



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

PREDLOG

Številka: 014-1/2024

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK za leto 2025



Koper, februar 2026

Verdijeva ulica 10 - Via Verdi 10; 6000 Koper – Capodistria; Slovenija; T: 080 30 18; Id. štev. za DDV: SI30762553;
Mat. št. 5839114; TRR: 01250-6000000239; info@jss-mok.si; www.jss-mok.si

KAZALO VSEBINE

1	UVODNA POJASNILA	7
1.1	Splošni podatki o javnem skladu.....	7
1.2	Predstavitev javnega sklada	8
1.3	Organi upravljanja in nadzora	9
1.3.1	Direktor	9
1.3.2	Nadzorni svet	9
1.4	Organiziranost javnega sklada in kadrovska struktura	10
1.5	Pravne podlage za pripravo letnega poročila.....	11
1.6	Dolgoročni cilji poslovanja	11
1.7	Strateški in operativni cilji v letu 2025	12
2	POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH	13
2.1	Investicijski projekti.....	13
2.1.1	Projekt Nova Dolinska, Blok 4 – PR0011.....	13
2.1.2	Projekt Nova Dolinska, Blok 3 – PR0001.....	14
2.2	Stanovanjski fond in razvoj nepremičnin	14
2.2.1	Stanovanjski fond v lasti JSS MOK.....	14
2.2.2	Prodaja nepremičnin.....	15
2.3	Oddaja javnih najemnih stanovanj.....	15
2.4	Upravljanje večstanovanjskih objektov	15
2.5	Izterjave, tožbe in izvršbe	16
3	POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA.....	16
3.1	Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2025.....	17
3.1.1	Nedavčni prihodki.....	17
3.1.1.1	Prihodki od obresti.....	18
3.1.1.2	Prihodki od premoženja	18
3.1.1.3	Drugi nedavčni prihodki	18
3.1.2	Kapitalski prihodki.....	19
3.1.3	Transforni prihodki.....	19
3.2	Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2025.....	20
3.2.1	Tekoči odhodki.....	20
3.2.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	21
3.2.1.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost.....	21
3.2.1.3	Izdatki za blago in storitve.....	21
3.2.1.4	Plačila domačih obresti.....	25
3.2.1.5	Rezerve	25
3.2.2	Investicijski odhodki	25
3.2.2.1	Nakup zgradb in prostorov.....	26
3.2.2.2	Nakup opreme.....	26
3.2.2.3	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije.....	26

3.2.2.4	Investicijsko vzdrževanje in obnove	27
3.2.2.5	Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije.....	27
3.3	Ocena realizacije izkaza računa finančnih terjatev in naložb.....	28
3.4	Ocena realizacije izkaza računa financiranja.....	28
4	RAČUNOVODSKO POROČILO	29
4.1	Pojasnila k bilanci stanja	29
4.1.1	Stanje sredstva – aktiva	29
4.1.1.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	30
4.1.1.2	Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve	33
4.1.2	Stanje obveznosti do virov sredstev – pasiva.....	35
4.1.2.1	Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	36
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.....	42
4.5	Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb	43
4.6	Pojasnila k izkazu računa financiranja	43
5	IZRAČUN PRESEŽKA PO ZAKONU O FISKALNEM PRAVILU	44

Priloge:

- Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

Izjava odgovornosti posloводства za računovodske izkaze

Posloводство Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je odgovorno za pripravo Letnega poročila ter računovodskih izkazov za leto, končano 31. decembra 2025, tako da ti izkazi dajejo resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja, finančnega položaja ter izida poslovanja sklada.

Računovodski izkazi so pripravljeni v skladu z določbami Zakona o računovodstvu (ZR), Zakona o javnih skladih (ZJS-1), Zakona o javnih financah (ZJF) ter drugimi veljavnimi predpisi Republike Slovenije, ki urejajo poslovanje javnih skladov.

Posloводство potrjuje Letno poročilo in računovodske izkaze s pojasnili ter izjavlja:

- da so računovodski izkazi pripravljeni ob upoštevanju predpostavke časovne neomejenosti delovanja sklada (načelo delujočega podjetja),
- da so uporabljene računovodske usmeritve ustrezne, dosledno uporabljene in razkrite morebitne spremembe,
- da so računovodske ocene oblikovane strokovno, premišljeno in v skladu z načelom previdnosti,
- da je vzpostavljen sistem notranjih kontrol, ki zagotavlja zanesljivost računovodskega poročanja ter skladnost poslovanja z zakonodajo.

Posloводство je odgovorno za izvajanje ukrepov za varovanje premoženja sklada, za preprečevanje in odkrivanje prevar ter drugih nepravilnosti ter za zakonito, namensko in gospodarno uporabo javnih sredstev.

Koper, 27. 2. 2026



Direktor:
Zlatko Kuštra

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Nadzornemu svetu
Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (JSS MOK)
Verdijeva ulica 10
6000 Koper

Mnenje

Revidirali smo priložena računovodska izkaza JSS MOK, ki vključujeta bilanco stanja na dan 31. decembra 2025 in izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter pojasnila k računovodskim izkazom, vključno s povzetkom bistvenih računovodskih usmeritev.

Po našem mnenju sta priložena računovodska izkaza JSS MOK za leto, končano 31. decembra 2025, v vseh pomembnih pogledih pripravljena v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi akti.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR-ji). Naša odgovornost na podlagi teh standardov je opisana v tem poročilu v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu z Mednarodnim kodeksom etike za računovodske strokovnjake (vključno z Mednarodnimi standardi neodvisnosti), 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 revidirane organizacije in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila javnega sklada, 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 napačen. 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 računovodski izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi; ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja družbe in njenega okolja, ki smo ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili bistveno napačnih navedb.



• REVIZIJA •

BM Veritas Revizija d.o.o.
Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana, T: 01 568 43 80

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njimi povezanimi podzakonskimi predpisi ter za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Pri pripravi računovodskih izkazov je posloводство odgovorno za ocenjevanje sposobnosti organizacije, da nadaljuje kot delujoče podjetje, razkritje zadev, povezanih z delujočim podjetjem in uporabo podlage računovodenja za delujočo organizacijo, razen če namerava posloводство podjetje likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Revizorjeva odgovornost

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodskih izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu s pravili revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja.

Napačne navedbe, lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

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

- Prepoznamo in ocenimo tveganje 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 notranjih kontrol.
- Opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenja o učinkovitosti notranjih kontrol družbe.
- Presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanimi razkritji posloводства.
- Na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoče podjetje, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovske uporabe predpostavke delujočega podjetja, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustreznost razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklep temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega podjetja.

Pristojne za upravljanje 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.



• REVIZIJA •

BM Veritas Revizija d.o.o.
Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana, T: 01 568 43 80

Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zahtevah

Zakon o javnih skladih (ZJS-1) v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom ZJS-1 in o skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom.

JSS MOK je stanovanjski javni sklad in na dan 31.12.2025 nima posebnih naložb premoženja, glede na zahteve 26. člena ZJS-1. Likvidnostni presežki JSS MOK so naloženi pri upravljalcu sredstev enotnega zakladnega računa. Po našem mnenju so naložbe premoženja JSS MOK na dan 31.12.2025 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Stanje finančnih obveznosti (posojil) JSS MOK na dan 31.12.2025 znaša 8.950.830 EUR, kar predstavlja 24,98% stanja sklada namenskega premoženja in je nižja od zgornje meje zadolženosti, ki jo predpisujeta 37. člen ZJS-1 (do 10%) in 158. člen Stanovanjskega zakona (dodatnih 40%).

JSS MOK v letu 2025 ni podeljeval finančnih vzpodbud in poroštev, zato ni zavezan k oblikovanju rezervacij za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj, ko to določa 36. člen Zakona o javnih skladih.

Ljubljana, 27. februar 2026

Benjamin Fekonja
pooblaščen revizor

1 UVODNA POJASNILA

Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju: JSS MOK) sestavljata poslovno poročilo in računovodsko poročilo.

JSS MOK je javni sklad, ustanovljen s strani Mestne občine Koper, ki skladno s 3. členom Zakona o javnih financah (ZJF) spada med posredne proračunske uporabnike. Kot pravna oseba javnega prava posluje v skladu s predpisi, ki urejajo poslovanje posrednih proračunskih uporabnikov. Za potrebe računovodskega poročanja in sestave letnih poročil se sklad, skladno z veljavnimi predpisi, uvršča med druge uporabnike enotnega kontnega načrta za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava.

Pri sestavi in predložitvi letnega poročila je JSS MOK dolžan upoštevati veljavno zakonodajo in podzakonske akte, ki urejajo področje javnih financ, javnih skladov ter računovodstva pravnih oseb javnega prava. Letno poročilo, skupaj s pojasnili, se predloži pristojni izpostavi AJPes ter ustanovitelju najkasneje do konca februarja za preteklo poslovno leto.

Vsebina letnega poročila prikazuje poslovne rezultate in dosežke sklada v proračunskem letu 2025, skladno s sprejetim Poslovnim in finančnim načrtom za leto 2025 (v nadaljevanju: PFN 2025). Poročilo vključuje tudi pregled doseganja ciljev na področju gospodarjenja z namenskim premoženjem sklada.

Obravnava in sprejetje PFN 2025:

- **27. november 2024** – Nadzorni svet JSS MOK je obravnaval Poslovni in finančni načrt za leto 2025.
- **19. december 2024** – Občinski svet Mestne občine Koper je na redni seji sprejel Poslovni in finančni načrt za leto 2025.

1.1 Splošni podatki o javnem skladu

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:	info@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 Sodnem registru:	67.714.466,67 EUR.
Namensko premoženje JSS MOK iz bruto bilance:	35.827.887,80 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 Predstavitev javnega sklada

JSS MOK je pričel delovati 14.marca 2003, ko se je Stanovanjski sklad Mestne občine Koper, ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi stanovanjskega sklada Mestne občine Koper¹, 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 Mestne občine Koper 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).

Mestna občina Koper 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 Mestne občine Koper ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. JSS MOK na področju stanovanjske oskrbe spodbuja stanovanjsko gradnjo in skrbi za izboljšanje kakovosti 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 Mestne občine Koper;
- 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;

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.

-
- pridobiva kredite za investicije na stanovanjskem področju;
 - opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja;
 - prodaja stanovanj;
 - zagotavljanje kadrovskih in tržnih najemnih stanovanj;
 - javno-zasebno partnerstvo;
 - opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Temeljno poslanstvo JSS MOK je zagotavljanje dostopnih, kakovostnih in trajnostnih oblik stanovanjske oskrbe ter učinkovito upravljanje namenskega stanovanjskega premoženja ustanovitelja

1.3 Organi upravljanja in nadzora

Organa JSS MOK sta direktor in nadzorni svet, katerih pristojnosti so določene z ZJS-1 ter Odlokom o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper.

1.3.1 Direktor

Direktor je zakoniti zastopnik JSS MOK in je odgovoren za zakonito, strokovno in učinkovito poslovanje sklada. V okviru svojih pristojnosti organizira in vodi delo sklada, skrbi za izvajanje poslovnega in finančnega načrta ter odgovarja za upravljanje z materialnimi in finančnimi sredstvi sklada. Direktor zastopa in predstavlja sklad ter odgovarja za zakonitost poslovanja in pravilnost finančnega poslovanja.

Zakoniti zastopnik JSS MOK je: Zlatko Kuštra

1.3.2 Nadzorni svet

Nadzorni svet je organ nadzora nad poslovanjem sklada. Člani nadzornega sveta so imenovani za obdobje štirih let.

Nadzorni svet zlasti:

- nadzira zakonitost in namenskost poslovanja sklada,
- pregleduje poslovne knjige in poslovno dokumentacijo,
- sprejema splošne pogoje poslovanja sklada,
- podaja mnenja k predlogom prejema premoženja ter k partnerskim projektom doma in v tujini,
- predlaga imenovanje in razrešitev direktorja,
- daje soglasje k notranji organizaciji sklada,
- obravnava poslovni in finančni načrt ter letno poročilo o poslovanju,
- predlaga razporeditev presežka prihodkov nad odhodki oziroma pokrivanje presežka odhodkov nad prihodki,
- predlaga imenovanje revizorja,
- pripravlja poročila za ustanovitelja ter obravnava druge zadeve, določene z zakonom ali ustanovitvenim aktom.

Nadzorni svet JSS MOK deluje v sedanji sestavi od 31. januarja 2023. Člani so bili imenovani s sklepom Občinskega sveta Mestne občine Koper št. 014-3/2023 z dne 19. januarja 2023 za mandatno obdobje štirih let, ki traja do 31. januarja 2027.

Sestava nadzornega sveta je naslednja:

- Predsednica: Metka Sušec Praček
- Namestnik predsednice: Klemen Maučec
- Člani: Nataša Jankovič Toškan, Duna Puh, Dušan Arko, Petra Gunjač, Miloš Senčur.

1.4 Organiziranost javnega sklada in kadrovska struktura

JSS MOK je v letu 2025, upoštevajoč določila novega Zakona o skupnih temeljih sistema plač v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 95/24; v nadaljevanju ZSTSPJS), sprejel nov Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, št. 100-4/2025 z dne 2. 4. 2025 (v nadaljevanju: Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest). Z navedenim pravilnikom se ohranja strokovno, učinkovito in racionalno izvajanje nalog sklada ter jasno določena razdelitev pristojnosti in odgovornosti posameznih organizacijskih enot.

Sklad svoje naloge izvaja v okviru naslednjih organizacijskih enot:

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

Takšna organiziranost omogoča učinkovito izvajanje razvojnih, upravnih, investicijskih in finančnih nalog ter zagotavlja ustrezno podporo pri upravljanju namenskega premoženja sklada.

Kadrovska struktura

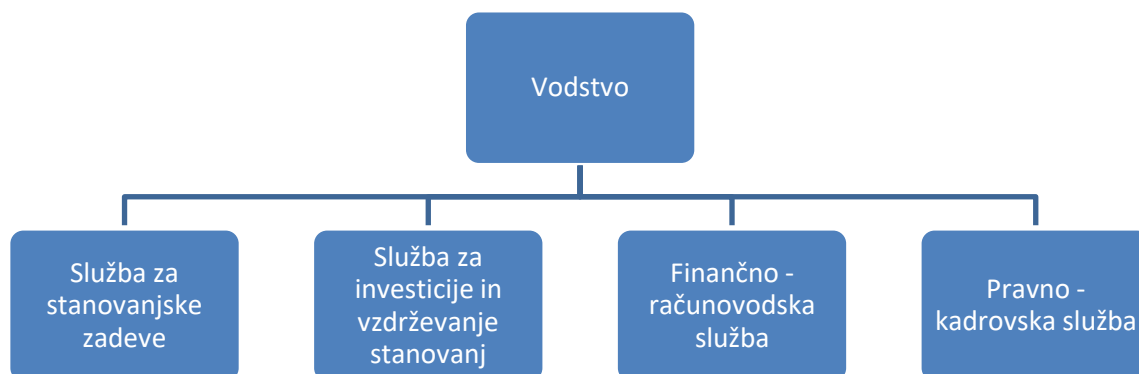
V skladu s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest je na JSS MOK sistematiziranih 17 delovnih mest.

Delovna mesta so razvrščena v:

- plačno podskupino B1 (ravnatelji, direktorji, tajniki in drugi javni uslužbenci, ki opravljajo naloge poslovanja),
- plačno podskupino II (strokovni delavci),
- plačno podskupino I9 (strokovno-tehnični in administrativni delavci).

