

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 014-11/2011-10

Datum: 20. 4. 2011

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2010

POROČEVALKA: Jožka Hegler, direktorica JSS MOL
Irena Nelec, vodja Finančnega sektorja JSS MOL

PRISTOJNO
DELOVNO TELO: Odbor za stanovanjsko politiko

PREDLOG SKLEPA:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2010, ki ga je Nadzorni svet JSS MOL potrdil na 5. seji dne 19. 4. 2011.
2. Presežek prihodkov nad odhodki iz upravljanja sredstev MOL v letu 2010 v višini 215.315 EUR se razporedi na konto 9850-0000 Presežek prihodkov nad odhodki MOL.
3. Presežek prihodkov nad odhodki iz namenskega premoženja v letu 2010 v višini 202.566 EUR se razporedi na konto 9403-9002 Presežek prihodkov JSS MOL.



ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:

- Letno poročilo JSS MOL za leto 2010
- Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL z dne 19. 4. 2011

Številka: 0603-168/10
Datum: 19. 4. 2011

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL

Aktivnosti nadzornega sveta v letu 2010

Nadzorni svet JSS MOL v sestavi predsednik Bojan Albreht, podpredsednica Jelka Žekar in člani Urška Otoničar, mag. Matjaž Janša in Danilo Tomšič je na svoji 5. seji dne 19.4.2011 pod točko 2. obravnaval revidirano Letno poročilo JSS MOL za leto 2010 in skladno s sedmo alinejo 16. člena Zakona o javnih skladih (Ur. list RS, št. 77/08) sprejel naslednje poročilo ustanovitelju:

NS JSS MOL se je v letu 2010 sestal na 6 rednih sejah, izvedena je bila 1 korespondenčna seja. Nadzorni svet JSS MOL je delal na 4 rednih sejah v sestavi Zoran Janković, predsednik, in člani Urška Otoničar, Danilo Tomšič, Viktorija Potočnik in Ignac Polajnar. Na peti redni seji dne 17.9. 2010 je Zoran Janković v skladu z 28. členom Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije odstopil s funkcije predsednika NS JSS MOL, na isti seji je bila izvoljena za predsednico Urška Otoničar.

Novi nadzorni svet v sestavi mag. Matjaž Janša, Urška Otoničar, Danilo Tomšič, Jelka Žekar in Marko Bokal je bil po imenovanju na 1. izredni seji MS MOL dne 29.11.2010 konstituiran na 1. seji dne 18.12.2010. Na 2. seji dne 20.12. 2010 je Mestni svet MOL, po sprejemu sklepa o prenehanju mandata člana NS JSS MOL Marku Bokalu, imenoval Bojana Albrehta v NS JSS MOL. Na 2. seji NS JSS MOL dne 17.2.2011 je bil za predsednika izvoljen Bojan Albreht in za namestnico Jelka Žekar.

Nadzorni svet je v letu 2010 na 6 rednih in 1 korespondenčni obravnaval 38 gradiv in v zvezi s tem sprejel 35 sklepov. Na vsaki seji je NS JSS MOL preverjal uresničevanje sprejetih sklepov. Po vsaki seji NS JSS MOL je predsednik NS JSS MOL izdal sporočilo za medije. NS JSS MOL ugotavlja, da je o vseh sprejetih sklepih dobil ustrezna poročila o realizaciji kot tudi ustrezne odgovore na vprašanja o posameznih projektih.

Stališče nadzornega sveta do revidiranega letnega poročila družbe

Mestni svet MOL je na 40. seji dne 21. julija 2010 skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 za revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2010 in 2011 imenoval družbo KPMG Slovenija, podjetje za revizijo in sorodne storitve, d.o.o., ki je izvedla revizijo tega letnega poročila in NS JSS MOL posredovala:

V poročilu neodvisnega revizorja so podana naslednja mnenja:

- Da so računovodski izkazi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto, končano 31. decembra 2010, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

- Opozarjajo na predstavitev realizacije glavnih programov v Poslovnem poročilu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2010, kjer je v točki 1.1 opisano stanje stanovanj in parkirnih mest v pokriti garaži v soseski Celovski dvori, ki sta jih od družbe Vegrad-AM nepremičnine d.o.o., Ljubljana kupila sklad in Mestna občina Ljubljana. Za prevzem lastništva do konca leta 2010 niso bili izpolnjeni pogoji, ker nobena stran ni izpolnila vseh pogodbenih obveznosti, zato so kupljena stanovanja še vedno v lastništvu prodajalca. Nad družbo Vegrad-AM nepremičnine d.o.o. je bil 18.11.2010 začel stečajni postopek. Sklad je še pred začetkom stečaja vložil zemljiškoknjižne predloge za predznambo pridobitve lastninske pravice in v predpisanem roku vložil zahtevek v stečajnem postopku za izpolnitev neizpolnjenih obveznosti, vendar po našem mnenju ni možno zagotovo napovedati, da bo v stečajnem postopku skladu priznано lastništvo nad stanovanji ali da bo dobil svoje terjatve poplačane v celoti.
- Da so naložbe premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na dan 31.12.2010 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. V letu 2010 sklad ni izdajal porošttev, prav tako se ni dodatno zadolževal, razen med letom za namene zagotavljanja likvidnosti. Zadolženost sklada je konec leta 2010 znašala 19,3 % kapitala, kar je za 9,3 strukturnih točk več od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih. Ta zadolženost izhaja iz obdobja veljavnosti prejšnjega zakona o javnih skladih, ki je skladu dopuščal zadolževanje do vrednosti namenskega premoženja. V letu 2010 je sklad odobral stanovanjska posojila fizičnim osebam in pri obvladovanju kreditnih tveganj v vseh pomembnih pogledih izpolnjeval pravila, ki so za obvladovanja kreditnih tveganj določena v členih od 33 do 35 Zakona o javnih skladih. Sklad je prav tako upošteval 36. člen tega zakona in za podeljene finančne spodbude oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi.
- V skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena Zakona o javnih skladih potrjujemo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.

Nadzorni svet je obravnaval revizorjevo mnenje, letno poročilo JSS MOL in predlog kritja presežka prihodkov nad odhodki za leto 2010. JSS MOL po stanju 31. decembra 2010 izkazuje za 424.919 evrov presežka prihodkov nad odhodki iz poslovanja v letu 2010 in sicer:

- 202.566 EUR iz poslovanja z namenskim premoženjem,
- 215.315 EUR iz poslovanja s premoženjem MOL v upravljanju in
- 7.038 EUR iz upravljanja s premoženjem Občine Dol.

Ob obravnavi letnega poročila je NS JSS MOL na 5. seji dne 19. 4. 2011 sprejel naslednje sklepe:

1. **Nadzorni svet JSS MOL potrjuje predlog revidiranega letnega poročila JSS MOL za leto 2010 in ga posreduje ustanovitelju v sprejem.**
2. **Nadzorni svet JSS MOL predlaga Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana, da se presežek prihodkov nad odhodki iz upravljanja sredstev MOL v letu 2010 v višini 215.315 EUR razporedi na konto 9850-0000 Presežek prihodkov nad odhodki MOL.**
3. **Nadzorni svet JSS MOL predlaga ustanovitelju, da se presežek prihodkov nad odhodki iz namenskega premoženja v letu 2010 v višini 202.566 EUR razporedi na konto 9403-9002 Presežek prihodkov JSS MOL.**



Predsednik nadzornega sveta
Bojan ALBREHT



**JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA**

LETNO POROČILO

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

ZA LETO 2010

Ljubljana, februar 2011

KAZALO

| | |
|----------------------------------|---|
| UVODNA POJASNILA | 5 |
| POROČILO O NEODVISNEGA REVIZROJA | 9 |

A. RAČUNOVODSKO POROČILO

| | |
|---|----|
| 1. BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2010 | 13 |
| 2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV | 14 |
| 3. POJASNILA K IZKAZOM | 21 |
| 3.1 POJASNILA K BILANCI STANJA | 21 |
| 3.2 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV | 29 |
| 3.2.1 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB | 31 |
| 3.2.2 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA | 32 |
| 3.3 RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA | 32 |
| 4. OBVEZNE PRILOGE | 37 |
| 4.1 PRILOGE K BILANCI STANJA | 37 |
| 4.1.1 STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV | 37 |
| 4.1.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL | 38 |
| 4.2 PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV | 41 |
| 4.2.1 IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB | 41 |
| 4.2.2 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA | 43 |

B. POSLOVNO POROČILO

| | |
|--|----|
| 1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA | 47 |
| 1.1 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV | 48 |
| 1.2 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV | 52 |
| 1.3 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET | 52 |
| 1.4 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI | 52 |
| 1.5 IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB | 52 |
| 2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH | 53 |
| 2.1 ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE | 53 |
| 2.2 DOLGOROČNI CILJI | 53 |
| 2.3 LETNI CILJI POSREDNEGA UPORABNIKA | 54 |
| 2.4 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV | 54 |
| 2.5 NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA | 57 |
| 2.6 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V PRIMERJAVI Z DOSEŽENIMI CILJI IZ POROČILA PRETEKLEGA LETA ALI VEČ PRETEKLIH LET | 58 |
| 2.7 OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA | 58 |
| 2.8 OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA | 59 |
| 2.9 POJASNILA NA PODROČJIH, NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI | 59 |
| 2.10 OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA | 59 |

C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

UVODNA POJASNILA

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju MOL) je z odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana¹ skladno z določili zakona o javnih skladih preoblikovala Stanovanjski sklad ljubljanskih občin v javni finančni in nepremičninski sklad. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL)² je pričel z delovanjem 1. julija 2002³.

