



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

PREDLOG

Številka: 014-2/2022

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK za leto 2023



Koper, februar 2024

KAZALO VSEBINE

1	POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2023	7
1.1	Splošni podatki.....	7
1.2	Organi JSS MOK.....	8
1.3	Predstavitev JSS MOK.....	9
1.4	Organiziranost JSS MOK in kadrovska struktura	10
1.5	Pravne podlage.....	11
1.6	Dolgoročni cilji poslovanja.....	11
1.7	Letni cilji in večji projekti v letu 2023	12
2	POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH.....	12
2.1	Projekt Nova Dolinska, Blok 3 - PR0001	12
2.2	Projekt Nova Dolinska, Blok 4 – PR0011	13
2.3	Projekt Bivalne enote – PR0005	13
2.4	Razpis za oddajo javnih najemnih stanovanj.....	14
2.5	Upravljanje stanovanj	14
2.6	Tožbe in izvršbe zoper najemnike.....	14
2.7	Prodaja nepremičnin	15
3	POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA.....	15
3.1	Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2023	16
3.1.1	Nedavčni prihodki	16
3.1.1.1	Prihodki od obresti.....	16
3.1.1.2	Prihodki od premoženja	17
3.1.1.3	Drugi nedavčni prihodki	17
3.1.2	Kapitalski prihodki	18
3.1.3	Transforni prihodki	18
3.2	Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2023	19
3.2.1	Tekoči odhodki.....	19
3.2.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	20
3.2.1.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost.....	20
3.2.1.3	Izdatki za blago in storitve.....	20
3.2.1.4	Plačila domačih obresti	23
3.2.1.5	Rezerve	23
3.2.2	Investicijski odhodki	24
3.2.2.1	Nakup prevoznih sredstev	24
3.2.2.2	Nakup opreme.....	24
3.2.2.3	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	25

3.2.2.4	Investicijsko vzdrževanje in obnove	25
3.2.2.5	Nakup nematerialnega premoženja.....	26
3.2.2.6	Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije	26
3.3	Ocena realizacije izkaza računa finančnih terjatev in naložb.....	26
3.4	Ocena realizacije izkaza računa financiranja	26
4	RAČUNOVODSKO POROČILO	28
4.1	Pojasnila k bilanci stanja	28
4.1.1	Stanje sredstva - aktiva.....	28
4.1.1.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	29
4.1.1.2	Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve.....	32
4.1.2	Stanje obveznosti do virov sredstev – pasiva	35
4.1.2.1	Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	35
4.1.2.2	Lastni viri in dolgoročne obveznosti.....	37
4.2	Izvenbilančni podatki	39
4.3	Dogodki po dnevu bilance stanja.....	39
4.4	Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov	39
4.4.1	Prihodki	40
4.4.2	Odhodki	42
4.4.3	Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb.....	44
4.4.4	Pojasnila k izkazu računa financiranja	44
5	IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC	45
6	IZRAČUN PRESEŽKA PO ZAKONU O FISKALNEM PRAVILU	48

Priloge:

- Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1.1. do 31.12.2023

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

Ustanovitelju sklada

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER

Verdijeva ulica 10
6000 Koper - Capodistria

Poročilo o reviziji računovodskih izkazov

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2023 ter z njo povezan izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto, in pojasnila k računovodskim izkazom, vključno s povzetkom bistvenih računovodskih usmeritev.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na dan 31. decembra 2023 ter njegovo finančno uspešnost za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih in Stanovanjskim zakonom.

Podlaga za mnenje

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

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

Druge informacije

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

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

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

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

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi,
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi, ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja revidirane organizacije in njenega okolja, ki smo ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili bistvenih napačnih navedb.

Odgovornost posloводства in nadzornega sveta za računovodske izkaze

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

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

Nadzorni svet je odgovoren za nadzorovanje postopka računovodskega poročanja.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

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

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

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

predpostavke delujoče organizacije, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje sklada kot delujoče organizacije;

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

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

Poročilo o drugih zakonskih in regulatornih zahtevah

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

Po našem mnenju so naložbe premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na dan 31. decembra 2023 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

V letu 2023 sklad ni izdajal poroštev. V letu 2023 se je sklad dodatno zadolžil, vendar je posojila tudi vračal. Celotna zadolženost sklada je na dan 31. decembra 2023 nižja od skupne zadolženosti, ki jo določata 37. člen Zakona o javnih skladih (do 10%) in 158. člen Stanovanjskega zakona (dodatno še do 40%).

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper v letu 2023 ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz naslova izdanih poroštev, zato ni zavezan k oblikovanju rezervacij za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj, kot to določa 36. člen Zakona o javnih skladih.

Murska Sobota, 27. februar 2024

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


Izjava odgovornosti posloводства za računovodske izkaze

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

Posloводство sklada potrjuje poslovno poročilo in računovodske izkaze s pojasnili za leto, končano 31. decembra 2023, in izjavlja:

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

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

Koper, 27.02.2024



Direktor:
Zlatko Kuštra

1 POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2023

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

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

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

Vsebina letnega poročila kaže na rezultate in dosežke pri poslovanju v preteklem proračunskem obdobju iz sprejetega Poslovnega in finančnega načrta za leto 2023. JSS MOK v svojem letnem poročilu prikazuje tudi poročilo o doseženih ciljih za področje, na katerem deluje, torej področje gospodarjenja z namenskim premoženjem.

Nadzorni svet JSS MOK je Poslovni in finančni načrt za leto 2023 (v nadaljevanju; PFN JSS MOK) obravnaval na seji dne 29. november 2022 ter ga skupaj s Pisnim poročilom nadzornega sveta posredoval v obravnavo in sprejem občinskemu svetu Mestne občine Koper (v nadaljevanju; MOK). Občinski svet MOK je PFN JSS MOK za leto 2023 obravnaval in sprejel na seji dne 23. februar 2023.

1.1 Splošni podatki

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

Namensko premoženje JSS MOK vpisano v Sodem registru:	67.714.466,67 EUR.
Namensko premoženje JSS MOK iz bruto bilance:	36.344.272,66 EUR.

Dejavnosti sklada so:

- 41.100 Organizacija izvedbe stavbnih projektov,
- 41.200 Gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb,
- 64.910 Dejavnost finančnega zakupa,
- 64.920 Drugo kreditiranje,
- 68.100 Trgovanje z lastnimi nepremičninami,
- 68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najemnih nepremičnin,
- 68.300 Poslovanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi,
- 68.310 Posredništvo v prometu z nepremičninami,

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

1.2 Organi JSS MOK

Organa JSS MOK sta:

- direktor in
- nadzorni svet.

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

Zakoniti zastopnik:

Zlatko Kuštra

Člani nadzornega sveta so imenovani za obdobje štirih let in imajo naslednje pristojnosti:

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

Nadzorni svet JSS MOK je v letu 2023 začel delovati v novi sestavi, kot sledi:

Predsednica: Metka Sušec Praček

Namestnik predsednice: Klemen Maučec

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

Novi člani so bili imenovani za mandat štirih let na podlagi sklepa Občinskega sveta MOK št. 014-3/2023 z dne 19.01.2023. Mandat so nastopili 31.01.2023 in traja do 31.01.2027.

1.3 Predstavitev JSS MOK

JSS MOK je pričel delovati 14.03.2003, ko se je Stanovanjski sklad Mestne občine Koper, ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi stanovanjskega sklada MOK¹, preoblikoval v JSS MOK. Nadaljeval je z delom kot javni sklad v skladu z Zakonom o javnih skladih², določbami Stanovanjskega zakona³ in Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada MOK⁴. Občinski svet MOK je na seji dne 16. junija 2009 sprejel Odlok o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK⁵, na podlagi katerega je bila usklajena organiziranost in delovanje JSS MOK z določili Zakona o javnih skladih⁶ (v nadaljevanju: ZJS-1).

MOK je JSS MOK z Odlokom o ustanovitvi in organiziranosti JSS MOK pooblastila kot osrednjo lokalno institucijo za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa⁷ na lokalni ravni, ki pripravlja in izvaja stanovanjski program MOK ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. JSS MOK na področju stanovanjske oskrbe spodbuja stanovanjsko gradnjo in skrbi za izboljšanje kvalitete obstoječih stanovanj s prenovo in vzdrževanjem ter zagotavlja izgradnjo neprofitnih, tržnih in oskrbovanih stanovanj. Za doseganje tega namena opravlja predvsem naslednje naloge⁸:

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

¹ 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.

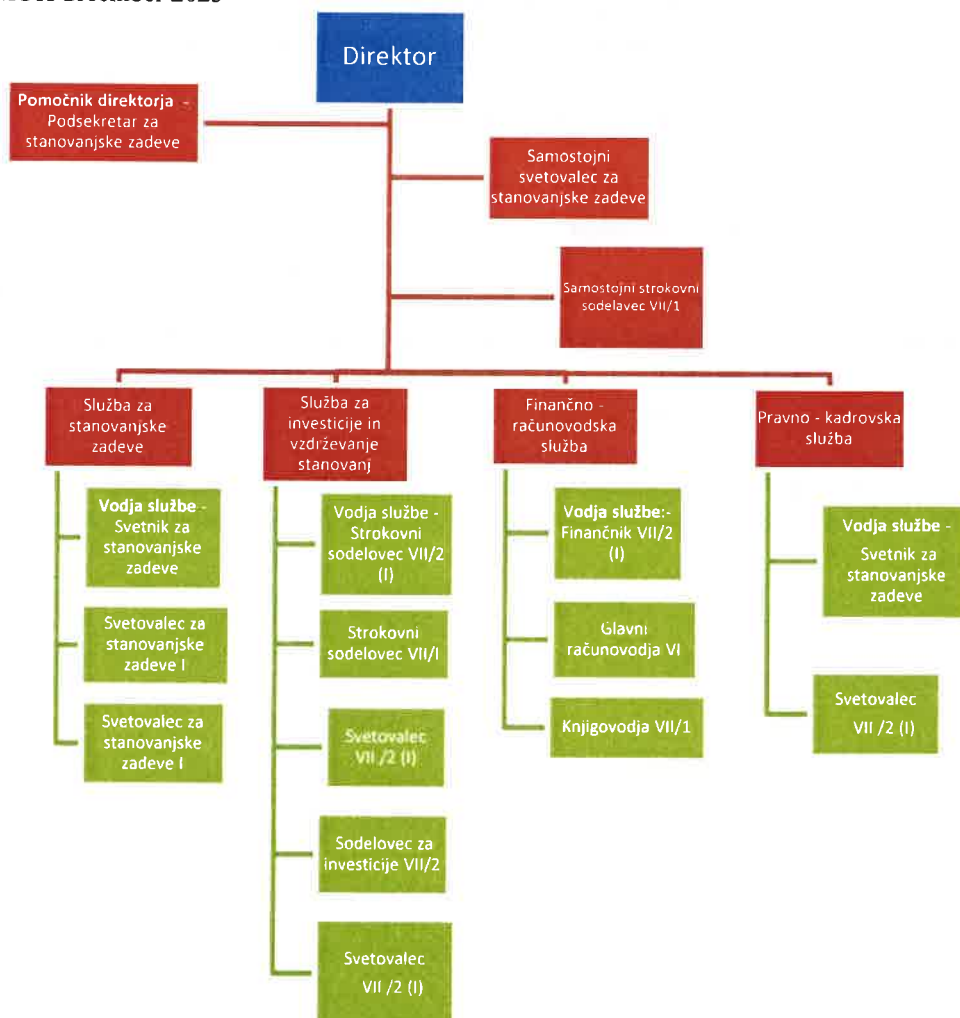
1.4 Organiziranost JSS MOK in kadrovska struktura

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

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

Skladno s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistematizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper je na JSS MOK sistematiziranih 17 delovnih mest. Na dan 31. 12. 2023 je bilo na skladu poleg direktorja, katerega delovno mesto je uvrščeno v plačno skupino B, za nedoločen čas zaposlenih 15 uslužbencev iz plačnih skupin I in J, saj je ena javna uslužbenka med letom dala odpoved. Z 12. 2. 2024 se je zapolnilo izpraznjeno delovno mesto.

Organigram JSS MOK december 2023



1.5 Pravne podlage

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

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

1.6 Dolgoročni cilji poslovanja

Dolgoročni cilji stanovanjske politike JSS MOK sledijo potrebam prebivalcev MOK in občine Ankarana ter zakonskim predpisom in Nacionalni stanovanjski resoluciji 2015-2025. Poslovna politika zaradi svoje pomembnosti posega na različna področja delovanja družbe. Aktivnosti MOK na področju stanovanjske politike v preteklem obdobju so bile usmerjene predvsem na področje socialnih transferjev (subvencij in zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj) za zagotavljanje stanovanjske varnosti občanov. V letu 2024 bo sklad tudi pripravil stanovanjsko politiko, katero pokriva sklad za območje MOK in območje Ankarana za naslednje srednjeročno obdobje.

⁹ Uradni list RS, št. 11/11-UPB in spremembe.

¹⁰ Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe.

¹¹ Uradni list RS, št. 134/03 in spremembe.

¹² Uradni list RS, št. 112/09 in spremembe.