Kadrovska struktura omogoča strokovno izvajanje nalog na področju stanovanjske politike, investicij, finančnega poslovanja, pravnih zadev ter upravljanja premoženja.

Organigram JSS MOK december 2025



1.5 Pravne podlage za pripravo letnega poročila

Pri sestavi in predložitvi Letnega poročila za leto 2025 je JSS MOK upošteval veljavno zakonodajo in podzakonske predpise, ki urejajo področje javnih financ, javnih skladov ter računovodstva pravnih oseb javnega prava, zlasti:

- Zakon o javnih skladih (ZJS-1)⁹,
- Stanovanjski zakon (SZ-1)¹⁰,
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL-1)¹¹,
- Zakon o javnih financah (ZJF)¹²,
- Zakon o računovodstvu (ZRač-1)¹³,
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-3)¹⁴,
- Zakon o fiskalnem pravilu (ZFisP)¹⁵,
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (odslej pravilnik o razčlenjevanju in merjenju)¹⁶,
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava (odslej pravilnik o EKN)¹⁷,
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev (odslej pravilnik o odpisih)¹⁸,
- Pravilnik o načinu in rokih usklajevanja terjatev in obveznosti po 37. členu Zakona o računovodstvu (odslej pravilnik o usklajevanju po 37.členu)¹⁹,
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (odslej pravilnik o sestavljanju letnih poročil)²⁰,
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (odslej navodilo o pripravi zaključnega računa)²¹,
- Navodilo o predložitvi letnih in zaključnih poročil ter drugih podatkov poslovnih subjektov (odslej navodilo o predložitvi)²²,
- Pravilnik o računovodstvu JSS MOK²³.

1.6 Dolgoročni cilji poslovanja

Dolgoročni cilji poslovanja JSS MOK temeljijo na potrebah prebivalcev Mestne občine Koper in Občine Ankaran ter na usmeritvah veljavne zakonodaje in Nacionalnega stanovanjskega programa Republike Slovenije za obdobje 2015–2025. Cilji so usklajeni tudi s Poslovno politiko JSS MOK, ki opredeljuje razvojne smernice sklada na srednji in dolgi rok.

⁹ Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe – ZJS-1.

¹⁰ Uradni list RS, št. 68/03 in spremembe.

¹¹ Uradni list RS, št. 11/18 in spremembe.

¹² Uradni list RS, št. 11/11-UPB in spremembe.

¹³ Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe.

¹⁴ Uradni list RS, št. 91/15 in spremembe.

¹⁵ Uradni list RS, št. 24/25.

¹⁶ Uradni list RS, št. 133/23 in spremembe.

¹⁷ Uradni list RS, št. 133/23 in spremembe.

¹⁸ Uradni list RS, št. 45/05 in spremembe.

¹⁹ Uradni list RS, št. 108/13.

²⁰ Uradni list RS, št. 133/23 in spremembe.

²¹ Uradni list RS, št. 12/01 in spremembe.

²² Uradni list RS, št. 86/16 in spremembe.

²³ Sprejet na Občinskem svetu MOK z dne 20. 12. 2012.

Sklad kot osrednja lokalna institucija za izvajanje stanovanjske politike zasleduje uravnotežen pristop, ki povezuje socialno funkcijo stanovanjske oskrbe z razvojnimi in investicijskimi usmeritvami ter zagotavljanjem dolgoročne finančne vzdržnosti poslovanja.

Dolgoročni cilji JSS MOK so zlasti:

- povečanje fonda dostopnih najemnih stanovanj, predvsem neprofitnih in oskrbovanih stanovanj,
- zagotavljanje stabilne in dolgoročno vzdržne stanovanjske oskrbe za različne ciljne skupine,
- izboljšanje kakovosti obstoječega stanovanjskega fonda z vlaganji v obnovo, energetska sanacijo in vzdrževanje,
- spodbujanje investicij v nove stanovanjske projekte,
- zagotavljanje preglednega, zakonitega in učinkovitega upravljanja javnega premoženja,
- krepitev finančne stabilnosti sklada ter zagotavljanje ustrezne strukture virov financiranja,
- sodelovanje z državnimi in lokalnimi institucijami pri izvajanju stanovanjskih programov.

V preteklem obdobju so bile aktivnosti sklada usmerjene predvsem v zagotavljanje socialne varnosti prebivalcev preko dodeljevanja neprofitnih stanovanj in izvajanja subvencij najemnin. Ta usmeritev je omogočila lažji dostop do stanovanj zlasti socialno ogroženim skupinam ter prispevala k zmanjševanju stanovanjskih stisk.

V prihodnje bo sklad poleg socialne funkcije še naprej razvijal tudi investicijsko in razvojno komponento delovanja. Poseben poudarek bo namenjen:

- mladim družinam,
- starejšim občanom,
- socialno ogroženim skupinam,
- kadrovskim in tržnim najemnim stanovanjem,
- trajnostni in energetska učinkoviti gradnji.

Sklad bo pri tem sledil ciljem nacionalne stanovanjske politike ter zagotavljal trajnostno in finančno stabilno izvajanje stanovanjskih programov na lokalni ravni.

1.7 Strateški in operativni cilji v letu 2025

Letni cilji JSS MOK za leto 2025 so opredeljeni in finančno ovrednoteni v PFN 2025. Cilji izhajajo iz dolgoročnih strateških usmeritev sklada ter potreb lokalnega okolja na področju stanovanjske oskrbe.

Investicijski projekti

Med večje investicijske projekte, predvidene v letu 2025, sodi predvsem:

- **pričetek gradnje 46 javnih najemnih stanovanj in 69 parkirnih mest – projekt Nova Dolinska, Blok 4 (PR0011) ter**
- **dokončanje gradnje 75 stanovanj na lokaciji Dolinska cesta v Kopru - projekt Nova Dolinska, Blok 3 (PR0001).**

Projekt Nova Dolinska predstavlja eno ključnih razvojnih investicij sklada v letu 2025 in pomembno prispeva k povečanju fonda neprofitnih najemnih stanovanj na območju Mestne občine Koper.

Operativni cilji

Poleg investicijskih aktivnosti si je JSS MOK v letu 2025 zastavil tudi naslednje operativne in razvojne cilje:

- oddaja praznih stanovanj v skladu z veljavno prednostno listo po razpisu 2023,
- preverjanje izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja,
- izboljšanje plačilne discipline najemnikov z rednim spremljanjem terjatev in izvajanjem opominjevalnih postopkov,
- učinkovito upravljanje in vzdrževanje stanovanjskega fonda,
- nadaljnja digitalizacija poslovanja in optimizacija notranjih procesov.

Realizacija finančno ovrednotenih ciljev je podrobneje predstavljena v nadaljevanju poročila, zlasti v poglavju o realizaciji finančnega načrta JSS MOK za leto 2025²⁴.

2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH

V letu 2025 je JSS MOK izvajal cilje, opredeljene v PFN 2025. Realizacija ciljev je potekala skladno z načrtovanimi usmeritvami, pri čemer je osrednji razvojni poudarek predstavljal investicijski projekt Nova Dolinska, Blok 4. Podrobnejši opis realizacije letnih ciljev je podan v nadaljevanju.

2.1 Investicijski projekti

2.1.1 Projekt Nova Dolinska, Blok 4 – PR0011

Projekt Nova Dolinska – Blok 4, ki obsega izgradnjo 46 javnih najemnih stanovanj ter skupno 69 parkirnih mest (22 garažnih in 47 zunanjih), predstavlja eno ključnih razvojnih investicij sklada v letu 2025. Gradnja večstanovanjskega objekta na območju, ki ga ureja OPPN »Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj«²⁵, se je pričela dne 15. 7. 2025. Objekt je načrtovan v etažnosti 2K + P + 5N.

Z izvajalcem VG5 d.o.o. je bila podpisana gradbena pogodba v skupni vrednosti 7.992.628,48 EUR z DDV, rok za dokončanje del pa je določen na 20 mesecev od uvedbe izvajalca v delo. V letu 2025 je JSS MOK skladno s pogodbenimi določili in terminskim planom izvajalca prejel štiri gradbene situacije, ki predstavljajo začetno fazo realizacije investicije.

Poleg stroškov same gradnje so v letu 2025 nastali tudi odhodki za:

- plačilo zadnjega obroka izdelave projektne dokumentacije,
- projektantski in gradbeni nadzor,
- izvedbo monitoringa ter
- druge stroške, neposredno povezane z izvedbo investicije.

Navedeni stroški so v finančnem delu poročila izkazani na kontni postavki Študije o izvedljivosti projekta in projektne dokumentacije ter Novogradnja.

Stroški projekta Nova Dolinska – Blok 4 (PR0011) za leto 2025 so prikazani v spodnji tabeli.
PR0011 – Nova Dolinska, Blok 4

Naziv odhodka	Znesek
Študije o izvedljivosti projekta in projek.dokumentacije	134.878,72 €
Novogradnja	668.364,07 €
SKUPAJ ODHODKI	803.242,79 €

²⁴ Priloga 1.

²⁵ Uradni list RS, št. 69/2014, 65/18-SD.

Projekt predstavlja dvoletno investicijo, ki bo pomembno prispeval k povečanju fonda javnih najemnih stanovanj ter k zmanjševanju stanovanjskega primanjkljaja na območju Mestne občine Koper. Investicija je usmerjena v zagotavljanje dostopnih, kakovostnih in energetsko učinkovitih stanovanj ter sledi dolgoročnim ciljem trajnostnega razvoja in krepite stanovanjske varnosti občanov.

2.1.2 Projekt Nova Dolinska, Blok 3 – PR0001

Projekt Nova Dolinska – Blok 3 (PR0001) je bil gradbeno zaključen v letu 2024, ko je bilo pridobljeno uporabno dovoljenje za objekt s 75 neprofitnimi najemnimi stanovanji. V letu 2025 je potekalo finančno zaključevanje investicije, in sicer plačilo zadnje gradbene situacije ter stroškov končnega projektnega in gradbenega nadzora.

Dne 14. februarja 2025 je JSS MOK z Ministrstvom za solidarno prihodnost podpisal pogodbo o sofinanciranju projekta v okviru Mehanizma za okrevanje in odpornost, na podlagi katere je sklad v letu 2025 pridobil nepovratna sredstva v višini do 4.688.962 EUR. Projekt Nova Dolinska – Blok 3 predstavlja pomembno investicijo sklada v povečanje fonda neprofitnih najemnih stanovanj ter krepitev stanovanjske varnosti na območju Mestne občine Koper.

Stroški projekta Nova Dolinska – Blok 3 (PR0001) za leto 2025 so prikazani v spodnji tabeli **PR0001 – Nova Dolinska, Blok 3 (odhodki, prihodki)**

Naziv odhodka	Znesek	Naziv prihodki	Znesek
Časopisi, revije, strokovna literatura	219,60 €	Prejeta sredstva iz dr.poračuna iz sredstev EU- za kohezijsko politiko	4.688.962,00 €
Novogradnja	507.179,33 €		
Študije	30.162,32 €		
SKUPAJ ODHODKI	537.561,25 €		

2.2 Stanovanjski fond in razvoj nepremičnin

2.2.1 Stanovanjski fond v lasti JSS MOK

JSS MOK upravlja in gospodari s stanovanji in garažami, ki so v njegovi lasti ter predstavljajo namensko premoženje sklada. Obseg stanovanjskega fonda je pomemben pokazatelj razvojne politike sklada in njegove sposobnosti zagotavljanja javnih najemnih stanovanj.

Gibanje števila stanovanj in garaž v lasti sklada v obdobju 2019–2025 je prikazano v spodnji tabeli:

Leto	Število stanovanj	Število garažnih mest
2019	553	134
2020	546	134
2021	546	134
2022	541	134
2023	540	134
2024	613	134
2025	613	134

Iz prikazanih podatkov je razvidno, da se je stanovanjski fond do leta 2023 postopno zmanjševal predvsem zaradi prodaje posameznih stanovanj skladno s sprejetimi programi razpolaganja s premoženjem.

V letu 2024 se je število stanovanj bistveno povečalo zaradi zaključka investicije Nova Dolinska – Blok 3, kar je pomembno okrepilo javni najemni fond sklada. V letu 2025 se obseg fonda ni spreminjal. Število garažnih mest v celotnem obdobju ostaja nespremenjeno.

Stanovanjski fond v lasti sklada predstavlja temeljno materialno osnovo za izvajanje javne stanovanjske politike ter dolgoročno vpliva na višino prihodkov iz naslova najemnin in na vrednost namenskega premoženja sklada.

2.2.2 Prodaja nepremičnin

Na podlagi Plana prodaje nepremičnega premoženja JSS MOK za leto 2025, ki ga je sprejel Nadzorni svet JSS MOK, v letu 2025 ni bila realizirana prodaja nobenega stanovanja.

Stanovanje na naslovu Cankarjeva 4 v Kopru, ki je bilo predvideno za prodajo, je bilo v letu 2025 vključeno v načrt prenove z namenom preoblikovanja v dve stanovanjski enoti, s čimer sklad zasleduje cilj povečanja stanovanjskega fonda.

Preostale načrtovane prodaje se zaradi objektivnih okoliščin (urejanje zemljiškoknjižnega stanja in pravnih zadev) časovno prenašajo v prihodnje obdobje.

2.3 Oddaja javnih najemnih stanovanj

JSS MOK je imel ob koncu leta 2025 v lasti 613 stanovanjskih enot (stanovanja, sobe in kleti) ter 134 garažnih mest.

V letu 2023 je JSS MOK objavil javni razpis za oddajo 75 neprofitnih stanovanj v soseski Nova Dolinska ter stanovanj na drugih lokacijah v Mestni občini Koper in Občini Ankaran. Na razpis je prispelo 805 prijav, na prednostno listo pa je bilo uvrščenih 593 prosilcev, ki so izpolnjevali razpisne pogoje.

Na podlagi navedenega javnega razpisa je bilo v letu 2024 oddanih 88 neprofitnih stanovanj v lasti JSS MOK ter 2 stanovanji v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (SSRS), na katerih ima JSS MOK razpolagalno pravico.

V letu 2025 je JSS MOK po veljavni prednostni listi dodatno oddal še 8 javnih najemnih stanovanj.

V soseski Nova Dolinska je bilo v dveh objektih dodatno dodeljenih še 91 javnih najemnih stanovanj z neprofitno najemnino, ki so v lasti SSRS.

2.4 Upravljanje večstanovanjskih objektov

JSS MOK upravlja in vzdržuje celoten stanovanjski fond v svoji lasti ter upravlja skupne dele in naprave v večstanovanjskih objektih, ki so:

- v 100-odstotni lasti JSS MOK (Dolinska cesta 3a, 3b, 3e, 3f, Oljčna pot 67, 67a),
- v 100-odstotni lasti SSRS (Dolinska cesta 3c, 3d, 3g, 3h, Dolinska cesta 60, 62, Oljčna pot 69, 69a),
- ter v objektih na naslovih Cesta na Markovec 1c, Bazoviška 36 in Valvasorjeva ulica 43.

JSS MOK upravlja tudi novozgrajene objekte v soseski Nova Dolinska, in sicer:

- objekt Blok 3 (Dolinska cesta 1k), ki je v 100-odstotni lasti JSS MOK,
- v objektih Blok 1 (Dolinska cesta 1m) in Blok 2 (Dolinska cesta 1l), ki sta v lasti SSRS, pa upravlja skupne dele in naprave.

Sklad s tem zagotavlja strokovno upravljanje, redno vzdrževanje in nemoteno obratovanje objektov ter skupnih naprav, kar prispeva k ohranjanju vrednosti nepremičnin in zagotavljanju kakovostnih bivalnih pogojev najemnikov.