Javni sklad je osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni tako, da pripravlja in izvaja stanovanjski program občine ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti.

Na področju stanovanjske oskrbe spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšanje kvalitete obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo neprofitnih stanovanj in stanovanjskih stavb za posebne namene, prenavo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš.

Od 12. avgusta 2008 je v veljavi nov Zakon o javnih skladih – ZJS-1⁴, ki na novo ureja statusno obliko javnega sklada. Na tej osnovi je ustanovitelj sprejel spremembe in dopolnitve odloka o ustanovitvi JSS MOL⁵.

JSS MOL skladno z odlokom o ustanovitvi, ki je bil dopolnjen v letu 2008 in 2009, opravlja predvsem naslednje dejavnosti:

1. pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Ljubljana,
2. investira in soinvestira v gradnjo nepremičnin, ki predstavljajo funkcionalno celoto stanovanjskih objektov (stanovanjski ali stanovanjsko-poslovni objekti s pripadajočimi parkirnimi mesti),
3. kupuje ali na drug način pridobiva stanovanjske hiše, stanovanja in stanovanjske enote, z oddajo katerih zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja,
4. v okviru namenskega premoženja posluje in gospodari s stanovanji in z nepremičninami, ki so v 12. členu odloka o ustanovitvi opredeljene kot namensko premoženje javnega sklada,
5. izvaja vse postopke za dodelitve in zamenjave stanovanj in bivalnih enot,
6. gospodari s stanovanjskim fondom oziroma drugimi nepremičninami, ki so sestavni del namenskega premoženja,
7. zagotavlja nadomestne stanovanjske enote zaradi prenove, rušenja, spremembe namembnosti objektov ali odprave barakarskih naselij v lasti Mestne občine Ljubljana ali javnega sklada oziroma realizacije razvojnih načrtov Mestne občine Ljubljana ali javnega sklada, vključno z izvajanjem privatizacije po Stanovanjskem zakonu, če je nadomestno stanovanje last javnega sklada,
8. izvaja privatizacijo stanovanj, ki jih je ustanovitelj prenesel v namensko premoženje javnega sklada,
9. opravlja naloge za pridobivanje stanovanj skladno s stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana ali sklepom župana Mestne občine Ljubljana iz tretjega odstavka 6. člena odloka o ustanovitvi ter za razpolaganje z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana, ki je v

¹ Uradni list RS, št. 109/01.

² Vpisan v sodnem registru Okrožnega sodišča v Ljubljani pod št. vložka 1/36327/00 z dne 27. junija 2002 pod številko Srg 2005/06234.

³ JSS MOL je sočasno v celoti prevzel družbo z omejeno odgovornostjo Stanovanjski sklad ljubljanskih občin Neprofitna stanovanjska organizacija, d.o.o., Ljubljana, Frankopanska ulica 5. Ker je bil s 1. julijem 2002 ukinjen Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo Mestne uprave, je JSS MOL na podlagi javnega pooblastila ustanovitelja prevzel vse naloge ukinjenega oddelka Mestne uprave MOL.

⁴ Uradni list RS, št. 77/08.

⁵ Uradni list RS, 53/09.

upravljanju javnega sklada, vključno z nalogami za zemljiško knjižno urejanje navedenega nepremičnega premoženja,

10. izvaja kreditiranje občanov za stanovanjske potrebe,
11. upravlja s stvarnim premoženjem ustanovitelja,
12. pridobiva kredite za investicije na stanovanjskem področju,
13. opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja,
14. opravlja druge zakonske obveznosti in naloge za izvajanje nacionalnega ter lokalnega stanovanjskega programa.

JSS MOL je oseba javnega prava, ki vodi poslovne knjige kot **drugi posredni proračunski uporabnik**, v skladu z zakonom o računovodstvu, drugimi računovodskimi predpisi, ki jih izda minister pristojen za finance in računovodskimi standardi.

Letno poročilo je sestavljeno iz:

- A. **Računovodskega poročila**, ki obsega bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov ter pripadajoče preglede in pojasnila k izkazu,
- B. **Poslovnega poročila**, ki vsebuje poročilo o realizaciji finančnega načrta in poročilo o doseženih ciljih in rezultatih, torej obrazložitve programa dela in rezultat poslovanja ter ocene gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti,
- C. **Izjave o oceni notranjega nadzora javnih financ**, ki je skladno s predpisi obvezna priloga letnih poročil pravnih oseb javnega prava.

Letno poročilo za leto 2010 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov in navodil:

- Zakona o javnih financah¹,
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna²,
- Zakona o računovodstvu³,
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava⁴.

Pri sestavi računovodskih izkazov je upoštevano načelo denarnega toka. Vsi prejemki in izdatki izhajajo iz **javne službe** stanovanjskega sklada. Vse izvajane naloge so bile načrtovane v stanovanjskem programu MOL za leto 2010. **Tržne dejavnosti** za leto 2010 niso bile načrtovane in izvajane. Vrednosti v poročilu so izkazane v evrih brez decimalk, zato obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oz. lahko prihaja do manjših odstopanj.

Mestni svet MOL je na 35. seji dne 25. januarja 2010 sprejel Stanovanjski program MOL za leto 2010, kjer so obširneje predstavljene posamezne naloge in investicije na stanovanjskem področju. Na isti seji je Mestni svet MOL sprejel tudi Finančni načrt JSS MOL za leto 2010 in Predlog odloka o proračunu MOL za leto 2010, kjer se pri proračunskem uporabniku 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije - Stanovanjsko gospodarstvo⁵ zagotavljajo proračunska sredstva za izvajanje stanovanjskega programa.

Mestni svet je na 42. seji 27. septembra 2010 sprejel Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2010⁶ s katerim so se spremenili tudi transferi namenjeni JSS MOL. Ob pripravi rebalansa proračuna

¹ Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02 - ZJU, 110/02 - ZDT-B, 127/06 - ZJZP, 14/07 - ZSPDPO, 109/08, 49/09, 38/10 - ZUKN in 107/10.

² Uradni list RS, št. 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10.

³ Uradni list RS, št. 23/99 in 30/02-1253.

⁴ Uradni list RS št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10 in 104/10.

⁵ Uradni list RS, št. 7/10.

⁶ Uradni list RS, št. 76/10.

rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2010 zaradi časovne stiske ni bil pripravljen, ker bi bil potreben predvsem zaradi spremenjenih – nižjih prihodkov ne pa zaradi uvajanja novih postavk na področju porabe. Usklajevanje odhodkov z ocenjenimi prihodki pa sodi v okvir poslovodne funkcije.

Po sprejemu proračuna za leto 2010 je Mestna občina Ljubljana uredila financiranje JSS MOL s pogodbo o zagotavljanju sredstev za delo JSS MOL ter sredstev za izvajanje stanovanjskega programa MOL za leto 2010¹. Po sprejemu rebalansa proračuna MOL je bil sklenjen dodatek št. 1 k navedeni pogodbi².

Medsebojna razmerja iz naslova sredstev danih v upravljanje v letu 2010 sta MOL in JSS MOL uredila s sklenitvijo dodatka št. 6³ k pogodbi o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL.

Skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 je ustanovitelj na 40. seji dne 21. junija 2010 za revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2010 in 2011 imenoval družbo KPMG Slovenija, podjetje za revizijo in sorodne storitve, d.o.o., ki je izvedla revizijo tega letnega poročila.

¹ Št. pogodbe 410-122/2010-1 z dne 4. marec 2010.

² Št. dodatka 410-122/2010-3 z dne 28. oktober 2010.

³ Št. dodatka 410-87/06-27 z dne 17. decembra 2010.



Poročilo neodvisnega revizorja

Nadzornemu svetu

Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

Revidirali smo priložene računovodske izkaze Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, Ljubljana, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2010, izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto s prilogami k računovodskim izkazom ter druge računovodske informacije in pojasnjevalne opombe.

Odgovornost poslovodstva za računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/1999 in 30/2002) in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi, Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008) ter za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo poslovodstva potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi naše revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembne napačne navedbe.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanim računovodskih izkazov organizacije, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen poslovodstva, kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

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

Mnenje

Po našem mnenju so računovodski izkazi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto, končano 31. decembra 2010, v vseh pomembnih pogledih pripravljene v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Poudarjanje zadeve

Opozarjamo na predstavitev realizacije glavnih programov v Poslovnem poročilu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2010, kjer je v točki 1.1 opisano stanje stanovanj in parkirnih mest v pokriti garaži v soseski Celovški dvori, ki sta jih od družbe Vegrad-AM nepremičnine d.o.o., Ljubljana kupila sklad in Mestna občina Ljubljana. Za prevzem lastništva do konca leta 2010 niso bili izpolnjeni pogoji, ker nobena stran ni izpolnila vseh pogodbenih obveznosti, zato so kupljena stanovanja še vedno v lastništvu prodajalca. Nad družbo Vegrad-AM nepremičnine d.o.o. je bil 18.11.2010 začet stečajni postopek. Sklad je še pred začetkom stečaja vložil zemljiškoknjižne predloge za prednambo pridobitve lastninske pravice in v predpisanem roku vložil zahtevek v stečajnem postopku za izpolnitev neizpolnjenih obveznosti, vendar po našem mnenju ni možno zagotovo napovedati, da bo v stečajnem postopku skladu priznано lastništvo nad stanovanji ali da bo dobil svoje terjatve poplačane v celoti.




Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zadevah

Zakon o javnih skladih v 44. členu 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, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom 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 Ljubljana na dan 31.12.2010 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. V letu 2010 sklad ni izdajal poroštev, prav tako se ni dodatno zadolževal, razen med letom za namene zagotavljanja likvidnosti. Zadolženost sklada je konec leta 2010 znašala 19,3 % kapitala, kar je za 9,3 strukturnih točk več od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih. Ta zadolženost izhaja iz obdobja veljavnosti prejšnjega zakona o javnih skladih, ki je skladu dopuščal zadolževanje do vrednosti namenskega premoženja. V letu 2010 je sklad odobraval stanovanjska posojila fizičnim osebam in pri obvladovanju kreditnih tveganj v vseh pomembnih pogledih izpolnjeval pravila, ki so za obvladovanja kreditnih tveganj določena v členih od 33 do 35 Zakona o javnih skladih. Sklad je prav tako upošteval 36. člen tega zakona in za podeljene finančne spodbude oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi.

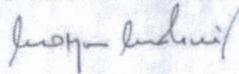
Druge zadeve

V skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena Zakona o javnih skladih potrjujemo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.


Mag. Zdenka Vidovič
pooblaščen revizorka

Ljubljana, 22. marec 2011

KPMG SLOVENIJA,
podjetje za revidiranje, d.o.o.


Marjan Mahnič, univ. dipl. ekon.
pooblaščen revizor
partner

KPMG Slovenija, d.o.o.



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

A. RAČUNOVODSKO POROČILO
ZA LETO 2010

Ljubljana, februar 2011

1. BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2010

| ČLENITEV SKUPINE KONTOV | NAZIV SKUPINE KONTOV | Oznaka za AOP | ZNESEK V EUR | |
|-------------------------------|---|------------------|-----------------|----------------|
| | | | Tekoče leto | Predhodno leto |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| SREDSTVA | | | | |
| | A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011) | 001 | 277.617.876 | 270.638.184 |
| 00 | NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 002 | 904.547 | 829.484 |
| 01 | POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV | 003 | 716.256 | 599.299 |
| 02 | NEPREMIČNINE | 004 | 344.846.336 | 334.324.717 |
| 03 | POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN | 005 | 69.970.863 | 66.343.126 |
| 04 | OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA | 006 | 422.039 | 415.295 |
| 05 | POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV | 007 | 361.884 | 345.389 |
| 06 | DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE | 008 | 0 | 0 |
| 07 | DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI | 009 | 1.008.049 | 1.267.328 |
| 08 | DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA | 010 | 1.485.908 | 1.089.174 |
| 09 | TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE | 011 | 0 | 0 |
| | B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022) | 012 | 11.652.893 | 8.529.809 |
| 10 | DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE | 013 | 0 | 0 |
| 11 | DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH | 014 | 793.397 | 527.951 |
| 12 | KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV | 015 | 2.373.662 | 3.210.957 |
| 13 | DANI PREDUJMI IN VARŠČINE | 016 | 0 | 0 |
| 14 | KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA | 017 | 136.322 | 479.731 |
| 15 | KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE | 018 | 0 | 0 |
| 16 | KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA | 019 | 412.490 | 530.871 |
| 17 | DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE | 020 | 2.616.449 | 1.371.591 |
| 18 | NEPLAČANI ODHODKI | 021 | 5.320.573 | 2.408.708 |
| 19 | AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 022 | 0 | 0 |
| | C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031) | 023 | 0 | 0 |
| 30 | OBRAČUN NABAVE MATERIALA | 024 | 0 | 0 |
| 31 | ZALOGE MATERIALA | 025 | 0 | 0 |
| 32 | ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE | 026 | 0 | 0 |
| 33 | NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE | 027 | 0 | 0 |
| 34 | PROIZVODI | 028 | 0 | 0 |
| 35 | OBRAČUN NABAVE BLAGA | 029 | 0 | 0 |
| 36 | ZALOGE BLAGA | 030 | 0 | 0 |
| 37 | DRUGE ZALOGE | 031 | 0 | 0 |
| | I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023) | 032 | 289.270.769 | 279.167.993 |
| 99 | AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE | 033 | 53.103.675 | 51.644.118 |
| | D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043) | 034 | 11.506.628 | 9.915.466 |
| 20 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE | 035 | 0 | 0 |
| 21 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH | 036 | 120.741 | 121.617 |
| 22 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV | 037 | 2.612.881 | 1.002.669 |
| 23 | DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA | 038 | 86.971 | 128.370 |

| | | | | |
|------|--|-----|-------------|-------------|
| 24 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA | 039 | 2.181.794 | 972.095 |
| 25 | KRATKOROČNO OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV | 040 | 140.000 | 1.600.000 |
| 26 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA | 041 | 1.715.601 | 1.551.138 |
| 28 | NEPLAČANI PRIHODKI | 042 | 4.648.640 | 4.539.577 |
| 29 | PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 043 | 0 | 0 |
| | E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059) | 044 | 277.764.141 | 269.252.527 |
| 90 | SPLOŠNI SKLAD | 045 | 0 | 0 |
| 91 | REZERVNI SKLAD | 046 | 290.750 | 400.000 |
| 92 | DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 047 | 0 | 0 |
| 93 | DOLGOROČNE REZERVACIJE | 048 | 0 | 0 |
| 940 | SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH | 049 | 185.456.451 | 185.899.455 |
| 9410 | SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA | 050 | 0 | 0 |
| 9411 | SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE | 051 | 0 | 0 |
| 9412 | PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI | 052 | 0 | 0 |
| 9413 | PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI | 053 | 0 | 0 |
| 96 | DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI | 054 | 34.129.481 | 31.558.332 |
| 97 | DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI | 055 | 990.129 | 4.921.390 |
| 980 | OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA | 056 | 56.311.239 | 45.714.130 |
| 981 | OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE | 057 | 0 | 0 |
| 985 | PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI | 058 | 586.091 | 759.220 |
| 986 | PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI | 059 | 0 | 0 |
| | I. PASIVA SKUPAJ (034+044) | 060 | 289.270.769 | 279.167.993 |
| 99 | PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE | 061 | 53.103.675 | 51.644.118 |

2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

| ČLENITEV KONTOV | NAZIV KONTA | Oznaka za AOP | Z N E S E K | |
|-----------------|--|---------------|-------------|----------------|
| | | | Tekoče leto | Predhodno leto |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | I. SKUPAJ PRIHODKI (102+153+166+176+192) | 101 | 20.479.531 | 21.757.502 |
| | TEKOČI PRIHODKI (103+140) | 102 | 7.122.660 | 5.481.758 |
| 70 | DAVČNI PRIHODKI (104+108+113+116+121+131+139) | 103 | 0 | 0 |
| 700 | DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (105+106+107) | 104 | 0 | 0 |
| 7000 | Dohodnina | 105 | 0 | 0 |
| 7001 | Davek od dohodka pravnih oseb | 106 | 0 | 0 |
| 7002 | Drugi davki na dohodek in dobiček | 107 | 0 | 0 |
| 701 | PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (109+110+111+112) | 108 | 0 | 0 |
| 7010 | Prispevki zaposlenih | 109 | 0 | 0 |
| 7011 | Prispevki delodajalcev | 110 | 0 | 0 |
| 7012 | Prispevki samozaposlenih | 111 | 0 | 0 |
| 7013 | Ostali prispevki za socialno varnost | 112 | 0 | 0 |
| 702 | DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (114+115) | 113 | 0 | 0 |