¹³ Uradni list RS, št. 45/05 in spremembe.

¹⁴ Uradni list RS, št. 108/13.

¹⁵ Uradni list RS, št. 115/02 in spremembe.

¹⁶ Uradni list RS, št. 12/01 in spremembe.

¹⁷ Uradni list RS, št. 86/16 in spremembe.

¹⁸ Uradni list RS, št. 46/03.

¹⁹ Sprejet na Občinskem svetu MOK z dne 20.12.2012.

1.7 Letni cilji in večji projekti v letu 2023

Letni cilji JSS MOK za leto 2023 so finančno ovrednoteni in opredeljeni v Poslovnem in finančnem načrtu JSS MOK za leto 2023. Med večje projekte, ki so finančno ovrednoteni v PFN za leto 2023 je JSS MOK predvidel predvsem:

- gradnjo 75 stanovanj na lokaciji Dolinska cesta v Kopru, projekt imenovan Nova Dolinska (oznaka PR0001),
- zagotovitev dodatne bivalne enote, projekt imenovan Bivalne enote (oznaka PR0005).

Poleg zgoraj navedenih projektov, ki so opredeljeni v PFN za leto 2023 pa si je JSS MOK zadal kot letne cilje, tudi:

- objava razpisa za oddajo javnih najemnih stanovanj,
- oddajo praznih stanovanj po veljavi prednostni listi po razpisu z dne 4.9.2017,
- preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja,
- sprotno opominjanje in skrb za vzpostavitev plačilne discipline najemnikov,
- digitalizacijo pridobivanja podatkov za potrebe razpisa za oddajo javnih najemnih stanovanj.

Realizacija zastavljenih ciljev, ki se jih da finančno ovrednotiti, so podrobneje opisana v nadaljevanju ter v Realizaciji finančnega načrta JSS MOK za leto 2023²⁰.

2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH

JSS MOK je v letu 2023 poskušal realizirati vse zadane cilje iz PFN za leto 2023, vendar zaradi izpada dela planiranih kapitalskih prihodkov ter zaradi zamika izgradnje soseske Nova Dolinska vseh projektov in zadanih ciljev JSS MOK v letu 2023 ni dosegel. Kapitalski prihodki so bili realizirani v višini 16% planiranih. Odhodki iz naslova novogradnje pa v višini 55% od planiranih. Podrobnejši opis odstopanj in vzroki nerealiziranih prihodkov in odhodkov so podrobneje podani v nadaljevanju.

2.1 Projekt Nova Dolinska, Blok 3 - PR0001

Na območju, ki ga ureja OPPN "Nad Dolinsko - izgradnja neprofitnih stanovanj"²¹, JSS MOK in Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju SSRS) gradita novo stanovanjsko sosesko Nova Dolinska. Gradijo se trije večstanovanjski stolpiči s skupno 166 javnimi najemnimi stanovanji. JSS MOK gradi objekt Blok 3 s skupno 75 stanovanji, SSRS pa objekta Blok 2 s 47 stanovanji in objekt Blok 1 s 44 stanovanji. Gradnja se je začela marca 2022 in bi se morala zaključiti v roku 18 mesecev. Zaradi dodatno naročenih del povezanih predvsem z izvedbo kotlovnice, se je rok dokončanja del podaljšal za 150 dni.

Naročnika sta se odločila, da bosta dodatna dela v zvezi z izvedbo kotlovnice z vsemi pripadajočimi deli oddala v izvajanje glavnemu izvajalcu kot dodatno naročeno delo, saj izvedbe kotlovnice v roku predvidene gradnje ni bilo mogoče izpeljati v obliki javno zasebnega partnerstva, zamenjava izvajalca pa ni bila mogoča iz ekonomskih in tehničnih razlogov. Kljub zamiku gradnje črpanje evropskih sredstev iz naslova NOO s tem niso ogrožena.

²⁰ Priloga 1.

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

Predviden rok dokončanja del je april 2024. Uporabno dovoljenje naj bi bilo pridobljeno konec maja 2024, prvi najemniki naj bi se vselili konec poletja 2024.

Od podpisa gradbene pogodbe do danes so se cene posameznih materialov in cene dela zaradi globalnega višanja cen energentov, surovin in materialov občutno spremenile, zato bo končna pogodbeni cena izgradnje višja. Naročnika upoštevata podražitve po metodi indeksacije ob upoštevanju indeksov, ki jih mesečno izračunava Gospodarska zbornica Slovenije, pri čemer je izvajalec upravičen zgolj do razlike v ceni, ki presega 10% spremembe v ceni s tako dogovorjenim indeksom podražitve (10% podražitve je riziko izvajalca, ostalo strošek naročnikov). Ob upoštevanju podražitve na osnovi indeksacije se bo osnovna pogodbeni vrednost povečala za cca. 4%. Končna vrednost bo znana ob končnem obračunu.

PR0001 – Nova Dolinska, Blok 3

Konto	Naziv	Promet DB
4020	Pisarniški material in storitve	210,00 €
4022	Energija, voda, komunalne stor.in komunikacije	79.728,06 €
4024	Izdatki za službena potovanja	25,00 €
4029	Drugi operativni odhodki	989,40 €
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	4.133.062,88 €
4208	Študije o izvedljivosti projekta in projek.dokumentacije	75.626,53 €
4	ODHODKI IN DRUGI IZDATKI	4.289.641,87 €

2.2 Projekt Nova Dolinska, Blok 4 – PR0011

Na območju, ki ga ureja OPPN "Nad Dolinsko - izgradnja neprofitnih stanovanj"²² je predviden tudi večstanovanjski objekt Blok 4. JSS MOK je v letu 2023 izvedel javno naročilo projektiranja večstanovanjskega objekta. Izbran je bil projektantski biro PROTIM Ržišnik Perc d.o.o. iz Šenčurja. V letu 2023 je bil izdelan idejni projekt in DGD projektna dokumentacija. Projektiranje PZI dokumentacije in pridobivanje gradbenega dovoljenja bo izvedeno v letu 2024. Večstanovanjski objekt bo vseboval 45 neprofitnih najemniških stanovanj. Objekt bo imel tudi garažo in zunanja parkirna mesta. Začetek gradnje Bloka 4 je predvidena konec leta 2024.

PR0011 – Nova Dolinska, Blok 4

Konto	Naziv	Promet DB
4208	Študije o izvedljivosti projekta in projek.dokumentacije	89.487,00 €
4	ODHODKI IN DRUGI IZDATKI	89.487,00 €

2.3 Projekt Bivalne enote – PR0005

V skladu z dogovorom med MOK in JSS MOK je JSS MOK tudi v letu 2023 zagotovil dodatno bivalno enoto. Finančna sredstva za urejanje bivalne enote v letu 2023 je zagotovila MOK v svojem proračunu 2023 in sicer do višine 50.000 EUR. Leta 2023 je JSS MOK v celoti uredil novo bivalno enoto na naslovu Veluščkova ulica 11, Koper.

²² Uradni list RS, št. 69/2014, 65/18-SD.

PR0005 – Bivalne enote

Konto	Naziv	Promet DB
4025	Tekoče vzdrževanje	2.619,24 €
4202	Nakup opreme	7.876,27 €
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	24.756,04 €
4208	Študije o izvedljivosti projekta in projek.dokumentacije	488,00 €
4	ODHODKI IN DRUGI IZDATKI	35.739,55 €

2.4 Razpis za oddajo javnih najemnih stanovanj

JSS MOK je imel ob koncu leta 2023 v lasti 540 stanovanjskih enot (stanovanja, sobe, kleti) ter 134 garažnih mest.

JSS MOK je dne 5. 5. 2023 objavil zadnji javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj, na katerega je prispelo 815 vlog. Pri obravnavi vlog je za 2000 oseb (prosilcev in njihovih družinskih članov) določeno dokumentacijo pridobival od prosilcev, določeno pa pri pristojnih organih po uradni dolžnosti. V času do izdaje odločb je vlogo umaknilo 10 prosilcev.

Po preverbi splošnih in posebnih pogojev se vloge prosilcev točkujejo. Višje na prednostni listi se uvrščajo mlade, zaposlene družine, ki so se že uvrstile na prednostno listo po prejšnjem razpisu, z daljšo dobo bivanja v občini Ankaran oz. Mestni občini Koper. Razpis je v zaključni fazi. Trenutni podatki kažejo, da bo cca 590 prosilcev izpolnjevalo razpisne pogoje. Prosilcem bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo. Takrat bo objavljen seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Rok za morebitne pritožbe je 15 dni od prejema odločbe. O pritožbi bo v roku 60 dni odločil župan Mestne občine Koper. Po rešitvi pritožb bo javno objavljen dokončni seznam upravičencev, ki jim bodo dodeljena neprofitna najemna stanovanja.

JSS MOK je v letu 2023 oddal eno bivalno enoto za socialno ogrožene.

2.5 Upravljanje stanovanj

JSS MOK upravlja in vzdržuje celoten stanovanjski fond v lasti JSS MOK ter upravlja skupne dele in naprave v objektih, ki so v 100% lasti JSS MOK (Dolinska cesta 3a, 3b, 3e, 3f, Oljčna pot 67,67a) ter v 100% lasti SSRS (Dolinska cesta 3c, 3d, 3g, 3h, Dolinska cesta 60, 62, Oljčna pot 69, 69a). V letu 2023 je JSS MOK prevzel v upravljanje dodatne objekte in sicer na naslovu, Cesta na Markovec 1c, Bazoviška 36 in Valvasorjeva ulica 43.

2.6 Tožbe in izvršbe zoper najemnike

JSS MOK je v letu 2023 vložil 25 izvršb na podlagi verodostojne listine. S 7 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 najemnini in v določenih primerih, ko je bil sklad s strani različnih dobaviteljev o tem obveščen, so bili pozvani tudi na plačilo obratovalnih stroškov.

V letu 2023 je sklad pričel z dvema postopkoma izpraznitve, ker sta najemni pogodbi za določen čas potekli.

2.7 Prodaja nepremičnin

JSS MOK je v letu 2023 na javni dražbi prodal le eno nepremičnino v mestnem jedru. JSS MOK v letu 2023, kljub objavljeni javni dražbi, ni uspel prodati objekta v Dekanih, zaradi izdane začasne odredbe sodišča o umiku prodaje, za objekt v Škofijah ni bilo interesa, prav tako ni bilo interesa za nakup praznega dela poslovnega prostora v lasti JSS MOK.

3 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

Skupni finančni rezultat finančnega načrta JSS MOK za leto 2023 je prikazan v spodnji tabeli.

		v EUR		
		LETO 2022	LETO 2023	IND.
A)	BILANCA PRIH. IN ODHODKOV			
I.	Prihodki	2.068.265 €	1.802.274 €	87
II.	Odhodki	3.316.453 €	5.887.997 €	178
III.	Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II)	- 1.248.188 €	- 4.085.723 €	327
B)	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	- €	- €	0
V.	Dana posojila			
VI.	Prejeta minus dana posojila (IV-V)	- €	- €	0
VII.	Skupni presežek/primanjkljaj (I+IV)-(II+V)	- 1.248.188 €	- 4.085.723 €	327
C)	RAČUN FINANCIRANJA			
VIII.	Zadolževanje sklada	1.500.000 €	6.209.434 €	414
IX.	Odplačilo dolga	81.620 €	59.608 €	73
X.	Neto zadolževanje (VIII-IX)	1.418.380 €	6.149.826 €	434
XI.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na rač.(III+VI.+X)	170.192 €	2.064.103 €	1213
XII.	Stanje na računih konec preteklega leta	1.641.248 €	1.811.440 €	110
XIII.	Stanje na računih konec tekočega leta	1.811.440 €	3.875.543 €	214

Iz zgornje tabele je razvidno, da je JSS MOK v letu 2023 realiziral 4.085.723 EUR presežka odhodkov nad prihodki. Ravno tako je razvidno, da je JSS MOK za odplačilo dolga porabil sredstva v višini 59.608 EUR, ter da se je JSS MOK v letu 2023 zadolžil za 6.209.434 EUR. Kar pa je vplivalo na to, da so se sredstva na računu konec leta 2023 zvišala za 2.064.103 EUR. Zvišanje sredstev se prenese v dobro sklada namenskega premoženja med vire v bilanci stanja za leto 2023, kar pomeni da je presežek sredstev na računih konec leta 2023 znašal 3.875.543 EUR.

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

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

Pri pripravi PFN za leto 2023 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).