2.5 Izterjave, tožbe in izvršbe

JSS MOK je v letu 2025 vložil 50 izvršb na podlagi verodostojnih listin. S 4 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.

Dva postopka zaradi izpraznitve stanovanja, ki sta se pričela v letu 2023, še nista zaključena.

3 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

Skupni finančni rezultat finančnega načrta JSS MOK za leto 2025 je prikazan v spodnji tabeli.

		v EUR				
		LETO 2024	PLAN 2025	REALIZACIJA A LETO 2025	IND 2025/ 2024	IND 2025/ plan
A)	BILANCA PRIH. IN ODHODKOV					
I.	Prihodki	2.384.817 €	7.077.400 €	6.892.861 €	289	97%
II.	Odhodki	5.650.608 €	4.884.329 €	3.373.178 €	60	69%
III.	Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II)	- 3.265.791 €	2.193.071 €	3.519.683 €	-108	160%
B)	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
IV.	Prejeta vračila danih posojil	- €	- €	- €	0	0%
V.	Dana posojila	- €	- €	- €	0	0%
VI.	Prejeta minus dana posojila (IV-V)	- €		- €	0	0%
VII.	Skupni presežek/primanjkljaj (I+IV)-(II+V)	- 3.265.791 €	2.193.071 €	3.519.683 €	-108	160%
C)	RAČUN FINANCIRANJA					
VIII.	Zadolževanje sklada	1.711.549 €	- €	10.000 €	1	0%
IX.	Odplačilo dolga	298.361 €	702.200 €	732.538 €	246	104%
X.	Neto zadolževanje (VIII-IX)	1.413.188 €	- 702.200 €	- 722.538 €	-51	103%
XI.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na rač.(III+VI.+X)	- 1.852.603 €	1.490.871 €	2.797.145 €	-151	188%
XII.	Stanje na računih konec preteklega leta	- €	2.022.941 €	2.022.941 €	0	100%
XIII.	Stanje na računih konec tekočega leta	2.022.941 €	3.513.812 €	4.820.086 €	238	137%

Iz prikazanih podatkov izhaja, da je JSS MOK v letu 2025 realiziral **presežek prihodkov nad odhodki v višini 3.519.683 EUR**.

V letu 2025 je sklad za **odplačilo dolga** namenil sredstva v višini **732.538 EUR**. Hkrati je bilo realizirano zadolževanje v višini **10.000 EUR**, ki se nanaša na prejem dela sredstev iz naslova kreditne pogodbe s SSRS, sklenjene v letu 2024.

Pri navedenem zadolževanju je bilo v januarju 2025 ugotovljeno, da je SSRS ob nakazilu sredstev v letu 2024 pomotoma nakazal za 10.000 EUR manj sredstev od pogodbeno dogovorjenega zneska. Razlika je bila poravnana v letu 2025.

Stanje denarnih sredstev na računih se je konec leta 2025 povečalo za **2.797.145 EUR**. Povečanje sredstev se izkazuje v okviru namenskega premoženja sklada med viri sredstev v

bilanci stanja. Presežek denarnih sredstev na računih je na dan 31. 12. 2025 znašal **4.820.086 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 2025 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 2025

V letu 2025 je JSS MOK v PFN 2025 načrtoval skupne prihodke v višini **7.077.400 EUR**, realizirani pa so bili v skupni višini **6.892.861 EUR**, kar predstavlja 97-odstotno realizacijo načrtovanih prihodkov.

Realizacija prihodkov je bila tako skoraj v celoti skladna s planom za leto 2025, pri čemer manjše odstopanje izhaja predvsem iz dinamike realizacije posameznih prihodkovnih postavk.

Naziv	PLAN	REALIZACIJA	Ind.
SKUPAJ PRIHODKI	7.077.400 €	6.892.861 €	97%
Nedavčni prihodki	1.802.352 €	1.798.577 €	100%
Kapitalski prihodki	305.186 €	36.798 €	12%
Transforni prihodki	4.969.862 €	5.057.486 €	102%

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

Graf 1: Prikaz prihodkov



3.1.1 Nedavčni prihodki

V okviru nedavčnih prihodkov je JSS MOK v PFN 2025 načrtoval prihodke v višini **1.802.352 EUR**, realizirani pa so bili prihodki v skupni višini **1.798.577 EUR**, kar predstavlja 100 - odstotno realizacijo načrtovanih nedavčnih prihodkov.

Med nedavčne prihodke se uvrščajo:

- prihodki od obresti,

- prihodki od premoženja,
- drugi nedavčni prihodki.

Struktura in realizacija posameznih vrst nedavčnih prihodkov sta podrobneje prikazani v spodnji tabeli.

Nedavčni prihodki	Plan	Realizacija	Ind
Prihodki od obresti	76.362 €	86.145 €	113%
Prihodki od premoženja	1.690.040 €	1.648.472 €	98%
Drugi nedavčni prihodki	35.950 €	63.959 €	178%
SKUPAJ	1.802.352 €	1.798.577 €	100%

3.1.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so bili v PFN 2025 planirani v višini **76.362 EUR**, realizirani pa v višini **86.145 EUR**, kar predstavlja 113-odstotno realizacijo plana. V okviru navedenih prihodkov so izkazani:

- obresti za pozitivno stanje denarnih sredstev na podračunu (obresti EZR),
- obresti iz naslova obročne prodaje stanovanj iz preteklih let.

Obresti iz naslova obročne prodaje stanovanj se nanašajo na dva dolgoročna kredita za obročno odplačilo stanovanj z odplačilno dobo 15 let, in sicer prvi z rokom odplačila do 30. 6. 2032 ter drugi do 30. 3. 2034.

Obrazložitev realizacije

Realizacija prihodkov od obresti je presegla načrtovane vrednosti predvsem zaradi višjih obresti za pozitivno stanje sredstev na podračunu (EZR), kar je posledica višje ravni likvidnih sredstev v posameznih obdobjih leta ter ugodnih obrestnih pogojev. Višja realizacija odraža stabilno likvidnostno pozicijo sklada in učinkovito upravljanje denarnih sredstev v letu 2025.

3.1.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja so bili v PFN 2025 planirani v višini **1.690.040 EUR**, realizirani pa v višini **1.648.472 EUR**, kar predstavlja 98-odstotno realizacijo načrtovanih prihodkov.

Prihodki od premoženja predstavljajo najpomembnejši in stabilen vir prihodkov sklada ter temelj za zagotavljanje njegove finančne vzdržnosti.

Prihodki od premoženja vključujejo:

- *prihodke od najemnin stanovanj* v višini 1.602.423 EUR, ki zajemajo najemnine za stanovanja v lasti JSS MOK, in sicer za neprofitna, tržna, oskrbovana in službena stanovanja,
- *prihodke od najemnin garažnih mest* v višini 46.050 EUR.

Obrazložitev realizacije

Realizacija prihodkov od premoženja je bila nekoliko nižja od načrtovane predvsem zaradi neporavnanih obveznosti posameznih najemnikov. Sklad sproti spremlja terjatve, izvaja opominjevalne postopke ter po potrebi tudi postopke izterjave, s ciljem zagotavljanja plačilne discipline in zmanjševanja zapadlih terjatev. Kljub navedenemu odstopanju prihodki od premoženja predstavljajo stabilen in predvidljiv vir financiranja dejavnosti sklada.

3.1.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili v PFN 2025 planirani v višini **35.950 EUR**, realizirani pa v višini **63.959 EUR**, kar predstavlja 178-odstotno realizacijo načrtovanih prihodkov. V okviru te skupine prihodkov so evidentirani predvsem:

- prihodki iz naslova odškodninskih zahtevkov in zavarovalnin,
- prihodki iz naslova obračunanih zamudnih obresti,
- prihodki iz naslova upravljanja stanovanj za Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS),
- povračila sodnih stroškov (stroški izvršilnih postopkov),
- drugi nepredvideni prihodki iz preteklih let.

Obrazložitev realizacije

Preseganje načrtovanih prihodkov v tej skupini je predvsem posledica enkratnih in ob pripravi finančnega načrta nepredvidenih dogodkov. Na višjo realizacijo so vplivali zlasti:

- vnovčenje bančne garancije v višini 6.006 EUR za odpravo napak na objektih Ulica agrarne reforme 30 in Ulica stare pošte 1,
- prejeta sredstva od SSRS iz naslova prodaje projektne dokumentacije za projekt Nova Dolinska v višini 9.079 EUR,
- prejeta plačila po sodni poravnavi v zadevi I N 24/2022 v višini 7.965 EUR.

Navedeni prihodki imajo pretežno enkraten značaj in ne predstavljajo rednega oziroma ponavljajočega vira financiranja dejavnosti sklada.

3.1.2 Kapitalski prihodki

JSS MOK je v letu 2025 iz naslova kapitalskih prihodkov planiral sredstva v višini **305.186 EUR**, realiziral pa v višini **36.798 EUR**, kar predstavlja 12-odstotno realizacijo planiranih prihodkov.

Realizirana sredstva predstavljajo obročna plačila iz naslova prodaje objektov iz preteklih let, pri čemer je bilo v letu 2025 izvedeno celotno poplačilo enega od kreditov ter sredstva iz naslova prodaje dela zemljišča SSRS.

Obrazložitev realizacije:

V letu 2025 JSS MOK ni realiziral nobene prodaje stanovanja. Stanovanje na naslovu Cankarjeva 4 v Kopru, ki je bilo prvotno predvideno za prodajo, je bilo vključeno v načrt prenove z namenom preoblikovanja v dve stanovanjski enoti, zato do prodaje ni prišlo. Preostale načrtovane prodaje niso bile realizirane predvsem zaradi dolgotrajnih postopkov ureditve zemljiškoknjižnih vpisov ter v posameznih primerih zaradi nerešenih pravnih postopkov. Nižja realizacija tako predstavlja časovni zamik predvidenih prodaj in ne spremembe strateške usmeritve sklada glede upravljanja premoženja.

3.1.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so bili v PFN 2025 planirani v višini **4.969.862 EUR**, realizirani pa v skupni višini **5.057.486 EUR**, kar predstavlja 102-odstotno realizacijo načrtovanih prihodkov. Transforni prihodki vključujejo sredstva iz javnih virov, ki so namenjena sofinanciranju izvajanja dejavnosti sklada ter investicijskih projektov. V letu 2025 so bili realizirani naslednji transforni prihodki:

- prejeta sredstva iz občinskih proračunov v skupni višini 342.153 EUR, ki vključujejo:
 - subvencije za neprofitne najemnine na podlagi odločb centrov za socialno delo,
 - nepovratna sredstva za izvajanje omilitvenih ukrepov z namenom zmanjšanja vplivov emisij iz pristaniške dejavnosti,
 - sredstva za izplačilo zimskega regresa zaposlenim;
- prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja v višini 26.371 EUR, ki se nanašajo na refundacije nadomestil plač zaradi bolniških odsotnosti zaposlenih;

- prejeta nepovratna sredstva iz državnega proračuna in sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje kohezijske politike, namenjena sofinanciranju investicijskega projekta Nova Dolinska v višini 4.688.962 EUR.

Obrazložitev realizacije

Realizacija transfernih prihodkov je presegla načrtovane vrednosti predvsem zaradi dodatno pridobljenih sredstev za izplačilo zimskega regresa zaposlenim, ki izhajajo iz sprememb zakonodaje na področju plačnega sistema v javnem sektorju, sprejetih konec leta.

Višja realizacija ne predstavlja systemskega odstopanja, temveč je posledica naknadno zagotovljenih sredstev iz javnih virov, ki ob pripravi finančnega načrta niso bila v celoti predvidena.

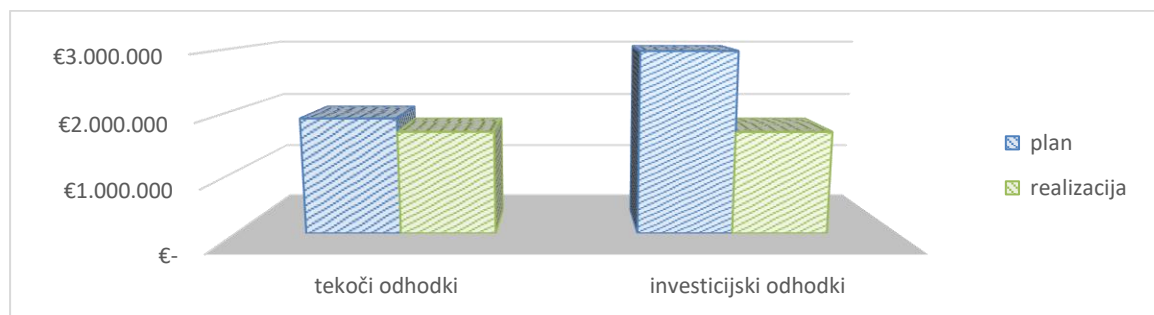
3.2 Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2025

V letu 2025 je JSS MOK v PFN 2025 načrtoval skupne odhodke v višini **4.884.329 EUR**, realizirani pa so bili v skupni višini **3.373.178 EUR**, kar predstavlja 69-odstotno realizacijo načrtovanih odhodkov.

Nižja realizacija glede na plan je predvsem posledica časovne dinamike izvajanja investicijskih projektov ter zamikov pri realizaciji posameznih aktivnosti, ki se prenašajo v naslednje proračunsko obdobje.

Naziv	PLAN	REALIZACIJA	Ind.
SKUPAJ ODHODKI	4.884.329 €	3.373.178 €	69%
Tekoči odhodki	1.903.329 €	1.687.151 €	89%
Investicijski odhodki	2.981.000 €	1.686.027 €	57%

Graf 2: Prikaz odhodkov



3.2.1 Tekoči odhodki

Iz zgornje tabele in grafa je razvidno, da je JSS MOK v letu 2025 načrtoval tekoče odhodke v višini **1.903.329 EUR**, realizirani pa so bili v višini **1.687.151 EUR**, kar predstavlja 89-odstotno realizacijo načrtovanih tekočih odhodkov.

Realizacija tekočih odhodkov je bila nižja od načrtovane predvsem zaradi nižje porabe sredstev pri posameznih postavkah, zlasti pri izdatkih za blago in storitve ter pri plačilih domačih obresti. Podrobnejša razčlenitev realizacije posameznih vrst tekočih odhodkov je prikazana v spodnji tabeli.

TEKOČI ODHODKI	PLAN	REALIZACIJA	Ind.
plače in drugi izdatki zaposlenim	683.293 €	655.258 €	96%
prispevki delodajalca za socialno varnost	102.331 €	101.694 €	99%
izdatki za blago in storitve	635.651 €	578.318 €	91%
plačila domačih obresti	407.054 €	276.881 €	68%
rezerve	75.000 €	75.000 €	100%
SKUPAJ	1.903.329 €	1.687.151 €	89%

Nižja realizacija tekočih odhodkov glede na plan kaže na racionalno in skrbno upravljanje stroškov ter sprotno prilagajanje porabe dejanski dinamiki izvajanja dejavnosti sklada.

3.2.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim so bili v letu 2025 planirani v višini **683.293 EUR**, realizirani pa v višini **655.258 EUR**, kar predstavlja 96-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev.

V okviru navedene postavke so zajeti:

- osnovne plače,
- nadomestila plač za čas bolniške odsotnosti,
- dodatki k plači,
- regres za letni dopust (letni, zimski),
- povračila stroškov prehrane in prevoza na delo,
- sredstva za povečan obseg dela,
- sredstva za izplačilo redne delovne uspešnosti,
- jubilejne nagrade.

