



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

PREDLOG

Številka: 014-1/2023

POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO JSS MOK za leto 2024



Koper, februar 2025

KAZALO VSEBINE

1	POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2024	7
1.1	Splošni podatki	7
1.2	Organi JSS MOK	8
1.3	Predstavitev JSS MOK	9
1.4	Organiziranost JSS MOK in kadrovska struktura	9
1.5	Pravne podlage	10
1.6	Dolgoročni cilji poslovanja	11
1.7	Letni cilji in večji projekti v letu 2024	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	Oddaja javnih najemnih stanovanj po razpisu iz leta 2023	14
2.4	Upravljanje stanovanj	14
2.5	Tožbe in izvršbe zoper najemnike	14
2.6	Prodaja nepremičnin	15
3	POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	15
3.1	Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2024	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	17
3.1.3	Transforni prihodki	18
3.2	Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2024	18
3.2.1	Tekoči odhodki	19
3.2.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	19
3.2.1.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	19
3.2.1.3	Izdatki za blago in storitve	19
3.2.1.4	Plačila domačih obresti	22
3.2.1.5	Rezerve	23
3.2.2	Investicijski odhodki	23
3.2.2.1	Nakup zgradb in prostorov	23
3.2.2.2	Nakup opreme	23
3.2.2.3	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	24
3.2.2.4	Investicijsko vzdrževanje in obnove	24
3.2.2.5	Nakup nematerialnega premoženja	24
3.2.2.6	Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije	25
3.3	Ocena realizacije izkaza računa finančnih terjatev in naložb	25
3.4	Ocena realizacije izkaza računa financiranja	25

4	RAČUNOVODSKO POROČILO.....	26
4.1	Pojasnila k bilanci stanja.....	26
4.1.1	Stanje sredstva - aktiva	26
4.1.1.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	27
4.1.1.2	Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitev	30
4.1.2	Stanje obveznosti do virov sredstev – pasiva.....	33
4.1.2.1	Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev.....	33
4.1.2.2	Lastni viri in dolgoročne obveznosti.....	35
4.2	Izvenbilančni podatki	37
4.3	Dogodki po dnevu bilance stanja.....	37
4.4	Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov.....	37
4.4.1	Prihodki.....	38
4.4.2	Odhodki	40
4.4.3	Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb	43
4.4.4	Pojasnila k izkazu računa financiranja.....	43
5	IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC.....	44
6	IZRAČUN PRESEŽKA PO ZAKONU O FISKALNEM PRAVILU	47

Priloge:

- Priloga 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOK od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

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 2024 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 2024 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 z Mednarodnim kodeksom etike za računovodske strokovnjake (vključno z Mednarodnimi standardi neodvisnosti), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od revidirane družbe 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 pomembno napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem ni nič takega, o čemer bi morali 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 njegove 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 zbujejo 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 2024 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

V letu 2024 sklad ni izdajal poroštev. V letu 2024 se je sklad dodatno zadolžil, vendar je posojila tudi vračal. Celotna zadolženost sklada je na dan 31. decembra 2024 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 2024 ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz naslova izdanih poroštev, zato ni zavezan k oblikovanju rezervacij za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj, kot to določa 36. člen Zakona o javnih skladih.

Murska Sobota, 28. februar 2025

AUDIT & CO d.o.o.

Darja RAJBAR

pooblaščen revizor

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

Izjava odgovornosti posloводства za računovodske izkaze

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

Posloводство sklada potrjuje poslovno poročilo in računovodske izkaze s pojasnili za leto, končano 31. decembra 2024, 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, 28. 2. 2025



Direktor:
Zlatko Kuštra

1 POSLOVNO IN FINANČNO POROČILO ZA LETO 2024

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

V skladu s *Pravilnikom o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov* se JSS MOK uvršča med posredne uporabnike občinskega proračuna. Po veljavnih predpisih za sestavo letnih poročil pa sodi med druge uporabnike enotnega kontnega načrta.

Pri sestavi in predložitvi letnega poročila morajo drugi uporabniki upoštevati številne predpise, ki so podrobneje navedeni v nadaljevanju. JSS MOK je dolžan letno poročilo, skupaj s pojasnili, predložiti pristojni enoti AJPes ter županu najkasneje do **konca februarja**.

Vsebina letnega poročila odraža poslovne rezultate in dosežke v preteklem proračunskem obdobju skladno s sprejetim Poslovnim in finančnim načrtom za leto 2024 (v nadaljevanju: PFN 2024). Prav tako vključuje poročilo o doseženih ciljih na področju gospodarjenja z namenskimi premoženjem.

Obravnava in sprejetje poslovnega in finančnega načrta:

- **26. oktober 2023** – Nadzorni svet JSS MOK je obravnaval Poslovni in finančni načrt za leto 2024.
- **13. marec 2024** – Nadzorni svet je obravnaval Rebalans poslovnega in finančnega načrta za leto 2024.
- **21. december 2023** – Občinski svet Mestne občine Koper je na redni seji sprejel PFN 2024.
- **28. marec 2024** – Občinski svet je na redni seji sprejel tudi rebalans PFN 2024.

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 Sodnem registru:	67.714.466,67 EUR.
Namensko premoženje JSS MOK iz bruto bilance:	33.845.592,71 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**
- **nadzorni svet.**

Direktor je zakoniti zastopnik JSS MOK, odgovoren za organizacijo, vodenje in poslovanje javnega sklada. Poleg tega je odgovoren za upravljanje z materialnimi in finančnimi sredstvi sklada.

Zakoniti zastopnik JSS MOK: Zlatko Kuštra

Nadzorni svet je sestavljen iz članov, ki so imenovani za obdobje štirih let. Njegove pristojnosti vključujejo:

- zagotavljanje, da JSS MOK deluje skladno z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen;
- pregled poslovnih knjig in poslovne dokumentacije sklada;
- sprejemanje splošnih pogojev poslovanja javnega sklada;
- podajanje mnenja k predlogu prejema premoženja od drugih oseb in k predlogom partnerskih projektov s pravnimi osebami doma in v tujini;
- predlog imenovanja in razrešitve direktorja sklada;
- podajanje soglasja k notranji organizaciji sklada;
- priprava poročil za ustanovitelja o poslovnem in finančnem načrtu ter poročilu o poslovanju javnega sklada;
- predlog razporeditve presežka prihodkov nad odhodki ter pokrivanje presežka odhodkov nad prihodki sklada;
- predlog imenovanja revizorja;
- priprava poročil na zahtevo ustanovitelja o posameznih poslih javnega sklada;
- odločanje o drugih zadevah, če je to določeno v zakonu ali aktu o ustanovitvi.

Nadzorni svet JSS MOK je začel delovati v novi sestavi v letu 2023. Sestava je naslednja:

- **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. 1. 2023). Mandat so nastopili 31. 1. 2023 in traja do 31. 1. 2027.

1.3 Predstavitev JSS MOK

JSS MOK je pričel delovati 14.marca 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 pristoynosti. JSS MOK na področju stanovanjske oskrbe spodbuja stanovanjsko gradnjo in skrbi za izboljšanje kakovosti obstoječih stanovanj s prenovo in vzdrževanjem ter zagotavlja izgradnjo neprofitnih, tržnih in oskrbovanih stanovanj. Za doseganje tega namena opravlja predvsem naslednje naloge⁸:

- pripravlja in izvaja stanovanjski program 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 pristoynosti ustanovitelja;
- prodaja stanovanj;
- zagotavljanje kadrovskih in tržnih najemnih stanovanj;
- javno-zasebno partnerstvo;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

1.4 Organiziranost JSS MOK in kadrovska struktura

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

- Vodstvo,

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.

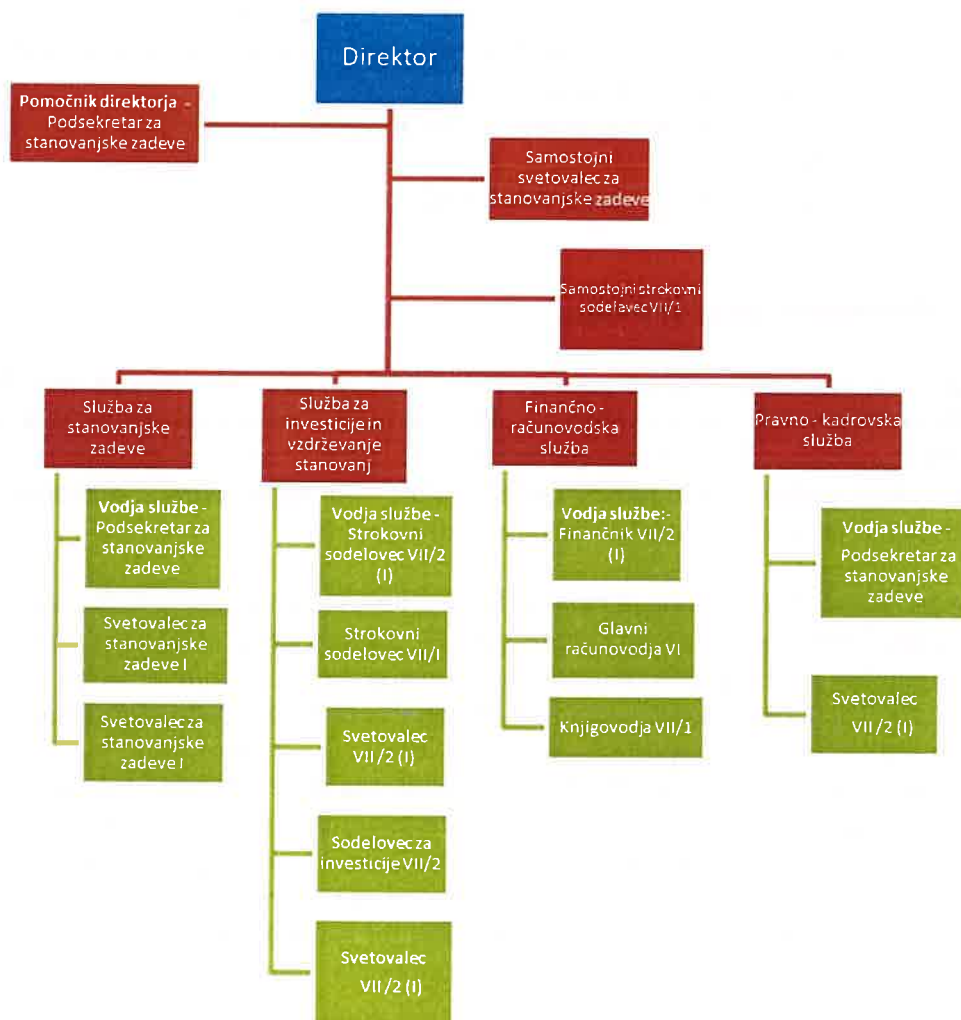
⁷ Nacionalni stanovanjski program (NPSta), Uradni list RS, št. 43/00.

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

- 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. Gre za delovna mesta v plačni skupini B (poslovodni organi pri uporabnikih proračuna), plačni podskupini I1 (strokovni delavci) in plačni podskupini I9 (strokovno – tehnični in administrativni delavci).

Organigram JSS MOK december 2024



1.5 Pravne podlage

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

- Zakon o javnih skladih (ZJS-1)⁹,
- Zakon o javnih financah¹⁰ (ZJF),
- Zakon o računovodstvu¹¹ (ZRač-1),

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

¹⁰ Uradni list RS, št. 11/11-UPB in spremembe.

¹¹ Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe.

- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava¹² (odslej pravilnik o razčlenjevanju in merjenju),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava¹³ (odslej pravilnik o EKN),
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev¹⁴ (odslej pravilnik o odpisih),
- Pravilnik o načinu in rokih usklajevanja terjatev in obveznosti po 37. členu Zakona o računovodstvu¹⁵ (odslej pravilnik o usklajevanju po 37. členu),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava¹⁶ (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 proračuna¹⁷ (odslej navodilo o pripravi zaključnega računa),
- Navodilo o predložitvi letnih in zaključnih poročil ter drugih podatkov poslovnih subjektov¹⁸ (odslej navodilo o predložitvi),
- Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov¹⁹,
- Pravilnik o računovodstvu JSS MOK²⁰.

1.6 Dolgoročni cilji poslovanja

Dolgoročni cilji stanovanjske politike JSS MOK so bili zasnovani na potrebah prebivalcev MOK in občine Ankaran ter skladno z zakonodajo in Nacionalno stanovanjskimi resolucijami za obdobje 2015 – 2025. Poslovna politika JSS MOK, zaradi svoje ključne vloge, vključuje širok nabor področij, na katerih sklad deluje, od zagotavljanja dostopnih stanovanj do spodbujanja večje stanovanjske varnosti občanov.

