konference in seminarje v višini 2.200 EUR,
- plačila za delo študentov in dijakov v višini 5.500 EUR,
- sejnine članov NS JSS MOK v višini 3.500 EUR (predvideno za izplačilo cca 10 rednih sej),
- storitve odvetnikov, sodnih izvršiteljev, notarjev in stroški sodnih postopkov v višini 48.000 EUR,

- članarine v domačih neprofitnih institucijah in druge članarine v višini 710 EUR,
- plačila bančnih storitev in stroški plačilnega prometa UJP v višini 1.050 EUR,
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 8.500 EUR,
- cenicne in parcelacije v višini 5.600 EUR,
- vknjižbe namenskega premoženja 10.000 EUR,
- varstva pri delu v višini 5.500 EUR,
- pooblaščen osebno za varstvo osebnih podatkov v višini 7.000 EUR,
- plačila davka na dohodek pravnih oseb od pridobitne dejavnosti v višini 2.500 EUR ter
- drugi nepredvideni stroški v višini 8.000 EUR.

Večji del sredstev planiranih na postavki storitve odvetnikov, sodnih izvršiteljev, notarjev in stroški sodnih postopkov je še vedno predvidenih za pravne storitve vezane na dokončanje projekta izgradnje stanovanjske soseske Nova Dolinska. Del sredstev je predvidenih tudi za tekoče pravne storitve, to je več sodnih postopkov, ki še niso pravnomočno zaključeni. Znotraj te postavke so planirana tudi sredstva notarjev, in sicer v pretežnem delu za sklepanje najemnih pogodb v obliki notarsko izvršljive listine. Del sredstev pa je planiranih še za ureditev zemljiškoknjižnega stanja manj kot 10% stanovanjskega fonda.

JSS MOK mora upoštevati 32. člen Zakona o varnosti in zdravju pri delu¹⁰ načrtovati promocijo zdravja na delovnem mestu in zanjo zagotoviti potrebna sredstva ter določiti način spremljanja njenega izvajanja. Obveza JSS MOK, kot delodajalca je, da zagotovi varnost in zdravje pri delu brez nezdod pri delu, poklicnih bolezni in bolezni, povezanih z delom.

12.1.3 Plačila domačih obresti

V okviru navedene postavke je JSS MOK planiral sredstva v višini **198.640 EUR**. Domače obresti zajemajo planirana sredstva za odplačila obresti treh dolgoročnih kreditih po prejetih AM načrtih ter obresti za morebitno novo zadolžitev pri kateri je bila upoštevan obrestna mera letni EURIBOR¹¹ + 1%.

Aktivni dolgoročni krediti pa imajo po pogodbi določene OM:

- Kredit najet pri SSRS (letni EURIBOR + 0%),
- Kredit najet pri SSRS (letni EURIBOR + 0,3%),
- Kredit najet pri komercialni banki (6 mesečni EURIBOR+ 0,88%).

12.1.4 Rezerve

JSS MOK je v okviru PFN 2024 planiral sredstva v višini **75.000 EUR** za potrebe rezervnega sklada po Stanovanjskem zakonu.

Stanovanjski zakon v 41. členu določa, da lahko javni stanovanjski skladi oblikujejo svoj rezervni sklad v okviru svojih namenskih sredstev in v tem primeru niso dolžni vplačevati v rezervni sklad, ki je oblikovan za posamezno večstanovanjsko stavbo, v kateri imajo v lasti stanovanja, če o tem obvestijo upravnika s priloženimi listinami, ki dokazujejo obstoj rezervnega sklada in višino zbranih sredstev. Pri izračunu potrebnih sredstev za vplačilo v

¹⁰ Uradni list RS, št. 43/11.