Obrazložitev realizacije

Nižja realizacija glede na plan je predvsem posledica bolniških odsotnosti zaposlenih ter odsotnosti zaradi nege in spremljanja družinskih članov, pri čemer se del izdatkov refundira iz sredstev obveznega zdravstvenega zavarovanja.

3.2.1.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki delodajalca za socialno varnost zaposlenih so bili planirani v višini **102.331 EUR**, realizirani pa v višini **101.694 EUR**, kar predstavlja 99-odstotno realizacijo načrtovanih odhodkov.

Obrazložitev realizacije

Realizacija prispevkov delodajalca sledi realizaciji mase plač. Odstopanje od načrtovanih vrednosti je posledica enakih razlogov kot pri realizaciji plač, predvsem zaradi bolniških odsotnosti zaposlenih ter zaradi zakonske uvedbe dodatnega prispevka za dolgotrajno oskrbo v višini 1% od 1.7.2025 dalje.

3.2.1.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve so bili v letu 2025 načrtovani v višini **635.651 EUR**, realizirani pa v višini **578.318 EUR**, kar predstavlja 91-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev. Nižja realizacija glede na plan je posledica racionalnega in skrbnega upravljanja stroškov ter prilagajanja porabe dejanski dinamiki izvajanja dejavnosti sklada. V okviru izdatkov za blago in storitve so zajeti stroški materiala, storitev, tekočega vzdrževanja, komunalnih storitev, strokovnih storitev ter drugi operativni odhodki, ki so podrobneje predstavljeni v nadaljevanju.

Struktura izdatkov za blago in storitve odraža redno izvajanje upravljavskih, investicijskih in administrativnih nalog sklada ter je skladna z obsegom dejavnosti v letu 2025.

3.2.1.3.1 Pisarniški, splošni material in storitve

Izdatki za pisarniški, splošni material in storitve so bili v letu 2025 načrtovani v višini **192.331 EUR**, realizirani pa v višini **162.705 EUR**, kar predstavlja 85-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev. V okviru navedene postavke so zajeti predvsem:

- stroški pisarniškega materiala,
- stroški čiščenja poslovnih prostorov in garaž,
- stroški strokovne literature in časopisov,
- naročnine na pravno-informacijske portale,
- stroški prevajalskih in oglaševalskih storitev,
- stroški računalniških storitev in informacijske podpore,
- stroški revizijskih storitev,
- izdatki za reprezentanco ter drugi splošni stroški poslovanja.

Obrazložitev realizacije

Nižja realizacija glede na plan je predvsem posledica zamika izvedbe določenih računalniških storitev, katerih realizacija se prenaša v leto 2026, ter nižje porabe sredstev za nabavo pisarniškega materiala. Kljub nižji realizaciji je bilo zagotovljeno nemoteno izvajanje vseh poslovnih procesov sklada.

3.2.1.3.2 Energija, voda in komunalne storitve

Izdatki za energijo, vodo in komunalne storitve so bili v letu 2025 načrtovani v višini **61.800 EUR**, realizirani pa v višini **46.675 EUR**, kar predstavlja 76-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev.

Navedeni izdatki vključujejo:

- stroške električne energije, vode, odvoza komunalnih odpadkov in ogrevanja za prazna stanovanja v lasti JSS MOK,
- stroške vode, električne energije, komunalnih storitev in telefonije za poslovne prostore sklada.

Obrazložitev realizacije

Nižja realizacija glede na načrt je predvsem posledica dejstva, da v letu 2025 ni prišlo do primerov uveljavljanja subsidiarne odgovornosti sklada za poravnavo obratovalnih stroškov najemnikov, čeprav so bila za ta namen v finančnem načrtu predvidena sredstva. Do realizacije subsidiarne odgovornosti ni prišlo zaradi doslednega spremljanja plačilne discipline najemnikov ter pravočasnega opominjanja, vključno z opozorili pred odpovedjo najemnega razmerja v primeru neporavnanih obveznosti iz naslova obratovalnih stroškov. Navedeno potrjuje učinkovito upravljanje terjatev in zmanjševanje finančnih tveganj sklada.

3.2.1.3.3 Prevozni stroški in storitve

Izdatki za prevozne stroške in storitve so bili v letu 2025 načrtovani v višini **11.000 EUR**, realizirani pa v višini **9.176 EUR**, kar predstavlja 83-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev. Prevozni stroški in storitve vključujejo:

- stroške goriva,
- stroške vzdrževanja in popravil službenih vozil,
- pristojbine za registracijo vozil,
- zavarovalne premije za motorna vozila,
- druge prevozne in transportne stroške.

Obrazložitev realizacije

Nižja realizacija glede na plan je posledica nižjih stroškov zavarovalnih premij ter registracijskih pristojbin za službena vozila, pa tudi racionalne in ekonomične uporabe voznega parka v letu 2025. Obseg službenih poti se je dodatno zmanjšal, saj se vse več seminarjev, posvetov in strokovnih srečanj izvaja na daljavo (videokonferenčne platforme), kar je prispevalo k zmanjšanju stroškov prevozov in povezane uporabe službenih vozil.

3.2.1.3.4 Izdatki za službena potovanja

Izdatki za službena potovanja so bili v letu 2025 načrtovani v višini **3.200 EUR**, realizirani pa v višini **1.132 EUR**, kar predstavlja 35-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev. Navedeni izdatki vključujejo:

- stroške dnevnic za službena potovanja zaposlenih,
- stroške prevoza v državi v okviru opravljanja službenih poti.

Obrazložitev realizacije

Nižja realizacija glede na plan je predvsem posledica dejstva, da je bil del sestankov, strokovnih posvetov in izobraževanj zaposlenih v letu 2025 izveden na daljavo, kar je zmanjšalo potrebo po službenih poteh. Spremenjen način izvajanja aktivnosti je prispeval k racionalnejši porabi sredstev, ob hkratnem zagotavljanju nemotenega izvajanja nalog sklada.

3.2.1.3.5 Tekoče vzdrževanje in intervencije

Izdatki za tekoče vzdrževanje in intervencije so bili v letu 2025 načrtovani v višini **248.500 EUR**, realizirani pa v skupni višini **257.740 EUR**, kar predstavlja 104-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev. Odhodki za tekoče vzdrževanje in intervencije predstavljajo najboljše skupino izdatkov v okviru izdatkov za blago in storitve. Postavka vključuje:

- stroške intervencijskih in vzdrževalnih del na stanovanjih in stanovanjskih objektih,
- stroške zavarovalnih premij za objekte,
- stroške upravljanja večstanovanjskih objektov,
- druge stroške, povezane z zagotavljanjem varne in funkcionalne uporabe stanovanjskega fonda.

Intervencijska dela so se izvajala predvsem zaradi puščanja vodovodnih in odtočnih instalacij, nujnih zamenjav dotrajenih sanitarnih elementov, popravil internih instalacij centralnega ogrevanja, odprave napak na elektroinstalacijah ter popravil stavbnega pohištva.

Obrazložitev realizacije

Višja realizacija glede na plan je posledica povečanega obsega nujnih intervencijskih in vzdrževalnih del ter višjih stroškov upravljanja v večstanovanjskih objektih. Izvedena dela so bila nujna za zagotavljanje varnosti, funkcionalnosti in ohranjanja vrednosti stanovanjskega fonda, zato je preseganje plana posledica objektivnih potreb po vzdrževanju in ne predstavlja sistemskega odstopanja.

3.2.1.3.6 Odhodki za najemnine in zakupnine

Odhodki za najemnine in zakupnine so bili v letu 2025 načrtovani v višini **5.100 EUR**, realizirani pa v višini **5.267 EUR**, kar predstavlja 103-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev. Navedeni odhodki vključujejo:

- najemnino garažnih mest za službena vozila,

-
- najem različne opreme,
 - stroške najema omrežja HKOM pri Ministrstvu za javno upravo.

Obrazložitev realizacije

Rahlo preseganje načrtovanih sredstev je posledica časovne dinamike plačil, saj je bilo eno plačilo najemnine za garažno mesto poravnano že v mesecu decembru 2025 zaradi zapadlosti ob začetku naslednjega obračunskega obdobja. Odstopanje tako ne predstavlja povečanja obsega najemnih razmerij, temveč zgolj časovno uskladitev plačil.

3.2.1.3.7 Kazni in odškodnine

Izdatki za kazni in odškodnine so bili v letu 2025 načrtovani v višini **5.000 EUR**, realizirani pa v višini **1.559 EUR**, kar predstavlja 31-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev.

Obrazložitev realizacije

Sredstva so bila načrtovana kot rezervacija za morebitne pravne in odškodninske obveznosti, ki jih ob pripravi finančnega načrta ni mogoče natančno predvideti. V letu 2025 je bilo realizirano eno plačilo nadomestila na podlagi sodne poravnave v zadevi I N 24/2022. V okviru istega postopka je sklad prejel tudi del povračila sredstev, kar je izkazano med prihodki. Nižja realizacija glede na plan je tako posledica dejstva, da v letu 2025 ni prišlo do drugih odškodninskih ali kazenskih obveznosti.

3.2.1.3.8 Drugi operativni odhodki

Drugi operativni odhodki so bili v letu 2025 načrtovani v višini **108.720 EUR**, realizirani pa v višini **94.064 EUR**, kar predstavlja 87-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev. Drugi operativni odhodki vključujejo različne stroške, povezane z izvajanjem dejavnosti sklada, in sicer:

- stroške konferenc, seminarjev in strokovnih posvetov,
- plačila po pogodbah o delu,
- strokovno izobraževanje zaposlenih,
- sejnine članov nadzornega sveta,
- sodne stroške in notarske storitve,
- članarine domačim neprofitnim institucijam ter druge članarine,
- plačila bančnih storitev in storitev Uprave za javna plačila,
- stroške, povezane z zadolževanjem,
- stroške cenitev in parcelacij,
- stroške, povezane z varstvom pri delu in upravljanjem zdravja na delovnem mestu,
- plačilo pooblaščenih oseb za varstvo osebnih podatkov,
- stroške vknjižbe namenskega premoženja,
- plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ),
- druge nepredvidene operativne odhodke.

Obrazložitev realizacije

Nižja realizacija glede na plan je predvsem posledica dejstva, da v letu 2025 ni bilo potrebe po izvedbi cenitev in parcelacij v predvidenem obsegu, prav tako so bili nižji sodni in notarski stroški od načrtovanih. Dodatno odstopanje izhaja iz zamika postopkov vknjižbe namenskega premoženja, za katere so bila v finančnem načrtu predvidena sredstva, vendar njihova izvedba v letu 2025 ni bila realizirana. Odstopanje tako ne predstavlja zmanjšanja obsega dejavnosti, temveč odraža dejansko dinamiko izvajanja postopkov ter racionalno porabo sredstev.

3.2.1.4 Plačila domačih obresti

Plačila domačih obresti so bila v letu 2025 načrtovana v višini **407.054 EUR**, realizirana pa v višini **276.881 EUR**, kar predstavlja 68-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev. Sredstva so bila načrtovana za plačilo obresti iz naslova dolgoročnih zadolžitvev sklada.

Obrazložitev realizacije

Nižja realizacija glede na plan je predvsem posledica spremembe referenčne obrestne mere (EURIBOR). Ob pripravi PFN 2025, ki je bil pripravljen v novembru 2024, so bili upoštevani takrat veljavni amortizacijski načrti z višjo predvideno obrestno mero. V letu 2025 je prišlo do znižanja referenčne obrestne mere EURIBOR, kar je posledično vplivalo na znižanje obrestnih obveznosti sklada. Zaradi tega so bila dejanska plačila obresti nižja od prvotno načrtovanih. Nižja realizacija tako ni posledica zmanjšanja obsega zadolženosti, temveč ugodnejših gibanj na finančnih trgih.

3.2.1.5 Rezerve

Na podlagi sklepa Nadzornega sveta z dne 13. 11. 2024 so bila sredstva rezervnega sklada za posebne namene za leto 2025 načrtovana v višini **75.000 EUR** in v celoti realizirana, kar predstavlja 100-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev.

Sredstva rezervnega sklada so namenjena financiranju obnove stanovanj ter se oblikujejo vsako leto v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika. Oblikovanje rezervnega sklada predstavlja pomemben mehanizem zagotavljanja dolgoročnega ohranjanja vrednosti stanovanjskega fonda sklada.

3.2.2 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili v letu 2025 načrtovani v višini **2.981.000 EUR**, realizirani pa v skupni višini **1.686.027 EUR**, kar predstavlja 57-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev. Nižja realizacija glede na plan je predvsem posledica časovne dinamike izvajanja posameznih investicijskih projektov ter prenosa dela aktivnosti v naslednje proračunsko obdobje. Investicijski odhodki vključujejo:

- nakup zgradb in prostorov,
- nakup opreme,
- izdatke za novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije,
- investicijsko vzdrževanje dotrajanih stanovanj,
- odhodke za študije o izvedljivosti projektov ter projektno dokumentacijo.

Investicije predstavljajo ključen element razvojne politike sklada in so usmerjene v povečanje ter ohranjanje vrednosti stanovanjskega fonda. Podrobnejša razčlenitev realizacije investicijskih odhodkov je prikazana v spodnji tabeli.

INVESTICIJSKI ODHODKI	PLAN	REALIZACIJA	Ind.
Nakup zgrad in prostorov	42.000 €	- €	0%
Nakup opreme	17.000 €	16.376 €	96%
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	2.340.000 €	1.175.543 €	50%
Investicijsko vzdrževanje in obnove	345.000 €	319.063 €	92%
Študije o izvedljivosti projektov in pr.dokum.	237.000 €	175.045 €	74%
SKUPAJ	2.981.000 €	1.686.027 €	57%

3.2.2.1 Nakup zgradb in prostorov

Odhodki za nakup zgradb in prostorov so bili v letu 2025 načrtovani v višini **42.000 EUR**, vendar v obravnavanem obdobju niso bili realizirani, kar predstavlja 0-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev.

Obrazložitev realizacije

Do realizacije nakupa v letu 2025 ni prišlo zaradi nerešenih pravnih vprašanj na strani prodajalca, ki so predstavljala pogoj za izvedbo prodaje. Zaradi navedenega je bil prenos lastništva časovno zamaknjen v leto 2026, skladno s tem pa so bila sredstva ponovno načrtovana v Poslovnem in finančnem načrtu za leto 2026. Realizacija investicije se je časovno zamaknila v naslednje leto, pri čemer načrtovana aktivnost ostaja v celoti nespremenjena.

3.2.2.2 Nakup opreme

V okviru odhodkov za nakup opreme so bila v letu 2025 načrtovana sredstva v višini **17.000 EUR**, realizirana pa v višini **16.376 EUR**, kar predstavlja 96-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev. Sredstva so bila namenjena zamenjavi dotrajane računalniške opreme ter nakupu nujne opreme za potrebe poslovanja, in sicer:

- zamenjavi računalniške opreme,
- nakupu službenega telefona,
- nakupu uničevalca dokumentov,
- nakupu hladilnika za potrebe poslovnih prostorov.

Obrazložitev realizacije

Realizacija je bila skoraj v celoti skladna z načrtovanimi sredstvi. Manjše odstopanje od plana je posledica dejanskih nabavnih cen opreme, ki so bile nižje od predvidenih ob pripravi finančnega načrta.

3.2.2.3 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije

V okviru odhodkov za novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije je JSS MOK v letu 2025 načrtoval sredstva v višini **2.340.000 EUR**, realizirana pa so bila v višini **1.175.543 EUR**, kar predstavlja 50-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev. Od skupno realiziranih sredstev je bilo:

- **507.179 EUR** porabljenih za projekt **Nova Dolinska – Blok 3 (PR0001)**,
- **668.364 EUR** porabljenih za projekt **Nova Dolinska – Blok 4 (PR0011)**.