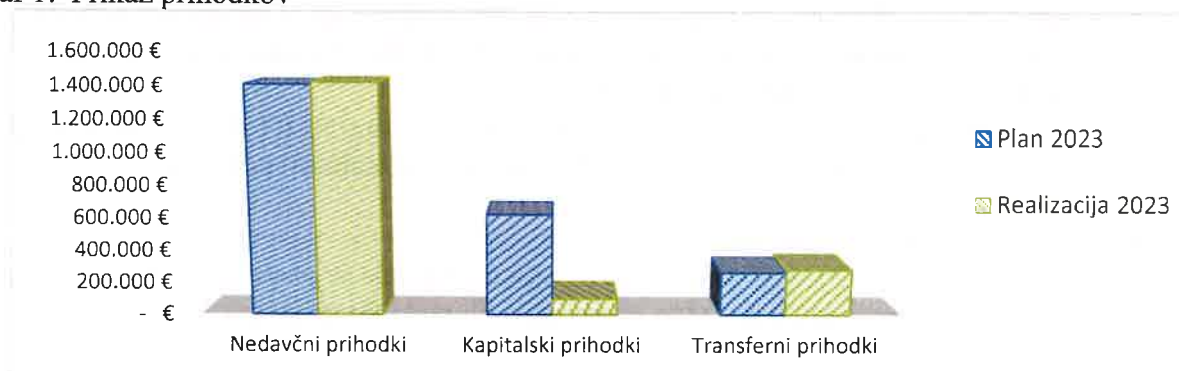
3.1 Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2023

V letu 2023 je JSS MOK planiral skupne prihodke v višini **2.295.390 EUR**. Realiziral pa prihodke v skupni višini **1.802.274 EUR²³**, kar predstavlja 79% realizacijo vseh planiranih prihodkov.

Naziv	PLAN 2023	REALIZACIJA 2023	Ind.
SKUPAJ PRIHODKI	2.295.390 €	1.802.274 €	79%
Nedavčni prihodki	1.405.590 €	1.419.651 €	101%
Kapitalski prihodki	625.000 €	99.334 €	16%
Transforni prihodki	264.800 €	283.289 €	107%

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

Graf 1: Prikaz prihodkov



3.1.1 Nedavčni prihodki

V okviru nedavčnih prihodkov je JSS MOK za leto 2023 planiral prihodke v višini **1.405.590 EUR**, realiziral pa prihodke v skupni višini **1.419.651 EUR**, kar predstavlja **101%** realizacijo planiranih nedavčnih prihodkov. Med nedavčnimi prihodki so zajeti prihodki od obresti, prihodki od premoženja in drugi nedavčni prihodki, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

Nedavčni prihodki	Plan 2023	Realizacija 2023	Ind
Prihodki od obresti	13.320 €	62.170 €	467%
Prihodki od premoženja	1.372.300 €	1.324.745 €	97%
Drugi nedavčni prihodki	19.970 €	32.736 €	164%
SKUPAJ	1.405.590 €	1.419.651 €	101%

3.1.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so bili planirani v višini **13.320 EUR** realizirani pa v višini **62.170 EUR**, in so dosegli **467%** realizacijo planiranih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov so izkazani

²³ Podrobnejši prikaz realizacije prihodkov za leto 2023 je razviden iz Priloge 1.

prilivi iz naslova obresti za pozitivno stanje sredstev na podračunu, iz naslova obresti poslovnih bank za depozite ter obresti iz naslova obročne prodaje stanovanj iz preteklih let. Obresti se nanašajo na dolgoročna kredita za obročno odplačilo dveh stanovanj z odplačilno dobo 15 let in sicer prvi do 30.06.2032 ter drugi do 30.03.2034.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Prihodki so dosegli višjo realizacijo predvsem zato, ker JSS MOK v okviru sprejetega PFN za leto 2023 ni mogel predvideti tako velikega porasta obrestnih mer za pozitivno stanje na podračunu (obresti EZR).

3.1.1.2 Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja so bili planirani v višini **1.372.300 EUR** realizirani pa v višini **1.324.745 EUR**, kar predstavlja **97%** realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki. V okviru realizacije finančnega načrta za leto 2023 predstavljajo ti prihodki najpomembnejši vir prihodkov.

Prihodki od premoženja vključujejo:

- *prihodke od najemnin stanovanj*, ki so bili planirani v višini 1.321.900 EUR, realizirani pa v višini 1.283.099 EUR, kar predstavlja 97% realizacijo. V navedenih prihodkih so zajete najemnine za stanovanja v lasti JSS MOK. Vključene so najemnine za neprofitna, tržna in službena stanovanja.
- *prihodke od najemnin garaž*, ki so bili planirani v višini 50.400 EUR, realizirani pa v višini 41.646 EUR, kar predstavlja 83% realizacijo planiranih prihodkov.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Realizacija je bila v letu 2023 skoraj 100%, manjše odstopanje je posledica zamika nekaterih plačil nerednih plačnikov, ki pa so redno opominjani ali podani v postopek izvršbe.

3.1.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili planirani v višini **19.970 EUR**, realizirani pa v višini **32.736 EUR**, kar predstavlja **164%** realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki. V navedeno kategorijo prihodkov so vključeni:

- prihodki iz naslova odškodninskih zahtevkov s strani zavarovalnic,
- stroški obračuna zamudnih obresti,
- prihodki iz naslova upravljanja za stanovanja SSRS,
- prihodki iz naslova povračil sodnih stroškov (stroški izvršb),
- drugi nepredvideni prihodki iz preteklih let, itd.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Na višjo realizacijo nedavčnih prihodkov so vplivala predvsem pridobljena sredstva iz naslova povračila sodnih stroškov po zaključeni sodbi I 2023/00053, katera v PFN 2023 niso bila planirana ter zaradi preknjižbe sredstev kurilnega olja za objekt Cesta na Markovec 1c.

3.1.2 Kapitalski prihodki

JSS MOK je v letu 2023 iz naslova kapitalskih prihodkov planiral sredstva v višini **625.000 EUR**, realiziral pa v višini **99.334 EUR**, kar predstavlja le **16%** realizacijo planiranih prihodkov.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

JSS MOK v letu 2023, kljub objavljeni javni dražbi, ni uspel prodati objekta v Dekanah, zaradi izdane začasne odredbe sodišča o umiku prodaje. Za objekt v Škofijah ni bilo interesa, prav tako ni bilo interesa za nakup praznega dela poslovnega prostora v lasti JSS MOK. Za vse navedene neprodane objekte bo JSS MOK dražbo v letošnjem letu ponovil.

3.1.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so bili v letu 2023 planirani v višini **264.800 EUR**, realizirani pa v skupni višini **283.289 EUR**, kar predstavlja **107%** realizacijo planiranih prihodkov.

V okviru transfernih prihodkov so prikazana:

- prejeta sredstva iz občinskih proračunov v skupni višini 280.865 EUR, kjer so zajete prejete subvencije za neprofitne najemnine na podlagi izdanih odločb CSD ter pridobljena nepovratna sredstva za izvajanje omilitvenih ukrepov z namenom zmanjšanja vplivov emisij iz pristaniške dejavnosti, in
- prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja v višini 2.424 EUR, kjer so zajete refundacije bolniških odsotnosti zaposlenih.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

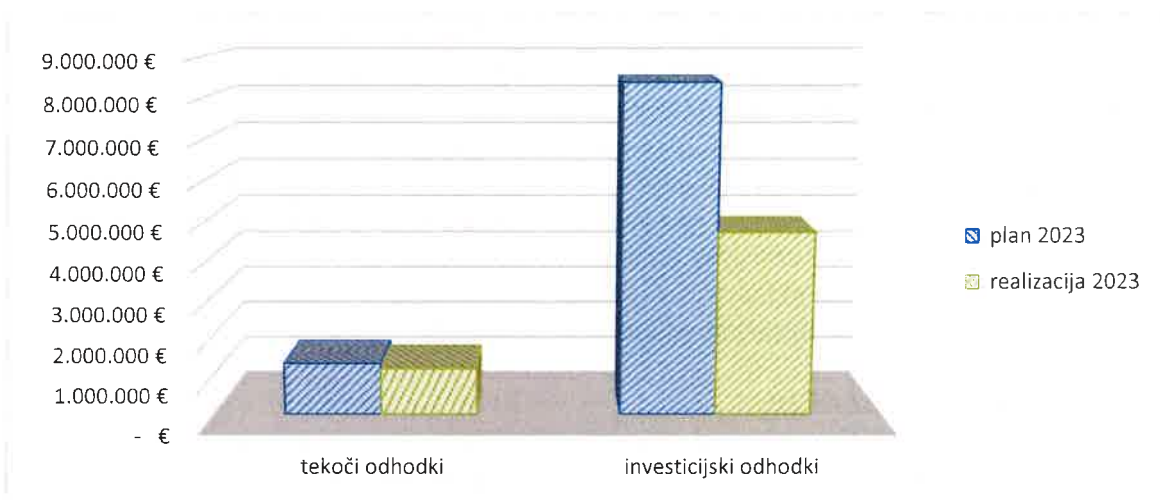
V okviru PFN 2023 JSS MOK ni planiral nepovratnih sredstev za izvajanje omilitvenih ukrepov z namenom zmanjšanja vplivov emisij iz pristaniške dejavnosti, kar je vplivalo na nekoliko višjo realizacijo od planirane.

3.2 Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2023

V letu 2023 je JSS MOK planiral skupne odhodke v višini **9.717.838 EUR**, realiziral pa skupne odhodke v višini **5.887.997 EUR**²⁴ odhodkov, kar predstavlja **61%** realizacijo vseh planiranih odhodkov.

Naziv	PLAN 2023	REALIZACIJA 2023	Ind.
SKUPAJ ODHODKI	9.717.838 €	5.887.997 €	61%
Tekoči odhodki	1.331.610 €	1.201.772 €	90%
Investicijski odhodki	8.386.228 €	4.686.225 €	56%

Graf 2: Prikaz odhodkov



3.2.1 Tekoči odhodki

V zgornji tabeli in grafu lahko razberemo, da je JSS MOK v letu 2023 planiral tekoče odhodke v višini **1.331.610 EUR**, dosegel pa realizacijo navedenih odhodkov v višini **1.201.772 EUR**, kar predstavlja **90 %** planiranih odhodkov.

Podrobnejša razčlenitev realizacije navedenih odhodkov je prikazana v spodnji tabeli.

TEKOČI ODHODKI	PLAN 2023	REALIZACIJA 2023	Ind.
plače in drugi izdatki zaposlenim	614.077 €	539.410 €	88%
prispevki delodajalca za socialno varnost	89.337 €	84.379 €	94%
izdatki za blago in storitve	506.030 €	490.066 €	97%
plačila domačih obresti	47.166 €	12.917 €	27%
rezerve	75.000 €	75.000 €	100%
SKUPAJ	1.331.610 €	1.201.772 €	90%

²⁴ Podrobnejši prikaz realizacije odhodkov za leto 2023 je razviden iz Priloge 1.

3.2.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim so bili planirani v višini **614.077 EUR**, realizirani pa v skupni višini **539.410 EUR**, kar predstavlja **88%** realizacijo planiranih. V okviru navedene postavke so zajeti vsi izdatki zaposlenih iz naslova osnovnih plač, nadomestil za čas bolniških odsotnosti, splošni dodatki, regres za letni dopust, povračila stroškov prehrane in prevoza, sredstva za povečan obseg dela, sredstva za izplačilo redne delovne uspešnosti.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je posledica večjih bolniških odsotnosti zaposlenih ter nege in spremstva družinskih članov.

3.2.1.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevke delodajalca za socialno varnost zaposlenih so bili planirani v višini **89.337 EUR**, realizirani pa v skupni višini **84.379 EUR**, kar predstavlja **94%** realizacijo planiranih odhodkov.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Razlogi za nižjo realizacija so enaki kot pri obrazložitvi realizacije za plače.

3.2.1.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve so bili planirani v višini **506.030 EUR**, realizirani pa v višini **490.066 EUR**, kar predstavlja **97%** realizacijo planiranih. JSS MOK se je pri poslovanju obnašal čimbolj gospodarno in racionalno, ter se tako poskušal v čim večji meri izogibati vsem ne nujnim stroškom, kar je vplivalo na nižji indeks realizacije izdatkov za blago in storitve. V okviru navedenih izdatkov JSS MOK izkazuje raznovrstne odhodke, ki so podrobneje prikazani v nadaljevanju.

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

V letu 2023 se je pokazala potreba po prerazporeditvi sredstev, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli²⁵.

²⁵ Prerazporeditev narejena na podlagi sklepa direktorja št. 014-2/2022 z dne 27.12.2023.

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2023	prerazporeditev med postavkami	PLAN 2023 + PRERAZP.	Realizacija 12-2023	ind
1	2	3	4	5	6	7	8(7/6)
		402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	506.030	-	506.030	490.044	97
1200		4020 Pisarniški, splošni material in storitve	113.980	-	113.980	106.252	93
1210,			62.050	60.820	122.870	122.870	100
PR0001		4022 Energija, voda, komunalne storitve*					
1211		4023 Prevozni stroški in storitve	14.300	-	14.300	7.577	53
1212		4024 Izdatki za službena potovanja	2.500	400	2.100	1.557	74
1213		4025 Tekoče vzdrževanje in intervencije	203.500	46.000	157.500	156.508	99
1214		4026 Najemnine in zakupnine**	3.900	400	4.300	4.288	100
1215		4027 Kazni in odškodnine	-	-	-	-	#DIV/0!
1216,1217,			105.800	14.820	90.980	90.992	100
1218		4029 Drugi operativni odhodki					

* Priklop elektrike Blok 3-gospodinjski odjem po pogodbah - znesek je knjižen na projektu PR0001 - Nova Dolinska, Blok 3

** Najem skener Kodak S2080W* najem zunanje ploskovne enote* 2 meseca

3.2.1.3.1 Pisarniški, splošni material in storitve

Navedeni izdatki so bili planirani v višini **113.980 EUR**, realizirani pa v skupni višini **106.252 EUR**, kar predstavlja **93%** realizacijo. Izdatki za pisarniški, splošni material in storitve zajemajo poleg stroškov osnovnega pisarniškega materiala tudi stroške čiščenja poslovnih prostorov, čiščenje garaž, stroške časopisov in strokovne literature, stroške naročnine za pravno informacijski portal IUS-INFO, stroške prevajalskih storitev, stroške oglaševalskih storitev, stroške računalniških storitev, stroške revizorskih služb ter izdatke za reprezentanco, ipd.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

JSS MOK je z racionalnim obnašanjem vplival predvsem na nižji indeks odhodkov iz naslova pisarniškega materiala, čistilnega materiala in storitev ter izdatkov za reprezentanco.