| | | | | |
|------|--|-----|-----------|-----------|
| 7020 | Davek na izplačane plače | 114 | 0 | 0 |
| 7021 | Posebni davek na določene prejemke | 115 | 0 | 0 |
| 703 | DAVKI NA PREMOŽENJE (117+118+119+120) | 116 | 0 | 0 |
| 7030 | Davki na nepremičnine | 117 | 0 | 0 |
| 7031 | Davki na premičnine | 118 | 0 | 0 |
| 7032 | Davki na dediščine in darila | 119 | 0 | 0 |
| 7033 | Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje | 120 | 0 | 0 |
| 704 | DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (122+123+124+125+126+127+128+129+130) | 121 | 0 | 0 |
| 7040 | Davek na dodano vrednost | 122 | 0 | 0 |
| 7041 | Drugi davki na blago in storitve | 123 | 0 | 0 |
| 7042 | Trošarine (akcize) | 124 | 0 | 0 |
| 7043 | Dobički fiskalnih monopolov | 125 | 0 | 0 |
| 7044 | Davki na posebne storitve | 126 | 0 | 0 |
| 7045 | Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti | 127 | 0 | 0 |
| 7046 | Letna povračila za uporabo cest | 128 | 0 | 0 |
| 7047 | Drugi davki na uporabo blaga in storitev | 129 | 0 | 0 |
| 7048 | Davki na motorna vozila | 130 | 0 | 0 |
| 705 | DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (132+133+134+135+136+137+ 138) | 131 | 0 | 0 |
| 7050 | Carine | 132 | 0 | 0 |
| 7051 | Druge uvozne dajatve | 133 | 0 | 0 |
| 7052 | Izvozne dajatve | 134 | 0 | 0 |
| 7053 | Dobički izvoznih in uvoznih monopolov | 135 | 0 | 0 |
| 7054 | Dobički od menjave tujih valut | 136 | 0 | 0 |
| 7055 | Davki na menjavo tujih valut | 137 | 0 | 0 |
| 7056 | Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije | 138 | 0 | 0 |
| 706 | DRUGI DAVKI | 139 | 0 | 0 |
| 71 | NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150) | 140 | 7.122.660 | 5.481.758 |
| 710 | UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144) | 141 | 5.505.270 | 5.188.371 |
| 7100 | Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki | 142 | 0 | 0 |
| 7102 | Prihodki od obresti | 143 | 7.335 | 64.865 |
| 7103 | Prihodki od premoženja | 144 | 5.497.935 | 5.123.506 |
| 711 | UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (146+147) | 145 | 0 | 0 |
| 7110 | Sodne takse | 146 | 0 | 0 |
| 7111 | Upravne takse in pristojbine | 147 | 0 | 0 |
| 712 | GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI | 148 | 0 | 0 |
| 713 | PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV | 149 | 9.332 | 9.884 |
| 714 | DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152) | 150 | 1.608.058 | 283.503 |
| 7140 | Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost | 151 | 0 | 0 |
| 7141 | Drugi nedavčni prihodki | 152 | 1.608.058 | 283.503 |
| 72 | KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162) | 153 | 1.137.514 | 2.748.227 |
| 720 | PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158) | 154 | 1.137.514 | 2.640.030 |
| 7200 | Prihodki od prodaje zgradb in prostorov | 155 | 1.137.514 | 2.640.030 |
| 7201 | Prihodki od prodaje prevoznih sredstev | 156 | 0 | 0 |

| | | | | |
|------|--|-----|------------|------------|
| 7202 | Prihodki od prodaje opreme | 157 | 0 | 0 |
| 7203 | Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev | 158 | 0 | 0 |
| 721 | PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (160+161) | 159 | 0 | 0 |
| 7210 | Prihodki od prodaje blagovnih rezerv | 160 | 0 | 0 |
| 7211 | Prihodki od prodaje drugih zalog | 161 | 0 | 0 |
| 722 | PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (163+164+165) | 162 | 0 | 108.197 |
| 7220 | Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov | 163 | 0 | 0 |
| 7221 | Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč | 164 | 0 | 81.850 |
| 7222 | Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev | 165 | 0 | 26.347 |
| 73 | PREJETE DONACIJE (167+170+175) | 166 | 0 | 2.048 |
| 730 | PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (168+169) | 167 | 0 | 2.048 |
| 7300 | Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb | 168 | 0 | 0 |
| 7301 | Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb | 169 | 0 | 2.048 |
| 731 | PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (171+172+173+174) | 170 | 0 | 0 |
| 7310 | Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij | 171 | 0 | 0 |
| 7311 | Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij | 172 | 0 | 0 |
| 7312 | Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb | 173 | 0 | 0 |
| 7313 | Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb | 174 | 0 | 0 |
| 732 | DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ | 175 | 0 | 0 |
| 74 | TRANSFERNI PRIHODKI (177+183) | 176 | 12.219.357 | 13.524.666 |
| 740 | TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182) | 177 | 12.219.357 | 13.524.666 |
| 7400 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna | 178 | 0 | 0 |
| 7401 | Prejeta sredstva iz občinskih proračunov | 179 | 12.219.357 | 13.524.666 |
| 7402 | Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja | 180 | 0 | 0 |
| 7403 | Prejeta sredstva iz javnih skladov | 181 | 0 | 0 |
| 7404 | Prejeta sredstva iz javnih agencij | 182 | 0 | 0 |
| 741 | PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (184+185+186+187+188+189+190+191) | 183 | 0 | 0 |
| 7410 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije | 184 | 0 | 0 |
| 7411 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike | 185 | 0 | 0 |
| 7412 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov | 186 | 0 | 0 |
| 7413 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada | 187 | 0 | 0 |
| 7414 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU | 188 | 0 | 0 |

| | | | | |
|------|---|-----|---|-----|
| 7415 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil | 189 | 0 | 0 |
| 7416 | Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije | 190 | 0 | 0 |
| 7417 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij | 191 | 0 | 0 |
| 78 | PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE(193+198+204+209+210+215+218+219+ 220) | 192 | 0 | 803 |
| 780 | PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (194+195+196+197) | 193 | 0 | 0 |
| 7800 | Prejeta sredstva PHARE | 194 | 0 | 0 |
| 7801 | Prejeta sredstva ISPA | 195 | 0 | 0 |
| 7802 | Prejeta sredstva SAPARD | 196 | 0 | 0 |
| 7803 | Popristopna pomoč | 197 | 0 | 0 |
| 781 | PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (199+200+201+202+203) | 198 | 0 | 0 |
| 7810 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS) | 199 | 0 | 0 |
| 7811 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS) | 200 | 0 | 0 |
| 7812 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP) | 201 | 0 | 0 |
| 7813 | Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike | 202 | 0 | 0 |
| 7814 | Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike | 203 | 0 | 0 |
| 782 | PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV (205+206+207+208) | 204 | 0 | 0 |
| 7820 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund) | 205 | 0 | 0 |
| 7821 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF) | 206 | 0 | 0 |
| 7822 | Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF) | 207 | 0 | 0 |
| 7823 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG) | 208 | 0 | 0 |
| 783 | PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA | 209 | 0 | 0 |
| 784 | PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU (211+212+213+214) | 210 | 0 | 0 |
| 7840 | Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo | 211 | 0 | 0 |
| 7841 | Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike | 212 | 0 | 0 |
| 7842 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje | 213 | 0 | 0 |
| 7843 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica | 214 | 0 | 0 |
| 785 | PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (216+217) | 215 | 0 | 0 |

| | | | | |
|------|---|-----|------------|------------|
| 7850 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka | 216 | 0 | 0 |
| 7851 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo | 217 | 0 | 0 |
| 786 | OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE | 218 | 0 | 803 |
| 787 | PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ | 219 | 0 | 0 |
| 788 | PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE | 220 | 0 | 0 |
| | II. SKUPAJ ODHODKI (222+266+295+907+921) | 221 | 18.370.500 | 29.058.147 |
| 40 | TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260) | 222 | 4.896.766 | 5.599.758 |
| 400 | PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230) | 223 | 1.509.148 | 1.411.619 |
| 4000 | Plače in dodatki | 224 | 1.305.769 | 1.217.457 |
| 4001 | Regres za letni dopust | 225 | 47.037 | 43.624 |
| 4002 | Povračila in nadomestila | 226 | 114.540 | 106.131 |
| 4003 | Sredstva za delovno uspešnost | 227 | 16.382 | 21.664 |
| 4004 | Sredstva za nadurno delo | 228 | 10.400 | 20.074 |
| 4005 | Plače za delo nerezidentov po pogodbi | 229 | 0 | 0 |
| 4009 | Drugi izdatki zaposlenim | 230 | 15.020 | 2.669 |
| 401 | PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236) | 231 | 241.472 | 228.849 |
| 4010 | Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje | 232 | 117.972 | 111.384 |
| 4011 | Prispevek za zdravstveno zavarovanje | 233 | 94.511 | 89.342 |
| 4012 | Prispevek za zaposlovanje | 234 | 800 | 755 |
| 4013 | Prispevek za starševsko varstvo | 235 | 1.333 | 1.259 |
| 4015 | Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU | 236 | 26.856 | 26.109 |
| 402 | IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247) | 237 | 2.557.505 | 2.789.881 |
| 4020 | Pisarniški in splošni material in storitve | 238 | 79.943 | 128.202 |
| 4021 | Posebni material in storitve | 239 | 1.712 | 7.731 |
| 4022 | Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije | 240 | 36.714 | 51.183 |
| 4023 | Prevozni stroški in storitve | 241 | 2.515 | 852 |
| 4024 | Izdatki za službena potovanja | 242 | 6.041 | 11.945 |
| 4025 | Tekoče vzdrževanje | 243 | 1.946.514 | 1.944.667 |
| 4026 | Poslovne najemnine in zakupnine | 244 | 7.364 | 4.160 |
| 4027 | Kazni in odškodnine | 245 | 0 | 11.500 |
| 4028 | Davek na izplačane plače | 246 | 0 | 0 |
| 4029 | Drugi operativni odhodki | 247 | 476.702 | 629.641 |
| 403 | PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253) | 248 | 475.969 | 994.819 |
| 4030 | Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije | 249 | 0 | 0 |
| 4031 | Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam | 250 | 261.227 | 384.373 |
| 4032 | Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam | 251 | 0 | 0 |
| 4033 | Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem | 252 | 214.742 | 610.446 |
| 4034 | Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu | 253 | 0 | 0 |
| 404 | PLAČILA TUJIH OBRESTI (255+256+257+258+259) | 254 | 0 | 0 |
| 4040 | Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam | 255 | 0 | 0 |
| 4041 | Plačila obresti od kreditov - tujim vladam | 256 | 0 | 0 |
| 4042 | Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam | 257 | 0 | 0 |