V preteklem obdobju so bile aktivnosti na področju stanovanjske politike usmerjene predvsem v socialne transferje, kot so subvencije in zagotavljanje dodatnih neprofitnih najemnih stanovanj, kar je omogočilo občanom lažji dostop do stanovanja ter večjo varnost. Ta pristop je omogočil dostopnost kakovostnih stanovanj občanom, še zlasti tistim, ki se soočajo z večjimi socialnimi izzivi ali niso sposobni sami kriti stanovanjskih stroškov.

Za doseg dolgoročnih ciljev JSS MOK načrtuje nadaljnje izboljšanje dostopnosti stanovanj in zagotavljanje raznolikega nabora stanovanj. Aktivnosti bodo usmerjene v spodbujanje gradnje novih stanovanj, obnovo obstoječih ter izvajanje projektov, ki prispevajo k večji stanovanjski varnosti in kakovosti bivanja. JSS MOK bo pri tem upošteval tudi potrebe različnih ciljnih skupin, zlasti mladih družin, starejših občanov ter socialno ogroženih skupin in sledil ciljem Nacionalne stanovanjske resolucije, ki zagotavlja temelje za trajnostno in vključujočo stanovanjsko politiko na lokalni ravni.

¹² Uradni list RS, št. 133/23 in spremembe.

¹³ Uradni list RS, št. 133/23 in spremembe.

¹⁴ Uradni list RS, št. 45/05 in spremembe.

¹⁵ Uradni list RS, št. 108/13.

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

¹⁷ Uradni list RS, št. 12/01 in spremembe.

¹⁸ Uradni list RS, št. 86/16 in spremembe.

¹⁹ Uradni list RS, št. 46/03.

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

1.7 Letni cilji in večji projekti v letu 2024

Letni cilji JSS MOK za leto 2024 so finančno ovrednoteni in opredeljeni v Poslovnem in finančnem načrtu JSS MOK za leto 2024. Med večje projekte, ki so finančno ovrednoteni je JSS MOK predvidel predvsem:

- dokončanje gradnje 75 stanovanj na lokaciji Dolinska cesta v Kopru, projekt imenovan Nova Dolinska, Blok 3 (oznaka PR0001);
- pričetek gradnje 46 neprofitnih najemnih stanovanj, projekt imenovan Nova Dolinska, Blok 4 (oznaka PR0011).

Poleg zgoraj navedenih projektov, ki so opredeljeni v PFN 2024 pa si je JSS MOK zadal kot letne cilje, tudi:

- oddajo novih 75 neprofitnih najemnih stanovanj po objavljenem razpisu v letu 2023;
- oddajo praznih stanovanj po veljavi prednostni listi po razpisu 2023;
- preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja;
- sprotno opominjanje in skrb za vzpostavitev plačilne discipline najemnikov;
- upravljanje stanovanj;
- digitalizacijo poslovanja.

Uresničitev zastavljenih ciljev, ki se jih da finančno ovrednotiti, so podrobneje opisana v nadaljevanju ter v Realizaciji finančnega načrta JSS MOK za leto 2024²¹.

2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH

Za JSS MOK je bilo leto 2024, z vidika na novo zgrajenih in v uporabo predanih stanovanj, eno uspešnejših. Kljub temu pa vsi zadani cilji iz PFN 2024 niso bili uresničeni, predvsem zaradi nerealiziranih transfernih prihodkov iz državnega proračuna (nepovratna sredstva) ter zaradi zamika pričetka gradnje cca 46 novih neprofitnih najemnih stanovanj Nova Dolinska, Blok 4. Skupni prihodki so bili realizirani v višini 34% planiranih. Skupni odhodki pa v višini 82% od planiranih. Podrobnejši opis doseženih in nedoseženih ciljev ter vzrokov nerealiziranih prihodkov in odhodkov so podrobneje obrazloženi v nadaljevanju.

2.1 Projekt Nova Dolinska, Blok 3 - PR0001

Na območju, ki ga ureja OPPN "Nad Dolinsko - izgradnja neprofitnih stanovanj"²², sta JSS MOK in Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: SSRS) zgradila tri nove stolpiče. V novi stanovanjski soseski Nova Dolinska je tako svoj stanovanjski problem rešilo 166 novih družin. JSS MOK je zgradil 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 se je zaključila maja 2024, ko je bilo pridobljeno uporabno dovoljenje za vse tri objekte. Novi najemniki so se vselili oktobra 2024.

Naročnika sta se med gradnjo odločila, da bosta dodatna dela v zvezi z izvedbo kotlovnice za celotno sosesko 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, kot je bilo predtem zamišljeno. Zamenjava izvajalca pa ni

²¹ Priloga 1.

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

bila mogoča iz ekonomskih in tehničnih razlogov. Tako se je vrednost GOI del zaradi kotlovnice povečala za 471.201,73 EUR brez DDV.

Od podpisa gradbene pogodbe do danes so se cene posameznih materialov in cene dela zaradi globalnega višanja cen energentov, surovin in materialov občutno spremenile. Naročnika sta upoštevala 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 na osnovi fiksne cene). Končni obračun GOI del za Blok 3 je tako znašal 9.360.904,85 EUR, kar pomeni da so podražitve prinesle 3,5% višje vrednosti.

Dne 14. februarja 2025 je JSS MOK z Ministrstvom za solidarno prihodnost podpisal Pogodbo o sofinanciranju projekta izgradnje Bloka 3 v okviru ukrepa Mehanizma za okrevanje in odpornost. JSS MOK ima tako možnost pridobiti nepovratna sredstva v višini 4.688.962 EUR.

V letu 2024 je JSS MOK v okviru navedenega projekta zabeležil spodaj navedene stroške:

PR0001 – Nova Dolinska, Blok 3

Naziv odhodka	Znesek
Časopisi, revije, strokovna literatura	210,00 €
Drugi splošni material in storitve	3.078,94 €
Elektirka	1.601,90 €
Druge najemnine in zakupnine	2.024,96 €
Sodni stroški, notarske storitve	975,22 €
Drugi izdatki	583,20 €
Novogradnja	3.739.376,83 €
Študije	58.599,76 €
Študije	2.887,74 €
Načrt in druge proj.dok	1.299,30 €
SKUPAJ ODHODKI	3.810.637,85 €

2.2 Projekt Nova Dolinska, Blok 4 – PR0011

Na območju, ki ga ureja OPPN "Nad Dolinsko - izgradnja neprofitnih stanovanj"²³ je predviden tudi večstanovanjski objekt Blok 4. JSS MOK je v letu 2024 s projektanti PROTIM Ržišnik Perc d. o. o. iz Šenčurja pripravil projektno dokumentacijo za gradnjo Bloka 4, v katerem bo 46 novih javnih najemnih stanovanj. Objekt bo zgrajen v etažah, 2K+P+5N. Imel bo tudi garažo s skupno 22 parkirnimi mesti ter 47 zunanjih parkirnih mest. Dne 20. decembra 2024 je Upravna enota Koper izdala gradbeno dovoljenje za Blok 4, ki je postalo pravnomočno dne 4. januarja 2025. V marcu bo JSS MOK izvedel javno naročilo gradenj za izbor izvajalca gradnje Bloka 4 kot tudi javno naročilo za izbor izvajalca nadzora nad gradnjo. Začetek gradnje je predviden junija 2025.

V letu 2024 pa je JSS MOK imel predvsem stroške iz naslova študije o izdelavi projektne dokumentacije, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli.

²³ Uradni list RS, št. 69/2014, 65/18-SD.

PR0011 – Nova Dolinska, Blok 4

Naziv odhodka	Znesek
Študije o izvedljivosti projekta in projek.dokumentacije	88.328,00 €
Druge odškodnine	3.769,60 €
Sodni stroški, notarske storitve	124,44 €
SKUPAJ ODHODKI	92.222,04 €

2.3 Oddaja javnih najemnih stanovanj po razpisu iz leta 2023

JSS MOK je imel ob koncu leta 2024 v lasti 613 stanovanjskih enot (stanovanja, sobe, kleti) ter 134 garažnih mest.

JSS MOK je leta 2023 objavil zadnji javni razpis in sicer za oddajo 75 neprofitnih stanovanj v zazidavi Nova Dolinska in za stanovanja na ostalih lokacijah v MOK in Občini Ankaran., Na katerega razpis je prispelo 805 prijav. Na prednostno listo je bilo uvrščenih 593 prosilcev, ki so izpolnjevali razpisne pogoje.

V letu 2024 je bilo na podlagi zadnjega javnega razpisa oddanih 88 neprofitnih stanovanj v lasti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper in dve stanovanji v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, na katerih ima JSS MOK razpolagalno pravico.

Prav tako je v dveh blokih v zazidavi Nova Dolinska bilo dodeljenih še 91 javnih najemnih stanovanj z neprofitno najemnino, ki so v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

2.4 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), Cesta na Markovec 1c, Bazoviška 36 in Valvasorjeva ulica 43.

V letu 2024 je JSS MOK prevzel v upravljanje tudi novozgrajene objekte v soseski Nova Dolinska in sicer objekt Blok 3 (Dolinska cesta 1k), ki je v lasti JSS MOK, v celoti, Objekta Blok 1 (Dolinska cesta 1m) in Blok 2 (Dolinska cesta 1l), ki sta v lasti SSRS, pa je prevzel v upravljanje skupne dele in naprave.

2.5 Tožbe in izvršbe zoper najemnike

JSS MOK je v letu 2024 vložil 39 izvršb na podlagi verodostojnih listin. Z 8 najemniki je bil sklenjen dogovor o obročnem odplačilu dolga.

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

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

2.6 Prodaja nepremičnin

JSS MOK je na podlagi Plana prodaje nepremičnega premoženja JSS MOK za leto 2024, ki ga je sprejel nadzorni svet JSS MOK, na javni dražbi prodal stanovanjska objekta na naslovih Spodnje Škofije 148 B ter Šalara 13. Po večletnih neuspešnih javnih dražbah pa mu je uspelo prodati dela svojega poslovnega prostora na naslovu Cesta Zore Perello Godina 2.

3 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

Skupni finančni rezultat finančnega načrta JSS MOK za leto 2024 je prikazan v spodnji tabeli.

v EUR						
		LETO 2023	PLAN 2024	LETO 2024	IND 2024/ 2023	IND 2024/plan
A)	BILANCA PRIH. IN ODHODKOV					
I.	Prihodki	1.802.274 €	6.994.433 €	2.384.817 €	132	34%
II.	Odhodki	5.887.997 €	6.906.794 €	5.650.608 €	96	82%
III.	Proračunski presežek/primanjkljaj (I-II)	- 4.085.723 €	87.639 €	- 3.265.791 €	80	-3726%
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)	- 4.085.723 €	87.639 €	- 3.265.791 €	80	-3726%
C)	RAČUN FINANCIRANJA					
VIII.	Zadolževanje sklada	6.209.434 €	1.721.549 €	1.711.549 €	28	99%
IX.	Odplačilo dolga	59.608 €	375.187 €	298.361 €	501	80%
X.	Neto zadolževanje (VIII-IX)	6.149.826 €	1.346.362 €	1.413.188 €	23	105%
XI.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na rač.(III+VI.+X)	2.064.103 €	1.434.001 €	- 1.852.603 €	-90	-129%
XII.	Stanje na računih konec preteklega leta	1.811.441 €	3.875.544 €	3.875.544 €	214	100%
XIII.	Stanje na računih konec tekočega leta	3.875.544 €	5.309.545 €	2.022.941 €	52	38%

Iz zgornje tabele je razvidno, da je JSS MOK v letu 2024 realiziral 3.265.791 EUR presežka odhodkov nad prihodki. Ravno tako je razvidno, da je JSS MOK za odplačilo dolga porabil sredstva v višini 298.361 EUR ter da se je JSS MOK zadolžil za 1.711.549 EUR. To je povzročilo, da so se sredstva na računu konec leta znižala za 1.852.603 EUR. Znižanje sredstev se prenese v breme sklada namenskega premoženja med vire v bilanci stanja za leto 2024, kar pomeni, da je presežek sredstev na računih konec leta 2024 znašal 2.022.941 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 2024 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).