3.2.1.3.2 Energija, voda in komunalne storitve

Navedeni izdatki so bili planirani v višini **122.870 EUR**, realizirani pa v skupni višini **122.870 EUR**, kar predstavlja **100%** realizacijo. Izdatki za energijo, vodo in komunalne storitve vključuje stroške za elektriko, vodo, smeti in stroške ogrevanja vseh praznih stanovanj v lasti JSS MOK ter stroške vode, elektrike, smeti in telefonije za poslovni prostor.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

V drugi polovici meseca decembra je bila opravljena prerazporeditev sredstev v višini 60.820 EUR. Sredstva so bila potrebna za izvedbo priklopa elektrike na objektu novogradnje Nova Dolinska, Blok 3.

3.2.1.3.3 Prevozni stroški in storitve

Navedeni stroški so bili planirani v višini **14.300 EUR**, realizirani pa v skupni višini **7.576 EUR**, kar predstavlja **53%** realizacijo. Prevozni stroški in storitve zajemajo poleg stroškov goriva tudi stroške za vzdrževanje in popravila službenih vozil, pristojbine za registracijo vozil, zavarovalne premije za motorna vozila ter drugi prevozni in transportni stroški.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

JSS MOK je v letu 2023 načrtoval višje stroške vzdrževanja in popravila za stara vozila C3. Zaradi večje okvare vozila C3 se je JSS MOK odločil za prodajo starega vozila in nakup novega, posledično pa do realizacije navedenih stroškov ni prišlo, kar je vplivalo na nižji indeks realizacije.

3.2.1.3.4 Izdatki za službena potovanja

Navedeni izdatki so bili planirani v višini **2.100 EUR**, realizirani pa v skupni višini **1.557 EUR**, kar predstavlja **74%** realizacijo. Izdatki za službena potovanja zajemajo stroške za izplačilo dnevnic za službena potovanja zaposlenih ter stroške prevoza v državi za službena potovanja.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Na nižjo realizacijo stroškov za službena potovanja je vplivalo predvsem dejstvo, da se je več sestankov in izobraževanj zaposlenih izvedlo na daljavo, to je preko internetnih povezav.

Zaradi potrebe po najemu skenerja v glavni pisarni se je v mesecu decembru del sredstev v višini 400 eur, pri prerazporeditvi sredstev, prenesel na postavko odhodki za najemnine in zakupnine.

3.2.1.3.5 Tekoče vzdrževanje in intervencije

Navedeni odhodki so bili planirani v višini **157.500 EUR**, realizirani pa v skupni višini **156.531 EUR**, kar predstavlja **99%** realizacijo. Odhodki za tekoče vzdrževanje in intervencije predstavljajo najobsežnejše izdatke v okviru izdatkov za blago in storitve. Navedena postavka zajema vse stroške povezane z intervencijami in vzdrževanjem stanovanj in stanovanjskih objektov, stroške zavarovalnih premij za objekte, stroške upravljanja in druge izdatke. Intervencijska dela so se izvajala predvsem zaradi puščanja vodovodnih in odtočnih cevi, nujne zamenjave dotrajenih sanitarnih elementov, za popravilo internih instalacij centralnega ogrevanja, za odpravo napak na elektroinstalacijah ter popravila na stavbnem pohištvi.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Zaradi potrebe po prerazporeditvi sredstev za priklop elektrike na objektu nova Dolinska, Blok 3, se je iz navedene postavke prenesel določen del sredstev v višini 46.000 eur na postavko Energija, voda in komunalne storitve, kar je vplivalo na skoraj 100% realizacijo in s tem realizacijo večine planiranih ciljev pri vzdrževanju in upravljanju.

3.2.1.3.6 Odhodki za najemnine in zakupnine

Navedeni odhodki so bili planirani v višini **4.300 EUR**, realizirani pa v skupni višini **4.288 EUR**, kar predstavlja **100%** realizacijo. Odhodki za najemnine in zakupnine zajemajo odhodke za najemnino garažnih mest za službena vozila, najem opreme za HKOM pri Ministrstvu za javno upravo, najem skenerja.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

V mesecu decembru se je v okviru prerazporeditev sredstev opravila tudi prerazporeditev sredstev v višini 400 EUR sredstev. Sredstva so bila potrebna za najem profesionalnega skenerja v sprejemni pisarni.

3.2.1.3.7 *Drugi operativni odhodki*

Navedeni odhodki so bili planirani v višini **90.980 EUR**, realizirani pa v skupni višini **90.992 EUR**, kar predstavlja **100%** realizacijo.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Drugi operativni odhodki so se v okviru prerazporeditev sredstev, v drugi polovici decembra, znižali za 14.820 EUR. Sredstva so bila prenesena na postavko Energija, voda in komunalne storitve za izvedbo priklopa elektrike na objektu novogradnje Nova Dolinska, Blok 3.

Drugi operativni odhodki v letu 2023 zajemajo realizacijo raznovrstnih stroškov, in sicer:

- stroški konferenc in seminarjev v višini 2.493 EUR,
- plačilo za delo preko štud. servisa v višini 9.147 EUR,
- sejnine članov nadzornega sveta višini 2.184 EUR,
- ostali stroški nadzornega sveta v višini 2.855 EUR,
- strokovno izobraževanje zaposlenih v višini 117 EUR,
- stroški sodnih postopkov v višini 100 EUR,
- sodni stroški in notarske storitve v višini 40.423 EUR,
- članarine domačih neprofitnih institucij in ostale članarine v višini 604 EUR,
- druge članarine v višini 60 EUR,
- plačila bančnih storitev in storitev Uprave za javna plačila v višini 5.491 EUR,
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 2.746 EUR,
- cinitve in parcelacije v višini 1.995 EUR,
- stroški povezani z varstvom pri delu, kateri vključujejo izdatke povezane z upravljanjem zdravja na delovnem mestu v višini 825 EUR,
- plačilo pooblaščenih oseb za varstvo osebnih podatkov v višini 6.745 EUR,
- plačilo NUSZ v višini 10.908 EUR ter
- drugi nepredvideni odhodki, ki jih je težko v naprej predvideti v višini 4.299 EUR.

3.2.1.4 **Plačila domačih obresti**

Plačila domačih obresti so bila planirani v višini **47.166 EUR**, realizirana pa v skupni višini **12.917 EUR**, kar predstavlja **27%** realizacijo. Sredstva so bila planirana za plačila obresti dolgoročnih zadolžitve.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

V okviru PFN 2023 so bile planirane tudi obresti morebitnih novih zadolžitev. JSS MOK je novo zadolžitev pri poslovni banki pridobil konec leta 2023. V posojilni pogodbi pa ima določeno, da prvi obrok zapade v plačilo 30.05.2024, kar je posledično vplivalo na nižjo realizacijo obresti v letu 2023.

3.2.1.5 **Rezerve**

Rezerve so bile oblikovane na podlagi sklepa nadzornega sveta z dne 13.04.2023 planirane in realizirane v skupni višini **75.000 EUR**, kar predstavlja **100%** realizacijo. Rezerve se na letni ravni oblikujejo za potrebe obnove stanovanj, v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika.

3.2.2 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili planirani v višini **8.386.228 EUR**, realizirani pa v skupni višini **4.686.225 EUR**, kar predstavlja **56%** realizacijo odhodkov v primerjavi s planiranimi. Navedeni odhodki vključujejo odhodke za nakup opreme, odhodke za novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije, odhodke iz naslova investicijskega vzdrževanja in adaptacij dotrajanih stanovanj, odhodke nematerialnega premoženja ter odhodke za študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije.

Podrobnejša razčlenitev realizacije navedenih odhodkov je prikazana v spodnji tabeli.

INVESTICIJSKI ODHODKI	PLAN 2023	REALIZACIJA 2023	Ind.
Nakup prevoznih sredstev	32.000 €	22.500 €	70%
Nakup opreme	53.000 €	14.384 €	27%
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	7.535.257 €	4.133.063 €	55%
Investicijsko vzdrževanje in obnove	425.000 €	341.248 €	80%
Nakup nematerialnega premoženja	16.000 €	6.478 €	40%
Študije o izvedljivosti projektov in pr.dokum.	324.971 €	168.552 €	52%

3.2.2.1 Nakup prevoznih sredstev

Odhodki za nakup prevoznih sredstev so bili planirani v skupni višini 32.000 EUR realizirani pa v višini 22.500 EUR, kar predstavlja 70% realizacijo.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nakup novega službenega vozila je bil planiran, ker je obstoječe službeno vozilo C3 v letu 2023 doseglo starost 20 let in so se pričeli povečevati stroški vzdrževanja, hkrati je vozilo v tem letu doživelo večjo okvaro menjalnika. Z zbiranjem ponudb je JSS MOK pridobilo cenovno zelo ugodno vozilo za naše potrebe, kar je vplivalo na nižjo realizacijo.

3.2.2.2 Nakup opreme

V okviru odhodkov za nakup opreme so bila planiral sredstva v višini **53.000 EUR** realiziral pa sredstva v višini **14.384 EUR**, kar predstavlja **27%** realizacijo. JSS MOK je v okviru navedenih odhodkov planiral predvsem odhodke za nakup pohištva za ureditev bivalnih enot, odhodke za zamenjava dotrajane obstoječe računalniške opreme, nakup opreme za tiskanje in razmnoževanje ter nakup telekomunikacijske opreme in napeljav.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nakup računalniške opreme (zamenjava serverja) je bila prenesena v leto 2024, ker se bo šele takrat vedelo ali zamenjava programske opreme zahteva nabavo nove strežniške opreme. Nabava bo odvisna od tipa nove programske opreme (ali bo delovala v oblaku ali na našem strežniku).

3.2.2.3 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije

V okviru navedenih odhodkov je JSS MOK planiral sredstva v višini **7.535.257 EUR**, realiziral pa **4.133.063 EUR**, kar predstavlja **55%** realizacijo. Planirana sredstva so bila v celoti namenjena za projekt Nova Dolinska (PR0001), gradnja objekta Blok 3.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Gradnja stanovanj na lokaciji Nova Dolinska se zamika v leto 2024, zato se tudi izplačila zamikajo v leto 2024, posledica temu je nižja realizacija od planirane. Podrobnejša obrazložitev realizacije navedenega projekta je podana v poglavju 2. Poročilo o doseženih ciljih.

3.2.2.4 Investicijsko vzdrževanje in obnove

Odhodki za investicijsko vzdrževanje in obnove so bili planirani v višini **425.000 EUR**, realizirani pa v skupni višini **341.248 EUR**, kar predstavlja **80%** realizacije. Planirana sredstva zajemajo odhodke za investicijsko vzdrževanje in obnove stanovanj ter sredstva za obnovo bivalne enote (PR0005). Podrobnejša obrazložitev navedenega projekta je podana v poglavju 2. Poročilo o doseženih ciljih.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Največji del sredstev v okviru investicijskega vzdrževanja in obnov v letu 2023 predstavljajo celovite obnove fasad in zamenjave stavbnega pohištva na objektih Dekani 176, Dellavallejeva ulica 6, Dekani 16 in Dekani 17. Sredstva so bila porabljena tudi za celovite prenove med letom izpraznjenih stanovanj, na naslovih: Repičeva ulica 2, Veluščkova ulica 11, Cesta na Markove 7, Sergeja Mašere 7, Regentova 4b (stanovanje 3, 2 in 24), Kozlovičeva 13, Sergeja Mašere 5.

Zaradi poplav in zamakanja streh so se porabila sredstva tudi za sanacijo naslednjih stanovanj: Srgaši 9 (2 stanovanji), Kosovelov trg 4, Izolska vrata 6, Stare pošte 2, Agrarne reforme 30, Kettejeva ulica 11, Osvobodilne fronte 11 in Vojkovo nabrežje 5.

JSS MOK je del sredstev porabil tudi za prenovo kopalnic v 10 stanovanjih in ureditev bivalne enote. Sredstva v višini 35.739 EUR, ki so bila porabljena za ureditev bivalne enote na naslovu, Veluščkova ulica 11, je JSS MOK v celoti dobil povrnjena iz proračuna MOK.

Zamenjava stavbnega pohištva se je izvedla v naslednjih stanovanjih: Hrvatini 64, Kozlovičeva 41, Nazorjev trg 3, Pekarniška ulica 4, Jadranska cesta 10.