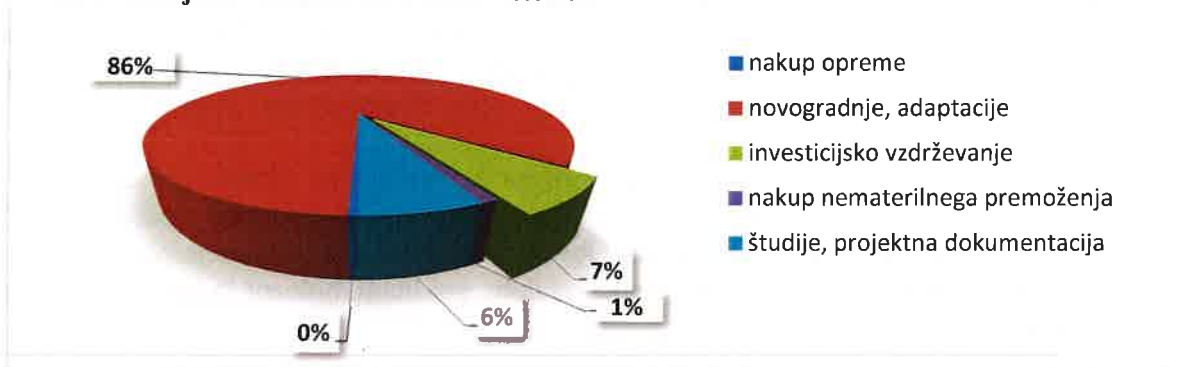
¹¹ Na dan 13.10.2023 je letni EURIBOR znašal 4,171%. Vir: <https://www.euribor-rates.eu/en/>

rezervni sklad niso bili upoštevani večstanovanjski objekti, kjer je JSS MOK 100% lastnik. Sredstva za vzdrževanje skupnih delov in naprav teh objektov so zajeta na postavki investicijsko vzdrževanje.

12.2 Investicijski odhodki¹²

Osnovna naloga JSS MOK je, da skrbi tako za pridobivanje novih stanovanj za vse kategorije prosilcev, kakor tudi za izboljšanje kvalitete bivanja v že obstoječih stanovanjih, na osnovi načrtovanega planiranja v okviru investicijskih odhodkov. JSS MOK načrtuje, da bo skupna višina **investicijskih odhodkov** za leto 2024 znašala **5.181.341 EUR**. V spodnjem grafu so prikazani vsi investicijski odhodki v deležih, ki jih JSS MOK namerava realizirati v letu 2024.

Prikaz investicijskih odhodkov v deležih za leto 2024



(celotni planirani investicijski odhodki 5.181.341 EUR=100%)

12.2.1 Nakup opreme

V okviru navedene postavke je JSS MOK planiral sredstva v višini **26.000 EUR**. Planirana sredstva vključujejo odhodke za nakup:

- zamenjave obstoječega strežnika zaradi zastarelosti in zamenjavo od 3 do 5 delovnih postaj zaradi okvar ali zastarelosti v višini 20.000 EUR ter
- nakup druge računalniške opreme, telekomunikacijske opreme in napeljav v višini 6.000 EUR.

12.2.2 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije

JSS MOK je v okviru navedene postavke planiral sredstva v višini **4.448.707 EUR**. Planirana sredstva v višini 3.948.707 EUR so namenjena za zaključitev projekta Nova Dolinska za izgradnjo objekta Blok 3 (PR0001). Preostali del sredstev v višini 500.000 EUR pa bo namenjen za pričetek gradnje projekta Nova Dolinska Blok 4 (PR0011), ki se naj bi pričel konec leta 2024, v kolikor bo JSS MOK uspel pridobiti gradbeno dovoljenje za cca 45 novih neprofitnih stanovanj.

Podrobnejša obrazložitev navedenih projektov je podana v poglavju 6. Večji projekti v letu 2024.

¹² Razčlenitev prihodkov po EK prikazano v Prilogi 1.

12.2.3 Investicijsko vzdrževanje in obnove

JSS MOK je v okviru navedene postavke planiral sredstva v višini **345.000 EUR**. Planirana sredstva zajemajo:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj v višini 175.000 EUR ter
- obnove stanovanj in objektov v višini 170.000 EUR ter

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

Večja investicijska vzdrževalna dela v letu 2024 je JSS MOK predvidel za:

- zamenjavo stavbnega pohištva na objektih Regentova ulica 4b v Ankaranu – južna stran,
- zamenjavo starih plinskih peči z novimi v objektu Spodnje Škofije 202,
- obnovo fasade na objektu Oljčna pot 67 in 67A,
- obnovo strehe, stopnišča in tlakov na Opekarski ulici 6,
- zamenjava stavbnega pohištva na objektu Cesta Bratstva 11 in
- zamenjava rolet na objektu Dolinska cesta 62.