| | | | | |
|------|---|-----|------------|------------|
| 4043 | Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem | 258 | 0 | 0 |
| 4044 | Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih | 259 | 0 | 0 |
| 409 | REZERVE (261+262+263+264+265) | 260 | 112.672 | 174.590 |
| 4090 | Splošna proračunska rezervacija | 261 | 0 | 0 |
| 4091 | Proračunska rezerva | 262 | 0 | 0 |
| 4092 | Druge rezerve | 263 | 0 | 0 |
| 4093 | Sredstva za posebne namene | 264 | 104.779 | 174.590 |
| 4098 | Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih | 265 | 7.893 | 0 |
| 41 | TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290) | 266 | 721.011 | 529.019 |
| 410 | SUBVENCIJE (268+269+270) | 267 | 0 | 0 |
| 4100 | Subvencije javnim podjetjem | 268 | 0 | 0 |
| 4101 | Subvencije finančnim institucijam | 269 | 0 | 0 |
| 4102 | Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom | 270 | 0 | 0 |
| 411 | TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (272+273+274+275+276+277+278+279+ 280) | 271 | 510.772 | 312.084 |
| 4110 | Transferi nezaposlenim | 272 | 0 | 0 |
| 4111 | Družinski prejemki in starševska nadomestila | 273 | 0 | 0 |
| 4112 | Transferi za zagotavljanje socialne varnosti | 274 | 0 | 0 |
| 4113 | Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja | 275 | 0 | 0 |
| 4114 | Pokojnine | 276 | 0 | 0 |
| 4115 | Nadomestila plač | 277 | 0 | 0 |
| 4116 | Boleznine | 278 | 0 | 0 |
| 4117 | Štipendije | 279 | 0 | 0 |
| 4119 | Drugi transferi posameznikom | 280 | 510.772 | 312.084 |
| 412 | TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM | 281 | 0 | 0 |
| 413 | DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289) | 282 | 210.239 | 216.935 |
| 4130 | Tekoči transferi občinam | 283 | 0 | 0 |
| 4131 | Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja | 284 | 0 | 0 |
| 4132 | Tekoči transferi v javne sklade | 285 | 187.274 | 191.596 |
| 4133 | Tekoči transferi v javne zavode | 286 | 171 | 407 |
| 4134 | Tekoči transferi v državni proračun | 287 | 22.794 | 24.932 |
| 4135 | Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki | 288 | 0 | 0 |
| 4136 | Tekoči transferi v javne agencije | 289 | 0 | 0 |
| 414 | TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (291+292+293+294) | 290 | 0 | 0 |
| 4140 | Tekoči transferi mednarodnim institucijam | 291 | 0 | 0 |
| 4141 | Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam | 292 | 0 | 0 |
| 4142 | Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini | 293 | 0 | 0 |
| 4143 | Drugi tekoči transferi v tujino | 294 | 0 | 0 |
| 42 | INVESTICIJSKI ODHODKI (296) | 295 | 12.752.723 | 22.929.370 |
| 420 | NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906) | 296 | 12.752.723 | 22.929.370 |
| 4200 | Nakup zgradb in prostorov | 297 | 5.567.957 | 11.349.810 |
| 4201 | Nakup prevoznih sredstev | 298 | 0 | 0 |
| 4202 | Nakup opreme | 299 | 6.954 | 39.483 |
| 4203 | Nakup drugih osnovnih sredstev | 900 | 0 | 0 |
| 4204 | Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije | 901 | 5.999.115 | 8.956.164 |
| 4205 | Investicijsko vzdrževanje in obnove | 902 | 676.145 | 1.423.950 |

| | | | | |
|------|--|-----|-----------|-----------|
| 4206 | Nakup zemljišč in naravnih bogastev | 903 | 5.280 | 92.640 |
| 4207 | Nakup nematerialnega premoženja | 904 | 74.343 | 88.705 |
| 4208 | Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring | 905 | 422.929 | 978.618 |
| 4209 | Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog | 906 | 0 | 0 |
| 43 | INVESTICIJSKI TRANSFERI (908+916) | 907 | 0 | 0 |
| 431 | INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (909+910+911+912+913+914+915) | 908 | 0 | 0 |
| 4310 | Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam | 909 | 0 | 0 |
| 4311 | Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin | 910 | 0 | 0 |
| 4312 | Investicijski transferi finančnim institucijam | 911 | 0 | 0 |
| 4313 | Investicijski transferi privatnim podjetjem | 912 | 0 | 0 |
| 4314 | Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom | 913 | 0 | 0 |
| 4315 | Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki | 914 | 0 | 0 |
| 4316 | Investicijski transferi v tujino | 915 | 0 | 0 |
| 432 | INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (917+918+919+920) | 916 | 0 | 0 |
| 4320 | Investicijski transferi občinam | 917 | 0 | 0 |
| 4321 | Investicijski transferi javnim skladom in agencijam | 918 | 0 | 0 |
| 4322 | Investicijski transferi v državni proračun | 919 | 0 | 0 |
| 4323 | Investicijski transferi javnim zavodom | 920 | 0 | 0 |
| 450 | PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (922+923+924+925+926) | 921 | 0 | 0 |
| 4500 | Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije | 922 | 0 | 0 |
| 4501 | Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost | 923 | 0 | 0 |
| 4502 | Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka | 924 | 0 | 0 |
| 4503 | Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva | 925 | 0 | 0 |
| 4504 | Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND v korist Kraljevin Nizozemske in Švedske | 926 | 0 | 0 |
| | III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221) | 927 | 2.109.031 | 0 |
| | III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101) | 928 | 0 | 7.300.645 |
| | Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število) | 929 | 62 | 59 |
| | Število mesecev poslovanja | 930 | 12 | 12 |

3. POJASNILA K IZKAZOM

3.1 POJASNILA K BILANCI STANJA

SREDSTVA

Skupna vrednost sredstev JSS MOL 31. decembra 2010 znaša 289.270.769 evrov, kar je 3,6 % več kot predhodno leto. Vrednost dolgoročnih sredstev je 277.617.876 evrov in predstavljajo 96,0 % vseh sredstev, kratkoročnih sredstev je za 11.652.893 evrov, to je 4,0 % vseh sredstev.

OSNOVNA SREDSTVA

Osnovna sredstva sestavljajo: opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena dolgoročna sredstva. Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, gradbeni objekti in oprema. Kot opremo izkazujemo tudi drobni inventar z dobo uporabnosti nad enim letom. Drobni inventar, ki ga izkazujemo med opredmetenimi osnovnimi sredstvi, vendar ločeno od ostale opreme, je drobn inventar, katerega doba uporabnosti je daljša od enega leta in katerega posamična nabavna vrednost po dobaviteljevem računu ne presega 500 evrov. V skladu z 31. členom zakona o računovodstvu se drobn inventar odpiše enkratno v celoti ob nabavi.

Opredmetena osnovna sredstva postanejo predmet amortiziranja prvi dan v naslednjem mesecu, ko so razpoložljiva za uporabo, za katero so namenjena. Amortizacija osnovnih sredstev se obračunava po metodi enakomernega časovnega amortiziranja z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj¹. Uporabljene amortizacijske stopnje so bile naslednje:

| | 2010 | 2009 |
|--------------------------------|-------|-------|
| Gradbeni objekti | 3 | 3 |
| Stavbe iz lesa | 3 | 3 |
| Druga oprema | 20 | 20 |
| Neopredmetena osnovna sredstva | 10-20 | 10-20 |
| Računalniška oprema | 50 | 25 |
| Pohištvo | 12 | 12 |

Znesek obračunane amortizacije zmanjšuje sklad namenskega premoženja za neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva oziroma obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje.

Sklad izkazuje med svojimi osnovnimi sredstvi predvsem stanovanja, ki se oddajajo v najem.

Prevrednotenje sredstev in obveznosti do virov sredstev zaradi njihove okrepitev ali oslabilte se opravlja v skladu s pravilnikom o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava². Prevrednotenje opredmetenih osnovnih sredstev se lahko opravi na podlagi cenitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše **nepremičnine**. Njihova neodpisana vrednost konec leta 2010 znaša 274.875.473 evrov, kar je za 2,6 % več kot leto poprej in predstavlja 95,0 % delež bilančne vsote.

¹ Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev (Uradni list RS 120/07, 48/09, 112/09 in 58/10).

² Uradni list RS, št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06-4831, 138/06, 120/07, 112/09 in 58/10.

Preglednica 1: Neodpisane vrednosti nepremičnin

| Vsebina | 2010 | delež v % | 2009 | delež v % |
|--|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Nepremičnine v lasti JSS MOL | 218.804.805 | 79,60 | 222.558.707 | 83,05 |
| Zemljišča | 11.243.655 | 4,09 | 13.005.060 | 4,85 |
| Stanovanja | 175.935.463 | 64,00 | 179.926.633 | 67,14 |
| Novogradnje in prenove v teku | 31.625.687 | 11,51 | 29.627.014 | 11,06 |
| Nepremičnine v lasti MOL | 55.945.346 | 20,35 | 45.291.696 | 16,90 |
| Zemljišča | 375.113 | 0,14 | 308.697 | 0,11 |
| Stanovanja | 21.799.289 | 7,92 | 18.759.616 | 7,00 |
| Novogradnje in prenove v teku | 33.770.944 | 12,29 | 26.223.383 | 9,79 |
| Nepremičnine v lasti Občine Dol | 125.322 | 0,05 | 131.188 | 0,05 |
| Skupaj: | 274.875.473 | 100,0 | 267.981.591 | 100,0 |

Med nepremičninami so za izvajanje osnovne dejavnosti najpomembnejše stanovanjske enote, zato v nadaljevanju za ponazoritev vrednostnih kazalcev osnovnih sredstev, ki sledijo v preglednici 2, s številom enot podajamo pregled stanovanj po kategorijah, garaž oz. pokritih parkirnih mest in enot v barakah po stanju konec leta 2010 in 2009. Med stanovanji so vključene tudi sobe in bivalne enote.