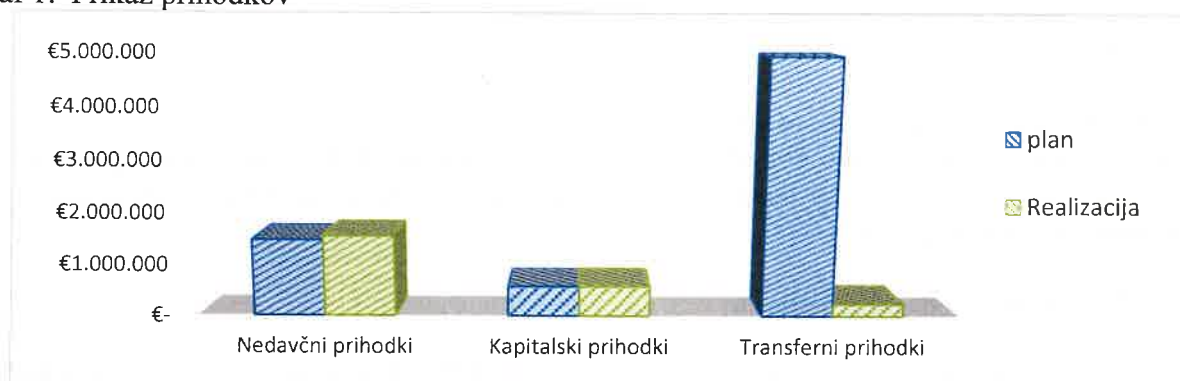
3.1 Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2024

V letu 2024 je JSS MOK planiral skupne prihodke v višini **6.994.433 EUR**. Realiziral pa prihodke v skupni višini **2.384.817 EUR²⁴**, kar predstavlja 34% realizacijo vseh planiranih prihodkov.

Naziv	PLAN	REALIZACIJA	Ind.
SKUPAJ PRIHODKI	6.994.433 €	2.384.817 €	34%
Nedavčni prihodki	1.477.041 €	1.559.278 €	106%
Kapitalski prihodki	580.030 €	583.753 €	101%
Transforni prihodki	4.937.362 €	241.786 €	5%

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

Graf 1: Prikaz prihodkov



3.1.1 Nedavčni prihodki

V okviru nedavčnih prihodkov je JSS MOK za leto 2024 planiral prihodke v višini **1.477.041 EUR**, realiziral pa prihodke v skupni višini **1.559.278 EUR**, kar predstavlja **106%** 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	Realizacija	Ind
Prihodki od obresti	53.200 €	87.002 €	164%
Prihodki od premoženja	1.403.366 €	1.451.296 €	103%
Drugi nedavčni prihodki	20.475 €	20.980 €	102%
SKUPAJ	1.477.041 €	1.559.278 €	106%

3.1.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so bili planirani v višini **53.200 EUR** realizirani pa v višini **87.002 EUR**, in so dosegli **164%** realizacijo planiranih prihodkov. V okviru navedenih prihodkov so izkazani 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

²⁴ Podrobnejši prikaz realizacije prihodkov za leto 2024 je razviden iz Priloge 1.

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 2024 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 **1.403.366 EUR** realizirani pa v višini **1.451.296 EUR**, kar predstavlja **103%** realizacijo v primerjavi s planiranimi prihodki. V okviru realizacije finančnega načrta predstavljajo ti prihodki najpomembnejši vir prihodkov.

Prihodki od premoženja vključujejo:

- *prihodke od najemnin stanovanj* v višini 1.409.337 EUR, ki zajemajo najemnine za stanovanja v lasti JSS MOK. Vključene so najemnine za neprofitna, tržna, oskrbovana in službena stanovanja;
- *prihodke od najemnin garaž* v višini 41.959 EUR.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Realizacija je bila nekoliko presežena, saj se je s 1. aprilom 2024 vrednost točke povečala za 4,2 %. Prav tako so k višji realizaciji prispevali redno pisno in telefonsko opominjanje ter učinkovito vlaganje izvršb.

3.1.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili planirani v višini **20.475 EUR**, realizirani pa v višini **20.980 EUR**, kar predstavlja **102%** 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 pogodbene kazni zaračunane na podlagi 11.4 točke Gradbene pogodbe in upoštevanje predloga nadzora po potrditvi 22. začasne situacije za objekt Nova Dolinska, Blok 3 v višini 5.000 EUR.

3.1.2 Kapitalski prihodki

JSS MOK je v letu 2024 iz naslova kapitalskih prihodkov planiral sredstva v višini **580.030 EUR**, realiziral pa v višini **583.753 EUR**, kar predstavlja **101%** realizacijo planiranih prihodkov.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

JSS MOK je v letu 2024 uspel prodati:

- Spodnje Škofije 148 B v višini 56.600 EUR,
- Šalara 13 v višini 52.376 EUR ter

- dela svojega poslovnega prostora na naslovu Cesta Zore Perello Godina 2, v višini 469.600 EUR.

Sredstva v višini 5.177 EUR pa predstavljajo sredstva dveh obročnih plačil prodanih objektov iz preteklih let.

3.1.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so bili v letu 2024 planirani v višini **4.937.362 EUR**, realizirani pa v skupni višini **241.786 EUR**, kar predstavlja le **5%** realizacijo planiranih prihodkov.

V okviru transfernih prihodkov so bila realizirana:

- prejeta sredstva iz občinskih proračunov v skupni višini 238.588 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 3.198 EUR, kjer so zajete refundacije bolniških odsotnosti zaposlenih.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

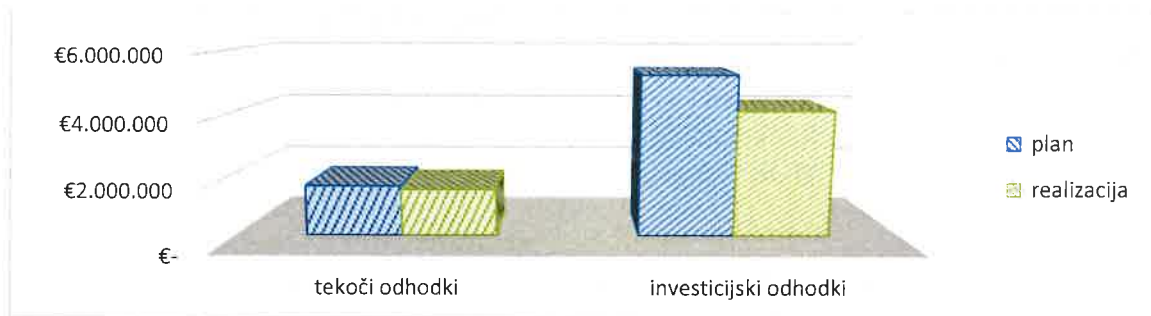
V okviru PFN 2024 je JSS MOK planiral tudi pridobitev nepovratnih sredstev iz naslova Načrta za okrevanje in odpornost (v nadaljevanju; NOO). Zaradi zamika zaključka gradnje in pridobitve uporabnega dovoljenja Bloka 3 se je realizacija navedenih sredstev zamaknila v leto 2025. V začetku februarja 2025 je JSS MOK z Ministrstvom za solidarno prihodnost podpisal pogodbo o sofinanciranju projekta Blok 3, kar pomeni, da bodo navedena sredstva po vsej verjetnosti dosegljiva že v prvi polovici leta 2025.

3.2 Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2024

V letu 2024 je JSS MOK planiral skupne odhodke v višini **6.906.794 EUR**, realiziral pa skupne odhodke v višini **5.650.608 EUR²⁵** odhodkov, kar predstavlja **82%** realizacijo vseh planiranih odhodkov.

Naziv	PLAN	REALIZACIJA	Ind.
SKUPAJ ODHODKI	6.906.794 €	5.650.608 €	82%
Tekoči odhodki	1.647.453 €	1.539.286 €	93%
Investicijski odhodki	5.259.341 €	4.111.322 €	78%

Graf 2: Prikaz odhodkov



²⁵ Podrobnejši prikaz realizacije odhodkov za leto 2024 je razviden iz Priloge 1.

3.2.1 Tekoči odhodki

V zgornji tabeli in grafu lahko razberemo, da je JSS MOK planiral tekoče odhodke v višini **1.647.453 EUR**, dosegel pa realizacijo navedenih odhodkov v višini **1.539.286 EUR**, kar predstavlja **93 %** planiranih odhodkov.

Podrobnejša razčlenitev realizacije odhodkov je prikazana v spodnji tabeli:

TEKOČI ODHODKI	PLAN	REALIZACIJA	Ind.
plače in drugi izdatki zaposlenim	634.784 €	576.536 €	91%
prispevki delodajalca za socialno varnost	92.300 €	88.821 €	96%
izdatki za blago in storitve	504.397 €	472.054 €	94%
plačila domačih obresti	340.972 €	326.875 €	96%
rezerve	75.000 €	75.000 €	100%
SKUPAJ	1.647.453 €	1.539.286 €	93%

3.2.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim so bili planirani v višini **634.784 EUR**, realizirani pa v skupni višini **576.536 EUR**, kar predstavlja **91%** 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 ter sredstva za izplačilo jubilejne nagrade.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je posledica bolniških odsotnosti zaposlenih ter odsotnosti zaradi 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 **92.300 EUR**, realizirani pa v skupni višini **88.821 EUR**, kar predstavlja **96%** 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 načrtovani v višini **504.397 EUR**, realizirani pa v višini **472.054 EUR**, kar predstavlja **94 %** uresničitev načrtovanih sredstev. JSS MOK je pri poslovanju ravnal gospodarno in racionalno ter se v največji možni meri izogibal nepotrebnim stroškom, kar je prispevalo k nekoliko nižjemu indeksu realizacije izdatkov za blago in storitve. V okviru teh izdatkov JSS MOK izkazuje različne vrste odhodkov, ki so podrobneje predstavljeni v nadaljevanju.

V primeru potrebe po prerazporeditvi sredstev med letom lahko direktor na podlagi 11. člena Pravilnika o računovodstvu JSS MOK finančno-računovodski službi predlaga prerazporeditev s sprejetim sklepom. Prerazporeditev sredstev je dovoljena le ob ustreznem zmanjšanju druge postavke v finančnem načrtu in je mogoča zgolj znotraj postavk, ki opredeljujejo tekoče namene porabe, ali znotraj postavk, namenjenih investicijam.

V letu 2024 se je pokazala potreba po prerazporeditvi sredstev, kar je podrobneje prikazano v spodnji tabeli²⁶.

postavka	Konto po EK	VRSTA PRIHODKOV	PLAN 2024	prerazporeditev med postavkami	PLAN 2024 + PRERAZP.	Realizacija 12-2024	ind
1	2	3	4	5	6	7	8(7/6)
	402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	504.397 €	- €	504.397 €	472.054 €	94
1200, PR001	4020	Pisarniški, splošni material in storitve*	88.710 €	24.192 €	112.902 €	112.902 €	100
1210, PR0001	4022	Energija, voda, komunalne storitve****	72.500 €	- 18.500 €	54.000 €	54.193 €	100
1211	4023	Prevozni stroški in storitve****	10.500 €	- 1.770 €	8.730 €	8.400 €	96
1212	4024	Izdatki za službena potovanja	2.700 €	- €	2.700 €	1.847 €	68
1213	4025	Tekoče vzdrževanje in intervencije	215.827 €	- €	215.827 €	185.688 €	86
1214, PR0001, PR0011	4026	Najemnine in zakupnine**	6.100 €	2.040 €	8.140 €	8.140 €	100
1215	4027	Kazni in odškodnine***	- €	4.038 €	4.038 €	4.038 €	100
1216, 1217, 1218	4029	Drugi operativni odhodki ****	108.060 €	- 10.000 €	98.060 €	96.846 €	99

* Stroški otvoritev Nova Dolinska, Blok 3 ter nadgradnja modula za upravljanje.

** Najem odra za izvedbo otvoritve Nova Dolinska, Blok 3.

*** Plačilo UE KOPER, Odmera odškodnine za pripravo gradbenega dovoljenja Blok 4 ter plačilo sodnih stroškov po sodbi N 71/2019

3.2.1.3.1 Pisarniški, splošni material in storitve

Izdatki za pisarniški in splošni material ter storitve so bili načrtovani v višini **88.710 EUR**, nato pa so bili po prerazporeditvi sredstev povečani na **112.902 EUR**. Dosežena je bila **100 %** realizacija, saj so po prerazporeditvi bili dejanski izdatki enaki končnemu načrtovanemu znesku. Izdatki za pisarniški, splošni material in storitev zajemajo poleg stroškov osnovnega pisarniškega materiala tudi stroške čiščenja poslovnih prostorov, čiščenje garaž, stroške časopisov in strokovne literature, stroške naročnine za pravno informacijski portal IUS-INFO, stroške prevajalskih storitev, stroške oglaševalskih storitev, stroške računalniških storitev, stroške revizorskih služb ter izdatke za reprezentanco, ipd.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Potreba po prerazporeditvi se je pojavila zaradi nastalih stroškov potrebnih za izvedbo otvoritve soseske Nova Dolinska, Blok 3.