Obrazložitev realizacije

Nižja realizacija glede na plan je predvsem posledica časovnega zamika začetka gradnje projekta Nova Dolinska – Blok 4. Ob pripravi PFN 2025 je bilo predvideno, da se gradnja prične v mesecu marcu 2025, dejanski začetek gradbenih del pa je bil realiziran dne 15. 7. 2025. V okviru odprtega postopka oddaje javnega naročila za izbiro izvajalca gradbenih del je bil izveden še konkurenčni postopek s pogajanjem, kar je postopek izbire izvajalca podaljšalo za več mesecev. Zaradi zamika začetka gradnje je bila dinamika izvedbe del in posledično tudi črpanje sredstev nižja od prvotno načrtovane. Preostanek investicijskih aktivnosti in finančna realizacija se skladno s terminskim planom izvedbe prenašata v leto 2026.

3.2.2.4 Investicijsko vzdrževanje in obnove

Odhodki za investicijsko vzdrževanje in obnove so bili v letu 2025 načrtovani v višini **345.000 EUR**, realizirani pa v skupni višini **319.063 EUR**, kar predstavlja 92-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev.

Planirana sredstva so bila namenjena investicijskemu vzdrževanju in obnovam stanovanjskega fonda z namenom zagotavljanja ustreznih bivalnih pogojev, podaljšanja življenjske dobe objektov ter ohranjanja njihove vrednosti. Največji delež sredstev je bil v letu 2025 namenjen celovitim obnovam fasad ter zamenjavi stavbnega pohištva. Zamenjava stavbnega pohištva je bila izvedena na naslednjih objektih:

- Partizanska ulica 15 (inv. št. 1626),
- Pahorjeva ulica 28 (inv. št. 1090),
- Opekarska ulica 6 (inv. št. 1396),
- Destradijev trg 9 (inv. št. 1090),
- Bernetičeva ulica 22 (inv. št. 1348),
- Zgornje Škofije 73 (inv. št. 1719),
- Vojkovo nabrežje 5 (inv. št. 1303).

Sredstva so bila porabljena tudi za celovite preнове med letom izpraznjenih stanovanj na naslovih:

- Sabinijeva ulica 2 (inv. št. 1381),
- Krožna cesta 4 (inv. št. 1450),
- Bernetičeva ulica 22 (inv. št. 1644),
- Cesta na Markovec 1c (inv. št. 1947),
- Prisoje 7 (inv. št. 1026),
- Ribiški trg 2 (inv. št. 1220),
- Dekani 149 (inv. št. 1016).

V letu 2025 je bila izvedena tudi celovita prenova kopalnic v 12 stanovanjih. Preostala sredstva so bila namenjena delnim obnovam posameznih stanovanj, kot so zamenjava stavbnega pohištva, oplesk, brušenje parketa, zamenjava sanitarnih elementov in druga vzdrževalna dela.

Obrazložitev realizacije

Nekoliko nižja realizacija glede na plan je posledica manjšega števila izpraznjenih stanovanj od prvotno načrtovanega, sicer pa je bil načrt investicijskega vzdrževanja skoraj v celoti realiziran.

3.2.2.5 Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije

Odhodki za študije o izvedljivosti in projektno dokumentacijo so bili v letu 2025 načrtovani v višini **237.000 EUR**, realizirani pa v višini **175.045 EUR**, kar predstavlja 74-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev. Sredstva so bila porabljena za:

- gradbeni in projektantski nadzor pri projektu Nova Dolinska – Blok 3 v višini 30.162 EUR,
- projektiranje objekta Nova Dolinska – Blok 4 v višini 134.879 EUR,
- gradbeni nadzor pri obnovah in adaptacijah stanovanj v višini 9.028 EUR,
- investicijski nadzor v višini 976 EUR.

Obrazložitev realizacije

Nižja realizacija glede na plan je posledica časovnega zamika začetka gradnje projekta Nova Dolinska – Blok 4, zaradi česar se del stroškov, povezanih z gradbenim in projektantskim

nadzorom, prenaša v leto 2026. Dinamika realizacije navedenih odhodkov je neposredno vezana na potek investicijskih del, zato odstopanje predstavlja zgolj časovni zamik izvedbe in ne zmanjšanja obsega načrtovanih projektnih aktivnosti.

3.3 Ocena realizacije izkaza računa finančnih terjatev in naložb

JSS MOK v letu 2025 ni načrtoval sredstev za povečanje kapitalskih deležev ali finančnih naložb v druge pravne osebe, prav tako v obravnavanem obdobju ni bilo realiziranih tovrstnih izdatkov.

Obrazložitev realizacije

V letu 2025 ni bilo izvedenih transakcij iz naslova kapitalskih deležev ali finančnih naložb, saj sklad teh aktivnosti ni načrtoval v okviru PFN 2025.

3.4 Ocena realizacije izkaza računa financiranja

V okviru PFN 2025 JSS MOK ni načrtoval dodatnega zadolževanja, načrtovana pa so bila sredstva za odplačilo dolga v višini **702.200 EUR**. Dejanska realizacija odplačil dolga je znašala **732.537 EUR**, kar predstavlja 104-odstotno realizacijo načrtovanih sredstev.

V letu 2025 je JSS MOK prejel **10.000 EUR** iz naslova zadolžitve, kar se nanaša na odpravo napake pri nakazilu sredstev iz posojilne pogodbe s SSRS. Ob črpanju posojila v decembru 2024 je SSRS pomotoma nakazal za 10.000 EUR premalo. Napaka je bila ugotovljena in odpravljena v januarju 2025, zato se navedeni znesek v izkazu za leto 2025 izkazuje kot realizirano zadolževanje.

Plačila domačega dolga zajemajo odplačila glavnice dolgoročnih posojil, sklenjenih za financiranje investicijskih projektov sklada. Plačila domačega dolga zajema plačila spodaj navedenih dolgoročnih posojil.

št.kredita	leto zadolžitve	Realizacija
164-2223-4/05	2005	51.652 €
238-35101-19/2021	2022	147.546 €
5439/2023	2023	233.340 €
301-0010462460	2024	300.000 €
SKUPAJ		732.538 €

Obrazložitev realizacije

Višja realizacija odplačil dolga glede na plan je posledica spremembe amortizacijskih načrtov v letu 2025. Ob pripravi finančnega načrta za leto 2025 so bili upoštevani amortizacijski načrti veljavni v novembru 2024, ki so temeljili na višji obrestni meri in posledično nižjih odplačilih glavnice. Zaradi znižanja referenčne obrestne mere (EURIBOR) v letu 2025 so se obresti znižale, posledično pa se je povečal delež odplačila glavnice v posameznih obrokih. Zaradi navedenega je bila skupna realizacija odplačila glavnice višja od prvotno načrtovane.

4 RAČUNOVODSKO POROČILO

Računovodsko poročilo JSS MOK za poslovno leto 2025 je pripravljeno v skladu z veljavno zakonodajo s področja javnih financ, računovodstva javnega sektorja ter notranjimi akti sklada. Računovodsko poročilo vsebuje naslednje temeljne računovodske izkaze:

- bilanco stanja,
- izkaz prihodkov in odhodkov,
- izkaz računa financiranja,
- izkaz računa finančnih terjatev in naložb,
- ter ustrezna pojasnila k izkazom.

Računovodski izkazi so pripravljene na podlagi poslovnih dogodkov, evidentiranih v poslovnih knjigah sklada, in zagotavljajo resničen ter pošten prikaz finančnega položaja, poslovnega izida in denarnih tokov JSS MOK na dan 31. 12. 2025.

4.1 Pojasnila k bilanci stanja

Bilanca stanja izkazuje končno stanje sredstev ter obveznosti do virov sredstev na dan 31. 12. 2025 ter primerjalne podatke na dan 31. 12. 2024. Sestavljena je v skladu z veljavnimi predpisi za javni sektor in izkazuje resnično in pošteno sliko premoženjskega stanja sklada. Verodostojnost izkazanih podatkov JSS MOK zagotavlja z letnim popisom sredstev in obveznosti do njihovih virov, ki ga opravijo s sklepom imenovane inventurne komisije. Ugotovitve popisa so podlaga za usklajevanje knjigovodskega stanja z dejanskim stanjem. V bilanci stanja so vrednosti izkazane v evrih brez centov.

Bilančna vsota JSS MOK je na dan 31. 12. 2025 znašala **46.162.792 EUR** in se je v primerjavi z letom 2024 povečala za 2 %. Podrobnejša obrazložitev pomembnejših sprememb in odstopanj v primerjavi s preteklim letom je predstavljena v nadaljevanju po posameznih postavkah bilance stanja.

4.1.1 Stanje sredstva – aktiva

Skupna vrednost sredstev JSS MOK je na dan 31. 12. 2025 znašala **46.162.792,12 EUR** in se je v primerjavi z letom 2024 povečala za 2 %.

Strukturo aktive predstavljajo:

- **dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju** v višini 39.965.476,41 EUR,
- **kratkoročna sredstva** v višini 6.197.315,71 EUR.

Zmanjšanje vrednosti dolgoročnih sredstev je predvsem posledica rednega obračuna amortizacije nepremičnin in opreme, ki je v letu 2025 presegla vrednost novih vlaganj. Kljub nadaljevanju investicijskega cikla (projekt Nova Dolinska – Blok 4, nabava programske opreme in opreme) se je zaradi povečanja popravkov vrednosti neto knjigovodska vrednost dolgoročnih sredstev nekoliko zmanjšala.

Na drugi strani so se kratkoročna sredstva pomembno povečala, predvsem zaradi višjega stanja denarnih sredstev na podračunu sklada. Povečana likvidnost je posledica časovne dinamike prilivov in realizacije odhodkov ter zagotavlja stabilno financiranje načrtovanih aktivnosti v naslednjem obdobju.

Členitev skupine	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	39.965.476,41 €	41.502.022,68 €	96%
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	243.952,58 €	196.372,58 €	124%
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	191.577,38 €	186.793,13 €	103%
02	NEPREMIČNINE	004	88.114.546,18 €	87.153.505,72 €	101%
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	48.268.209,79 €	45.737.528,75 €	106%
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	328.529,15 €	323.967,57 €	101%
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	271.614,48 €	256.511,62 €	106%
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	3.010,00 €	3.010,00 €	100%
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	- €	- €	0%
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	6.840,15 €	6.000,31 €	114%
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011		- €	0%
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)	012	6.197.315,71 €	3.576.979,74 €	173%
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	- €	- €	0%
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	5.467.314,37 €	2.678.224,91 €	204%
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	143.762,07 €	159.879,71 €	90%
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	- €	- €	0%
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	13.071,44 €	20.775,03 €	63%
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	- €	- €	0%
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	- €	- €	0%
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	8.466,13 €	14.672,37 €	58%
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	564.701,70 €	703.427,72 €	80%
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	- €	- €	0%
	C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)	023	- €	- €	0%
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	- €	- €	0%
31	ZALOGE MATERIALA	025	- €	- €	0%
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	- €	- €	0%
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	- €	- €	0%
34	PROIZVODI	028	- €	- €	0%
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	- €	- €	0%
36	ZALOGE BLAGA	030	- €	- €	0%
37	DRUGE ZALOGE	031	- €	- €	0%
	I AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)	032	46.162.792,12 €	45.079.002,42 €	102%
99	AKTIVNI KONTI IZ VZENBILANČNE EVIDENCE	033	659.048,67 €	258.480,77 €	255%

4.1.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so na dan 31. 12. 2025 znašala **39.965.476,41 EUR** in so se v primerjavi z letom 2024 znižala za 4 %.

Strukturo dolgoročnih sredstev predstavljajo:

- neopredmetena sredstva,
- nepremičnine,
- oprema in druga opredmetena osnovna sredstva,
- dolgoročne finančne naložbe,
- dolgoročne terjatve iz poslovanja.

V letu 2025 je JSS MOK izvajal investicijska vlaganja, predvsem v okviru projekta Nova Dolinska – Blok 4 (povečanje nepremičnin v gradnji), v nabavo novega programa VOPI in v zamenjavo dotrajane računalniške in druge opreme.

Kljub navedenim vlaganjem se je skupna neto vrednost dolgoročnih sredstev znižala. Razlog za znižanje je predvsem metodološke narave in izhaja iz sistema obračunavanja amortizacije. V letu 2025 je bil obračunan pomemben znesek amortizacije:

- pri nepremičninah v višini 2.530.681 EUR,
- pri opremi v višini 25.709,84 EUR,
- ter pri neopredmetenih sredstvih v skladu z veljavnimi stopnjami odpisa.

Povečanje popravkov vrednosti (amortizacije) je preseglo vrednost novih vlaganj, zato je neto knjigovodska vrednost dolgoročnih sredstev nižja. Dodatno na znižanje vpliva tudi dejstvo, da se obstoječi nepremičninski fond redno amortizira po 3% stopnji, medtem ko zemljišča niso predmet amortiziranja.

Znižanje ne predstavlja zmanjšanja premoženja v smislu odprodaje ali izgube sredstev, temveč je predvsem posledica rednega obračuna amortizacije v skladu z veljavnimi računovodskimi predpisi javnega sektorja.

Naziv skupine kontov	Znesek		Ind
	Tekočega leta	Prejšnjega leta	
DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	39.965.476,41 €	41.502.022,68 €	96%
NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	243.952,58 €	196.372,58 €	124%
POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	191.577,38 €	186.793,13 €	103%
NEPREMIČNINE	88.114.546,18 €	87.153.505,72 €	101%
POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	48.268.209,79 €	45.737.528,75 €	106%
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	328.529,15 €	323.967,57 €	101%
POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	271.614,48 €	256.511,62 €	106%
DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	3.010,00 €	3.010,00 €	100%
DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	6.840,15 €	6.000,31 €	114%

Neopredmetena sredstva in popravek vrednosti neopredmetenih sredstev

Nabavna vrednost neopredmetenih sredstev je na dan 31. 12. 2025 znašala **243.952,58 EUR** in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 24 %. Popravek vrednosti neopredmetenih sredstev je na dan 31. 12. 2025 znašal **191.577,38 EUR** in se je v primerjavi s preteklim letom povečal za 3 %. Neto knjigovodska vrednost neopredmetenih sredstev (nabavna vrednost zmanjšana za popravek vrednosti) je tako na dan 31. 12. 2025 znašala: **52.375,20 EUR**.

Gibanje dolgoročnega premoženja:

Naziv konta	Nabavna vrednost (1.1.)	Popravek vrednost (1.1.)	Povečanje nabavne vrednosti	Povečanje popravka vrednosti	Zmanjšanje nabavne vrednosti	Zmanjšanje popravka vrednosti	Amortizacija	Neodpisana vrednost (31.12.)
Dolgoročne premoženjske pravice	196.373 €	186.793 €	47.580 €	- €	- €	- €	4.784 €	52.375 €

JSS MOK med neopredmetenimi sredstvi izkazuje predvsem računalniške programe, ki jih uporablja pri svojem poslovanju. Neopredmeteno sredstvo, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. Povečanje nabavne vrednosti v letu 2025 izhaja predvsem iz nabave novega programa VOPI za vodenje pisarniškega poslovanja sklada v znesku 47.580 EUR. Program je bil na dan 31. 12. 2025 evidentiran kot neopredmeteno sredstvo v gradnji oziroma izdelavi ter je bil prenesen v uporabo v januarju 2026, ko se je začel dejansko uporabljati.