Za obnovo stavbnega pohištva in fasade na objektih Dellavallejeva ulica 12, Dellavallejeva ulica 6 in Pekarniška ulica 4 je JSS MOK uspel pridobiti nepovratna sredstva iz naslova javnega razpisa, ki ga je objavila MOK za pridobitev nepovratnih sredstev za izvedbo ukrepov za zmanjšanje vplivov emisij iz pristaniške dejavnosti za leto 2023.

Nižja realizacija je posledica manjše porabe planiranih sredstev, za prenovo poslovnih prostorov JSS MOK. Prav tako se planirana obnova fasade objekta Oljčna pot 67 in 67A zamika v leto 2024 zaradi pridobivanja strokovnega mnenja glede načina sanacije fasade.

3.2.2.5 Nakup nematerialnega premoženja

V okviru navedenih odhodkov je JSS MOK planiran sredstva v skupni višini **16.000 EUR**, realiziral pa odhodke v višini **6.478 EUR**, kar predstavlja **40%** realizacijo. Planirana sredstva je JSS MOK namenil za realizacijo novega modula obračuna najemnin in subvencij v programu Pantheon ter programiranje za namestitev vtičnika za dostopnost spletne strani.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je posledica prenosa prenove programske opreme za področje »Stanovanjsko vodenje sklada« v leto 2024, ker je bilo v letu 2023 prioriteta obdelava razpisa za neprofitna stanovanja.

3.2.2.6 Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije

Odhodki za študije in projektno dokumentacijo so bili planirani v skupni višini **324.971 EUR**, realizirani pa v višini **168.552 EUR**, kar predstavlja **52%** realizacijo. Sredstva so bila planirana za pripravo popisov, gradbeni nadzor in projektno dokumentacijo za vse prenove in vzdrževanje stanovanjskega fonda čez leto, za pripravo energetskih izkaznic ter za plačilo projektne dokumentacije, projektantskega ter finančnega in strokovnega gradbenega nadzora za projekt Nova Dolinska, izgradnja Bloka 3 (PR0001) ter za izdelavo projektne dokumentacije za objekt Blok 4 (PR0011), ki je prav tako predviden v soseski Nova Dolinska in se bo predvidoma začel graditi po izgradnji Bloka 3.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

JSS MOK je v okviru navedene postavke porabil sredstva za:

- gradbeni ter projektantski nadzor na projektu Nova Dolinska Blok 3 v višini 75.627 EUR
- projektiranje objekta Blok 4 Nova Dolinska v višini 89.487 EUR
- gradbeni nadzor pri obnovah in adaptacijah stanovanj v višini 3.438 EUR.

Realizacija je nižja od planirane, saj se gradnja Bloka 3 in projektiranje Bloka 4, zamika v leto 2024 in s tem tudi stroški povezani z gradbenim in projektantskim nadzorom, kot tudi stroški projektiranja.

3.3 Ocena realizacije izkaza računa finančnih terjatev in naložb

JSS MOK v letu 2023 ni planiral in ne realiziral nobenih sredstev za povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb v druga podjetja.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

V letu 2023 ni prišlo do realizacije iz naslova kapitalskih deležev.

3.4 Ocena realizacije izkaza računa financiranja

V okviru navedenega izkaza je JSS MOK za leto 2023 planiral sredstva za dodatno zadolžitev ter sredstva za odplačila dolgoročnih posojil drugim finančnim institucijam.

NAZIV	PLAN 2023	REALIZACIJA 2023	Ind.
Zadolževanje	6.209.434 €	6.209.434 €	100%
Odplačila dolga	333.260 €	59.608 €	18%

V letu 2023 je JSS MOK dosegel **100%** realizacijo domače zadolžitve v višini **6.209.434 EUR**, ter **18%** realizacijo odhodkov iz naslova odplačila dolga v višini **59.608 EUR**.

Plačila domačega dolga zajema plačila dveh dolgoročnih posojil pridobljenih za izgradnjo neprofitnih stanovanj.

Št. krediti	Realizacija 2023
XXI-051/1-98 - Ankaran	11.599 €
2223-4/05 - Dolinska	48.009 €
nove zadolžitve	- €
SKUPAJ	59.608 €

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

JSS MOK je v okviru PFN za leto 2023 načrtoval, da bo dodatna sredstva za dokončanje gradnje projekta Nova Dolinska, Blok 3, potreboval že v mesecu juliju 2023, zato je planiral sredstva za odplačilo nove zadolžitve za cca 6 mesece. Glede na to, da se je zaključek gradnje Bloka 3 zmaknil v leto 2024, je JSS MOK, dodatno zadolžitev pridobil šele konec leta 2023. Po novi posojilni pogodbi zapade prvi obrok v plačilo šele 30.05.2024, kar je vplivalo na nižjo realizacijo odplačila dolga.

4 RAČUNOVODSKO POROČILO

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

- bilanca stanja in
- izkaz prihodkov in odhodkov.

4.1 Pojasnila k bilanci stanja

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

Bilančna vsota JSS MOK konec leta 2023 je bila 46.632.091 EUR in se v primerjavi s preteklim letom povečala za 14%. Prikaz in podrobnejša obrazložitev odstopanj v primerjavi s preteklim letom je podana v nadaljevanju.

4.1.1 Stanje sredstva - aktiva

Členitev skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Ind
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)	001	40.704.109 €	37.692.990 €	108%
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	196.154 €	193.797 €	101%
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	174.501 €	170.697 €	102%
02	NEPREMIČNINE	004	84.286.578 €	79.107.723 €	107%
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	43.693.172 €	41.507.957 €	105%
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	343.518 €	321.246 €	107%
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	262.365 €	256.006 €	102%
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	3.010 €	3.010 €	100%
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	- €	- €	-
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	4.887 €	1.874 €	261%
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	- €	-	-
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)	012	5.927.982 €	3.147.237 €	188%
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	- €	- €	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	4.545.972 €	1.925.152 €	236%
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	144.438 €	144.963 €	100%
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	- €	- €	-
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	21.286 €	17.272 €	123%
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	- €	700.000 €	0%
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	- €	- €	#DIV/0!
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	14.526 €	14.688 €	99%
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	1.201.760 €	344.662 €	349%
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	- €	500 €	-
	C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)	023	- €	- €	-
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	- €	- €	-
31	ZALOGE MATERIALA	025	- €	- €	-
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	- €	- €	-
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	- €	- €	-
34	PROIZVODI	028	- €	- €	-
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	- €	- €	-
36	ZALOGE BLAGA	030	- €	- €	-
37	DRUGE ZALOGE	031	- €	- €	+
	I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)	032	46.632.091 €	40.840.227 €	114%
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	196.933 €	113.120 €	174%

4.1.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so na dan 31.12.2023 znašala 40.704.109 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom zvišala za 8%. Med dolgoročnimi sredstvi in sredstvi v upravljanju JSS MOK izkazuje neopredmetena sredstva, nepremičnine, opremo in druga opredmetena osnovna sredstva, dolgoročne finančne naložbe, investicije v teku ter dolgoročne terjatve iz poslovanja.

Naziv skupine kontov	Znesek		Ind
	Tekočega leta	Prejšnjega leta	
DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	40.704.109 €	37.692.990 €	108%
NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	196.154 €	193.797 €	101%
POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	174.501 €	170.697 €	102%
NEPREMIČNINE	84.286.578 €	79.107.723 €	107%
POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	43.693.172 €	41.507.957 €	105%
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	343.518 €	321.246 €	107%
POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	262.365 €	256.006 €	102%
DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	3.010 €	3.010 €	100%
DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	- €	- €	0%
DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	4.887 €	1.874 €	261%
TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	- €	- €	0%

4.1.1.1.1 Neopredmetena sredstva in popravek vrednosti neopredmetenih sredstev

Nabavna vrednost neopredmetenih sredstev je na dan 31.12.2023 znašala 196.154 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 1%. Popravek vrednosti neopredmetenih sredstev je na dan 31.12.2023 znašal 174.501 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečal za 2%.

Gibanje neopredmetenih sredstev v letu 2023 prikazuje preglednica:

	V EUR	
	Premoženjske	Neopredmetena OS v gradnji ali izdelavi
	pravice	Skupaj
<u>NABAVNA VREDNOST</u>		
Stanje 01.01.2023	193.797	193.797
Pridobitve	6.478	6.478
Odtujitve	(4.121)	(4.121)
Aktiviranje		
Stanje 31.12.2023	196.154	196.154
<u>POPRAVEK VREDNOSTI</u>		
Stanje 01.01.2023	170.697	170.697
Pridobitve		
Odtujitve	(4.121)	(4.121)
Amortizacija	7.925	7.925
Prevrednotenje		
Stanje 31.12.2023	174.501	174.501
<u>SEDANJA VREDNOST</u>		
01.01.2023	23.100	23.100
31.12.2023	21.653	21.653

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

Nabavna vrednost neopredmetenih osnovnih sredstev se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 6.478 EUR znižala pa za 4.121 EUR. Do povečanje nabavne vrednosti je prišlo zaradi izdelave novega modula Obračun najemnin in subvencij v programu Pantheon. Znižanje nabavne vrednosti pa je posledica odpisa modula subvencije v programu 3Port, po sklepu direktorja št. 014-2/2023. Popravek vrednosti se je v letu 2023 povečal za 7.925 EUR, kar je posledica obračunane amortizacije, ki je za leto 2023 bila izračuna po veljavnih stopnjah iz pravilnika o odpisih. JSS MOK obračunava amortizacijo neopredmetenih osnovnih sredstev od nabavne vrednosti osnovnih sredstev do njihovega popolnega odpisa, po metodi enakomernega časovnega amortiziranja in po predpisanih stopnjah, ki so določene v skladu z veljavnim Pravilnikom o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev, katerega je izdalo Ministrstva za finance.

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

- Programska oprema 20%
- Ostale pravice 10%

4.1.1.1.2 Nepremičnine in popravek vrednosti nepremičnin

Nabavna vrednost nepremičnin je na dan 31.12.2023 znašala 84.286.578 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 7%. Popravek vrednosti nepremičnin je na dan 31.12.2023 znašal 43.693.172 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečal za 5%.

Gibanje nepremičnin v letu 2023 prikazuje preglednica:

	v EUR			
	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v gradnji in izdelavi	Skupaj
<u>NABAVNA VREDNOST</u>				
Stanje 01.01.2023	2.654.347	73.703.719	2.749.657	79.107.723
Pridobitve	8.431	0	5.218.665	5.227.096
Odtujitve	(8.877)	(39.364)	(0)	(48.241)
Stanje 31.12.2023	2.653.901	73.664.355	7.968.323	84.286.578
<u>POPRAVEK VREDNOSTI</u>				
Stanje 01.01.2023		41.507.957	0	41.507.957
Pridobitve				
Odtujitve		(25.601)		(25.601)
Amortizacija		2.210.816		2.210.816
Stanje 31.12.2023		43.693.172	0	43.693.172
<u>SEDANJA VREDNOST</u>				
01.01.2023	2.654.347	32.195.762	2.749.657	37.599.766
31.12.2023	2.653.901	29.971.183	7.968.323	40.593.406

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

Vrednost zemljišč se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 8.431 EUR, znižala pa za 8.877 EUR. Povečanje in znižanje v višini 8.431 EUR je posledica delitve parcele št.1992/19 k.o. Semedela (Nad Dolinsko3e-h) na 3 dele. Znižanje v višini 445,92 EUR pa je posledica prodaje zemljišč po pogodbi št. 478-6/2021, par.št. 1992/21 k.o. Semedela 2606 12m2 (inv.št.030064) ter par.št. 1992/24 k.o. Semedela 2606 74m2 (inv.št.030065).

Vrednost zgradb se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 39.364 EUR, kar predstavlja prodajo stanovanja na naslovu Kidričeva ulica 42, Koper (inv.št. 1129), po prodajni pogodbi 352-10/2021.

Vrednost nepremičnin v gradnji in izdelavi se je povečala za 5.218.665 EUR, kar predstavlja plačila za projekt Nova Dolinska.

Popravek vrednosti se je v letu 2023 povečal za 2.210.816 EUR ter zmanjšal za 25.601 EUR, kar je posledica obračunane amortizacije ter prodaje objekta. Veljavna stopnja po pravilniku o odpisih za opredmetena osnovna sredstva znaša:

- Zgradbe 3%,
- Zemljišča 0%.

4.1.1.1.3 Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter popravek vrednosti

Nabavna vrednost opreme skupaj z drobnim inventarjem je na dan 31.12.2023 znašala 343.518 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 7%. Popravek vrednosti opreme pa je na dan 31.12.2023 znašal 262.365 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečal za 2%.