12.2.4 Nakup nematerialnega premoženja

V okviru navedene postavke je JSS MOK planiral sredstva v višini **45.000 EUR**. Planirana sredstva bo JSS MOK porabil, v prvi fazi, za delno zamenjavo programov v glavni pisarni (brez papirno poslovanje) ter za večjo digitalizacijo in avtomatizacijo procesov na področju poslovanja slada predvsem na področju razpisa in preverb. V letu 2025 pa bomo zaključili z prenovo programske opreme na področju glavne pisarne in vodenje stanovanjskega fonda, razpisov, subvencij, itd.

12.2.5 Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija

JSS MOK je v okviru navedene postavke planiral sredstva v višini **316.634 EUR**. Planirana sredstva zajemajo:

- projektna dokumentacija za projekt Blok 4 (PR0011) v višini 226.432 EUR,
- projektna dokumentacija in gradbeni in projektantski nadzor za projekt Nova Dolinska (PR0001) v višini 83.802 EUR,
- gradbeni nadzor in inženiring pri večjih prenovah stanovanj v višini 3.000 EUR,
- ostala sredstva v višini 3.400 EUR za izdelavo popisov za obnovo izpraznjenih stanovanj, za izdelavo energetskega izkaznic, monitoringov.

13 RAČUN FINANCIRANJA

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

13.1 Zadolževanje

JSS MOK je v okviru PFN 2024 planiral dodatno zadolžitev v višini **1.721.549 EUR**. Zadolžitev v višini 221.549 EUR bo v letu 2024 JSS MOK pridobil od SSRS kar predstavlja končni del sredstev po Zastavno – posojilni pogodbi. Preostali del zadolžitve v višini 1.500.000 EUR pa JSS MOK namerava aktivirati le v primeru, da bi prišlo do zamika pridobitve nepovratnih sredstev iz državnega proračuna. Pogoj za pridobitev nepovratnih sredstev je zaključitev gradnje in uspešno pridobljeno uporabno dovoljenje, kar pomeni, da v kolikor bi prišlo do dodatnih zamud v letu 2024 se bo moral JSS MOK do pridobitve nepovratnih sredstev dodatno zadolžiti.

13.2 Odplačilo dolga

JSS MOK je v okviru navedene postavke planiral sredstva v višini **452.225 EUR**. Planirana sredstva so v celoti namenjena za odplačilo glavnice dolgoročnih posojil ter odplačilo glavnice ob morebitni dodatni zadolžitvi.

Navedena sredstva zajemajo odplačilo glavnice treh dolgoročna posojila, in sicer:

- posojilo najeto pri SSRS iz leta 2005, za izgradnjo neprofitnih stanovanj (projekt ZN Nad Dolinsko) v višini 49.347 EUR,
- posojilo najeto pri SSRS iz leta 2022, za izgradnjo neprofitnih stanovanj (projekt Nova Dolinska) v višini 169.538 EUR,
- posojilo najeto pri komercialni banki z leta 2023, za izgradnjo neprofitnih stanovanj (projekt Nova Dolinska) v višini 155.560 EUR.

Preostala sredstva v višini 77.780 EUR pa je JSS MOK planiral za odplačila glavnice v primeru morebitne nove zadolžitve, za potrebe izgradnje neprofitnih stanovanj.



Direktor:
Zlatko Kuštra

Priloga 1:

- Predlog finančnega načrta JSS MOK za leto 2024

Priloga 1:

PREDLOG FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA za leto

2024

Šifra PU: NAZIV JAVNEGA SKLADA:

97217 JAVNI STANOVANSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER - ZBIRNO

A. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

- v evrih -		PLAN	OCENA	PREDLOG -	Indeks
KONTO	NAZIV	2023	REALIZACIJE	PLANA 2024	
		(3)	2023	(5)	(6=5/4 *100)
7 I. SKUPAJ PRIHODKI		2.295.390	1.933.930	6.994.433	362
	(70+71+72+73+74+78)				
TEKOČI PRIHODKI (70+71)		1.405.590	1.445.876	1.477.041	102
70 DAVČNI PRIHODKI		0	0	0	0
71 NEDAVČNI PRIHODKI		1.405.590	1.445.876	1.477.041	102
710 Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja		1.385.620	1.424.798	1.456.566	102
7100 Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki		0	0	0	0
7102 Prihodki od obresti		13.320	57.498	53.200	93
7103 Prihodki od premoženja		1.372.300	1.367.300	1.403.366	103
711 Takse in pristojbine		0	0	0	0
7110 Sodne takse		0	0	0	0
7111 Upravne takse in pristojbine		0	0	0	0
712 Globe in druge denarne kazni		0	0	0	0
713 Prihodki od prodaje blaga in storitev		0	0	0	0
714 Drugi nedavčni prihodki		19.970	21.078	20.475	97
7140 Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost		0	0	0	0
7141 Drugi nedavčni prihodki		19.970	21.078	20.475	97
72 KAPTALSKI PRIHODKI		625.000	216.981	580.030	267
720 Prihodki od prodaje osnovnih sredstev		625.000	205.281	580.030	283
7200 Prihodki od prodaje zgradb in prostorov		625.000	204.881	580.030	283
7201 Prihodki od prodaje prevoznih sredstev		0	400	0	0
7202 Prihodki od prodaje opreme		0	0	0	0
7203 Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev		0	0	0	0
721 Prihodki od prodaje zalog		0	0	0	0
7210 Prihodki od prodaje blagovnih rezerv		0	0	0	0
7211 Prihodki od prodaje drugih zalog		0	0	0	0
722 Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev		0	11.700	0	0
7220 Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov		0	0	0	0
7221 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč		0	11.700	0	0
73 PREJETE DONACIJE		0	0	0	#####
730 Prejete donacije iz domačih virov		0	0	0	0
731 Prejete donacije iz tujine		0	0	0	0
732 Donacije za odpravo posledic naravnih nesreč		0	0	0	0
74 TRANSFERNI PRIHODKI		264.800	271.073	4.937.362	1.821
740 Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij		264.800	271.073	248.400	92
7400 Prejeta sredstva iz državnega proračuna		0	0	0	#####
7401 Prejeta sredstva iz občinskih proračunov		260.000	268.073	246.400	92
7402 Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja		4.800	3.000	2.000	67
7403 Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov		0	0	0	#####
7404 Prejeta sredstva iz javnih agencij		0	0	0	#####
741 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije		0	0	4.688.962	#####
7410 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije		0	0	0	0
7411 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike		0	0	0	0
7413 Prejeta sredstev iz dr. pr. iz sred. pr. EU - za kohezijsko politiko		0	0	4.688.962	#####
78 PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE		0	0	0	#####
780 Predpristopna in popristopna pomoč evropske unije (194+195+196+197)		0	0	0	0
781 Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike (199+200+201+202+203)		0	0	0	0
782 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz strukturnih skladov (205+206+207+208)		0	0	0	0
783 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz kohezijskega sklada		0	0	0	0
784 Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje centraliziranih in drugih programov eu (211+212+213+214)		0	0	0	0
785 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz naslova pavšalnih povračil (216+217)		0	0	0	0
786 Postala prejeta sredstva iz proračuna evropske unije		0	0	0	0
787 Prejeta sredstva od drugih evropskih institucij in iz drugih držav		0	0	0	0
788 Prejeta vrnjena sredstev iz proračuna evropske unije		0	0	0	0

POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT JSS MO KOPER ZA LETO 2024