Konec leta 2010 je JSS MOL imel v evidenci 5.306 enot od tega 3.766 stanovanjskih enot, 85 enot v barakah in 1.454 garaž oz. pokritih parkirnih mest, ter 1 poslovni prostor. Število enot se je v primerjavi s predhodnim letom povečalo za 1.123 enot, od tega stanovanjskih enot za 425, garaž oz. pokritih parkirnih mest pa za 695 enot. V lasti MOL je bilo 1.131 enot, v lasti JSS MOL 4.170 enot in 5 enot v lasti Občine Dol. Število enot po lastništvu in kategorijah je razvidno iz naslednje preglednice:

Preglednica 2: Enote po lastništvu in kategorijah

| Enote in vrste oddaje v najem | Število enot 31.12.2010 | | | | Število enot 31.12.2009 | |
|----------------------------------|-------------------------|--------------|--------------|----------|-------------------------|--------------|
| | Lastništvo | JSS | MOL | DOL | SKUPAJ | SKUPAJ |
| Neprofitna | | 2.628 | 678 | 5 | 3.311 | 2.953 |
| Bivalne enote | | 118 | 52 | 0 | 170 | 174 |
| Oskrbovana | | 60 | 0 | 0 | 60 | 0 |
| Službena | | 12 | 22 | 0 | 34 | 17 |
| Tržna | | 168 | 23 | 0 | 191 | 197 |
| VSA STANOVANJA | | 2.986 | 775 | 5 | 3.766 | 3.341 |
| Enote v barakah | | 0 | 85 | 0 | 85 | 83 |
| Garaže in pokrita parkirna mesta | | 1.183 | 271 | 0 | 1.454 | 759 |
| Poslovni prostor | | 1 | 0 | 0 | 1 | |
| VSE ENOTE | | 4.170 | 1.131 | 5 | 5.306 | 4.183 |

Med stanovanjskimi enotami je v solastništvu 9 enot v lasti JSS MOL in 32 enot v lasti MOL ter v postopku denacionalizacije še 53 enot v lasti MOL.

Osnovna sredstva v lasti JSS MOL

Neodpisana vrednost osnovnih sredstev v lasti JSS MOL je konec leta 2010 znašala 218.812.681 evrov oz. 2,0 % manj kot leto poprej.

Preglednica 3: Gibanje vrednosti lastnih nepremičnin

| Opis | Zemljišča | Objekti | Nepremičnine in oprema v pridobivanju | Skupaj |
|----------------------------|-------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------------|
| Nabavna vrednost: | | | | |
| Stanje 31.12.2009 | 14.320.021 | 226.438.575 | 29.627.014 | 270.385.610 |
| Investicije | 0 | 0 | 2.415.930 | 2.415.930 |
| Aktivacije | 0 | 859.387 | 0 | 859.387 |
| Obnove stanovanj | 0 | 31.557 | -31.557 | 0 |
| Zmanjšanje p.v. - obnove | 0 | 0 | -385.699 | -385.699 |
| Prenos na objekte (2009) | -1.314.961 | 1.314.961 | 0 | 0 |
| Izločitev iz uporabe | -1.761.404 | -1.522.176 | 0 | -3.283.580 |
| Stanje 31.12.2010 | 11.243.656 | 227.122.305 | 31.625.687 | 269.991.648 |
| Popravek vrednosti: | | | | |
| Stanje 31.12.2009 | 0 | 47.826.903 | 0 | 47.826.903 |
| Amortizacija | 0 | 4.102.413 | 0 | 4.102.413 |
| Zmanjšanje p.v. - obnove | 0 | -385.699 | 0 | -385.699 |
| Izločitev iz uporabe | 0 | -356.775 | 0 | -356.775 |
| Stanje 31.12.2010 | 0 | 51.186.842 | 0 | 51.186.842 |
| Neodpisana vrednost | 11.243.656 | 175.935.463 | 31.625.687 | 218.804.806 |

Vrednost **zemljišč** v lasti JSS MOL je 11.243.656 evrov in se je med letom znižala za 3.076.365 evrov, in sicer zaradi prenosa v neamortizljivi del stanovanj v etažni lastnini na Zeleni jami F3 v višini 686.643 evrov ter na Viška cesta 21 v višini 628.318 evrov (popravek 3.1.2010). Na investiciji Polje I, ki je sicer že zaključena, smo naredili popravek in zemljišče zmanjšali za 1.689.172 evrov, prav tako tudi Ob Ljubljani 16, kjer smo zemljišče izločili v višini 72.232 evrov. Neodpisana vrednost zemljišč je za 21,5 % nižja kot leto poprej.

Nabavna vrednost **objektov** se je med letom povišala zaradi nakupov za 859.387 evrov in zaradi investicijskega vzdrževanja stanovanj za 31.557 evrov. Zaradi prodaj oz. menjav se je nabavna vrednost znižala za 994.346 evrov, zaradi izločitev pa za 527.830 evrov, skupno za 1.522.176 evrov. Popravek vrednosti objektov se je med letom povečal zaradi amortizacije za 4.102.413 evrov. Zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja se je popravek zmanjšal za 385.699 evrov, zaradi prodaj oz. menjav za 196.256 evrov ter zaradi izločitev za 160.519 evrov, skupno za 356.775 evrov. Neodpisana vrednost objektov znaša 175.935.463 evrov in je nižja za 2.676.209 evrov oz. 1,5 % manj kot leto poprej.

Med letom se je povečalo število enot za 750 enot. Zaradi zaključka investicije Center starejših Trnovo 121 enot (60 oskrbovanih stanovanj, 60 parkirnih mest in 1 poslovni prostor v solastništvu) in 16 parkirnih mest na Šmartinski 58a, ki sodijo k šestim nedokončanim poslovnim prostorom. Zaradi nakupa je bilo pridobljeno 605 enot na Rakuševi (Celovski dvori in sicer 228 stanovanj in 377 parkirnih mest), 1 enota je bila pridobljena v JZP, 1 enota pod pogoji rentnega odkupa, 6 enot pa na osnovi menjalnih pogodb.

Med letom je bilo izločenih 14 stanovanj in 1 garaža. 1 stanovanje je bilo izločeno zaradi denacionalizacije, 5 je bilo privatiziranih po SZ, 7 je bilo izločenih zaradi menjav. Prodan je bil solastniški delež po modelu JZP in 1 stanovanje prodano na javni dražbi.

Vrednost **investicij** v teku na dan 31.12.2010 znaša 31.625.687 evrov in je 6,8 % večja kot leto poprej. Aktivnosti so se izvajale na 5 projektih: Polje II MS 3/8, Dolgi most VS 6/1, Celovski dvori I. in II. pogodba ter investicije v stanovanjih JSS MOL. Obnove stanovanj pred ponovno oddajo so včasih zamudne in niso zaključene vedno na dan 31.12., zato smo jih po nasvetu revizorjev pričeli evidentirati preko konta prenove v teku. V letu 2010 je bilo za 2.415.930 evrov investicijskih stroškov in v vrednosti 417.257 evrov obnovljenih stanovanj v lasti JSS MOL.

Neodpisana vrednost **opreme** konec leta 2010 znaša 7.875 evrov in je za 11,0 % nižja kot leto poprej. Oprema je v povprečju 82 % odpisana.

Osnovna sredstva MOL v upravljanju JSS MOL

Neodpisana vrednost osnovnih sredstev v lasti MOL, danih v upravljanje JSS MOL, je konec leta 2010 znašala 56.185.917 evrov oz. 23,3 % več kot leto poprej.

V letu 2010 je sklad nadaljeval s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom. Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** konec leta 2010 je 188.291 evrov in je za 18,2 % nižja kot leto poprej. Povprečna odpisanost programov konec leta je 79,2 %.

Neodpisana vrednost **opreme** je konec leta 2010 znašala 52.280 evrov in je za 14,4 % nižja kot leto poprej. Med letom je bila nabavljena oprema za 7.292 evrov. Oprema je v povprečju 86,2 % odpisana.

Pretežni del sredstev v upravljanju predstavljajo nepremičnine. Neodpisana vrednost **nepremičnin** v upravljanju je konec leta 2010 znašala 55.945.346 evrov oz. 23,5 % več kot leto poprej.

Spremembe na **nepremičninah prejetih v upravljanje od MOL** so razvidne iz spodnje preglednice.