3.2.1.3.2 Energija, voda in komunalne storitve

Izdatki za energijo, vodo in komunalne storitve so bili sprva načrtovani v višini **72.500 EUR**, po opravljeni prerazporeditvi pa so bili znižani na **54.000 EUR**, kar je vplivalo na 100% realizacija (**54.193 EUR**). 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:

Zaradi prerazporeditve sredstev so se ti izdatki zmanjšali in prenesli na izdatke za pisarniški in splošni material.

²⁶ Prerazporeditev narejena na podlagi sklepa direktorja št. 014-1/2023 z dne 27. 12. 2024.

3.2.1.3.3 Prevozni stroški in storitve

Izdatki za prevozne stroške in storitve so bili načrtovani v višini **10.500 EUR**, po opravljeni prerazporeditvi pa so bili znižani na 8.730 EUR, kar je vplivalo na 100% realizacijo (**8.400 EUR**). 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:

Zaradi prerazporeditve sredstev so se ti izdatki zmanjšali in prenesli na izdatke za pisarniški in splošni material.

3.2.1.3.4 Izdatki za službena potovanja

Izdatki za službena potovanja so bili načrtovani v višini **2.700 EUR**, realizirani pa v višini **1.847 EUR**, kar predstavlja **68 %** realizacijo načrtovanih sredstev. 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.,,

3.2.1.3.5 Tekoče vzdrževanje in intervencije

Izdatki za tekoče vzdrževanje in intervencije so bili načrtovani v višini **215.827 EUR**, realizirani pa v skupni višini **185.688 EUR**, kar predstavlja **86%** realizacijo. Odhodki za tekoče vzdrževanje in intervencije predstavljajo najobsežnejše izdatke v okviru izdatkov za blago in storitve. Navedena postavka zajema vse stroške povezane z intervencijami in vzdrževanjem stanovanj in stanovanjskih objektov, stroške zavarovalnih premij za objekte, stroške upravljanja in druge izdatke. Intervencijska dela so se izvajala predvsem zaradi puščanja vodovodnih in odtočnih cevi, nujne zamenjave dotrajanih sanitarnih elementov, za popravilo internih instalacij centralnega ogrevanja, za odpravo napak na elektroinstalacijah ter popravila na stavbnem pohištvi.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Realizacija je manjša predvsem na račun manjšega števila intervencij v letu 2024.

3.2.1.3.6 Odhodki za najemnine in zakupnine

Odhodki za najemnine in zakupnine so bili načrtovani v višini **6.100 EUR** po opravljeni prerazporeditvi pa so bili povečani na **8.140 EUR**, kar je vplivalo na 100% realizacijo. Odhodki za najemnine in zakupnine zajemajo odhodke za najemnino garažnih mest za službena vozila, najem različne opreme ter najem HKOM pri Ministrstvu za javno upravo.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

V decembru je bila v okviru prerazporeditve sredstev izvedena prerazporeditev v višini 2.040 EUR. Sredstva so bila namenjena najemu odra za izvedbo otvoritvenega programa nove soseske Nova Dolinska, Blok 3.

3.2.1.3.7 Kazni in odškodnine

Izdatki za kazni in odškodnine sprva niso bili načrtovani, po opravljeni prerazporeditvi pa so bili povečani na **4.038 EUR**, kar je vplivalo na 100% realizacijo.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Prerazporeditev sredstev je bila potrebna za plačilo odškodnine Upravni enoti Koper na podlagi izdane odločbe, zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za gradnjo Bloka 4 v soseski Nova Dolinska.

3.2.1.3.8 Drugi operativni odhodki

Drugi operativni odhodki so sprva bili načrtovani v višini **108.060 EUR**, po opravljeni prerazporeditvi pa so bili znižani na **98.060 EUR**. Odhodki so bili realizirani v višini **96.846 EUR**, kar predstavlja **99%** realizacijo.

Drugi operativni odhodki v letu 2024 zajemajo realizacijo raznovrstnih stroškov, in sicer:

- stroški konferenc in seminarjev v višini 1.138 EUR,
- plačilo za delo preko štud. servisa v višini 7.107 EUR,
- sejnine članov nadzornega sveta višini 1.581 EUR,
- strokovno izobraževanje zaposlenih v višini 824 EUR,
- sodni stroški in notarske storitve v višini 45.628 EUR,
- članarine domačih neprofitnih institucij in ostale članarine v višini 604 EUR,
- druge članarine v višini 90 EUR,
- plačila bančnih storitev in storitev Uprave za javna plačila v višini 1.616 EUR,
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 2.461 EUR,
- cenitve in parcelacije v višini 3.208 EUR,
- stroški povezani z varstvom pri delu, kateri vključujejo izdatke povezane z upravljanjem zdravja na delovnem mestu v višini 5.551 EUR,
- plačilo pooblaščenih oseb za varstvo osebnih podatkov v višini 5.978 EUR,
- stroški vknjižbe namenskega premoženja v višini 3.924 EUR,
- plačilo NUSZ v višini 13.819 EUR ter
- drugi nepredvideni odhodki, ki jih je težko v naprej predvideti v višini 3.317 EUR.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Drugi operativni odhodki so se v okviru prerazporeditev sredstev znižali za 10.000 EUR. Del sredstev je bil prenesen na postavko kazni in odškodnine (4.038 eur), del na najemnine in zakupnine (2.040 eur) ter del sredstev pa na pisarniški, splošni material in storitve (3.922 eur).

3.2.1.4 Plačila domačih obresti

Plačila domačih obresti so bila načrtovana v višini **340.972 EUR**, realizirana pa v skupni višini **326.875 EUR**, kar predstavlja **96%** realizacijo. Sredstva so bila planirana za plačila obresti dolgoročnih zadolžitev.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nekoliko nižja realizacija je posledica zamika odplačil obresti zadnjega prejetega kredita pri poslovni banki. Pričetek odplačil se je zamaknil v januar 2025.

3.2.1.5 Rezerve

Na podlagi sklepa nadzornega sveta z dne 26. oktobra 2023 so bile rezerve načrtovane in v celoti realizirane v višini **75.000 EUR**, kar pomeni da so bile rezerve **100%** realizirane. Namenjene so obnovi stanovanj in se oblikujejo vsako leto v skladu z določili Stanovanjskega zakona ter Stvarnopravnega zakonika.

3.2.2 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili planirani v višini **5.259.341 EUR**, realizirani pa v skupni višini **4.111.322 EUR**, kar predstavlja **78%** 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	REALIZACIJA	Ind.
Nakup zgradb in prostorov	78.000 €	- €	0%
Nakup opreme	26.000 €	14.434 €	56%
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	4.448.707 €	3.739.377 €	84%
Investicijsko vzdrževanje in obnove	345.000 €	204.477 €	59%
Nakup nematerialnega premoženja	45.000 €	218 €	0%
Študije o izvedljivosti projektov in pr.dokum.	316.634 €	152.816 €	48%
SKUPAJ	5.259.341 €	4.111.322 €	78%

3.2.2.1 Nakup zgradb in prostorov

Odhodki za nakup zgradb in prostorov so bili načrtovani v višini **78.000 EUR**, vendar v tem obdobju niso bili realizirani, kar pomeni **0 %** realizacijo.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Ker prodajalec še ni uredil vseh pravnih zadržkov, da bi lahko izvedel prodajo, se je prodaja zamaknila v leto 2025, posledično smo tudi mi planirali sredstva v FN za leto 2025.

3.2.2.2 Nakup opreme

V okviru odhodkov za nakup opreme so bila načrtovana sredstva v višini **26.000 EUR**, realizirana pa v višini **14.434 EUR**, kar predstavlja **56 %** realizacijo. JSS MOK je v tem okviru navedenih odhodkov opravil zamenjavo dotrajane računalniške opreme, nakup službenih telefonov ter zamenjavo dotrajanih pisarniških stolov v sejni sobi.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je bila zaradi več razlogov in sicer se je nabavljalo predvideno opremo po nižjih cenah od planiranih, del investicij v strežnik, UPS je bilo preneseno v leto 2025, ker se v letu 2024 še ni izvedla zamenjava programa za vodenje JSS, posledično ni bilo potrebe po nadgradnji strežnika.

3.2.2.3 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije

V okviru navedenih odhodkov je JSS MOK načrtoval sredstva v višini **4.448.707 EUR**, realiziral pa **3.739.377 EUR**, kar predstavlja **84%** realizacijo. Planirana sredstva so bila v celoti namenjena za projekt Nova Dolinska (PR0001), gradnja objekta Blok 3.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je predvsem zato, ker je bila ocena podražitev pri gradnji višja od dejanskih, saj so se v drugi polovici leta cene materialov in dela v gradbeništvu umirile in tako ni prišlo do tako velikega povišanja, kot je bilo planirano v letu 2023. Podrobnejša obrazložitev je podana v poglavju 2.1 Projekt Nova Dolinska, Blok 3 - PR0001.

3.2.2.4 Investicijsko vzdrževanje in obnove

Odhodki za investicijsko vzdrževanje in obnove so bili načrtovani v višini **345.000 EUR**, realizirani pa v skupni višini **204.477 EUR**, kar predstavlja **59%** realizacije. Planirana sredstva zajemajo odhodke za investicijsko vzdrževanje in obnove stanovanj.

Največji del sredstev v okviru investicijskega vzdrževanja in obnov v letu 2024 predstavljajo celovite obnove fasad in zamenjave stavbnega pohištva na objektih Regentova 4b v Ankaranu (južna stran), Cesta bratstva 11 (zamenjava stavbnega pohištva). Sredstva so bila porabljena tudi za celovite prenove med letom izpraznjenih stanovanj na naslovih: Cesta na Markovec 5, Dekani 17, Vrtna ulica 6, Pekarniška ulica 4, Regentova 4b in Vanganelška ulica 51H.

JSS MOK je del sredstev porabil tudi za celovito prenovo kopalnic v 9 stanovanjih. Ostala sredstva so se porabila za delne obnove v posameznih stanovanjih, kot so zamenjava stavbnega pohištva, oplesk, brušenje parketa, zamenjava sanitarnih elementov v kopalnicah, itd.

Za obnovo stavbnega pohištva na objektih Kidričeva ulica 12 in Bazoviška ulica 19 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 2024.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Nižja realizacija je posledica nerealiziranega projekta zamenjave plinskih peči na objektu Sp. Škofije 202, saj v tem letu ni prišlo do okvar na pečeh in se zato zamenjava peči zamika v leto 2025, prav tako nam še ni uspelo pridobiti strokovnega mnenja glede sanacije fasade objekta Oljčna pot 67 in 67a, zato se sanacija prelaga v leto 2025 in posledično je zato realizacija nižja od planirane.

3.2.2.5 Nakup nematerialnega premoženja

V okviru odhodkov za nematerialno premoženje je JSS MOK načrtoval sredstva v skupni višini **45.000 EUR**, vendar so bili dejanski odhodki izvedeni v višini **218 EUR**, kar pomeni **0 %** realizacijo. Sredstva so bila porabljena za nakup programa za nadgradnjo Power PDF Advanced.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Zamenjava programske opreme za vodenje JSS se je prenesla iz druge polovice 2024 v leto 2025.

3.2.2.6 Študije o izvedljivosti projektov in projektne dokumentacije

Odhodki za študije in projektno dokumentacijo so bili načrtovani v višini **316.634 EUR**, realizirani pa v višini **152.816 EUR**, kar predstavlja **48 %** realizacijo.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

Sredstva so bila porabljen za:

- gradbeni in projektantski nadzor na projektu Nova Dolinska, Blok 3 v višini 62.787 EUR,
- projektiranje objekta Nova Dolinska, Blok 4 v višini 88.328 EUR ter
- gradbeni nadzor pri obnovah in adaptacijah stanovanj v višini 1.701 EUR.

Realizacija je nižja od planirane, saj se gradnja Bloka 4 zamika v leto 2025 in s tem tudi stroški povezani z gradbenim in projektantskim nadzorom, ki so vezani na gradnjo.

3.3 Ocena realizacije izkaza računa finančnih terjatev in naložb

JSS MOK v letu 2024 ni planiral in ne realiziral nobenih sredstev za povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb v druga podjetja.

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

V letu 2024 ni prišlo do realizacije iz naslova kapitalskih deležev.

3.4 Ocena realizacije izkaza računa financiranja

V okviru navedenega izkaza je JSS MOK za leto 2024 planiral sredstva za dodatno zadolžitve ter sredstva za odplačila dolgoročnih posojil drugim finančnim institucijam.

NAZIV	PLAN	REALIZACIJA	Ind.
Zadolževanje	1.721.549 €	1.711.549 €	99%
Odplačila dolga	375.187 €	298.361 €	80%

V letu 2024 je JSS MOK dosegel **99%** realizacijo domače zadolžitve v višini **1.711.549 EUR**, ter **80%** realizacijo odhodkov iz naslova odplačila dolga v višini **298.361 EUR**.