II. SKUPAJ ODHODKI	9.717.838	6.317.528	6.686.463	106
(40+41+42+43+45)				
40 TEKOČI ODHODKI	1.331.610	1.176.727	1.505.122	128
(400+401+402+403+404+409)				
400 Plače in drugi izdatki zaposlenim	614.077	586.021	634.784	108
4000 Plače in dodatki	509.755	496.088	525.876	106
4001 Regres za letni dopust	20.966	18.652	20.457	110
4002 Povračila in nadomestila	46.081	41.081	47.463	116
4003 Sredstva za delovno uspešnost	32.628	30.200	32.716	108
4004 Sredstva za nadurno delo	0	0	0	#####
4005 Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0	0	#####
4009 Drugi izdatki zaposlenim	4.647	0	8.272	#####
401 Prispevki delodajalcev za socialno varnost	89.337	86.814	92.300	106
4010 Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	45.113	43.904	46.540	106
4011 Prispevek za zdravstveno zavarovanje	36.142	35.173	37.285	106
4012 Prispevek za zaposlovanje	306	298	316	106
4013 Prispevek za starševsko varstvo	510	496	526	106
4015 Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	7.266	6.944	7.634	110
402 Izdatki za blago in storitve	506.030	417.219	504.397	121
4020 Pisarniški in splošni material in storitve	113.980	98.136	88.710	90
4021 Posebni material in storitve	0	0	0	#####
4022 Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	62.050	44.479	72.500	163
4023 Prevozní stroški in storitve	14.300	7.944	10.500	132
4024 Izdatki za službena potovanja	2.500	2.500	2.700	108
4025 Tekoče vzdrževanje	203.500	175.969	215.827	123
4026 Poslovne najemnine in zakupnine	3.900	4.418	6.100	138
4027 Kazni in odškodnine	0	0	0	#####
4028 Davek na izplačane plače			0	#####
4029 Drugi operativni odhodki	105.800	83.773	108.060	129
403 Plačila domačih obresti	47.166	11.673	198.640	1.702
404 Plačila tujih obresti			0	
405 Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta			0	
409 Rezerve	75.000	75.000	75.000	100
41 TEKOČI TRANSFERI	0	0	0	0
410 Subvencije				
411 Transferi posameznikom in gospodinjstvom				
412 Transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam				
413 Drugi tekoči domači transferi				
414 Tekoči transferi v tujino				
42 INVESTICIJSKI ODHODKI	8.386.228	5.140.801	5.181.341	101
420 Nakup in gradnja osnovnih sredstev	8.386.228	5.140.801	5.181.341	101
4200 Nakup zgradb in prostorov	0	0	0	#####
4201 Nakup prevoznih sredstev	32.000	22.500	0	0
4202 Nakup opreme	53.000	1.486	26.000	1.750
4204 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	7.535.257	4.686.550	4.448.707	95
4205 Investicijsko vzdrževanje in obnove	425.000	337.087	345.000	102
4206 Nakup zemljišč	0	0	0	#####
4207 Nakup nematerialnega premoženja	16.000	6.478	45.000	695
4208 Študije o izvedljivosti projektov, pr.dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	324.971	86.700	316.634	365
43 INVESTICIJSKI TRANSFERI	0	0	0	#####
431 Investicijski transferi pravnim in fizičnim osebam, ki niso proračunski uporabniki	0		0	
432 Investicijski transferi proračunskim uporabnikom	0		0	
4320 Investicijski transferi občinam				
4321 Investicijski transferi javnim skladom in agencijam				
4322 Investicijski transferi v državni proračun				
4323 Investicijski transferi javnim zavodom				
45 PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE		0	0	#####
III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ) PRIHODKOV NAD ODHODKI	-7.422.448	-4.383.598	307.969	-7
(I. - II.)				
(SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)				

B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

- v evrih -		PLAN	OCENA	PREDLOG -	Indeks
KONTO	NAZIV	2023	REALIZACIJE	PLANA 2024	(6=5/4
		-1	2023	(5)	*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 eaz				
	44 V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0	0	0
	(440+441+442+443)				
	440 Dana posojila	0	0	0	
	441 Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb	0	0	0	0
	442 Poraba sredstev kupnin iz naslova privatizacije	0	0	0	
	443 Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih in drugih pravnih osebah javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	0	0	0	
	444 Dana posojila subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema eaz	0	0	0	
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	0	0	0	0

C. RAČUN FINANCIRANJA

- v evrih -		PLAN	OCENA	PREDLOG -	Indeks
KONTO	NAZIV	2023	REALIZACIJE	PLANA 2024	(6=5/4
		(1)	(4)		*100)
	50 VII. ZADOLŽEVANJE	6.209.434	6.209.434	1.721.549	28
	(500+501)				
	500 Domače zadolževanje	6.209.434	6.209.434	1.721.549	28
	501 Zadolževanje v tujini				
	55 VIII. ODPLAČILA DOLGA	333.300	54.091	452.225	836
	(550+551)				
	550 Odplačila domačega dolga	333.300	54.091	452.225	836
	551 Odplačila dolga v tujino				
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)	5.876.134	6.155.343	1.269.324	
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	-1.546.314	1.771.745	1.577.293	
	XI. NETO FINANCIRANJE (VI.+VII.-VIII.-X.-III.)	7.422.448	4.383.598	-307.969	
	SREDSTVA NA RAČUNIH IZ PRETSKLNIH LET	1.811.441	1.811.441	3.351,86	
	SREDSTVA NA RAČUNU - tekoča (1) redova na računih iz preteklih let (-X)	265.127	3.593.186	5.160,499	