Preglednica 4: Gibanje vrednosti nepremičnin MOL prejetih v upravljanje JSS MOL

| Opis | Zemljišča | Objekti | Nepremičnine v pridobivanju | SKUPAJ |
|---------------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| Nabavna vrednost: | | | | |
| Stanje 31.12.2009 | 308.697 | 37.175.720 | 26.223.383 | 63.707.800 |
| Investicije | 0 | 0 | 9.421.905 | 9.421.905 |
| Aktivacije | 66.416 | 1.480.675 | 0 | 1.547.091 |
| Prenos - aktivacije | 0 | 1.580.614 | -1.580.614 | 0 |
| Obnove stanovanj | 0 | 102.447 | -102.447 | 0 |
| Združitve, uskladitve evidenc | 0 | 580.086 | 0 | 580.086 |
| Brezplačno pridobljena sredstva | 0 | 39.472 | 0 | 39.472 |
| Prenos - povečanje | 0 | 1.220.489 | 0 | 1.220.489 |
| Zmanjšanje p.v. - obnove | 0 | 0 | -116.291 | -116.291 |
| Izločitev iz uporabe | 0 | -1.702.178 | -74.992 | -1.777.170 |
| Stanje 31.12.2010 | 375.113 | 40.477.325 | 33.770.944 | 74.623.382 |
| Popravek vrednosti: | | | | |

| | | | | |
|---|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Stanje 31.12.2009 | 0 | 18.416.104 | 0 | 18.416.104 |
| Amortizacija | 0 | 613.596 | 0 | 613.596 |
| Povečanje p.v. - združitve, uskladitve evidenc, prenosi | 0 | 733.756 | 0 | 733.756 |
| Zmanjšanje p.v. - obnove | 0 | -116.291 | 0 | -116.291 |
| Izločitev iz uporabe | 0 | -969.129 | 0 | -969.129 |
| Stanje 31.12.2010 | 0 | 18.678.036 | 0 | 18.678.036 |
| Neodpisana vrednost 31.12.2010 | 375.113 | 21.799.289 | 33.770.944 | 55.945.346 |

Vrednost **zemljišč** v upravljanju znaša 375.113 evrov in je 21,5 % večje kot leto poprej. Znesek zajema zemljišča na lokacijah Hrenova 6, Tomačevska 11, Tomačevska 11a/9, Rožna dolina XV/20a in Pipanova pot. Povečala se je zaradi porušitve barake M v Ljubljani z vsemi individualnimi pripadajočimi prizidki in prostori, ki obsega del parcele 602/4 in parcelo 604/2 k.o. Brinje ter porušitve stavbe na Karunovi 5, parcela 37/1 k.o. Vič.

Neodpisana vrednost **objektov** konec leta 2010 znaša 21.799.289 evrov in je za 16,2 % višja kot leto poprej.

Med letom se je nabavna vrednost povišala zaradi aktivacij (zaključena investicija Hrdeckega 18, 20) za 1.580.615 evrov ter zaradi nakupov oz. menjav za 1.480.675 evrov. Zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja se je nabavna vrednost povečala za 102.447 evrov, zaradi uskladitve evidence z dejanskim stanjem na terenu in združitve dveh manjših enot v eno za 580.086 evrov in zaradi brezplačne pridobitve iz naslova nične kupoprodajne pogodbe za 39.472 evrov. Prenos stanovanj v lasti MOL v upravljanje JSS MOL je nabavno vrednost povišal za 1.220.489 evrov.

Znižanja nabavne vrednosti med letom so evidentirana zaradi prodaj oz. menjav v višini 111.913 evrov ter zaradi novo sklenjenih prodajnih pogodb za privatizacijo stanovanj po Stanovanjskem zakonu, denacionalizacijskih odločb in drugih izločitev za 1.590.265 evrov.

Med letom se je odpisana vrednost povišala zaradi amortizacije za 613.596 evrov ter zaradi uskladitve evidence z dejanskim stanjem na terenu, združitve dveh stanovanjskih enot v eno in prenosov za 733.756 evrov. Znižanje odpisane vrednosti je zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja evidentirano v višini 116.291 evrov, prodaj oz. menjav za 20.548 evrov ter zaradi izločitev iz uporabe za 948.581 evrov.

V evidenci enot v upravljanju je bilo konec leta 1.131 enot, od tega 775 stanovanj, 271 parkirnih mest in 85 enot v barakah. Povečanja so evidentirana zaradi nakupov od uspešnih na 1. razpisu za oskrbovana stanovanja za 10 enot (kandidirali so lahko tudi lastniki stanovanj, vendar so morali stanovanje prodati razpisniku pred vselitvijo v oskrbovano stanovanje), v Celovških dvorih kupljenih 364 enot (123 stanovanj in 241 parkirnih mest), 1 enota je bila pridobljena z menjavo, 1 pa je bila kupljena za izpraznitev objekta Ambrožev trg 3a.

Od MOL smo prevzeli v upravljanje 18 šolskih stanovanj in 9 enot od ORN. Zaključena investicija Hrdeckega 20 je evidentirana s 3 enotami. Zaradi usklajevanja z dejanskim stanjem je bilo na osnovi dokumentacije evidentirane 9 enot v barakah na Koželjevi 8a ter solastniški delež na 4 enotah na Čevljarski 2.

V letu 2010 je bilo aktivnih 6 **investicij** v teku: Hrdeckega 20 - Hiša Hospic, Ženska svetovalnica na Karunovi 5, Pipanova pot, Polje II, Celovski dvori III. pogodba in Celovška 185 ter investicije v stanovanjih MOL. Med letom je nastalo za 9.421.905 evrov investicijskih stroškov. V ta znesek je vključen tudi pobot pogodbene kazni z nakupom 4 stanovanj in 7 parkirnih mest v višini 872.446 evrov po dodatku 4 k 3. pogodbi z dne 20.8.2010 med Vegrad-AM in MOL ter JSS MOL.

Zaključena je bila investicija Hrdeckega 20 - Hiša Hospic v višini 1.580.615 evrov in za 218.738 evrov obnov stanovanj.

Dve že več let neaktivni investiciji v teku, in sicer Prizidki Topniška-Črtomirova-Linhartova v vrednosti 71.480 evrov in Župančičeva jama v vrednosti 3.512 evrov sta bili zaradi ustitve in ugotovljene nezmožnosti izvedbe predlagani za odpis, ki ga je sprejel Mestni svet MOL na 3. seji z dne 31.1.2011.

Stanje investicij v teku na dan 31.12.2010 je 33.770.944 evrov in je 28,8 % večje kot leto poprej.

Osnovna sredstva Občine Dol v upravljanju

JSS MOL ima v **upravljanju tudi 5 stanovanj Občine Dol**. Neodpisana vrednost na dan 31. decembra 2010 znaša 125.322 evrov. Obračunana amortizacija za leto 2010 je 5.866 evrov. V povprečju so sredstva odpisana 45,8 %.

Dolgoročno dana posojila posameznikom so po stanju 31. decembra 2010 znašala 1.394.369 evrov, kar je za 21,51 % manj kot leto prej. V priloženi bilanci stanja je ta vrednost znižana za 386.320 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost terjatev, zapadlih v letu 2011. Vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, se v izkazih izkaže med kratkoročnimi terjatvami.

Dolgoročnih terjatev iz poslovanja na dan 31. decembra 2010 je 2.015.043 evrov, kar je za 21,3 % več kot leto poprej, od tega terjatev za zemljišče v vrednosti 985.058 evrov (zaradi obnove postopka terjatev prenesena iz kratkoročnih na dolgoročne) in do kupcev stanovanj iz privatizacije stanovanj po stanovanjskem zakonu, ki so v poslovnih knjigah izkazane v višini 1.029.985 evrov. V priloženi bilanci stanja je ta vrednost znižana za 529.135 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost obrokov, zapadlih v naslednjih 12 mesecih. Za enak znesek so v izkazu povečane druge kratkoročne terjatve.

Denarna sredstva na računih so konec leta znašala 793.397 evrov: 475.877 evrov je bilo sredstev na računih, 26.770 evrov depozitov na odpoklic pri Banki Koper (vračila posojilojemalcev) in 290.750 evrov rezervnih sredstev na posebnih računih. Stanje je 50,95 % večje kot preteklo leto, ker je MOL 31.12.2010 nakazal vse zahteve iz proračuna.

Kratkoročne terjatve do kupcev znašajo 2.373.662 evrov, od tega je 157.340 evrov terjatev iz naslova prodaje stvarnega premoženja in iz najemnin 2.216.322 evrov (0,43 % manj kot preteklo leto). Zapadlih terjatev iz najemnin do enega leta je 667.599 evrov, od enega do treh let za 425.052 evrov ter starejših od treh let 1.123.671 evrov.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta znašajo 136.322 evrov in so 71,6 % nižje kot leto poprej, saj je MOL 31.12.2010 nakazal vse zahteve iz proračuna razen zahtevka za decembrske plače, ki je bil realiziran v januarju iz proračuna MOL za leto 2011.

Kratkoročne terjatve iz financiranja so izkazane v višini 26.169 evrov (23,85 % večje kot leto prej): do Banke Koper za glavnico dolgoročnih stanovanjskih posojil posameznikom 14.030 evrov in za stanovanjske kredite MOL 4.993 evrov ter 7.146 evrov natečenih obresti od kreditov in depozitov. V izkazih je izkazana vrednost 412.490 evrov, zaradi povečanja za ocenjeno vrednost glavnice dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2010 v vrednosti 386.320 evrov.