Popravek vrednosti neopredmetenih sredstev se povečuje zaradi rednega obračuna amortizacije. JSS MOK obračunava amortizacijo neopredmetenih osnovnih sredstev po metodi enakomernega časovnega amortiziranja od nabavne vrednosti do popolnega odpisa, v skladu z veljavnim Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev, ki ga je izdalo Ministrstvo za finance.

Veljavne amortizacijske stopnje za neopredmetena sredstva znašajo:

- programska oprema – 20 %,
- ostale pravice – 10 %.

Nepremičnine in popravek vrednosti nepremičnin

Nabavna vrednost nepremičnin je na dan 31. 12. 2025 znašala **88.114.546,18 EUR** in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 1 %. Popravek vrednosti nepremičnin je na dan 31. 12. 2025 znašal **48.268.209,79 EUR** in se je v primerjavi s preteklim letom povečal za 6 %. Neto knjigovodska vrednost nepremičnin (nabavna vrednost zmanjšana za popravek vrednosti) je na dan 31. 12. 2025 znašala: **39.846.336,39 EUR**.

Gibanje nepremičnin:

Naziv konta	Nabavna vrednost (1.1.)	Popravek vrednost (1.1.)	Povečanje nabavne vrednosti	Povečanje popravka vrednosti	Zmanjšanje nabavne vrednosti	Zmanjšanje popravka vrednosti	Amortizacija	Neodpisana vrednost (31.12.)
Zemljišča	2.619.659 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2.619.659 €
Zgradbe	84.533.847 €	45.737.529 €	961.040 €	- €	- €	- €	2.530.681 €	37.226.678 €

JSS MOK med nepremičninami izkazuje vrednost zemljišč, zgradb ter nepremičnin v gradnji oziroma izdelavi (investicije v teku). Nepremičnina, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti.

Vrednost zemljišč se v primerjavi s preteklim letom ni spremenila. Vrednost zgradb se je povečala predvsem zaradi povečanja vrednosti nepremičnin v gradnji in izdelavi, ki so se v letu 2025 povečale za 961.040 EUR, kar predstavlja izvedena plačila v okviru projekta Nova Dolinska – Blok 4. Popravek vrednosti nepremičnin se je v letu 2025 povečal za 2.530.681 EUR, kar je posledica rednega obračuna amortizacije. JSS MOK obračunava amortizacijo opredmetenih osnovnih sredstev po metodi enakomernega časovnega amortiziranja v skladu z veljavnim Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev.

Veljavne amortizacijske stopnje znašajo:

- zgradbe – 3 %,
- zemljišča – 0 %.

Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter popravek vrednosti

Nabavna vrednost opreme skupaj z drobnim inventarjem je na dan 31. 12. 2025 znašala **328.529,15 EUR** in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 1 %. Popravek vrednosti opreme je na dan 31. 12. 2025 znašal **271.614,48 EUR** in se je v primerjavi s preteklim letom povečal za 6 %. Neto knjigovodska vrednost opreme (nabavna vrednost zmanjšana za popravek vrednosti) je na dan 31. 12. 2025 znašala: **56.914,67 EUR**.

Gibanje opreme:

Naziv konta	Nabavna vrednost (1.1.)	Popravek vrednost (1.1.)	Povečanje nabavne vrednosti	Povečanje popravka vrednosti	Zmanjšanje nabavne vrednosti	Zmanjšanje popravka vrednosti	Amortizacija	Neodpisana vrednost (31.12.)
Oprema	323.968 €	256.512 €	15.169 €	- €	10.607 €	10.607 €	25.710 €	56.915 €

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 izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. V letu 2025 se je nabavna vrednost opreme povečala za 15.169 EUR zaradi novih nabav, zmanjšala pa za 10.607 EUR zaradi izločitve in odpisov dotrajane opreme. Povečanje izhaja predvsem iz:

- zamenjave dotrajanih računalnikov,
- nakupa službenega telefona,
- nakupa uničevalca dokumentov,
- nakupa hladilnika za potrebe poslovnih prostorov.

Znižanje nabavne vrednosti je posledica odpisov na podlagi sklepa direktorja, izdanega po predlogu centralne inventurne komisije za leto 2025.

Popravek vrednosti opreme se je v letu 2025 povečal za **25.709,84 EUR**, kar je posledica rednega obračuna amortizacije. JSS MOK obračunava amortizacijo opreme po metodi enakomernega časovnega amortiziranja v skladu z veljavnim Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev.

Veljavne amortizacijske stopnje znašajo:

- pohištvo – 12 %,
- druga oprema – 20 %,
- osebni avtomobili – 12,50 %,
- računalniki – 50 %,
- druga računalniška oprema – 25 %,
- drobn inventar – 100 %.

Dolgoročne finančne naložbe

Dolgoročne finančne naložbe so na dan 31. 12. 2025 znašale **3.010,00 EUR** in se v primerjavi s preteklim letom niso spremenile. JSS MOK med dolgoročnimi finančnimi naložbami izkazuje naložbe v umetniška dela (slike). Finančna naložba je bila ob začetnem pripoznanju ovrednotena po nabavni vrednosti. V letu 2025 pri dolgoročnih finančnih naložbah ni bilo sprememb, prav tako ni bilo izvedenih novih nakupov ali odpisov.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja

Dolgoročne terjatve iz poslovanja so na dan 31. 12. 2025 znašale **6.840,15 EUR** in predstavljajo stanje sredstev rezervnega sklada za poslovni prostor na naslovu Zore Perello Godina 2, Koper. V primerjavi s preteklim letom so se dolgoročne terjatve povečale za 14 %, kar predstavlja povečanje v višini 839,84 EUR. Povečanje je posledica dodatnih vplačil v rezervni sklad oziroma uskladitve stanja sredstev rezervnega sklada v skladu z upravljanjem poslovnega prostora.

4.1.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva so na dan 31. 12. 2025 znašala **6.197.315,71 EUR** in so se v primerjavi s preteklim letom povečala za 73 %. Povečanje je predvsem posledica bistvenega povečanja dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah. V okviru kratkoročnih sredstev so izkazana:

- dobroimetja pri bankah,
- kratkoročne terjatve do kupcev,
- kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta,
- druge kratkoročne terjatve,
- neplačani odhodki.

Hkrati se je v letu 2025:

- zmanjšala vrednost kratkoročnih terjatev do kupcev,
- zmanjšale so se druge kratkoročne terjatve,
- zmanjšali so se neplačani odhodki.

Zmanjšanje terjatev kaže na izboljšano izterjavo in stabilno plačilno disciplino najemnikov, medtem ko zmanjšanje neplačanih odhodkov pomeni, da je sklad ob koncu leta izkazoval nižje odprte obveznosti kot v preteklem letu.

Naziv	Znesek		Ind
	Tekočega leta	Prejšnjega leta	
KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	6.197.315,71 €	3.576.979,74 €	173%
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	5.467.314,37 €	2.678.224,91 €	204%
KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	143.762,07 €	159.879,71 €	90%
KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	13.071,44 €	20.775,03 €	63%
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	8.466,13 €	14.672,37 €	58%
NEPLAČANI ODHODKI	564.701,70 €	703.427,72 €	80%

Dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah

Stanje denarnih sredstev na podračunu je na dan 31. 12. 2025 znašalo **5.467.314,37 EUR**, kar predstavlja povečanje za 104 % oziroma 2.789.089,46 EUR v primerjavi s preteklim letom. Sredstva so evidentirana na podračunu JSS MOK, odprtem pri Banki Slovenije. Povečanje denarnih sredstev je povezano z dinamiko prilivov in odlivov v okviru izvajanja investicijskih projektov ter časovnim zamikom med prejetimi sredstvi in realizacijo odhodkov. Na višje stanje denarnih sredstev so pomembno vplivala tudi prejeta nepovratna sredstva v letu 2025, ki do konca poslovnega leta še niso bila v celoti porabljena. Ta sredstva bodo v letu 2026 namenjena predvsem financiranju investicije izgradnje projekta Nova Dolinska – Blok 4.

Kratkoročne terjatve do kupcev

Vrednost kratkoročnih terjatev do kupcev je na dan 31. 12. 2025 znašala **143.762,07 EUR** in se je v primerjavi s preteklim letom zmanjšala za 10 %. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje predvsem terjatve do najemnikov stanovanj in garaž ter terjatve do kupcev za nakup stanovanj.

Terjatve iz naslova najemnin so delno zavarovane z vplačanimi varščinami. V primeru izselitve najemnika z neporavnanimi obveznostmi se terjatve pokrijejo iz vplačane varščine. JSS MOK vsem dolžnikom pred vložitvijo izvršbe omogoči poravnavo dolga z obročnimi plačili. V primeru neizpolnjevanja dogovorov se zoper dolžnika vloži izvršba. Odprte terjatve v izvršilnih postopkih na dan 31. 12. 2025 znašajo 4.281 EUR. Terjatve, za katere se ocenjuje, da ne bodo v celoti ali delno poravnane (predvsem terjatve deložiranih in pokojnih najemnikov), so evidentirane na posebnem kontu in na dan 31. 12. 2025 znašajo 6.731,93 EUR. Večinoma gre za terjatve z zapadlostjo nad 365 dni. Na podlagi opravljene inventure je JSS MOK v letu 2025 odpisal terjatve v skupni višini 214,26 EUR.

Struktura odprtih postavk po zapadlosti na dan 31. 12. 2025

Zapadlost/ skupaj	143.762,07 €
do 30	7.315,23 €
od 31 do 120 dni	19.438,70 €
od 121 do 364	4.314,57 €
nad 365 dni	12.615,64 €
Ne zapadle	100.077,93 €

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (EKN)

Kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN so na dan 31. 12. 2025 znašale **13.071,44 EUR** in so se v primerjavi s preteklim letom zmanjšale za 37 %. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje terjatve do uporabnikov proračuna, za katere se sestavlja premoženjska bilanca države oziroma občine.

Druge kratkoročne terjatve

Druge kratkoročne terjatve so na dan 31. 12. 2025 znašale **8.466,13 EUR** in so se v primerjavi s preteklim letom zmanjšale za 42 %.

V okviru teh terjatev JSS MOK izkazuje:

- terjatve do FURS iz naslova DDV,
- terjatve do ZZSZ iz naslova refundacij bolniških odsotnosti,
- terjatve do zaposlenih iz naslova šolnin,
- terjatve do najemnikov iz naslova porabe kurilnega olja (Cesta na Markovec 1c, Koper).

Neplačani odhodki

Neplačani odhodki so na dan 31. 12. 2025 znašali **564.701,70 EUR** in so se v primerjavi s preteklim letom zmanjšali za 20 %. Izkazujejo evidentirane odprte obveznosti, ki so na pasivni strani bilance prikazane v okviru kontnih skupin 21, 22, 23, 24 itd., ter predstavljajo obveznosti za prejete, vendar do konca leta še neplačane račune.

4.1.2 Stanje obveznosti do virov sredstev – pasiva

Skupna vrednost pasive JSS MOK na dan 31. 12. 2025 znaša **46.162.792,12 EUR** in je v primerjavi s preteklim letom višja za 2 %.

Pasivo sestavljajo:

- **Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve** v višini 1.520.110,03 EUR (zmanjšanje za 3 %),
- **Lastni viri in dolgoročne obveznosti** v višini 44.642.682,09 EUR (povečanje za 3 %).

Povečanje celotne pasive v letu 2025 je predvsem posledica povečanja sklada namenskega premoženja, ob hkratnem zmanjšanju dolgoročnih finančnih obveznosti zaradi rednega odplačevanja kreditov.

skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Ind
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	1.520.110,03 €	1.567.409,94 €	97%
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	- €	1.432,30 €	0%
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	56.747,12 €	48.470,93 €	117%
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBA VITELJEV	037	491.831,83 €	635.884,71 €	77%
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	46.594,04 €	10.278,33 €	453%
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	2.758,36 €	2.909,16 €	95%
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	812.016,00 €	732.538,00 €	111%
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	- €	- €	0%
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	107.255,68 €	132.989,51 €	81%
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	2.907,00 €	2.907,00 €	100%
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)	044	44.642.682,09 €	43.511.592,48 €	103%
90	SPLOŠNI SKLAD	045	- €	- €	0%
91	REZERVNI SKLAD	046	593.359,95 €	643.535,09 €	92%
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	- €	- €	0%
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	- €	- €	0%
940	SKLAD NAMENKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	35.827.887,80 €	33.845.592,71 €	106%
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	8.138.814,36 €	8.940.830,05 €	91%
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	82.619,98 €	81.634,63 €	101%
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	46.162.792,12 €	45.079.002,42 €	102%
99	PASIVNI KONTI IZ VEBILANČNE EVIDENCE	061	659.048,67 €	196.933,00 €	335%

4.1.2.1 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so na dan 31. 12. 2025 znašale **1.520.110,03 EUR** in so se v primerjavi s preteklim letom zmanjšale za 3 % (zmanjšanje za 47.299,91 EUR).

V okviru navedenih obveznosti JSS MOK izkazuje:

- kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine,
- kratkoročne obveznosti do zaposlenih,
- kratkoročne obveznosti do dobaviteljev,
- druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja,
- kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta,
- neplačane prihodke,
- pasivne časovne razmejitve.

Zmanjšanje je predvsem posledica nižjih obveznosti do dobaviteljev, nižjih neplačanih prihodkov ter zaprtja obveznosti za prejete varščine. Povečanje drugih kratkoročnih obveznosti iz poslovanja (zlasti obveznosti za DDV) ni bistveno vplivalo na skupno gibanje skupine, saj so se druge pomembnejše postavke znižale.

Kratkoročne obveznosti predstavljajo približno 3,2 % celotne pasive, kar potrjuje stabilno likvidnostno stanje sklada in nizko kratkoročno finančno tveganje.

Naziv	Znesek		Ind
	Tekočega leta	Prejšnjega leta	
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	1.520.110,03 €	1.567.409,94 €	97%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	- €	1.432,30 €	0%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	56.747,12 €	48.470,93 €	117%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	491.831,83 €	635.884,71 €	77%
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	46.594,04 €	10.278,33 €	453%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	2.758,36 €	2.909,16 €	95%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	812.016,00 €	732.538,00 €	111%
NEPLAČANI PRIHODKI	107.255,68 €	132.989,51 €	81%
PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	2.907,00 €	2.907,00 €	100%

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih so na dan 31. 12. 2025 znašale 56.747,12 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom povečale za 17 %. Obveznosti predstavljajo obračunane, vendar do konca leta še neizplačane plače za mesec december 2025, nadomestila plač ter druge prejemke iz delovnega razmerja skupaj s pripadajočimi davki in prispevki. Povečanje obveznosti v letu 2025 je predvsem posledica prevedbe plač v nov plačni sistem s 1. 1. 2025, uvedbe dodatnega obveznega prispevka za dolgotrajno oskrbo s 1. 7. 2025 ter uvedbe zimskega regresa, kar je vplivalo na višjo maso obračunanih plač in pripadajočih prispevkov. Navedene obveznosti so bile v celoti poravnane v januarju 2026, skladno z zakonskimi roki izplačil.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev so na dan 31. 12. 2025 znašale **491.831,83 EUR** in so se v primerjavi s preteklim letom zmanjšale za 23 % (zmanjšanje za 144.052,88 EUR). V okviru navedenih kontov so izkazane vse obveznosti do dobaviteljev, ki so zapadle v plačilo v enem letu ali prej.