Gibanje opreme in drobnega inventarja v letu 2023 prikazuje preglednica:

v EUR

	Oprema	Drobni inventar	Investicije v teku	Skupaj
<u>NABAVNA VREDNOST</u>				
Stanje 01.01.2023	270.904	50.051	291	321.246
Pridobitve	35.347	1.827	0	37.174
Odtujitve	(14.210)	(401)	(291)	(14.902)
Stanje 31.12.2023	292.041	51.477	0	343.518
<u>POPRAVEK VREDNOSTI</u>				
Stanje 01.01.2023	205.954	50.052		256.005
Pridobitve				
Odtujitve	(14.210)	(401)		(14.611)
Amortizacija	19.144	1.827		20.971
Stanje 31.12.2023	210.888	51.477		262.365
<u>SEDANJA VREDNOST</u>				
01.01.2023	64.950	0	291	65.241
31.12.2023	81.153	0	0	81.153

Med opredmetenimi osnovnimi sredstvi JSS MOK izkazuje opremo v poslovnih prostorih, opremo v nekaterih stanovanjih ter ostalo opremo. Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjuje pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti.

V letu 2023 se je oprema povečala za 35.347 EUR, znižala pa za 14.210 EUR. Oprema se je v primerjavi s preteklim letom bistveno povečala predvsem zaradi nabave novega službenega vozila ter zaradi nabave potrebne opreme za ureditev dodatne bivalne enote.

Nove nabave v letu 2023 so zajemale:

- nakup službenega vozila v višini 22.500 EUR
- nabava oprem za ureditev bivalne enota v višini 6.049 EUR,
- zamenjava ure za registraciji delovnega časa v višini 5.022 EUR ter
- zamenjavo dotrajane računalniške opreme v višini 1.776 EUR.

Znižanje nabavne vrednosti v višini 14.210 EUR pa je posledica odpisov po opravljeni inventuri za leto 2023, na podlagi sklepa direktorja št. 014-2/2023 ter prodaja starega službenega vozila CITROEN C3 SX 1,4i 5v(GAR), letnik 2003, (inv.št. 010031).

Popravek vrednosti se je v letu 2023 povečal za 20.971 EUR ter znižal za 14.611 EUR, kar je posledica obračunane amortizacije, odpisov in prodaje osnovnega sredstva. Veljavne stopnje po pravilniku o odpisih za opremo in druga opredmetena osnovana sredstva pa znašajo:

- | | |
|-----------------------------|---------|
| - Pohištvo | 12%, |
| - Druga oprema | 20%, |
| - Osebni avtomobili | 12,50%, |
| - Računalniki | 50%, |
| - Druga računalniška oprema | 25% ter |
| - Drobní inventar | 100%. |

4.1.1.1.4 Dolgoročne finančne naložbe

Dolgoročne finančne naložbe v višini 3.010 EUR izkazujejo naložbe v umetniška dela (slike). Finančna naložba je bila ob začetnem pripoznanju izmerjena po nabavni vrednosti. V letu 2023 se dolgoročne finančne naložbe niso spremenile.

4.1.1.1.5 Dolgoročne terjatve iz poslovanja

Dolgoročne terjatve iz poslovanja v višini 4.887 EUR izkazujejo stanje sredstev rezervnega sklada za poslovni prostor na naslovu Zore Perello Godina 2, Koper. V primerjavi s preteklim letom so se terjatve povečala za 261%. Bistvena razlika v primerjavi s preteklim letom, pa je v tem, da se v letu 2022 vplačila v rezervni sklad niso izvajala.

4.1.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve na dan 31.12.2023 so znašale 5.927.982 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom povečala za 88%.

V okviru navedenih sredstev so prikazana dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah, kratkoročne terjatve do kupcev, kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega

kontnega načrta, kratkoročne finančne naložbe, kratkoročne terjatve iz financiranja, druge kratkoročne terjatve, neplačani odhodki in aktivne časovne razmejitve.

Naziv	Znesek		Ind
	Tekočega leta	Prejšnjega leta	
KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	5.927.982 €	3.147.237 €	188%
DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTI	- €	- €	0%
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	4.545.972 €	1.925.152 €	236%
KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	144.438 €	144.963 €	100%
DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	- €	- €	0%
KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	21.286 €	17.272 €	123%
KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	- €	700.000 €	0%
KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	- €	- €	#DIV/0!
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	14.526 €	14.688 €	99%
NEPLAČANI ODHODKI	1.201.760 €	344.662 €	349%
AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	- €	500 €	0%

4.1.1.2.1 Dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah

Stanje denarnih sredstev na podračunu je na dan 31.12.2023 znašalo 4.545.972 EUR, in se je v primerjavi s preteklim letom povečalo za 136%. Povečanje je posledica sklenjene pogodbe za novo zadolžitev. JSS MOK ima v okviru teh sredstev evidentirana svoja denarna sredstva na podračunu odprtem pri Banki Slovenije.

4.1.1.2.2 Kratkoročne terjatve do kupcev

Vrednost kratkoročnih terjatev do kupcev na dan 31.12.2023 so znašale 144.438 EUR, in so v primerjavi s preteklim letom ostale skoraj nespremenjene. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje vrednosti kratkoročnih terjatev do najemnikov stanovanj in garaž ter terjatve do kupcev za nakup stanovanj, katere so po zapadlosti prikazane v spodnji tabeli. Terjatve iz naslova najemnin so delno zavarovane z vplačanimi varščinami. V primeru, ko se stranka izscli iz stanovanja in ima neporavnane terjatve iz naslova najemnin se navedene terjatve v celoti pokrijejo z vplačano varščino.

Struktura odprtih postavk po zapadlosti na dan 31.12.2023

Zapadlost/ skupaj	144.438 €
od 30 do 59 dni	13.149 €
od 60 do 119 dni	6.780 €
od 120 do 364 dni	4.429 €
nad 365 dni	16.730 €
Ne zapadle	103.350 €

JSS MOK vsem dolžnikom pred vložitvijo izvršbe omogoči poravnavo dolga z obročnimi plačili. V kolikor se dolžniki dogovora o obročnem plačilu ne držijo JSS MOK vloži zoper dolžnika izvršbo, kar prikazuje na posebnem kontu. Odprte terjatve vloženih izvršbe na dan 31.12.2023 znašajo 2.523 EUR. Terjatev za katere se predvideva, da ne bodo v celoti ali delno poravnane, predvsem deložiranih in pokojnih najemnikov evidentirajo na poseben konto in na dan 31.12.2023 znašajo 9.107 EUR, to so tudi večinoma terjatve po zapadlosti nad 365 dni.

V letu 2023 je JSS MOK na podlagi opravljene inventure in sklepa direktorja za odpise do vrednosti 500 EUR, št. 014-3/2023, izvedel odpise terjatev v skupni višini 188 EUR. Osnova za izvedene odpise so bili sklepi sodišča o zaključenih zapuščinskih postopkih pokojnih najemnikov, zaradi pomanjkanja sredstev za poplačilo odprtih terjatev.

4.1.1.2.3 Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (EKN)

Kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN so na dan 31.12.2023 znašale 21.286 EUR, in so se v primerjavi s preteklim letom povečale za 23%. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje vrednosti terjatev do uporabnikov proračuna, za katere se sestavlja premoženjska bilanca države oziroma občine. V okviru navedene postavke so v bilanci stanja zajete:

- terjatve do neposrednih proračunskih uporabnikov države v višini 2.773 EUR, (nezapadle terjatve),
- terjatve za pozitivne obrsti EZR v višini 10.827 EUR (nezapadle terjatve),
- terjatve do MOK v višini 268 EUR (nezapadle terjatve),
- terjatve do posrednih proračunskih uporabnikov države v višini 5.835 EUR, (nezapadle terjatve),
- kratkoročne terjatve do posrednih uporabnikov proračuna države v višini 1.582 EUR, (nezapadle terjatve).

4.1.1.2.4 Kratkoročne finančne naložbe

Kratkoročne finančne naložbe so se v primerjavi s preteklim letom znižale in na dan 31.12.2023 znašale 0 EUR. JSS MOK v okviru navedenih naložb izkazuje kratkoročne depozite vezanih prostih denarnih sredstev pri poslovni banki z ročnostjo zapadlosti nad 3 mesece. Na dan 31.12 JSS MOK ni imel vezanih vlog pri poslovnih bankah.

4.1.1.2.5 Druge kratkoročne terjatve

Druge kratkoročne terjatve so na dan 31.12.2023 znašale 14.526 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 1%. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje terjatve do FURS-a iz naslova DDV v višini 163 EUR, terjatve do ZZSZ iz naslova refundacij bolniških odsotnosti zaposlenih v višini 1.732 EUR, terjatve do delavcev iz naslova šolnin v višini 2.907 EUR, ter terjatve iz naslova kurilnega olja do najemnikov v stanovanjskem objektu Cesta na Markovec 1c v Kopru, v višini 9.723 EUR.

4.1.1.2.6 Neplačani odhodki

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

4.1.2 Stanje obveznosti do virov sredstev – pasiva

skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Ind
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	1.288.754 €	519.747 €	248
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	- €	500 €	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	42.669 €	42.001 €	102
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	1.069.757 €	280.744 €	381
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	23.367 €	28.708 €	81
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	2.219 €	2.074 €	107
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	- €	- €	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	- €	- €	0
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	147.835 €	152.132 €	97
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	2.907 €	13.588 €	21
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052+053+054+055+056+057+058-059)	044	45.343.337 €	40.320.480 €	112
90	SPLOŠNI SKLAD	045	- €	- €	0
91	REZERVNI SKLAD	046	685.094 €	736.324 €	93
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	- €	- €	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	- €	- €	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	36.344.273 €	37.511.185 €	97
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	8.230.492 €	1.991.370 €	413
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	83.478 €	81.601 €	102
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	46.632.091 €	40.840.227 €	114
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	196.933 €	113.120 €	174

4.1.2.1 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so na dan 31.12.2023 znašale 1.288.754 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom zvišale za 148%.

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

Naziv	Znesek		Ind
	Tekočega leta	Prejšnjega leta	
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	1.288.754 €	519.747 €	248%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	- €	500 €	0%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	42.669 €	42.001 €	102%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	1.069.757 €	280.744 €	381%
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	23.367 €	28.708 €	81%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	2.219 €	2.074 €	107%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	- €	- €	#VALUE!
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	- €	- €	#VALUE!
NEPLAČANI PRIHODKI	147.835 €	152.132 €	97%
PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	2.907 €	13.588 €	21%

4.1.2.1.1 Kratkoročne obveznosti do zaposlenih

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih so na dan 31.12.2023 znašale 42.669 EUR, in so se v primerjavi s preteklim letom zvišale za 2%. Kratkoročne obveznosti prikazujejo vse obveznosti do zaposlenih za izplačilo plač za mesec december, vsa nadomestila in druge prejemke iz delovnega razmerja ter z njimi povezane davke in prispevke, ki so bili v celoti poravnani v januarju 2024.

4.1.2.1.2 Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi so na dan 31.12.2023 znašale 1.069.757 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom bistveno povečale. Večje obveznosti so posledica evidentiranja obveznosti do dobavitelja VG5, d.o.o., z valuto zapadlosti v januarju 2024 začasno situacijo projekta Nova Dolinska. Tu so evidentirane vse obveznosti, ki so zapadle v plačilo v enem mesecu ali prej. Vsi evidentirani zneski temeljijo na verodostojnih knjigovodskih listin (pogodbe, naročilnice, ipd.) in so bili na podlagi prejetih in poslanih IOP obrazcev na dan 31.12. tudi usklajene z dobavitelji. Celotni znesek kratkoročnih obveznosti je bil prikazan tudi na aktivni strani bilance v okviru kontne skupini 18 - neplačani odhodki. Obveznosti do dobaviteljev so po zapadlosti prikazane v spodnji tabeli. Obveznosti do dobaviteljev niso zavarovane.

Struktura odprtih postavk po zapadlosti na dan 31.12.2023:

Obveznosti	1.069.757 €
od 30 do 59 dni	4.360 €
od 60 do 119 dni	0 €
od 120 do 364 dni	2.196 €
nad 365 dni	743 €
Ne zapadle	1.062.458 €

Vse obveznosti z zapadlostjo nad 60 dni se nanašajo na obveznosti do dobaviteljev, ki so bile z dopisom zavrnjene in za katere so bili zahtevani ustrezni dobropisi, toda do 31.12.2023 JSS MOK zahtevanih dobropisov še vedno ni dobil.

4.1.2.1.3 Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja so na dan 31.12.2023 znašale 23.367 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 19%. JSS MOK v okviru navedenih obveznosti izkazuje kratkoročne obveznosti do Finančne uprave Republike Slovenije za dajatve (dajatve za prispevke iz naslova plač za mesec december v višini 6.307 EUR ter iz naslova obveznosti za Davek na dodano vrednost za mesec december v višini 17.060 EUR).

4.1.2.1.4 Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN so na dan 31.12.2023 znašale 2.219 EUR in so v primerjavi s preteklim letom povečale za 7%. JSS MOK v okviru navedenih obveznosti izkazuje obveznosti do uporabnikov proračuna občin in države, za katere se sestavlja premoženjska bilanca. V okviru navedenih obveznosti JSS MOK izkazuje:

- kratkoročne obveznosti do neposrednih uporabnikov državnega proračuna v višini 322 EUR in
- kratkoročne obveznosti do posrednih uporabnikov državnega proračuna v skupni višini 1.897 EUR.