Plačila domačega dolga zajema plačila spodaj navedenih dolgoročnih posojil.

št.kredita	leto zadolžitve	Realizacija
2223-4/05	2005	47.576 €
35101-19/2021	2022	95.225 €
5439/2023	2023	155.560 €
301-0010462460	2024	- €
SKUPAJ		298.361 €

OBRAZLOŽITEV REALIZACIJE:

JSS MOK je črpanje zadnjega kredita prejel konec meseca novembra 2024, zato so se plačila obrokov pričela v januarju 2025.

4 RAČUNOVODSKO POROČILO

Računovodsko poročilo JSS MOK vsebuje osnovna računovodska izkaza :

- bilanco stanja,
- izkaza prihodkov in odhodkov in
- ustrezna pojasnila.

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 2024 je bila 45.079.002,42 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 3%. Prikaz in podrobnejša obrazložitev odstopanj v primerjavi s preteklim letom je podana v nadaljevanju.

4.1.1 Stanje sredstva - aktiva

Členitev skupine 1	Naziv skupine kontov 2	Oznaka za AOP 3	Znesek		Ind 6
			Tekočega leta 4	Prejšnjega leta 5	
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002+003+004+005+006+007+008+009+010+011)	001	41.502.022,68 €	40.704.109,00 €	102%
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	196.372,58 €	196.154,00 €	100%
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	186.793,13 €	174.501,00 €	107%
02	NEPREMIČNINE	004	87.153.505,72 €	84.286.578,00 €	103%
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	45.737.528,75 €	43.693.172,00 €	105%
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	323.967,57 €	343.518,00 €	94%
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	256.511,62 €	262.365,00 €	98%
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	3.010,00 €	3.010,00 €	100%
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	- €	- €	0%
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	6.000,31 €	4.887,00 €	123%
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	- €	- €	0%
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)	012	3.576.979,74 €	5.927.982,00 €	60%
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	- €	- €	0%
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	2.678.224,91 €	4.545.972,00 €	59%
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	159.879,71 €	144.438,00 €	111%
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	- €	- €	0%
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	20.775,03 €	21.286,00 €	98%
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	- €	- €	0%
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	- €	- €	0%
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	14.672,37 €	14.526,00 €	101%
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	703.427,72 €	1.201.760,00 €	59%
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	- €	- €	0%
	C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)	023	- €	- €	0%
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	- €	- €	0%
31	ZALOGE MATERIALA	025	- €	- €	0%
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	- €	- €	0%
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	- €	- €	0%
34	PROIZVODI	028	- €	- €	0%
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	- €	- €	0%
36	ZALOGE BLAGA	030	- €	- €	0%
37	DRUGE ZALOGE	031	- €	- €	0%
	I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)	032	45.079.002,42 €	46.632.091,00 €	97%
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	258.480,77 €	196.933,00 €	131%

4.1.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so na dan 31. 12. 2024 znašala 41.502.022,68 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom zvišala za 2%. 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	41.502.022,68 €	40.704.109,00 €	102%
NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	196.372,58 €	196.154,00 €	100%
POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	186.793,13 €	174.501,00 €	107%
NEPREMIČNINE	87.153.505,72 €	84.286.578,00 €	103%
POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	45.737.528,75 €	43.693.172,00 €	105%
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	323.967,57 €	343.518,00 €	94%
POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	256.511,62 €	262.365,00 €	98%
DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	3.010,00 €	3.010,00 €	100%
DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	- €	- €	0%
DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	6.000,31 €	4.887,00 €	123%
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 31.12.2024 znašala 196.372,58 EUR in se v primerjavi s preteklim letom ni bistveno spremenila. Popravek vrednosti neopredmetenih sredstev je na dan 31.12.2024 znašal 186.793,13 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečal za 7%.

Gibanje neopredmetenih sredstev v letu 2024 prikazuje preglednica:

			V EUR
	Premoženjske pravice	Neopredmetena OS v gradnji ali izdelavi	Skupaj
<u>NABAVNA VREDNOST</u>			
Stanje 1. 1. 2024	196.154,20		196.154,20
Pridobitve	218,38		218,38
Odtujitve	(0,00)		(0,00)
Aktiviranje			
Stanje 31. 12. 2024	196.372,58		196.372,58
<u>POPRAVEK VREDNOSTI</u>			
Stanje 1. 1. 2024	174.501,45		174.501,45
Pridobitve			
Odtujitve	(0,00)		(0,00)
Amortizacija	12.291,68		12.291,68
Prevrednotenje			
Stanje 31. 12. 2024	186.793,13		186.793,13
<u>SEDANJA VREDNOST</u>			
1. 1. 2024	21.652,75		21.652,75
31. 12. 2024	9.579,45		9.579,45

JSS MOK v okviru neopredmetenih sredstev prikazuje različne računalniške programe, ki jih 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 218,38 EUR, znižanja pa ni bilo. Do manjšega povečanja nabavne vrednosti je prišlo zaradi nakupa programa za nadgradnjo Power PDF Advanced. Popravek vrednosti se je v letu 2024 povečal za 12.291,68 EUR, kar je posledica obračunane amortizacije, ki je za leto 2024 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 Ministrstvo 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 31.12.2024 znašala 87.153.505,72 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 3%. Popravek vrednosti nepremičnin je na dan 31.12.2024 znašal 45.737.528,75 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom povečal za 5%.

Gibanje nepremičnin v letu 2024 prikazuje preglednica:

	v EUR			
	Zemljišča	Zgradbe	Nepremičnine v gradnji in izdelavi	Skupaj
<u>NABAVNA VREDNOST</u>				
Stanje 1. 1. 2024	2.653.900,95	73.664.354,80	7.968.322,66	84.286.578,41
Pridobitve	79.898,68	11.767.135,76	3.335.444,00	15.182.478,44
Odtujitve	(114.140,97)	(1.075.458,50)	(11.125.951,66)	(12.315.551,13)
Stanje 31. 12. 2024	2.619.658,66	84.356.032,06	177.815,00	87.153.505,72
<u>POPRAVEK VREDNOSTI</u>				
Stanje 1. 1. 2024		43.693.172,24	0	43.693.172,24
Pridobitve		118.619,06		118.619,06
Odtujitve		(277.986,28)		(277.986,28)
Amortizacija		2.203.723,73		2.203.723,73
Stanje 31. 12. 2024		45.737.528,75	0	45.737.528,75
<u>SEDANJA VREDNOST</u>				
1. 1. 2024	2.653.900,95	29.971.182,56	7.968.322,66	40.593.406,17
31. 12. 2024	2.619.658,66	38.618.503,31	177.815,00	41.415.976,97

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 79.898,68 EUR, znižala pa za 114.140,97 EUR. Povečanje in znižanje je posledica prodaje poslovnega prostora in s tem povezanega dela zemljišča pod stavbo na naslovu Cesta Zore Perello Godina 2.

Vrednost zgradb se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 11.767.135,76 EUR znižala pa za 1.075.458,50 EUR. Povečanje je posledica prenosa 75 stanovanj (Blok 3) v uporabo iz investicij v gradnji na osnovna sredstva.

Znižanje pa je posledica prodaje:

- poslovnega prostora na naslovu Cesta Zore Perello Godina 2, Koper, v izmeri 218,80 m², (del inv. št. 2060 (218,80 m²)), po prodajni pogodbi 352-5/2019,
- prodaja stanovanjskega objekta Sp. Škofije 148b Škofije, v izmeri 42,20 m², ID znak 2595 6391, št. stavbe 2595 944 (Inv.št. 1334), po prodajni pogodbi 352-5/2021 ter
- prodaja stanovanjskega objekta Šalara 13, št. stavbe 2606 2066 (Inv.št. 1263), po prodajni pogodbi 352-1/2024.

Vrednost nepremičnin v gradnji in izdelavi se je povečala za 3.335.444,00 EUR, kar predstavlja plačila za projekt Nova Dolinska (Blok 3 in Blok 4). Znižanje v višini 11.125.951,66 EUR pa predstavlja zaključek gradnje Bloka 3 in prenos stanovanj v uporabo (iz investicij v teku na osnova sredstva).

Popravek vrednosti se je v letu 2024 povečal za 2.322.342,79 EUR ter zmanjšal za 277.986,28 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. 2024 znašala 323.967,57 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom znižala za 6%. Popravek vrednosti opreme pa je na dan 31. 12. 2024 znašal 256.511,62 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom znižal za 2%.

Gibanje opreme in drobnega inventarja v letu 2024 prikazuje preglednica: v EUR

	Oprema	Drobni inventar	Investicije v teku	Skupaj
<u>NABAVNA VREDNOST</u>				
Stanje 1. 1. 2024	292.040,85	51.477,56	0,00	343.518,41
Pridobitve	13.745,31	1.042,50	0,00	14.787,81
Odtujitve	(31.725,46)	(2.613,19)	(0,00)	(34.338,65)
Stanje 31. 12. 2024	274.060,70	49.906,87	0,00	323.967,57
<u>POPRAVEK VREDNOSTI</u>				
Stanje 1. 1. 2024	210.887,91	51.477,56		262.365,47
Pridobitve				
Odtujitve	(28.120,75)	(2.613,19)		(30.733,94)
Amortizacija	23.837,59	1.042,50		24.880,09
Stanje 31. 12. 2024	206.604,75	49.906,87		256.511,62
<u>SEDANJA VREDNOST</u>				
1. 1. 2024	81.152,94	0,00	0,00	81.152,94
31. 12. 2024	67.455,95	0,00	0,00	67.455,95

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 2024 se je oprema povečala za 13.745,31 EUR, znižala pa za 31.725,46 EUR. Oprema se je v primerjavi s preteklim letom povečala predvsem zaradi zamenjave dotrajanih računalnikov, monitorjev ter zamenjave zastarelih službenih telefonov.

Znižanje nabavne vrednosti pa je posledica opravljenih odpisov na podlagi sklepa nadzornega sveta, po predlogu centralne inventurne komisije za leto 2024.

Popravek vrednosti se je v letu 2024 povečal za 24.880,09 EUR ter znižal za 30.733,94 EUR, kar je posledica obračunane amortizacije in odpisov osnovnih sredstev. Veljavne stopnje po pravilniku o odpisih za opremo in druga opredmetena osnovna sredstva pa znašajo:

- | | |
|-----------------------------|---------|
| - Pohištvo | 12%, |
| - Druga oprema | 20%, |
| - Osebni avtomobili | 12,50%, |
| - Računalniki | 50%, |
| - Druga računalniška oprema | 25% 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 določena po nabavni vrednosti. V letu 2024 se dolgoročne finančne naložbe niso spremenile.

4.1.1.1.5 Dolgoročne terjatve iz poslovanja

Dolgoročne terjatve iz poslovanja v višini 6.000,31 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 123%.

4.1.1.2 Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve na dan 31. 12. 2024 so znašale 3.576.979,74 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižala za 40%. V okviru navedenih sredstev so prikazana dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah, kratkoročne terjatve do kupcev, kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta, kratkoročne finančne naložbe, kratkoročne terjatve iz financiranja, druge kratkoročne terjatve, neplačani odhodki in aktivne časovne razmejitve.

Naziv	Znesek		Ind
	Tekočega leta	Prejšnjega leta	
KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	3.576.979,74 €	5.927.982,00 €	60%
DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	- €	- €	0%
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	2.678.224,91 €	4.545.972,00 €	59%
KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	159.879,71 €	144.438,00 €	111%
DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	- €	- €	0%
KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	20.775,03 €	21.286,00 €	98%
KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	- €	- €	0%
KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	- €	- €	0%
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	14.672,37 €	14.526,00 €	101%
NEPLAČANI ODHODKI	703.427,72 €	1.201.760,00 €	59%
AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	- €	- €	0%

4.1.1.2.1 Dobroimetja pri bankah in drugih finančnih ustanovah

Stanje denarnih sredstev na podračunu je na dan 31. 12. 2024 znašalo 2.678.224,91 EUR, kar je 41 % manj kot v preteklem letu. Ta sredstva so evidentirana na podračunu JSS MOK, odprtem pri Banki Slovenije.

4.1.1.2.2 Kratkoročne terjatve do kupcev

Vrednost kratkoročnih terjatev do kupcev na dan 31. 12. 2024 je znašala 159.879,71 EUR, in se je v primerjavi s preteklim letom povečala za 11%. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje vrednosti kratkoročnih terjatev do najemnikov stanovanj in garaž ter terjatve do kupcev za nakup stanovanj, katere so po zapadlosti prikazane v spodnji tabeli. Terjatve iz naslova najemnin so delno zavarovane z vplačanimi varščinami. V primeru, ko se stranka izseli iz stanovanja in ima neporavnane terjatve iz naslova najemnin, se navedene terjatve v celoti pokrijejo z vplačano varščino.