Vsi evidentirani zneski temeljijo na verodostojnih knjigovodskih listinah (pogodbe, naročilnice, računi ipd.) in so bili na podlagi prejetih ter poslanih IOP obrazcev na dan 31. 12. 2025 usklajeni z dobavitelji. Celotni znesek kratkoročnih obveznosti do dobaviteljev je izkazan tudi na aktivni strani bilance v okviru kontne skupine 18 – neplačani odhodki, kar zagotavlja skladnost med aktivno in pasivno stranjo bilance. Obveznosti do dobaviteljev niso zavarovane.

Struktura odprtih postavk po zapadlosti na dan 31. 12. 2025:

Obveznosti	491.831,83 €
od 0 do 30	21.183,45 €
od 31 do 120	0,00 €
od 121 do 364	0,00 €
nad 365 dni	0,00 €
Ne zapadle	470.648,38 €

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja so na dan 31. 12. 2025 znašale **46.594,04 EUR** in so se v primerjavi s preteklim letom povečale za 353 % (povečanje za 36.315,71 EUR).

JSS MOK v okviru navedenih obveznosti izkazuje predvsem:

- obveznosti do Finančne uprave Republike Slovenije iz naslova prispevkov za plače za mesec december,
- obveznosti iz naslova davka na dodano vrednost (DDV),
- ter druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja.

Na dan 31. 12. 2025 je obveznost za DDV znašala 36.718 EUR, kar predstavlja glavnino navedenih obveznosti in je tudi ključni razlog za povečanje postavke v primerjavi s preteklim letom. Navedene obveznosti so bile poravnane v januarju 2026 v skladu z zakonskimi roki.

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta (EKN)

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta so na dan 31. 12. 2025 znašale **2.758,36 EUR** in so se v primerjavi s preteklim letom zmanjšale za 5 %. JSS MOK v okviru navedenih obveznosti izkazuje obveznosti do uporabnikov proračuna občin in države, za katere se sestavlja premoženjska bilanca države oziroma občine. Gre za medsebojne obveznosti med proračunskimi uporabniki, ki se usklajujejo v okviru priprave premoženjske bilance.

Kratkoročne obveznosti do financerjev

Kratkoročne obveznosti do financerjev so na dan 31. 12. 2025 znašale **812.016,00 EUR**, kar predstavlja povečanje v primerjavi s preteklim letom (79.478 EUR oziroma 111 %). Povečanje je predvsem posledica prerazvrstitve dela dolgoročnih obveznosti iz naslova prejetih kreditov med kratkoročne obveznosti, in sicer v višini obrokov glavnice, ki zapadejo v plačilo v letu 2026. Skladno z računovodskimi pravili se namreč del dolgoročnih obveznosti, ki zapade v plačilo v naslednjem poslovnem letu, izkazuje med kratkoročnimi obveznostmi.

Neplačani prihodki

Neplačani prihodki so na dan 31. 12. 2025 znašali **107.255,68 EUR** in so se v primerjavi s preteklim letom zmanjšali za 19 % (zmanjšanje za 25.733,83 EUR).

Izkazujejo evidentirane odprte postavke, ki so na aktivni strani bilance prikazane v okviru terjatvenih kontnih skupin (konti 12, 14, 15, 16, 17 ipd.). Gre za prihodke obračunskega obdobja, ki do konca leta še niso bili plačani in predstavljajo nasprotno postavko ustreznim terjatvam na aktivni strani bilance. Zmanjšanje neplačanih prihodkov kaže na izboljšano dinamiko plačil in učinkovitejše upravljanje terjatev v primerjavi s preteklim letom.

Pasivne časovne razmejitve

Pasivne časovne razmejitve so na dan 31. 12. 2025 znašale **2.907,00 EUR** in se v primerjavi s preteklim letom niso spremenile. Izkazujejo ustrezne protiknjižbe terjatev do zaposlenih iz naslova šolnin ter predstavljajo časovno razmejene prihodke v skladu z načelom nastanka poslovnega dogodka.

4.1.2.2 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti so na dan 31. 12. 2025 znašali **44.642.682,09 EUR** in so se v primerjavi s preteklim letom povečali za 3 %.

Večino pasive predstavljajo:

- sklad namenskega premoženja v javnih skladih,
- dolgoročne finančne obveznosti,
- rezervni sklad.

Struktura virov financiranja kaže na pretežno dolgoročno financiranje sredstev, kar je skladno z naravo dejavnosti javnega stanovanjskega sklada.

Najpomembnejše spremembe v letu 2025 so:

- povečanje sklada namenskega premoženja za 1.982.295,09 EUR,
- zmanjšanje dolgoročnih finančnih obveznosti za 802.015,64 EUR zaradi rednega odplačevanja kreditov,
- rahlo povečanje drugih dolgoročnih obveznosti (varščine najemnikov).

Sklad namenskega premoženja predstavlja temeljni lastni vir financiranja dejavnosti JSS MOK in odraža vrednost premoženja, prenesenega s strani ustanovitelja ter ustvarjeni presežek prihodkov. Dolgoročne finančne obveznosti predstavljajo 24,98 % kapitala sklada, kar je bistveno pod zakonsko mejo 50 % iz 158. člena SZ-1 in 37. člena ZJS-1. Zadolženost sklada je zato zmerna, stabilna in v celoti skladna z zakonodajo. Struktura pasive kaže, da je financiranje dejavnosti sklada pretežno dolgoročno naravnano, kar je skladno z naravo njegove dejavnosti (upravljanje in gradnja stanovanjskega fonda).

Rezervni sklad

JSS MOK je na dan 31. 12. 2025 v svojih poslovnih knjigah izkazoval rezervni sklad v skupni višini **593.359,95 EUR**, kar predstavlja zmanjšanje za 8 % v primerjavi s preteklim letom.

Rezervni sklad se nanaša na:

- rezervni sklad za potrebe stanovanj, oblikovan na podlagi 41. člena Stanovanjskega zakona,
- rezervni sklad za poslovni prostor Zeleni park.

Sredstva rezervnega sklada se lahko uporabljajo izključno za:

- poravnava stroškov vzdrževanja, predvidenih v sprejetem načrtu vzdrževanja,
- izvajanje del za učinkovitejšo rabo energije,
- izvedbo izboljšav in nujnih vzdrževalnih del,
- odplačevanje za te namene najetih posojil,
- zalaganje stroškov izterjave plačil v rezervni sklad.

Zmanjšanje rezervnega sklada v letu 2025 je posledica porabe sredstev za izvajanje načrtovanih vzdrževalnih del.

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

RS stanovanja	na dan 1. 1.	vplačila	črpanje	na dan 31. 12.
stanovanja v lasti JSS MOK	637.534,78 €	75.000,00 €	126.014,98 €	586.519,80 €
SKUPAJ	637.534,78 €			586.519,80 €

Gibanje rezervnega sklada za poslovni prostor je podrobneje prikazano v spodnji tabeli:

RS poslovni prostor	na dan 1.1.	vplačila	črpanje	na dan 31. 12.
Zeleni park	6.000,31 €	1.697,90 €	858,06 €	6.840,15 €
SKUPAJ	6.000,31 €			6.840,15 €

Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja je na dan 31. 12. 2025 znašal **35.827.887,80 EUR** in se je v primerjavi s preteklim letom povečal za 6 % (povečanje za 1.982.295,09 EUR). Navedena vrednost izkazuje namensko premoženje oziroma kapital sklada, ki ga je ustanovitelj – Mestna občina Koper – prenesel na JSS MOK ter predstavlja temeljni vir financiranja njegove dejavnosti. JSS MOK mora z namenskim premoženjem ravnati in ga upravljati v skladu z namenom, zaradi katerega je ustanovljen, ter kot dober gospodar.

Podrobnejše gibanje namenskega premoženja v letu 2025 je prikazano v spodnji tabeli.

Stanje (kt940) na dan 1. 1.	33.845.592,71
+ POVEČANJE (nove nabave OS, drobni inventar, prenosi ustanovitelja)	1.023.789,03
+ ostalo (vračila kreditov, st.izravna DDV, itd.)	732.536,24
+ presežek PRIHODKOV	2.797.144,96
- ZMANJŠANJE (amortizacija, prodaja, odpisi, ipd.)	2.561.175,14
- ZADOLŽEVANJE	10.000,00
- presežek ODHODKOV	
Stanje (kt 940) na dan 31. 12. 2025	35.827.887,80

Dolgoročne finančne obveznosti

Dolgoročne finančne obveznosti so na dan 31. 12. 2025 znašale **8.138.814,36 EUR** in so se v primerjavi s preteklim letom zmanjšale za 9 % (zmanjšanje za 802.015,69 EUR). JSS MOK v okviru navedenih obveznosti izkazuje stanje dolgoročnih posojil, prejetih v Republiki Sloveniji, pri SSRS ter poslovnih bankah. Zmanjšanje dolgoročnih finančnih obveznosti v letu 2025 je posledica rednega odplačevanja glavnice kreditov.

Stanje zadolžitve na dan 31. 12. 2025 je podrobneje prikazan v spodnji tabeli:

Posojilodajalec	Datum pogodbe	Stanje kredita(dolgoročno/ kratkoročno) 31.12.2025	rok vračila	OM	Delež NP
SSRS	1.12.2005	332.323,98 €	25let	12M EURIBOR+0%	0,93%
SSRS	29.03.2022	4.307.406,38 €	25let	12M EURIBOR+0,3%	12,02%
Poslovna banka	12.12.2023	3.111.100,00 €	15let	6M EURIBOR+ 0,88%	8,68%
Poslovna banka	12.09.2024	1.200.000,00 €	5let	6M EURIBOR+ 0,5%	3,35%
SKUPAJ		8.950.830,36 €			24,98%
Stanje kapitala dan 31.12.2025		35.827.887,80 €			EUR

Stanje kapitala (sklada namenskega premoženja) na dan 31. 12. 2025 znaša **35.827.887,80 EUR**. Stopnja zadolženosti JSS MOK na dan 31. 12. 2025 znaša **24,98 % kapitala**, kar pomeni, da sklad v celoti izpolnjuje določila 158. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) in 37. člena Zakona o javnih skladih (ZJS-1), ki določata, da skupni obseg zadolžitve lahko doseže največ 50 % kapitala javnega sklada oziroma izkazanega namenskega premoženja. Zadolženost sklada je tako zmerna in v varnih zakonskih okvirih ter omogoča nadaljnje financiranje investicijskih projektov.

Druge dolgoročne obveznosti

Druge dolgoročne obveznosti so na dan 31. 12. 2025 znašale **82.619,98 EUR** in so se v primerjavi s preteklim letom povečale za 1 %. Navedene obveznosti predstavljajo obveznosti do posameznih najemnikov iz naslova prejetih varščin.

V letu 2025 je JSS MOK izvršil vračilo varščin ob izselitvah najemnikov ter hkrati pridobil nove varščine ob sklenitvi novih najemnih razmerij, kar je vplivalo na manjše neto povečanje postavke.

Prejete varščine se za čas trajanja najemnih pogodb evidentirajo kot dolgoročne obveznosti sklada. Ob prenehanju najemnega razmerja se varščina najemniku vrne oziroma se poračuna z morebitnimi neporavnanimi obveznostmi iz naslova najemnin ali nastale škode. Postavka predstavlja stabilen in trajen vir dolgoročnih obveznosti, ki je neposredno vezan na obseg najemnega fonda.

4.2 Izvenbilančni podatki

Izvenbilančna evidenca je na dan 31. 12. 2025 znašala **659.048,67 EUR** in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za **235 %** (povečanje za 462.115,67 EUR).

JSS MOK v okviru izvenbilančnih kontov evidentira:

- prejete bančne garancije,
- prejete menice,
- ter dane bančne garancije za zavarovanje dolgoročnih obveznosti.

Prejete bančne garancije se nanašajo predvsem na zavarovanje dobre izvedbe del in odprave napak v garancijski dobi pri investicijskih projektih sklada. Povečanje v letu 2025 je predvsem posledica zaključka investicije Blok 3, pri kateri je bila prejeta garancija za dobro izvedbo del. Dane bančne garancije se nanašajo na zavarovanje dolgoročnega kredita, pridobljenega pri SSRS za izgradnjo stanovanj na Dolinski cesti v Kopru.

Izvenbilančne postavke ne vplivajo neposredno na bilančno vsoto, predstavljajo pa potencialne obveznosti oziroma zavarovanja, ki so pomembna z vidika finančnega tveganja in preglednosti poslovanja.

4.3 Dogodki po dnevu bilance stanja

Po dnevu bilance stanja, to je po 31. 12. 2025, do dneva priprave letnega poročila ni prišlo do pomembnih dogodkov, ki bi vplivali na resničnost in poštenost prikazovanja računovodskih izkazov za poslovno leto 2025.

4.4 Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov

Izkaz prihodkov in odhodkov je temeljni računovodski izkaz poslovnega izida drugih uporabnikov in mora resnično ter pošteno prikazovati prihodke, odhodke ter poslovni izid obračunskega obdobja.

JSS MOK v izkazu prihodkov in odhodkov izkazuje postavke po načelu denarnega toka za poslovno leto 2025. Podrobnejša analiza realizacije prihodkov in odhodkov glede na sprejeti finančni načrt je podana v poglavjih Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta za leto 2025 in Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta za leto 2025.

V nadaljevanju so podane obrazložitve pomembnejših postavk prihodkov in odhodkov ter pojasnila bistvenih odstopanj v primerjavi s preteklim letom, ki so vplivala na poslovni izid sklada. Poslovanje v letu 2025 je zaznamovalo predvsem:

- črpanje transfernih sredstev,
- nadaljevanje investicijskih aktivnosti,
- ter gibanje stroškov financiranja in tekočega poslovanja.

4.4.1 Prihodki

JSS MOK je v letu 2025 izkazal **6.892.861 EUR** skupnih prihodkov, kar predstavlja povečanje za 189 % v primerjavi z letom 2024 (2.384.817 EUR). Povečanje prihodkov je predvsem posledica prejetih transfernih sredstev, zlasti nepovratnih sredstev za projekt Nova Dolinska – Blok 3.

<i>NAZIV</i>	<i>Tekoče leto</i>	<i>Preteklo leto</i>	<i>Ind</i>
SKUPAJ PRIHODKI	6.892.860,74 €	2.384.817,15 €	289%
Nedavčni prihodki	1.798.576,60 €	1.559.278,19 €	115%
Kapitalski prihodki	36.797,69 €	583.753,06 €	6%
Transferni prihodki	5.057.486,45 €	241.785,90 €	2092%

Nedavčni prihodki

Nedavčni prihodki so bili v letu 2025 izkazani v skupni višini **1.798.577 EUR** in so se v primerjavi s preteklim letom povečali za **15 %**.

V okviru nedavčnih prihodkov je JSS MOK izkazal:

- prihodke od obresti v višini **86.145 EUR**,
- prihodke od premoženja v višini **1.648.472 EUR**,
- druge nedavčne prihodke v višini **63.959 EUR**.

Prihodki od premoženja zajemajo predvsem prihodke iz naslova najemnin stanovanj in garaž ter predstavljajo stabilen in temeljni vir poslovanja sklada. Drugi nedavčni prihodki vključujejo raznovrstne prihodke, ki so podrobneje prikazani in razloženi v posebnem poglavju.

Kapitalski prihodki

Kapitalski prihodki so bili v letu 2025 izkazani v skupni višini **36.798 EUR**, kar predstavlja bistveno zmanjšanje v primerjavi z letom 2024 (583.753 EUR).

V letu 2025 kapitalski prihodki izhajajo predvsem iz:

- obročnih plačil za nepremičnine, prodane v preteklih letih (2014 in 2017),
- manjših prihodkov od prodaje opreme in stavbnega zemljišča.