4.1.2.1.5 Neplačani prihodki

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

4.1.2.1.6 Pasivne časovne razmejitve

Pasivne časovne razmejitve v višini 2.907 EUR izkazujejo ustrezne protiknjižbe terjatev do delavcev iz naslova šolnin. Pasivne časovne razmejitve so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 79%, kar je posledica preknjižbe terjatev iz naslova nakupa kurilnega olja do preteklega upravnika v stanovanjskem objektu Cesta na Markovec 1c. JSS MOK je v letu 2023 prevzel v upravljanje navedeni objekt ter tako na podlagi primopredajnega zapisnika predhodnega upravnika pripoznal prihodke iz naslova kurilnega olja. Upravniku je bilo ob sklenitvi pogodbe naročeno, da mora ob primopredaji predati polno cisterno, tako kot mu je bila predana, v nasprotnem primeru bi se mu zaračunala terjatev v višini 10.681 EUR. Glede nato, da je upravnik predal v celoti polno cisterno se je terjatev preknjižila.

4.1.2.2 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti so na dan 31.12.2023 znašali 45.343.337 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom zvišali za 12%. Podrobno gibanje je prikazano v nadaljevanju.

4.1.2.2.1 Rezervni sklad

JSS MOK je na dan 31.12.2023 izkazoval, v svojih poslovnih knjigah, rezervni sklad v skupni višini 685.094 EUR. Za potrebe stanovanj na podlagi 41. člena Stanovanjskega zakona v skupni višini 680.208 EUR ter rezervni sklad za poslovni prostor, Zeleni park v skupni višini 4.886 EUR.

Rezervni sklad za potrebe stanovanj se je v letu 2023 povečal na podlagi sklepa nadzornega sveta JSS MOK za 75.000 EUR. Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja, ki so predvideni v sprejetem načrtu vzdrževanja, kakor tudi za dela, vezana na učinkovitejšo rabo energije, za plačilo izboljšav, nujnih vzdrževalnih del, za odplačevanje v te namene najetih posojil in za zalaganje stroškov izterjave plačil v rezervni sklad.

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

RS stanovanja	na dan 01.01.	vplačila	črpanje	RS za stanovanja 31.12.2023
stanovanja v lasti JSS MOK	734.450 €	75.000 €	129.242 €	680.208 €
SKUPAJ	734.450 €			680.208 €

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

RS poslovni prostor	na dan 01.01.	vplačila	črpanje	Neodpisana vrednost 31.12.2023
Zeleni park	1.874 €	3.012 €	- €	4.886 €
SKUPAJ	1.874 €			4.886 €

4.1.2.2.2 Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja je na dan 31.12.2023 znašal 36.344.273 EUR. Navedena vrednost izkazuje namensko premoženje oziroma kapital sklada, ki ga je ustanovitelj (MOK) prenesel na JSS MOK. JSS MOK mora ravnati in upravljati z namenskim premoženjem v skladu z namenom, zaradi katerega je ustanovljen in kot dober gospodar. Vrednost namenskega premoženja se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 3%. Podrobnejše gibanje namenskega premoženja v letu 2023 je prikazano v spodnji tabeli.

Stanje (kt940) na dan 01.01.2023	37.511.185
+ POVEČANJE (nove nabave OS, drobni inventar, prenosi ustanovitelja)	5.270.458
+ ostalo (vračila kreditov, st.izravna DDV, itd.)	59.609
+ presežek PRIHODKOV	2.064.103
- ZMANJŠANJE (amortizacija, prodaja, odpisi, ipd.)	2.262.352
- ZADOLŽEVANJE	6.298.730
- presežek ODHODKOV	
Stanje (kt 940) na dan 31.12.2023	36.344.273

4.1.2.2.3 Dolgoročne finančne obveznosti

Dolgoročne finančne obveznosti so na dan 31.12.2023 znašale 8.230.492 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom bistveno povečale. JSS MOK v okviru navedenih obveznosti izkazuje stanje prejetih dolgoročnih posojil prejetih v državi. V letu 2023 so se obveznosti bistveno povečale zaradi črpanja dolgoročnega posojila, najetega pri SSRS ter pridobljenega novega kredita pri poslovni banki UnicreditBank, za dokončanje izgradnje projekta Nova Dolinska.

Stanje zadolžitve na dan 31.12.2023 je podrobneje prikazan v spodnji tabeli:

Posojilodajalec	Datum pogodbe	Stanje kredita 31.12.2023	Delež NP
SSRS	1.12.2005	431.552	1,19%
SSRS	29.03.2022	4.298.940	11,83%
UnicreditBank	12.12.2023	3.500.000	9,63%
SKUPAJ zadolženost JSS MOK		8.230.492	22,65%
Stanje kapitala na dan 31.12.2023		36.344.273 EUR	

Iz zgornje tabele lahko razberemo, da je bil JSS MOK na dan 31.12.2023 zadolžen za 22,65 %, kar pomeni da je v celoti izpolnjeval določila na podlagi 158. člen SZ-1 in 37. členu ZJS-1, kjer je zapisano, da skupni obseg zadolžitve sklada lahko doseže 50% kapitala javnega sklada oziroma izkazanega namenskega premoženja.

4.1.2.2.4 Druge dolgoročne obveznosti

Druge dolgoročne obveznosti so na dan 31.12.2023 znašale 83.478 EUR. Navedene vrednosti izkazujejo obveznosti po posameznem najemniku iz naslova prejetih varščin. Obveznosti so se v primerjavi s preteklim letom povečale za 2%. V letu 2023 je JSS MOK izvršil vračilo varščin v skupni višini 7.614 EUR ter pridobil nove varščine v skupni višini 9.491 EUR. Sredstva se ves čas trajanja najemnih pogodb evidentirajo kot prejeta sredstva za ureditev stanovanj ob izselitvi. Ob izteku najemne pogodbe ali prekinitvi najemnega razmerja, pa se vplačana sredstva vrnejo najemniku ali poračunajo z neplačanimi najemnini oz. obračunanimi odškodninami.

4.2 Izvenbilančni podatki

Izvenbilančna evidenca je na dan 31.12.2023 znašala 196.933 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom zvišala za 74%. JSS MOK ima v okviru izvenbilančnih kontov evidentirana sredstva prejetih bančnih garancij v višini 529.078 EUR in prejetih menic v višini 99.408 EUR ter sredstva danih bančnih garancij v višini 431.552 EUR, za zavarovanje dolgoročnega kredita pridobljenega pri SSRS za izgradnjo stanovanj na Dolinski cesti v Kopru.

4.3 Dogodki po dnevu bilance stanja

Po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2023, ni prišlo do pomembnih dogodkov, ki bi vplivali na resničnost in poštenost prikazovanja računovodskih izkazov za poslovno leto 2023.

4.4 Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov

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

Podrobnejša obrazložitev prihodkov in odhodkov iz navedenega izkaza je podana v poglavju Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2023²⁶ in poglavju Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2023²⁷.

JSS MOK je na podlagi pojasnila Ministrstva za finance (v nadaljevanju, MF) št. 429-197/2022/2 z dne 25.7.2022 prihodke iz naslova garaž, tako kot ostale prihodke iz naslovna najemnin stanovanj, vključil v prihodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti. Na podlagi določil Zakona o davku od dohodka (v nadaljevanju; ZDDPO-2)²⁸ in Pravilnika o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti (v nadaljevanju; Pravilnik)²⁹, se šteje da je dejavnost zavezanca pridobitne če je izpolnjen vsaj eden od naslednjih pogojev:

²⁶ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1. Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2023.

²⁷ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2. Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2023.

²⁸ Uradni list 117/06 in spremembe.

²⁹ Uradni list RS, št. 109/07.

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

Na podlagi pojasnila MF in navedenega Pravilnika je JSS MOK v letu 2023 med prihodke iz naslova pridobitne dejavnosti vključil le prihodke iz naslova upravljanja garaž in skupnih delov in naprav, ki jih ima v upravljanju od SSRS.

4.4.1 Prihodki

JSS MOK je v letu 2023 izkazal 1.802.274 EUR skupnih prihodkov, kateri so se v primerjavi s preteklim letom zvišali za 13%.

<i>NAZIV</i>	<i>Tekoče leto</i>	<i>Preteklo leto</i>	<i>Ind</i>
SKUPAJ PRIHODKI	1.802.274 €	2.068.265 €	87%
Nedavčni prihodki	1.419.651 €	1.294.680 €	110%
Kapitalski prihodki	99.334 €	502.317 €	20%
Transforni prihodki	283.289 €	271.268 €	104%

Nedavčni prihodki so bili v letu 2023 izkazani v skupni višini 1.419.651 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom zvišali za 10%. V okviru nedavčnih prihodkov je JSS MOK izkazal prihodke iz naslova obresti v višini 62.170 EUR³⁰, prihodke iz naslova premoženja v skupni višini 1.324.745 EUR³¹ ter druge nedavčne prihodke v skupni višini 32.736 EUR. Prihodki iz naslova premoženja zajemajo prihodke najemnin stanovanj in prihodke najemnin garaž. Drugi nedavčni prihodki pa zajemajo raznovrstne prihodke, ki so podrobneje prikazani in razloženi v poglavju Drugi nedavčni prihodki³².

Kapitalski prihodki so bili v letu 2023 izkazani v skupni višini 99.334 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom bistveno znižali (80%). Navedeni prihodki v letu 2023 zajemajo prihodke iz naslova prodaje stanovanjskih objektov, prodaje dveh manjših stavbnih zemljišč ter prihodke iz naslova obročnih plačil dveh prodanih objektov v letih 2017 in 2014³³.

Transforni prihodki so bili v letu 2023 izkazani v skupni višini 283.289 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom zvišali za 4%. Navedeni prihodki vključujejo prihodke pridobljene iz proračuna MOK in proračuna Občine Ankaran iz naslova subvencij najemnin ter sredstva prejeta iz skladov socialnega zavarovanja³⁴.

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

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

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

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

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

Izkaz prihodkov od 01.01.2023 – 31.12.2023

Členitev kontov	Naziv konta	Znesek	
		Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI	1.802.274	2.068.265
	TEKOČI PRIHODKI	1.419.651	1.294.680
70	DAVČNI PRIHODKI	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI	1.419.651	1.294.680
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	1.386.915	1.251.861
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	0	0
7102	Prihodki od obresti	62.170	4.936
7103	Prihodki od premoženja	1.324.745	1.246.925
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	0	0
7110	Sodne takse	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	0	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	32.736	42.819
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	32.736	42.819
72	KAPITALSKI PRIHODKI	99.334	502.317
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	87.634	502.317
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	87.234	502.235
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	400	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	0	82
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV	11.700	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	11.700	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	0	0
73	PREJETE DONACIJE	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI	283.289	271.268
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	283.289	271.268
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	280.865	250.503
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	2.424	20.765
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	0	0

4.4.2 Odhodki

JSS MOK je v letu 2023 izkazal 5.887.997 EUR skupnih odhodkov kateri so se v primerjavi s preteklim letom zvišali za 78%.

<i>NAZIV</i>	<i>Tekoče leto</i>	<i>Preteklo leto</i>	<i>Ind</i>
SKUPAJ ODHODKI	5.887.997 €	3.316.452 €	178%
Tekoči odhodki	1.201.772 €	1.058.775 €	114%
Investicijski odhodki	4.686.225 €	2.257.677 €	208%

Tekoči odhodki so bili v letu 2023 izkazani v skupni višini 1.201.772 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom zvišali za 14%. Navedeni odhodki izkazujejo odhodke za:

- plače zaposlenih v skupni višini 539.410 EUR³⁵,
- prispevke delodajalca za socialno varnost v skupni višini 84.379 EUR³⁶,
- izdatke za blago in storitev v skupni višini 490.066 EUR³⁷,
- plačila domačih obresti v skupni višini 12.917 EUR³⁸ ter
- rezerve v skupni višini 75.000 EUR³⁹.

Investicijski odhodki so bili v letu 2023 izkazani v skupni višini 4.686.225 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom povečali za 108%. Navedeni odhodki izkazujejo odhodke za:

- nakup prevoznih sredstev v višini 22.500 EUR,⁴⁰
- nakup opreme v višini 14.384 EUR⁴¹,
- novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije v višini 4.133.063 EUR⁴²,
- investicijsko vzdrževanje v višini 341.248 EUR⁴³,
- nakup nematerialnega premoženja v višini 6.478 EUR⁴⁴ ter
- študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring v višini 168.552 EUR⁴⁵.

JSS MOK je v letu 2023 posloval s povprečnim številom 14 zaposlenih ter zaključil leto s presežkom odhodkov nad prihodki v skupni višini 4.085.723 EUR.

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

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

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

³⁸ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.4. Plačila domačih obresti.

³⁹ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.5 Rezerve.

⁴⁰ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.1 Nakup prevoznih sredstev

⁴¹ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.2 Nakup opreme

⁴² Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.3. Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije.

⁴³ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.4 Investicijsko vzdrževanje in obnove.

⁴⁴ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.5 Nakup nematerialnega premoženja.

⁴⁵ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.2.6 Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija.