Struktura odprtih postavk po zapadlosti na dan 31. 12. 2024

Zapadlost/ skupaj	159.879,71 €
od 60 do 89 dni	15.493,45 €
od 90 do 179 dni	3.509,97 €
od 180 do 364 dni	1.447,94 €
nad 365 dni	12.767,00 €
Ne zapadle	126.661,35 €

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. 2024 znašajo 1.894,71 EUR. Terjatev za katere se predvideva, da ne bodo v celoti ali delno poravnane, predvsem deložiranih in pokojnih najemnikov, se evidentirajo na poseben konto in na dan 31. 12. 2024 znašajo 6.764,91 EUR, to so tudi večinoma terjatve po zapadlosti nad 365 dni.

V letu 2024 je JSS MOK na podlagi opravljene inventure nadzornemu svetu predlagal v odpis terjatve v skupni višini 4.170,24 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 31.12.2024 znašale 20.775,03 EUR, in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 2%. 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 2.788,13 EUR, (nezapadle terjatve);
- terjatve do neposrednih proračunskih uporabnikov občine v višini 13.877,93 EUR (nezapadle terjatve);
- terjatve do posrednih proračunskih uporabnikov države v višini 3.778,03 EUR, (nezapadle terjatve);
- kratkoročne terjatve do posrednih uporabnikov proračuna občine v višini 330,94 EUR, (nezapadle terjatve).

4.1.1.2.4 Druge kratkoročne terjatve

Druge kratkoročne terjatve so na dan 31. 12. 2024 znašale 14.672,37 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom povečale za 1%. JSS MOK v okviru navedenih terjatev izkazuje terjatve do FURS-a iz naslova DDV v višini 31,91 EUR, terjatve do ZZSZ iz naslova refundacij bolniških odsotnosti zaposlenih v višini 451,37 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 11.282,09 EUR.

4.1.1.2.5 Neplačani odhodki

Neplačani odhodki v skupni višini 703.427,72 EUR izkazujejo evidentirane odprte postavke prikazane na pasivni strani bilance v okviru kontnih skupin 21, 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	834.871,94 €	1.288.754,00 €	65%
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	1.432,30 €	- €	0%
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	48.470,93 €	42.669,00 €	114%
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	635.884,71 €	1.069.757,00 €	59%
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	10.278,33 €	23.367,00 €	44%
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	2.909,16 €	2.219,00 €	131%
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	- €	- €	0%
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	- €	- €	0%
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	132.989,51 €	147.835,00 €	90%
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	2.907,00 €	2.907,00 €	100%
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)	044	44.244.130,48 €	45.343.337,00 €	98%
90	SPLOŠNI SKLAD	045	- €	- €	0%
91	REZERVNI SKLAD	046	643.535,09 €	685.094,00 €	94%
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	- €	- €	0%
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	- €	- €	0%
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	33.845.592,71 €	36.344.273,00 €	93%
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	9.673.368,05 €	8.230.492,00 €	118%
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	81.634,63 €	83.478,00 €	98%
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	45.079.002,42 €	46.632.091,00 €	97%
99	PASIVNI KONTI IZ VENBILANČNE EVIDENCE	061	258.480,77 €	196.933,00 €	131%

4.1.2.1 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so na dan 31. 12. 2024 znašale 834.871,94 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 35%.

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	834.871,94 €	1.288.754,00 €	65%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	1.432,30 €	- €	0%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	48.470,93 €	42.669,00 €	114%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	635.884,71 €	1.069.757,00 €	59%
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	10.278,33 €	23.367,00 €	44%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	2.909,16 €	2.219,00 €	131%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	- €	- €	0%
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	- €	- €	0%
NEPLAČANI PRIHODKI	132.989,51 €	147.835,00 €	90%
PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	2.907,00 €	2.907,00 €	100%

4.1.2.1.1 *Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine*

Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine so na dan 31. 12. 2024 znašale 1.432,30 EUR. JSS MOK na navedenih kontih izkazuje prejeto varščino na podlagi objavljene namere o sklenitvi neposredne pogodbe o prodaji nepremičnega premoženja (del parcele 2606/19 v skupni izmeri 57 m2).

4.1.2.1.2 *Kratkoročne obveznosti do zaposlenih*

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih so na dan 31. 12. 2024 znašale 48.470,93 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom povečale za 14%. Kratkoročne obveznosti prikazujejo vse obveznosti do zaposlenih za izplačilo plač za mesec december, vsa nadomestila in druge prejemke iz delovnega razmerja ter z njimi povezne davke in prispevke, ki so bili v celoti poravnani v januarju 2025.

4.1.2.1.3 *Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi*

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev v državi so na dan 31. 12. 2024 znašale 635.884,71 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 41%. V okviru navedenih kontov so prikazane vse obveznosti, ki so zapadle v plačilo v enem mesecu ali prej. Vsi evidentirani zneski temeljijo na verodostojnih knjigovodskih listinah (pogodbe, naročilnice, ipd.) in so bile na podlagi prejetih in poslanih IOP obrazcev na dan 31. 12. 2024 tudi usklajene z dobavitelji. Celotni znesek kratkoročnih obveznosti je bil prikazan tudi na aktivni strani bilance v okviru kontne skupine 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. 2024:

Obveznosti	635.884,71 €
od 60 do 89 dni	0,00 €
od 90 do 179 dni	150,61 €
od 180 do 364 dni	0,00 €
nad 365 dni	0,00 €
Ne zapadle	635.734,10 €

Obveznost z zapadlostjo nad 90 dni se nanaša na račun dobavitelja, ki je bil prejet z zamudo in je bil predmet usklajevanja. Plačilo računa je bilo izvedeno v januarju 2025.

4.1.2.1.4 *Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja*

Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja so na dan 31. 12. 2024 znašale 10.278,33 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 56%. 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 7.136,33 EUR ter iz naslova obveznosti za Davek na dodano vrednost za mesec december v višini 3.142,00 EUR).

4.1.2.1.5 Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta (EKN)

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN so na dan 31. 12. 2024 znašale 2.909,16 EUR in so v primerjavi s preteklim letom povečale za 31%. 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 290,87 EUR in
- kratkoročne obveznosti do posrednih uporabnikov državnega proračuna v skupni višini 2.618,29 EUR.

4.1.2.1.6 Neplačani prihodki

Neplačani prihodki v skupni višini 132.989,51 EUR izkazujejo evidentirane odprte postavke prikazane na aktivni strani bilance v okviru terjatvenih kontnih postavk (aktivni konti 12, 14, 15, 16, 17, itd.).

4.1.2.1.7 Pasivne časovne razmejitve

Pasivne časovne razmejitve v višini 2.907 EUR izkazujejo ustrezne protiknjižbe terjatev do delavcev iz naslova šolnin in se v primerjavi s preteklim letom niso spremenile.

4.1.2.2 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti so na dan 31. 12. 2024 znašali 44.244.130,48 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižali za 2%. Podrobno gibanje je prikazano v nadaljevanju.

4.1.2.2.1 Rezervni sklad

JSS MOK je na dan 31. 12. 2024 izkazoval v svojih poslovnih knjigah rezervni sklad v skupni višini 643.535,09 EUR. Za potrebe stanovanj na podlagi 41. člena Stanovanjskega zakona v skupni višini 637.534,78 EUR ter rezervni sklad za poslovni prostor, Zeleni park v skupni višini 6.000,31 EUR.

Rezervni sklad za potrebe stanovanj se je v letu 2024 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 1. 1. 2024	vplačila	črpanje	RS za stanovanja 31. 12. 2024
stanovanja v lasti JSS MOK	680.207,61 €	75.000,00 €	117.672,83 €	637.534,78 €
SKUPAJ	680.207,61 €			637.534,78 €

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

RS poslovni prostor	na dan 1.1. 2024	vplačila	črpanje	Neodpisana vrednost 31. 12. 2024
Zeleni park	4.886,85 €	1.113,46 €	- €	6.000,31 €
SKUPAJ	4.886,85 €			6.000,31 €

4.1.2.2.2 Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja je na dan 31. 12. 2024 znašal 33.845.592,71 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 7%. Podrobnejše gibanje namenskega premoženja v letu 2024 je prikazano v spodnji tabeli.

Stanje (kt940) na dan 1. 1. 2024	36.344.272,66
+ POVEČANJE (nove nabave OS, drobni inventar, prenosi ustanovitelja)	3.952.913,94
+ ostalo (vračila kreditov, st.izravnava DDV, itd.)	298.359,54
+ presežek PRIHODKOV	-
- ZMANJŠANJE (amortizacija, prodaja, odpisi, ipd.)	3.156.113,43
- ZADOLŽEVANJE	1.741.237,08
- presežek ODHODKOV	1.852.602,92
Stanje (kt 940) na dan 31. 12. 2024	33.845.592,71

4.1.2.2.3 Dolgoročne finančne obveznosti

Dolgoročne finančne obveznosti so na dan 31. 12. 2024 znašale 9.673.368,05 EUR in so se v primerjavi s preteklim povečale za 18%. JSS MOK v okviru navedenih obveznosti izkazuje stanje prejetih dolgoročnih posojil prejetih v državi. V letu 2024 so se obveznosti povečale zaradi končnega črpanja dolgoročnega posojila, najetega pri SSRS v višini 241.237,08 EUR ter pridobljenega novega kredita pri poslovni banki v višini 1.500.000,00 EUR.

Stanje zadolžitve na dan 31. 12. 2024 je podrobneje prikazan v spodnji tabeli:

Posojilodajalec	Datum pogodbe	Stanje kredita	rok vračila	OM	Delež NP
SSRS	1.12.2005	383.975,74	25let	12M EURIBOR+0%	1,13%
SSRS	29.03.2022	4.444.952,31	25let	12M EURIBOR+0,3%	13,13%
Poslovna banka	12.12.2023	3.344.440,00	15let	6M EURIBOR+ 0,88%	9,88%
Poslovna banka	12.09.2024	1.500.000,00	5let	6M EURIBOR+ 0,5%	4,43%
SKUPAJ		9.673.368,05			28,58%
Stanje kapitala na dan 31.12.2024		33.845.592,71			EUR

Iz zgornje tabele lahko razberemo, da je bil JSS MOK na dan 31. 12. 2024 zadolžen za 28,58 %, 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. 2024 znašale 81.634,63 EUR. Navedene vrednosti izkazujejo obveznosti po posameznem najemniku iz naslova prejetih varščin. Obveznosti so se v primerjavi s preteklim letom znižale za 2%. V letu 2024 je JSS MOK izvršil vračilo varščin v skupni višini 5.679,04 EUR ter pridobil nove varščine v skupni višini 3.835,47 EUR. Sredstva se ves čas trajanja najemnih pogodb evidentirajo kot prejeta sredstva za ureditev stanovanj ob izselitvi. Ob izteku najemne pogodbe ali prekinitvi najemnega razmerja pa se vplačana sredstva vrnejo najemniku ali poračunajo z neplačanimi najemninami oz. obračunanimi odškodninami.

4.2 Izvenbilančni podatki

Izvenbilančna evidenca je na dan 31. 12. 2024 znašala 258.480,77 EUR in se je v primerjavi s preteklim letom zvišala za 31%. JSS MOK ima v okviru izvenbilančnih kontov evidentirana sredstva prejetih bančnih garancij v višini 546.317,63 EUR in prejetih menic v višini 96.138,88 EUR ter sredstva danih bančnih garancij v višini 383.975,74 EUR, za zavarovanje dolgoročnega kredita pridobljenega pri SSRS za izgradnjo stanovanj na Dolinski cesti v Kopru.

4.3 Dogodki po dnevu bilance stanja

JSS MOK je 14. februarja 2025 z Ministrstvom za solidarno prihodnost podpisal pogodbo o sofinanciranju projekta Nova Dolinska, Blok 3. Projekt se izvaja v okviru Mehanizma za okrevanje in odpornost, na podlagi katerega bo JSS MOK v letu 2025 prejel **4.688.962 EUR** nepovratnih sredstev.

JSS MOK je 31. decembra 2024 od SSRS prejel prestanek sredstev po Posojilno-zastavni pogodbi za sofinanciranje gradnje javnih najemnih stanovanj Nova Dolinska, Blok 3 v višini 211.549 EUR. V začetku januarja je bilo ugotovljeno, da je SSRS pomotoma nakazal nižji zneske od pogodbeno določenega (221.549 EUR). Napaka je bila takoj odpravljena, manjkajoča sredstva v višini **10.000 EUR** pa so bila nakazana 23. januarja 2025.