Zmanjšanje kapitalskih prihodkov je posledica nižjega obsega prodaje nepremičnin v primerjavi s preteklim letom.

Transferni prihodki

Transferni prihodki so bili v letu 2025 izkazani v skupni višini **5.057.486 EUR**, medtem ko so v letu 2024 znašali 241.786 EUR. Povečanje je predvsem posledica prejetih nepovratnih sredstev iz državnega proračuna za projekt Nova Dolinska – Blok 3 v višini 4.688.962 EUR.

Poleg navedenega transferni prihodki vključujejo tudi:

- sredstva prejeta iz proračuna Mestne občine Koper,
- sredstva prejeta iz proračuna Občine Ankaran,
- sredstva prejeta iz skladov socialnega zavarovanja.

Transferni prihodki so tako odločilno vplivali na bistveno povečanje skupnih prihodkov v letu 2025 in posledično na izkazani presežek prihodkov nad odhodki

4.4.2 Odhodki

Skupni odhodki so bili v letu 2025 izkazani v skupni višini **3.373.178 EUR** in so se v primerjavi z letom 2024 znižali za **40 %**.

<i>NAZIV</i>	<i>Tekoče leto</i>	<i>Preteklo leto</i>	<i>Ind</i>
SKUPAJ ODHODKI	3.373.178,09 €	5.650.608,22 €	60%
Tekoči odhodki	1.687.150,61 €	1.539.286,08 €	110%
Investicijski odhodki	1.686.027,48 €	4.111.322,14 €	41%

Tekoči odhodki

Tekoči odhodki so bili v letu 2025 izkazani v skupni višini **1.687.151 EUR** in so se v primerjavi z letom 2024 povečali za **10 %**.

Tekoči odhodki vključujejo:

- plače in druge izdatke zaposlenim v višini **655.258 EUR**,
- prispevke delodajalca za socialno varnost v višini **101.694 EUR**,
- izdatke za blago in storitve v višini **578.318 EUR**,
- plačila domačih obresti v višini **276.881 EUR**,
- sredstva za posebne namene (rezerva) v višini **75.000 EUR**.

Povečanje stroškov dela je med drugim povezano s spremembami zakonodaje na področju plačnega sistema v javnem sektorju. Z začetkom leta 2025 se je pričela izvajati prenova plačnega sistema, ki uvaja novo plačno lestvico ter postopno prevedbo delovnih mest v nove plačne razrede. Dodatno je na rast stroškov vplivala uvedba obveznega prispevka za dolgotrajno oskrbo s 1. 7. 2025 ter uvedba zimskega regresa. Navedene spremembe so vplivale na zvišanje osnovnih plač in posledično tudi na povečanje pripadajočih prispevkov delodajalca. Povečanje izdatkov za blago in storitve je predvsem posledica višjih stroškov tekočega vzdrževanja stanovanjskega fonda ter splošne rasti cen storitev.

Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili v letu 2025 izkazani v skupni višini **1.686.027 EUR**, kar predstavlja zmanjšanje za **59 %** v primerjavi z letom 2024 (4.111.322 EUR).

Investicijski odhodki vključujejo:

- nakup opreme v višini **16.376 EUR**,
- novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije v višini **1.175.543 EUR**,
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini **319.063 EUR**,
- študije o izvedljivosti projektov, projektno dokumentacijo, nadzor in investicijski inženiring v višini **175.045 EUR**.

Zmanjšanje investicijskih odhodkov je predvsem posledica časovne dinamike izvajanja investicijskih projektov. V letu 2024 je bil obseg investicijskih del višji zaradi intenzivne faze gradnje projekta Nova Dolinska – Blok 3, medtem ko se je v letu 2025 pričelo izvajanje projekta Nova Dolinska – Blok 4, pri katerem se večji del investicijskih izdatkov pričakuje v naslednjem letu.

Poslovni izid

JSS MOK je v letu 2025 posloval s povprečnim številom 14 zaposlenih ter zaključil leto s **presežkom prihodkov nad odhodki v višini 3.519.683 EUR**. Presežek je predvsem posledica prejetih transfernih sredstev (zlasti nepovratnih sredstev za projekt Nova Dolinska – Blok 3), medtem ko je bil obseg investicijskih odhodkov v letu 2025 nižji kot v preteklem letu.

4.5 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

V poslovnem letu 2025 JSS MOK v Izkazu računa finančnih terjatev in naložb ne izkazuje računovodskih postavk. V letu 2025 ni bilo danih ali prejetih finančnih terjatev oziroma naložb, prav tako takšnih postavk ni bilo izkazanih v letu 2024.

4.6 Pojasnila k izkazu računa financiranja

V letu 2025 je JSS MOK izkazal zadolževanje v višini **10.000 EUR**, kar je bistveno manj kot v letu 2024, ko je bilo zadolževanje izkazano v višini 1.711.549 EUR. Znesek 10.000 EUR ne predstavlja novega kreditnega zadolževanja, temveč poračun po že sklenjeni posojilni pogodbi s SSRS. V decembru 2024 je bilo ob črpanju posojila ugotovljeno nakazilo v prenizkem znesku, razlika pa je bila v januarju 2025 usklajena in naknadno nakazana. Zaradi denarnega toka se navedeni znesek v letu 2025 izkazuje kot zadolževanje.

Odplačila dolga so v letu 2025 znašala **732.538 EUR**, kar predstavlja povečanje glede na leto 2024 (298.361 EUR). Odplačila so se nanašala na:

- odplačila kreditov bankam v višini 533.340 EUR,
- odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem v višini 199.198 EUR.

V letu 2025 je sklad izkazal **neto odplačilo dolga v višini 722.538 EUR**, saj so odplačila glavnice (732.538 EUR) bistveno presegla novo zadolževanje (10.000 EUR). V letu 2024 je bilo nasprotno izkazano neto zadolževanje, povezano z najemom novih kreditov za financiranje investicijskih projektov. Zaradi neto odplačila dolga se je skupna zadolženost sklada zmanjšala, kar se odraža tudi v nižjem deležu dolgoročnih finančnih obveznosti glede na kapital. Stopnja zadolženosti na dan 31. 12. 2025 znaša 24,98 % kapitala, kar je bistveno pod zakonsko mejo 50 % iz 158. člena SZ-1 in 37. člena ZJS-1 ter potrjuje stabilno in vzdržno finančno strukturo sklada.

Zaradi presežka prihodkov nad odhodki ter rednega odplačevanja kreditov se je stanje sredstev na računih povečalo za **2.797.145 EUR**, medtem ko je bilo v letu 2024 izkazano zmanjšanje sredstev na računih. Gibanje v izkazu računa financiranja odraža stabilno finančno poslovanje sklada ter postopno zmanjševanje zadolženosti.

5 IZRAČUN PRESEŽKA PO ZAKONU O FISKALNEM PRAVILU

Fiskalno pravilo je proračunsko pravilo, s katerim se zagotavlja srednjeročna uravnoteženost prihodkov in izdatkov brez dolgoročnega zadolževanja, z namenom zagotavljanja vzdržnosti javnih financ. Zakon o fiskalnem pravilu (v nadaljevanju: ZFisP), ki je začel veljati leta 2015, določa, da morajo vse institucionalne enote sektorja država, med katere sodijo tudi javni skladi, izračunati presežek po fiskalnem pravilu.

ZFisP določa način izvajanja načela srednjeročne uravnoteženosti prihodkov in izdatkov ter merila za določitev izjemnih okoliščin. Izvajanje fiskalnega pravila podrobneje ureja tudi Zakon o javnih financah. Presežek po fiskalnem pravilu se za javne sklade izračuna tako, da se presežek prihodkov nad odhodki po denarnem toku zmanjša za vse neplačane obveznosti na dan 31. 12., razen za obveznosti iz naslova odplačila glavnice dolga ter za neporabljena namenska sredstva in donacije.

JSS MOK je v letu 2025 po denarnem toku izkazal presežek prihodkov nad odhodki v višini **2.797.144,96 EUR**, zato je bil dolžan izračunati presežek po fiskalnem pravilu²⁶.

Naziv	Ugotovitev presežka po ZFisP
P - prihodki (kt 7 + kt 50)	6.902.860,74 €
O - odhodki (kt 4 + kt 55)	4.105.715,78 €
PRDT -Presežek po DT (P-O)	2.797.144,96 €
O - vse obveznosti na dan 31.12.2024 (R2+R9)	1.015.782,31 €
PRFP - Presežek po FP (PRDT-O)	1.781.362,65 €

Presežek po fiskalnem pravilu (PRFP) za leto 2025 znaša: 1.781.362,65 EUR

Izračunani presežek je JSS MOK evidentiral na posebnem podkontu v okviru konta 9403. Za navedeni presežek je bil pripravljen predlog posebnega sklepa o njegovi porabi v skladu z določili ZFisP.

Izračunani presežek po fiskalnem pravilu potrjuje finančno stabilnost sklada ter njegovo poslovanje v okviru načel fiskalne odgovornosti.

²⁶ 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 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

97217 JAVNI STANOVANSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER - ZBIRNO				100%
A. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	- v evrih -	PLAN +	REALIZACIJA	Indeks
		2025	31.12.2025	
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3*100)
	7 I. SKUPAJ PRIHODKI	7.077.400	6.892.861	97
	(70+71+72+73+74+78)			
	TEKOČI PRIHODKI (70+71)	1.802.352	1.798.577	100
	70 DAVČNI PRIHODKI	0	0	0
	71 NEDAVČNI PRIHODKI	1.802.352	1.798.577	100
	710 Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	1.766.402	1.734.617	98
	7100 Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	0	0	
	7102 Prihodki od obresti	76.362	86.145	113
	7103 Prihodki od premoženja	1.690.040	1.648.472	98
	711 Takse in pristojbine	0	0	0
	7110 Sodne takse			0
	7111 Upravne takse in pristojbine			0
	712 Globe in druge denarne kazni	0	0	0
	713 Prihodki od prodaje blaga in storitev	0	0	0
	714 Drugi nedavčni prihodki	35.950	63.959	178
	7140 Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0	0
	7141 Drugi nedavčni prihodki	35.950	63.959	178
	72 KAPITALSKI PRIHODKI	305.186	36.798	12
	720 Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	305.186	29.435	10
	7200 Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	305.186	29.311	10
	7201 Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	0	0	0
	7202 Prihodki od prodaje opreme	0	124	0
	7203 Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev			0
	721 Prihodki od prodaje zalog	0	0	0
	7210 Prihodki od prodaje blagovnih rezerv			0
	7211 Prihodki od prodaje drugih zalog			0
	722 Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev	0	7.362	0
	7220 Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov			
	7221 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	0	7.362	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	4.969.862	5.057.486	102
	740 Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij	280.900	368.524	131
	7400 Prejeta sredstva iz državnega proračuna		0	
	7401 Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	278.400	342.153	123
	7402 Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	2.500	26.371	1.055
	7403 Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov			
	7404 Prejeta sredstva iz javnih agencij			
	741 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	4.688.962	4.688.962	100
	7410 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije			
	7411 Prejeta sredstva iz drž.proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike			
	7413 Prejeta sredstva iz dr.pr.iz sred.pr.EU - za kohezijsko politiko	4.688.962	4.688.962	100
	78 PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE	0	0	0
	780 Predpristopna in popristopna pomoč evropske unije			
	781 Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike			
	782 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz strukturnih skladov			
	783 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz kohezijskega sklada			
	784 Prejeta sredstva iz proračuna eu za izvajanje centraliziranih in drugih programov eu			
	785 Prejeta sredstva iz proračuna eu iz naslova pavšalnih povračil			
	786 Ostala 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	4.884.329	3.373.178	69
(40+41+42+43+45)			
40 TEKOČI ODHODKI	1.903.329	1.687.151	89
(400+401+402+403+404+409)			
400 Plače in drugi izdatki zaposlenim	683.293	655.258	96
4000 Plače in dodatki	583.424	555.748	95
4001 Regres za letni dopust	22.382	31.688	142
4002 Povračila in nadomestila	35.584	33.772	95
4003 Sredstva za delovno uspešnost	33.466	33.529	100
4004 Sredstva za nadurno delo	0	0	0
4005 Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0	0
4009 Drugi izdatki zaposlenim	8.437	522	6
401 Prispevki delodajalcev za socialno varnost	102.331	101.694	99
4010 Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	51.633	48.102	93
4011 Prispevek za zdravstveno zavarovanje	41.365	41.962	101
4012 Prispevek za zaposlovanje	350	355	101
4013 Prispevek za starševsko varstvo	583	592	102
4014 Prispevek za dolgotrajno oskrbo	0	2.576	0
4015 Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	8.400	8.106	97
402 Izdatki za blago in storitve	635.651	578.318	91
4020 Pisarniški in splošni material in storitve	192.331	162.705	85
4021 Posebni material in storitve	0	0	0
4022 Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	61.800	46.675	76
4023 Prevozni stroški in storitve	11.000	9.176	83
4024 Izdatki za službena potovanja	3.200	1.132	35
4025 Tekoče vzdrževanje	248.500	257.740	104
4026 Poslovne najemnine in zakupnine	5.100	5.267	103
4027 Kazni in odškodnine	5.000	1.559	31
4028 Davek na izplačane plače		0	0
4029 Drugi operativni odhodki	108.720	94.064	87
403 Plačila domačih obresti	407.054	276.881	68
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	2.981.000	1.686.027	57
420 Nakup in gradnja osnovnih sredstev	2.981.000	1.686.027	57
4200 Nakup zgradb in prostorov	42.000	0	0
4201 Nakup prevoznih sredstev	0	0	0
4202 Nakup opreme	17.000	16.376	96
4204 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	2.340.000	1.175.543	50
4205 Investicijsko vzdrževanje in obnove	345.000	319.063	92
4206 Nakup zemljišč	0	0	0
4207 Nakup nematerialnega premoženja	0	0	0
4208 Študije o izvedljivosti projektov, pr.dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	237.000	175.045	74
43 INVESTICIJSKI TRANSFERI	0	0	
431 Investicijski transferi pravnim in fizičnim osebam, ki niso proračunski uporabniki			
432 Investicijski transferi proračunskim uporabnikom			
4320 Investicijski transferi občinam			
4321 Investicijski transferi javnim skladom in agencijam			
4322 Investicijski transferi v državni proračun			
4323 Investicijski transferi javnim zavodom			
45 PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE	0	0	0
III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ) PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.) (SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)	2.193.071	3.519.683	160

B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

- v evrih -		PLAN +	REALIZACIJA	Indeks
		2025	31.12.2025	
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3*100)
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	0	0	0
	(750+751+752)			
750	Prejeta vračila danih posojil			
751	Prodaja kapitalskih deležev			
752	Kupnine iz naslova privatizacije			
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema eizr			
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
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 eizr			
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	0	0	0

C. RAČUN FINANCIRANJA

- v evrih -		PLAN +	REALIZACIJA	Indeks
		2025	31.12.2025	
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3*100)
50	VII. ZADOLŽEVANJE	0	10.000	0
	(500+501)			
500	Domače zadolževanje	0	10.000	0
501	Zadolževanje v tujini			
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	702.200	732.538	104
	(550+551)			
550	Odplačila domačega dolga	702.200	732.538	104
551	Odplačila dolga v tujino			
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)	-702.200	-722.538	103
VIII.)	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	1.490.871	2.797.145	188
	XI. NETO FINANCIRANJE (VI.+VII.-VIII.-X.-III.)	-2.193.071	-3.519.683	160
	SREDSTVA NA RAČUNU - tekoča (sredstva na računu iz preteklih let - X)	2.022.941	4.820.086	238