Izkaz odhodkov od 01.01.2023 – 31.12.2023

Členitev kontov	Naziv konta	Znesek	
		Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	4	5
	II. SKUPAJ ODHODKI	5.887.997	3.316.452
40	TEKOČI ODHODKI	1.201.772	1.058.775
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	539.410	516.939
4000	Plače in dodatki	470.365	453.298
4001	Regres za letni dopust	18.652	19.819
4002	Povračila in nadomestila	29.215	24.609
4003	Sredstva za delovno uspešnost	21.178	12.118
4004	Sredstva za nadurno delo	0	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	0	7.095
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	84.379	81.553
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	41.603	40.388
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	35.144	33.492
4012	Prispevek za zaposlovanje	297	283
4013	Prispevek za starševsko varstvo	496	472
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	6.839	6.918
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	490.066	385.283
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	106.252	88.875
4021	Posebni material in storitve	0	0
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	122.870	40.612
4023	Prevozni stroški in storitve	7.576	11.219
4024	Izdatki za službena potovanja	1.557	4.389
4025	Tekoče vzdrževanje	156.531	167.875
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	4.288	3.668
4027	Kazni in odškodnine	0	2.543
4028	Davek na izplačane plače	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	90.992	66.102
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	12.917	0
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	0	0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	12.917	0
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim vsistem EZR	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI	0	0
409	REZERVE	75.000	75.000
4090	Splošna proračunska rezervacija	0	0
4091	Proračunska rezerva	0	0
4092	Druge rezerve	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	75.000	75.000
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	4.686.225	2.257.677
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	4.686.225	2.257.677
4200	Nakup zgradb in prostorov	0	0
4201	Nakup prevoznih sredstev	22.500	0
4202	Nakup opreme	14.384	15.360
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	4.133.063	1.889.584
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	341.248	283.837
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	0	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	6.478	7.512
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	168.552	61.384
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	0	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	4.085.723	1.248.187
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju	14	14
	Število mesecev poslovanja	12	12

4.4.3 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

JSS MOK v letu 2023 v okviru Izkaza računa finančnih terjatev in naložb nima izkazanih računovodskih postavk.

4.4.4 Pojasnila k izkazu računa financiranja

Račun financiranja za leto 2023 izkazuje najeti dolgoročni kredit pridobljen pri poslovni banki (UnicreditBank) v višini 3.500.000 EUR ter dolgoročni kredit najet pri drugih domačih kreditodajalcih (SSRS) v višini 2.709.434 EUR. Stanje zadolžitve se je v primerjavi s preteklim letom povečalo za 313%. Poleg zadolževanja pa so v izkazu prikazani tudi odhodki za odplačila domačega dolga v višini 59.608 EUR, kateri so se v primerjavi s preteklim letom znižali za 27%. Odplačila kreditov drugim domačim kreditojemalcem vključuje poplačila glavnice dveh že najetih dolgoročnih posojil, pri SSRS za izgradnjo neprofitnih stanovanj. Iz izkaza pa lahko razberemo, da so se sredstva na računih JSS MOK konec leta 2023 povečala za 2.064.103 EUR⁴⁶.

Izkaz računa financiranja od 01.01.2023 do 31.12.2023

Členitev kontov	Naziv konta	Znesek	
		Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE	6.209.434	1.500.000
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	6.209.434	1.500.000
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	3.500.000	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	2.709.434	1.500.000
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	59.608	81.620
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	59.608	81.620
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	0	0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	0	0
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	59.608	81.620
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	0	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO	0	0
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	0	0
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE	6.149.826	1.418.380
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	0	0
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	2.064.103	170.193
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	0	0

⁴⁶ Podrobnejša obrazložitev je podana v poglavju 3.4 Ocena realizacije izkaza računa financiranja.

5 IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

Oceno notranjega nadzora javnih financ mora JSS MOK pripraviti na podlagi Zakona o javnih financah na predpisanem obrazcu Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ. JSS MOK je za leto 2023 zagotovil notranje revidiranje z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja. Iz same izjave, lahko razberemo, da je JSS MOK v letu 2023 izvedel notranjo kontrolo za področje Pravilnost postopka oddaje službenih stanovanj, stanovanj za posebne namene in bivalnih enot.

Izjava za leto 2023



Agencija Republike
Slovenije za javnopravne
evidenčne in shrambe

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JSS MOK
Verdrijeva ulica 10 Koper, 6000 KOPER-CAPODISTRIA

Šifra: 97217
Matična številka: 5839114000

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

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

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

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področje:

Pravilnost postopka oddaje službenih stanovanj, stanovanj za posebne namene in bivalnih enot

* samocenitev vodij organizacijskih enot za področja

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

V / Na JSS MOK je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti)

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

2. upravljanje s tveganji

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti)

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

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

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

3 na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti)

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

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti)

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

5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti)

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

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

(Predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) s skupno notranjerevizijsko službo;

b) s skupno notranjerevizijsko službo;

c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja;

Naziv in sedež zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:

Loms d o o

Navedite matično število zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:

5864844000

Ali (sprejem) finančni načrt (proračun) za leto na katerega se izjava nanaša presega 2 086 mio evrov:

☒ DA
☐ NE

Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjega izvajalca notranjega revidiranja je

04.01.2024

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2023 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

Digitalizacija pridobivanja pritrilkov po uradni dolžnosti, za potrebe razpisa oddaje stanovanj

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

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

ZLATKO KUŠTRA

Datum podpisa predstojnika:

13.02.2024

Datum oddaje:

14.02.2024



6 IZRAČUN PRESEŽKA PO ZAKONU O FISKALNEM PRAVILU

Fiskalno pravilo je proračunsko pravilo, s katerim se zagotavlja srednjeročna uravnoteženost prihodkov in izdatkov proračunov države brez (dolgoročnega) zadolževanja, z namenom doseganja vzdržnosti javnih financ. Zakon o fiskalnem pravilu⁴⁷ (v nadaljevanju, ZFisP), ki je začel veljati leta 2015 določa, da morajo vse institucionalne enote sektorja države, kamor spadajo tudi javni skladi, izračunati presežek po ZFisP.

ZFisP določa način in časovni okvir izvajanja načela srednjeročne uravnoteženosti prihodkov in izdatkov proračunov države brez zadolževanja in merila za določitev izjemnih okoliščin ter način ravnanja ob njihovem nastopu. Izvajanje fiskalnega pravila določa Zakon o javnih financah⁴⁸. Presežek po fiskalnem pravilu za javne sklade se izračuna tako, da se presežek prihodkov nad odhodki po denarnem toku zmanjša za neplačane obveznosti, razen za neplačane obveznosti iz naslova odplačila glavnice dolga ter za neporabljene donacije in za neporabljena namenska sredstva. V kolikor pa javni skladi izračunajo presežek odhodkov nad prihodki po denarnem toku, pa mu presežka po fiskalnem pravilu ni potrebno izračunavati.

JSS MOK v letu 2023 po denarnem toku izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 2.064.103 EUR, kar pomeni da mora za leto 2023 izračunati presežek po ZFisP. Podrobnejši izračun presežka po ZFisP je prikazan v spodnji tabeli⁴⁹.

Naziv	Ugotovitev presežka po ZFisP
P - prihodki (kt 7 +kt 50)	8.011.708 €
O - odhodki (kt 4 + kt55)	5.947.605 €
PRDT -Presežek prihodkov po DT (P-O)	2.064.103 €
O -vse obveznosti na dan 31.12.2023 (R2+R9)	1.655.949 €
PRFP - Presežek po FP (PRDT-O)	408.154 €

Iz zgornje tabele je razvidno, da je JSS MOK za leto 2023 izračunal presežek po fiskalnem pravilu v višini 408.154 EUR. Izračunani presežek je JSS MOK evidentiral na posebnem podkontu v okviru konta 9403. JSS MOK je za izračunani presežek pripravil predlog posebnega sklepa o porabi presežka po poslovnem dogodku, denarnem toku oziroma fiskalnem pravilu.

⁴⁷ Uradni list RS, št. 55/15.

⁴⁸ 4.točka 9.i člena in 4.odstavek 9.1. člena ZJF.

⁴⁹ Podrobnejša obrazložitev izračuna presežka po ZFisP je podana v mnenja Ministrstva za finance z dne 13.2.2017 št. 410-119/2016/18.

Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 01.01. do 31.12.2023

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLAD/

1.01.2023 31.12.2023

Sifra PU: NAZIV JAVNEGA SKLADA:

ind.

97217 JAVNI STANOVANSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER - ZBIRNO

100%

A. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

- v evrih -		PLAN + PRERAZPOREDITEV 2023	REALIZACIJA 31.12.2023	Indeks
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3*100)
7 I. SKUPAJ PRIHODKI		2.295.390	1.802.274	79
	(70+71+72+73+74+78)			
TEKOČI PRIHODKI (70+71)		1.405.590	1.419.651	101
70 DAVČNI PRIHODKI		0	0	0
71 NEDAVČNI PRIHODKI		1.405.590	1.419.651	101
710 Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja		1.385.620	1.386.915	100
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	0	0	
7102	Prihodki od obresti	13.320	62.170	467
7103	Prihodki od premoženja	1.372.300	1.324.745	97
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		19.970	32.736	164
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	0	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	19.970	32.736	164
72 KAPITALSKI PRIHODKI		625.000	99.334	16
720 Prihodki od prodaje osnovnih sredstev		625.000	87.634	14
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	625.000	87.234	14
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	0	400	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	0	0	#####
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev			0
721 Prihodki od prodaje zalog		0	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv			0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog			0
722 Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev		0	11.700	#####
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov			
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	0	11.700	#####
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		264.800	283.289	107
740 Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij		264.800	283.289	107
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna		0	
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	260.000	280.865	108
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	4.800	2.424	51
7403	Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov			
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij			
741 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije		0	0	#####
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije			
7411	Prejeta sredstva iz 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	0	0	#####
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			

- v evrih -		PLAN + PRERAZPOREDITEV 2023	REALIZACIJA 31.12.2023	Indeks
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3*100)
4	II. SKUPAJ ODHODKI	9.717.838	5.887.997	61
	(40+41+42+43+45)			
40	TEKOČI ODHODKI	1.331.610	1.201.772	90
	(400+401+402+403+404+409)			
400	Plače in drugi izdatki zaposlenim	614.077	539.410	88
4000	Plače in dodatki	509.755	470.365	92
4001	Regres za letni dopust	20.966	18.652	89
4002	Povračila in nadomestila	46.081	29.215	63
4003	Sredstva za delovno uspešnost	32.628	21.178	65
4004	Sredstva za nadurno delo	0	0	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	4.647	0	0
401	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	89.337	84.379	94
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	45.113	41.603	92
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	36.142	35.144	97
4012	Prispevek za zaposlovanje	306	297	97
4013	Prispevek za starševsko varstvo	510	496	97
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	7.266	6.839	94
402	Izdatki za blago in storitve	506.030	490.066	97
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	113.980	106.252	93
4021	Posebni material in storitve	0	0	0
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije + PRERAZPOREDITVE + 60.820€	122.870	122.870	100
4023	Prevozni stroški in storitve	14.300	7.576	53
4024	Izdatki za službena potovanja + PRERAZPOREDITVE - 400€	2.100	1.557	74
4025	Tekoče vzdrževanje + PRERAZPOREDITVE - 46.000€	157.500	156.531	99
4026	Poslovne najemnine in zakupnine + PRERAZPOREDITVE + 400€	4.300	4.288	100
4027	Kazni in odškodnine	0	0	####
4028	Davek na izplačane plače		0	0
4029	Drugi operativni odhodki + PRERAZPOREDITVE - 14.820€	90.980	90.992	100
403	Plačila domačih obresti	47.166	12.917	27
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	8.386.228	4.686.225	56
420	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	8.386.228	4.686.225	56
4200	Nakup zgradb in prostorov	0	0	####
4201	Nakup prevoznih sredstev	32.000	22.500	70
4202	Nakup opreme	53.000	14.384	27
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	7.535.257	4.133.063	55
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	425.000	341.248	80
4206	Nakup zemljišč	0	0	####
4207	Nakup nematerialnega premoženja	16.000	6.478	40
4208	Študije o izvedljivosti projektov, pr.dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	324.971	168.552	52
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.)		-7.422.448	-4.085.723	18

B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

- v evrih -		PLAN + PRERAZPOREDITEV 2023	REALIZACIJA 31.12.2023	Indeks
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3 *100)
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750+751+752)	0	0	0
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 ezs			
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (440+441+442+443)	0	0	#####
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 ezs			
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)		0	0	0

C. RAČUN FINANCIRANJA

- v evrih -		PLAN + PRERAZPOREDITEV 2023	REALIZACIJA 31.12.2023	Indeks
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3 *100)
50	VII. ZADOLŽEVANJE (500+501)	6.209.434	6.209.434	100
500	Domače zadolževanje	6.209.434	6.209.434	100
501	Zadolževanje v tujini			
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (550+551)	333.260	59.608	18
550	Odplačila domačega dolga	333.260	59.608	18
551	Odplačila dolga v tujino			
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)		5.876.174	6.149.826	
X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)		-1.546.274	2.064.103	
XI. NETO FINANCIRANJE (VI.+VII.-VIII.-X.=III.)		7.422.448	4.085.723	
SREDSTVA NA RAČUNU - tekoča (sredstva na računu iz preteklih let - X)		1.811.440	3.875.543	