Do drugih pomembnih dogodkov, ki bi vplivali na resničnost in poštenost prikazovanja računovodskih izkazov za poslovno leto 2024 po dnevu bilance stanja na dan 31. 12. 2024, ni prišlo.

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 2024²⁷ in poglavju Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2024²⁸.

²⁷ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1. Ocena realizacije prihodkov finančnega načrta v letu 2024.

²⁸ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2. Ocena realizacije odhodkov finančnega načrta v letu 2024.

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)²⁹ in Pravilnika o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti (v nadaljevanju; Pravilnik)³⁰ se šteje, da je dejavnost zavezanca pridobitna, če je izpolnjen vsaj eden od naslednjih pogojev:

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

Na podlagi pojasnila MF in navedenega Pravilnika je JSS MOK v letu 2024 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 2024 izkazal 2.384.817,15 EUR skupnih prihodkov, kateri so se v primerjavi s preteklim letom zvišali za 32%.

<i>NAZIV</i>	<i>Tekoče leto</i>	<i>Preteklo leto</i>	<i>Ind</i>
SKUPAJ PRIHODKI	2.384.817,15 €	1.802.274,00 €	132%
Nedavčni prihodki	1.559.278,19 €	1.419.651,00 €	110%
Kapitalski prihodki	583.753,06 €	99.334,00 €	588%
Transforni prihodki	241.785,90 €	283.289,00 €	85%

Nedavčni prihodki so bili v letu 2024 izkazani v skupni višini 1.559.278,19 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 87.002,33 EUR³¹, prihodke iz naslova premoženja v skupni višini 1.451.295,80 EUR³² ter druge nedavčne prihodke v skupni višini 20.980,06 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 prihodki³³.

Kapitalski prihodki so bili v letu 2024 izkazani v skupni višini 583.753,06 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom bistveno zvišali (588%). Navedeni prihodki v letu 2024 zajemajo prihodke iz naslova prodaje poslovnega prostora, prihodke iz naslova prodaje dveh stanovanj in prihodke iz naslova obročnih plačil dveh prodanih objektov v letih 2017 in 2014³⁴.

Transforni prihodki so bili v letu 2024 izkazani v skupni višini 241.785,90 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižali za 15%. Navedeni prihodki vključujejo prihodke pridobljene iz proračuna MOK in proračuna Občine Ankaran ter sredstva prejeta iz skladov socialnega zavarovanja³⁵.

²⁹ Uradni list 117/06 in spremembe.

³⁰ Uradni list RS, št. 109/07.

³¹ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.1.1 Prihodki od obresti

³² Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.1.2 Prihodki od premoženja

³³ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.1.3 Drugi nedavčni prihodki.

³⁴ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.2 Kapitalski prihodki.

³⁵ Podrobnejša obrazložitev navedenih prihodkov je podana v poglavju 3.1.3 Transforni prihodki.

Izkaz prihodkov od 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (102+163+166+176+192)	101	2.384.817,16	1.802.274,00
	TEKOČI PRIHODKI (103+140)	102	1.559.278,19	1.419.651,00
70	DAVČNI PRIHODKI (104+108+113+116+121+131+139)	103	0,00	0,00
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK	104	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST	108	0,00	0,00
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO	113	0,00	0,00
703	DAVKI NA PREMOŽENJE	116	0,00	0,00
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE	121	0,00	0,00
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE	131	0,00	0,00
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0,00	0,00
71	NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+160)	140	1.559.278,19	1.419.651,00
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	1.538.298,13	1.386.915,00
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0,00	0,00
7102	Prihodki od obresti	143	87.002,33	62.170,00
7103	Prihodki od premoženja	144	1.451.295,80	1.324.745,00
711	TAKSE IN FRISTOJBINE	145	0,00	0,00
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0,00	0,00
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	0,00	0,00
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	150	20.980,06	32.736,00
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)	153	583.753,06	99.334,00
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	583.753,06	87.634,00
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	583.753,06	87.234,00
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0,00	400,00
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0,00	0,00
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0,00	0,00
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	159	0,00	0,00
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (163+164+165)	162	0,00	11.700,00
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0,00	0,00
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0,00	11.700,00
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0,00	0,00
73	PREJETE DONACIJE (167+170)	166	0,00	0,00
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (168+169)	167	0,00	0,00
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0,00	0,00
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0,00	0,00
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (171+172+173+174)	170	0,00	0,00
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0,00	0,00
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0,00	0,00
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0,00	0,00
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0,00	0,00
74	TRANSFERNI PRIHODKI (177+183)	176	241.785,90	283.289,00
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	241.705,90	283.209,00
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0,00	0,00
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	238.587,71	280.865,00
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	3.198,19	2.424,00
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0,00	0,00
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij in javnih zavodov	182	0,00	0,00
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EU IN IZ DRUGIH DRŽAV	183	0,00	0,00
78	PREJETA SREDSTVA IZ EU IN IZ DRUGIH DRŽAV (198+204+209+210+218+219+220)	192	0,00	0,00
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE	198	0,00	0,00
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV	204	0,00	0,00
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0,00	0,00
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU	210	0,00	0,00
785	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU	218	0,00	0,00
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	0,00	0,00
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EU	220	0,00	0,00

4.4.2 Odhodki

JSS MOK je v letu 2024 izkazal 5.650.608,22 EUR skupnih odhodkov kateri so se v primerjavi s preteklim letom znižali za 4%.

<i>NAZIV</i>	<i>Tekoče leto</i>	<i>Preteklo leto</i>	<i>Ind</i>
SKUPAJ ODHODKI	5.650.608,22 €	5.887.997,00 €	96%
Tekoči odhodki	1.539.286,08 €	1.201.772,00 €	128%
Investicijski odhodki	4.111.322,14 €	4.686.225,00 €	88%

Tekoči odhodki so bili v letu 2024 izkazani v skupni višini 1.539.286,08 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom zvišali za 28%. Navedeni odhodki izkazujejo odhodke za:

- plače zaposlenih v skupni višini 576.536,22 EUR³⁶;
- prispevke delodajalca za socialno varnost v skupni višini 88.820,80 EUR³⁷;
- izdatke za blago in storitev v skupni višini 472.053,86 EUR³⁸;
- plačila domačih obresti v skupni višini 326.875,20 EUR³⁹ ter
- rezerve v skupni višini 75.000 EUR⁴⁰.

Investicijski odhodki so bili v letu 2024 izkazani v skupni višini 4.111.322,14 EUR in so se v primerjavi s preteklim letom znižali za 12%. Navedeni odhodki izkazujejo odhodke za:

- nakup opreme v višini 14.434,35 EUR⁴¹;
- novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije v višini 3.739.376,83 EUR⁴²;
- investicijsko vzdrževanje v višini 204.477,12 EUR⁴³;
- nakup nematerialnega premoženja v višini 218,38 EUR⁴⁴ ter
- študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring v višini 152.815,46 EUR⁴⁵.

JSS MOK je v letu 2024 posloval s povprečnim številom 14 zaposlenih ter zaključil leto s presežkom odhodkov nad prihodki v skupni višini 3.265.791,07 EUR.

³⁶ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim.

³⁷ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost.

³⁸ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.3 Izdatki za blago in storitve.

³⁹ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.4. Plačila domačih obresti.

⁴⁰ Podrobnejša obrazložitev navedenih odhodkov je podana v poglavju 3.2.1.5 Rezerve.

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 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024

	II. SKUPAJ ODHODKI (222+266+295+907+921)	221	5.650.608,22	5.887.997,00
40	TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260+932)	222	1.539.286,08	1.201.772,00
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	576.536,22	539.410,00
4000	Plače in dodatki	224	495.975,34	470.365,00
4001	Regres za letni dopust	225	19.644,44	18.652,00
4002	Povračila in nadomestila	226	32.673,30	29.215,00
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	27.720,94	21.178,00
4004	Sredstva za nadurno delo	228	0,00	0,00
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0,00	0,00
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	522,20	0,00
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	88.820,80	84.379,00
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	43.174,60	41.603,00
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	37.270,50	35.144,00
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	315,40	297,00
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	525,70	496,00
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	7.534,60	6.839,00
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+247)	237	472.053,86	490.066,00
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	112.901,78	106.252,00
4021	Posebni material in storitve	239	0,00	0,00
4022	Energijska, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	54.192,88	122.870,00
4023	Prevozniki stroški in storitve	241	8.399,85	7.576,00
4024	Stroški službenih potovanj	242	1.846,62	1.557,00
4025	Tekoče vzdrževanje	243	185.688,61	156.531,00
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	8.139,68	4.288,00
4027	Kazni in odškodnine	245	4.038,07	0,00
4029	Drugi operativni odhodki	247	96.846,37	90.992,00
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253+931)	248	326.875,20	12.917,00
4030	Plačila obresti od kreditov Banki Slovenije	249	0,00	0,00
4031	Plačila obresti od kreditov drugim finančnim institucijam	250	159.585,55	0,00
4032	Plačila obresti od kreditov drugim finančnim institucijam	251	0,00	0,00
4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	252	167.289,65	12.917,00
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	253	0,00	0,00
4035	Plačila obresti subjektom, vključenim v sistem EZR	931	0,00	0,00
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (255+256+257+258+259)	254	0,00	0,00
4040	Plačila obresti od kreditov mednarodnim finančnim institucijam	255	0,00	0,00
4041	Plačila obresti od kreditov tujim vladam	256	0,00	0,00
4042	Plačila obresti od kreditov tujim bankam in finančnim institucijam	257	0,00	0,00
4043	Plačila obresti od kreditov drugim tujim kreditodajalcem	258	0,00	0,00
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0,00	0,00
405	PRENOS PRORAČUNU PRIPADAJOČEGA DELA REZULTATA POSLOVANJA UPRAVLJAVCA EZR PRETEKLEGA LETA	932	0,00	0,00
409	REZERVE (261+262+263+264+265)	260	75.000,00	75.000,00
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0,00	0,00
4091	Proračunska rezerva	262	0,00	0,00
4092	Druge rezerve	263	0,00	0,00
4093	Sredstva za posebne namene	264	75.000,00	75.000,00
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0,00	0,00
41	TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)	266	0,00	0,00
410	SUBVENCije (268+269+270)	267	0,00	0,00
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0,00	0,00
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0,00	0,00
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0,00	0,00
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINSTVOM (272+273+274+275+276+277+278+279+280)	271	0,00	0,00
4110	Transferi nezaposlenim	272	0,00	0,00
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0,00	0,00
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0,00	0,00
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0,00	0,00
4114	Pokojnine	276	0,00	0,00
4115	Nadomestila plač	277	0,00	0,00
4116	Boleznine	278	0,00	0,00
4117	Štipendije	279	0,00	0,00
4119	Drugi transferi posameznikom	280	0,00	0,00

412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0,00	0,00
413	DRUGI TEKOCI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289)	282	0,00	0,00
4130	Tekoči transferi občinam	283	0,00	0,00
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0,00	0,00
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	0,00	0,00
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0,00	0,00
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0,00	0,00
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0,00	0,00
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0,00	0,00
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (291+292+293+294)	290	0,00	0,00
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0,00	0,00
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0,00	0,00
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0,00	0,00
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0,00	0,00
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (296)	295	4.111.322,14	4.686.225,00
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+905+906)	296	4.111.322,14	4.686.225,00
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	0,00	0,00
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0,00	22.500,00
4202	Nakup opreme	299	14.434,35	14.384,00
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0,00	0,00
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	3.739.376,83	4.133.063,00
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	204.477,12	341.248,00
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	0,00	0,00
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	218,38	6.478,00
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	152.815,46	168.552,00
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0,00	0,00
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (908+916)	907	0,00	0,00
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (909+910+911+912+913+914+915)	908	0,00	0,00
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0,00	0,00
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0,00	0,00
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0,00	0,00
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0,00	0,00
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0,00	0,00
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0,00	0,00
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0,00	0,00
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (917+918+919+920)	916	0,00	0,00
4320	Investicijski transferi občinam	917	0,00	0,00
4321	Investicijski transferi javnim skladom in javnim agencijam	918	0,00	0,00
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0,00	0,00
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0,00	0,00
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EU (922+923+924+925+926)	921	0,00	0,00
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun EU	922	0,00	0,00
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0,00	0,00
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka (BND)	924	0,00	0,00
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0,00	0,00
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov bruto nacionalnega dohodka (BND) v korist drugih držav	926	0,00	0,00
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)	927	0,00	0,00
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)	928	3.265.791,07	4.085.723,00
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	14	14
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

4.4.3 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

JSS MOK v letu 2024 v okviru Izkaza računa finančnih terjatev in naložb nima izkazanih računovodskih postavk.

4.4.4 Pojasnila k izkazu računa financiranja

Račun financiranja za leto 2024 izkazuje najeti dolgoročni kredit pridobljen pri poslovni banki v višini 1.500.000 EUR ter dolgoročni kredit najet pri drugih domačih kreditodajalcih v višini 211.549,00 EUR. Poleg zadolževanja pa so v izkazu prikazani tudi odhodki za odplačila domačega dolga v višini 298.360,85 EUR. Iz izkaza pa lahko razberemo, da so se sredstva na računih JSS MOK konec leta 2024 zmanjšala za 1.852.602,92 EUR⁴⁶.

Izkaz računa financiranja od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Členitev kontov 1	Naziv konta 2	Oznaka za AOP 3	Znesek	
			Tekočega leta 4	Prejšnjega leta 5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	351	1.711.549,00	6.209.434,00
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	1.711.549,00	6.209.434,00
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0,00	0,00
5001	Najeti krediti pri bankah	354	1.500.000	3.500.000
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0,00	0,00
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	211.549,00	2.709.434,00
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0,00	0,00
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (359+360+361+362+363)	358	0,00	0,00
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0,00	0,00
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0,00	0,00
5012	Najeti krediti pri tujih bankah in finančnih institucijah	361	0,00	0,00
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0,00	0,00
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0,00	0,00
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (365+371)	364	298.360,85	59.608,00
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	298.360,85	59.608,00
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0,00	0,00
5501	Odplačila kreditov bankam	367	155.560,00	0,00
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0,00	0,00
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	142.800,85	59.608,00
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0,00	0,00
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (372+373+374+375+376)	371	0,00	0,00
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0,00	0,00
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0,00	0,00
5512	Odplačila dolga tujim bankam in finančnim institucijam	374	0,00	0,00
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0,00	0,00
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0,00	0,00
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (351-364)	377	1.413.188,15	6.149.826,00
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	378	0,00	0,00
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	379	0,00	2.064.103,00
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	380	1.852.602,92	0,00

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 izjavo za leto 2024 opravil na podlagi vprašanj samoocenitvenega vprašalnika na področju pravno kadrovske službe in službe za finance in računovodstvo.

Izjava za leto 2024



Agencija Republike
Slovenije za javnopravne
evidenčne in storitve

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JSS MOK,
Verdejeva ulica 10 Koper 6000 KOPER-CAPODISTRIA

Šifra 97217
Matična številka 5839114000

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

Sistem notranjega nadzora javnih financ je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila o doseganju ciljev: tveganja, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se 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 področja:

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

Samoocenitveni vprašalnik na področju pravno-kadrovske in FRS službe

* ugotovitve (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. Izvajanje, da bi bilo na voljo vsaj eni, so odvajana in neodmotna, dočena in 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 omogočanju izvajanja vsaj enega sistema 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:

izpolnjuje katera od naslednjih možnosti:

- a) lastno notranjerevizijsko službo
- b) skupno notranjerevizijsko službo
- c) zunanjo izvajalca notranjerevizijskih storitev

Naziv in sedež zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:

Revidera, d.o.o.

Navedite matično številko zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:

119562606

Ali izprejeli finančni načrt (proračun) za leto 2024 kalerega se izjavo nanaša: presegja 2 086 463 evrov

DA
NE

Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjega izvajalca notranjega revidiranja je

28.04.2025

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja

Pojasnilo k točki 6:

Pravilnik o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ omogoča zagotavljanje notranjega revidiranja z lastno notranjerevizijsko službo, s skupno notranjerevizijsko službo ali z zunanjim izvajalcem notranjerevizijskih storitev (10. do 12. člen Uredni list RS št. 72/2002 in 97/23).

Lastne notranjerevizijske službe so dolžni ustanoviti predlagatelji finančnih načrtov po drugem odstavku 19. člena ZJF (npr. ministrstva). Lastna notranjerevizijska služba slednjih je tudi lastna notranjerevizijska služba tistih njihovih organov v sestavi, ki nimajo svoje lastne notranjerevizijske službe. Skupna notranjerevizijska služba je lahko ustanovljena v okviru enega proračunskega uporabnika ali kot samostojna strokovna služba proračunskih uporabnikov in izvaja notranje revidiranje na podlagi aktov o ustanovitvi in poslovanju, ki določajo tudi pravice in obveznosti ustanoviteljev, ki so sopodpisniki teh aktov ali so pristopili k skupni notranjerevizijski službi kasneje na podlagi mandatnih pogodb. V primeru, da proračunski uporabnik ni podpisnik aktov skupne notranjerevizijske službe, ni podpisal mandatne pogodbe oziroma skupna notranjerevizijska služba nima pravne podlage za vključitev proračunskega uporabnika v svoje revizijsko okolje, proračunski uporabnik nima zagotovljenega notranjega revidiranja s strani skupne notranjerevizijske službe. Proračunski uporabniki, razen tistih, ki so v skladu z ZJF dolžni ustanoviti lastno notranjerevizijsko službo, si lahko zagotovijo notranje revidiranje svojega poslovanja tudi na podlagi odlože javnega naročila zunanjemu izvajalcu notranjerevizijskih storitev. Vsi proračunski uporabniki so dolžni zagotoviti funkcijo notranjega revidiranja in sicer, če odhodki v finančnem načrtu presegajo 2 086 463 evrov, vsakoletno, drugače pa na tri leta.

V letu 2024 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

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

Predstojnik oziroma poslovodni odgovorni proračunski uporabnik:

ZLATKO KUŠTRA

Datum podpisa predstojnika:

28.02.2025



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 2024 po denarnem toku izkazuje presežek odhodkov nad prihodki v višini 1.852.602,92 EUR, kar pomeni da mu za leto 2024 ni potrebno izračunati presežka po ZFisP. Podrobnejši izračun presežka po ZFisP je prikazan v spodnji tabeli⁴⁹.

Naziv	Ugotovitev presežka po ZFisP
P - prihodki (kt 7 +kt 50)	4.096.366,15 €
O - odhodki (kt 4 + kt55)	5.948.969,07 €
PRDT -Presežek prihodkov po DT (P-O)	- 1.852.602,92 €
O -vse obveznosti na dan 31.12.2024 (R2+R9)	- €
PRFP - Presežek po FP (PRDT-O)	- €

⁴⁷ Uradni list RS, št. 55/15.

⁴⁸ 4.točka 9.i člena in 4.odstavek 9.i. 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 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA za 1. 1. 2024 31. 12. 2024

Šifra PU: NAZIV JAVNEGA SKLADA:

97217 JAVNI STANOVANSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER - ZBIRNO

ind.

100%

A. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

- v evrih -		PLAN + REBALANS+ PRERAZPOREDITVE 2024	REALIZACIJA 31.12.2024	Indeks (5=4/3*100)
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	
7 I. SKUPAJ PRIHODKI	(70+71+72+73+74+78)	6.994.433	2.384.817	34
	TEKOČI PRIHODKI (70+71)	1.477.041	1.559.278	106
70 DAVČNI PRIHODKI		0	0	0
71 NEDAVČNI PRIHODKI		1.477.041	1.559.278	106
710 Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja		1.456.566	1.538.298	106
7100 Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki		0	0	0
7102 Prihodki od obresti		53.200	87.002	164
7103 Prihodki od premoženja		1.403.366	1.451.296	103
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		20.475	20.980	102
7140 Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost		0	0	0
7141 Drugi nedavčni prihodki		20.475	20.980	102
72 KAPITALSKI PRIHODKI		580.030	583.753	101
720 Prihodki od prodaje osnovnih sredstev		580.030	583.753	101
7200 Prihodki od prodaje zgradb in prostorov		580.030	583.753	101
7201 Prihodki od prodaje prevoznih sredstev		0	0	0
7202 Prihodki od prodaje opreme		0	0	0
7203 Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev				0
721 Prihodki od prodaje zalog		0	0	0
7210 Prihodki od prodaje blagovnih rezerv				0
7211 Prihodki od prodaje drugih zalog				0
722 Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih sredstev		0	0	0
7220 Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov				
7221 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč		0	0	0
73 PREJETE DONACIJE		0	0	0
730 Prejete donacije iz domačih virov		0	0	0
731 Prejete donacije iz tujine		0	0	0
732 Donacije za odpravo posledic naravnih nesreč		0	0	0
74 TRANSFERNI PRIHODKI		4.937.362	241.786	5
740 Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij		248.400	241.786	97
7400 Prejeta sredstva iz državnega proračuna			0	
7401 Prejeta sredstva iz občinskih proračunov		246.400	238.588	97
7402 Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja		2.000	3.198	160
7403 Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov				
7404 Prejeta sredstva iz javnih agencij				
741 Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije		4.688.962	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		4.688.962	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				

4 II. SKUPAJ ODHODKI	6.906.794	5.650.608	82
(40+41+42+43+45)			
40 TEKOČI ODHODKI	1.647.453	1.539.286	93
(400+401+402+403+404+409)			
400 Plače in drugi izdatki zaposlenim	634.784	576.536	91
4000 Plače in dodatki	525.876	495.976	94
4001 Regres za letni dopust	20.457	19.644	96
4002 Povračila in nadomestila	47.463	32.673	69
4003 Sredstva za delovno uspešnost	32.716	27.721	85
4004 Sredstva za nadurno delo	0	0	0
4005 Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0	0
4009 Drugi izdatki zaposlenim	8.272	522	6
401 Prispevki delodajalcev za socialno varnost	92.300	88.821	96
4010 Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	46.540	43.175	93
4011 Prispevek za zdravstveno zavarovanje	37.285	37.270	100
4012 Prispevek za zaposlovanje	316	315	100
4013 Prispevek za starševsko varstvo	525	526	100
4015 Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	7.634	7.535	99
402 Izdatki za blago in storitve	504.397	472.054	94
4020 Pisarniški in splošni material in storitve + 24.192€	112.902	112.902	100
4021 Posebni material in storitve	0	0	0
4022 Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije - 18.500€	54.000	54.193	100
4023 Prevozni stroški in storitve - 1.770€	8.730	8.400	96
4024 Izdatki za službena potovanja	2.700	1.847	68
4025 Tekoče vzdrževanje	215.827	185.688	86
4026 Poslovne najemnine in zakupnine + 2.040€	8.140	8.140	100
4027 Kazni in odškodnine + 4.038€	4.038	4.038	100
4028 Davek na izplačane plače		0	0
4029 Drugi operativni odhodki - 10.000€	98.060	96.846	99
403 Plačila domačih obresti + REBALANS 142.332€	340.972	326.875	96
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	5.259.341	4.111.322	78
420 Nakup in gradnja osnovnih sredstev	5.259.341	4.111.322	78
4200 Nakup zgradb in prostorov + REBALANS 78.000€	78.000	0	0
4201 Nakup prevoznih sredstev	0	0	0
4202 Nakup opreme	26.000	14.434	56
4204 Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	4.448.707	3.739.377	84
4205 Investicijsko vzdrževanje in obnove	345.000	204.477	59
4206 Nakup zemljišč	0	0	0
4207 Nakup nematerialnega premoženja	45.000	218	0
4208 Študije o izvedljivosti projektov, pr.dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	316.634	152.816	48
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.)	87.639	-3.265.791	-3.726
(SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)			

B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

- v evrih -		PLAN + REBALANS+ PRERAZPOREDITVE 2024	REALIZACIJA 31.12.2024	Indeks
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3*100)
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV		0	0	0
(750+751+752)				
750	Prejeta vračila danih posojil			
751	Prodaja kapitalskih deležev			
752	Kupnine iz naslova privatizacije			
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema ezr			
44 V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV		0	0	0
(440+441+442+443)				
440	Dana posojila			
441	Povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb	0	0	0
442	Poraba sredstev kupnin iz naslova privatizacije			
443	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih in drugih pravnih osebah javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti			
444	Dana posojila subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema ezr			
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)		0	0	0

C. RAČUN FINANCIRANJA

- v evrih -		PLAN + REBALANS+ PRERAZPOREDITVE 2024	REALIZACIJA 31.12.2024	Indeks
KONTO	NAZIV	(3)	(4)	(5=4/3*100)
50 VII. ZADOLŽEVANJE		1.721.549	1.711.549	99
(500+501)				
500	Domače zadolževanje	1.721.549	1.711.549	99
501	Zadolževanje v tujini			
55 VIII. ODPLAČILA DOLGA		375.187	298.361	80
(550+551)				
550	Odplačila domačega dolga + REBALANS -77.038€	375.187	298.361	80
551	Odplačila dolga v tujino			
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)		1.346.362	1.413.188	105
X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)		1.434.001	-1.852.603	-129
XI. NETO FINANCIRANJE (VI.+VII.-VIII.-X.=III.)		-87.639	3.265.791	-3.726
SREDSTVA NA RAČUNU - tekoča (sredstva na računu iz preteklih let - X)		3.875.544	2.022.941	52