Druge kratkoročne terjatve so evidentirane v višini 2.087.314 evrov, in sicer:

| | 2010 | 2009 |
|---|------------------|----------------|
| Terjatve do ZZZS iz naslova refundacij za plače | 3.053 | 7.160 |
| Terjatve za vstopni DDV | 1.611 | 362 |
| Terjatve za obročna plačila | 532.106 | 576.309 |
| Terjatve za kupnino za hišice v Tomačevem | 64.087 | 71.668 |
| Druge kratkoročne terjatve | 1.486.457 | 143.991 |
| Skupaj druge kratkoročne terjatve | 2.087.314 | 799.490 |

Druge kratkoročne terjatve so se povečale predvsem zaradi pogodbenih kazni, ki so bile dogovorjene po prvi (448.692 evrov) in tretji (847.917 evrov) pogodbi s prodajalcem stanovanj v Celovških dvorih. V bilanci stanja so povečane za 529.135 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost obročnih plačil zapadlih v naslednjih 12 mesecih, tako da je izkazan znesek 2.616.449 evrov.

Med **neplačanimi odhodki** se izkazujejo odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta 2010 so ti odhodki znašali 5.320.573 evrov, in sicer:

| | 2010 | 2009 |
|---|------------------|------------------|
| Neplačani računi dobaviteljev | 2.656.305 | 989.887 |
| Neplačane obresti za kredite | 40.400 | 22.121 |
| Neplačane plače in drugi prejemki zaposlenih | 135.249 | 136.558 |
| NSO nevrnjena preplačila SZ | 0 | 88.213 |
| Neplačana druga izplačila | 13.677 | 11.821 |
| Neplačana revalorizacija lastnih udeležb in varščin | 300.696 | 229.140 |
| Neplačane terjatve najemnin za stanovanja v lasti MOL | 2.174.246 | 930.968 |
| Skupaj neplačani odhodki | 5.320.573 | 2.408.708 |

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

Kratkoročne obveznosti so izkazane v višini 9.831.427 evrov, v izkazih so povečane za ocenjeno zmanjšanje glavnice dolgoročnih posojil v letu 2011 za 1.675.201 evrov.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih v višini 120.741 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december 2010, ki zapadejo v izplačilo januarja 2011.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so po stanju 31. decembra 2010 znašale 2.612.881 evrov in so za 160,6 % višje kot leto poprej. Zapadlih obveznosti je bilo za 130.020 evrov, ostale so nezapadle.

Druge kratkoročne obveznosti v višini 86.971 evrov zajemajo 80.842 evrov obveznosti za dajatve in 6.129 evrov drugih obveznosti iz poslovanja.

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta so izkazane v višini 2.181.794 evrov in sicer iz naslova refundacij nadomestil plač v višini 7.357 evrov, iz naslova odprtih terjatev iz premoženja MOL v višini 2.174.246 (najemnine in polovica pogodbene kazni po tretji pogodbi za nakup Celovških dvorov) evrov ter za stroške vodenja transakcijskih računov za mesec december 2010 v višini 191 evrov.

Kratkoročne obveznosti do financerjev so konec leta znašale 140.000 evrov. Zaradi kratkoročne neuskladenosti prihodkov in odhodkov ima JSS MOL sklenjeno pogodbo s poslovno banko o najemu revolving posojila do 3.000.000 evrov.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja predstavljajo natečene obresti za najete kredite, ki so konec leta 2010 znašale 40.400 evrov. V izkazih so povečane za ocenjena zapadla odplačila najetih kreditov v letu 2011 v višini 1.675.201 evrov.

Neplačani prihodki so izkazani v višini 4.648.640 evrov in so za 2,4 % višji kot leto prej. To so prihodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Ob poravnavi terjatev iz naslova najemnin, kupnin, kreditov, pravnih stroškov in drugo, se za zneske poravnanih terjatev zmanjšajo izkazani neplačani prihodki.

| | 2010 | 2009 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Nedavčni prihodki | 1.381.168 | 1.352.866 |
| Kapitalski prihodki | 255.333 | 1.089.336 |
| Transforni prihodki | 2.314.169 | 1.839.885 |
| Drugi neplačani prejemki | 697.970 | 257.490 |
| Skupaj neplačani prihodki | 4.648.640 | 4.539.577 |

Konec leta 2010 so oblikovani **rezervni skladi** v skupni višini 290.750 evrov, kar je za 27,3 % manj kot leto poprej. Rezervni sklad v smislu 119. člena stvarnopravnega zakonika je oblikovan v višini 106.000 evrov (52,5 % manj), rezervacije za kreditna tveganja pa na osnovi sprejetega Pravilnika za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL v višini 184.750 evrov, kar je za 4,5 % več kot leto poprej.

Konec leta 2010 je vrednost **namenskega premoženja** vpisanega v sodni register znašala 180.413.419 evrov. Sklad namenskega premoženja za drugo znaša 5.043.032 evrov, tako je konec leta skupna vrednost sklada namenskega premoženja 185.456.451 evrov.

Vrednost **dolgoročnih finančnih obveznosti** konec leta 2010 je 35.804.683 evrov, od tega obveznosti iz prejetih **kreditov** 31.592.219 evrov (4,5 % nižja kot leto poprej) in iz prejetih **lastnih udeležb** od neprofitnih najemnikov 4.212.464 evrov (v preteklem letu izkazane med drugimi dolgoročnimi obveznostmi iz poslovanja¹). Skladno s sklenjenimi pogodbami na osnovi SZ pred spremembo v letu 2003 bo lastna udeležba vrnjena najemnikom najkasneje v 10 letih po preteku 25 letnega obdobja oz. ob izselitvi, revalorizirana po TOM. Lastne udeležbe, uspešnih na 9. in kasnejših javnih razpisih, so obračunane skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem² in znašajo 10 % točkovne vrednosti dodeljenega neprofitnega stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena SZ-1. Najemodajalec se obvezuje, da bo vrnil lastno udeležbo po preteku 10 let v protivrednosti v evrih, obrestovano z 2 % obrestno mero. JSS MOL je redno odplačeval posojila po vseh pogodbah, odplačila glavnice najetih posojil so v letu 2010 znašala 1.495.131 evrov, znesek je višji kot leta 2009 zaradi odplačevanja kredita pri SID Banki. V bilanci stanja je ta postavka znižana za 1.675.201 evrov, kolikor predstavljajo ocenjene zapadle glavnice v letu 2011.

Vrednost **drugih dolgoročnih obveznosti iz poslovanja** je konec leta znašala 990.129 evrov. To so obveznosti iz naslova prejetih varščin, ki se vračajo najemnikom ob predaji nepoškodovanega izpraznjenega stanovanja, revalorizirane z valutno klavzulo in zmanjšane za morebitne neplačane najemnine ali obratovalne stroške oz. stroške ureditve stanovanj.

Obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje:

| | 2010 | 2009 |
|---|-------------------|-------------------|
| Stanovanja MOL v upravljanju | 21.799.289 | 18.759.616 |
| Objekti MOL v prenovi | 33.770.944 | 26.223.383 |
| Oprema MOL v upravljanju | 52.280 | 61.060 |
| Materialne pravice v upravljanju | 188.291 | 230.186 |
| Zemljišča v upravljanju | 375.113 | 308.697 |
| Skupaj obveznosti za sredstva MOL | 56.185.917 | 45.582.942 |
| Obveznosti za sredstva Občine DOL | 125.322 | 131.188 |
| Skupaj sredstva v upravljanju | 56.311.239 | 45.714.130 |
| Presežek prihodkov nad odhodki MOL | 561.626 | 749.241 |
| Presežek prihodkov nad odhodki DOL | 24.465 | 9.980 |

¹ Preknjiženo po mnenju Ministrstva za finance z dne 9.2.2011.

² Uradni list RS, št. 14/04 in 34/04.

Za sredstva v upravljanju je z MOL sklenjena pogodba o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL¹. Najemnine in drugi pripadajoči prihodki iz naslova sredstev danih v upravljanje JSS MOL se zbirajo na računu MOL – najemnine. Skladno z odlokom o proračunu MOL za leto 2010 so se vodili kot namenski prihodki proračunskega uporabnika 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije – Stanovanjsko gospodarstvo, ki se z letnimi proračuni usmerjajo v JSS MOL kot tekoči ali investicijski transferi.

Za sredstva v upravljanju občine Dol je sklenjena Pogodba o sodelovanju na področju uresničevanja nalog stanovanjskega gospodarstva z dne 8.4.2004, ki je dogovorno odpovedana z 31.12.2011.

3.2 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

PRIHODKI

Realizirani prihodki v višini 20.479.531 evrov so za 5,9 % nižji kot leto poprej in so za 20,9 % nižji od načrtovanih. Ob sprejemu rebalansa proračuna MOL za leto 2010 ni bil pripravljen tudi rebalans finančnega načrta, zato vanj niso vključene spremembe uveljavljene z rebalansom proračuna.

| PRIHODKI | 2010 | 2009 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nedavčni prihodki | 7.122.660 | 5.481.758 |
| Kapitalski prihodki | 1.137.514 | 2.748.227 |
| Prejete donacije | 0 | 2.048 |
| Transforni prihodki | 12.219.357 | 13.524.666 |
| Prejeta sredstva iz Evropske unije | 0 | 803 |
| Skupaj prihodki | 20.479.531 | 21.757.502 |

| NEDAVČNI PRIHODKI | 2010 | 2009 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Prihodki od obresti | 7.335 | 64.865 |
| Prihodki od premoženja | 5.497.935 | 5.123.506 |
| Prihodki od prodaje blaga in storitev | 9.332 | 9.884 |
| Drugi nedavčni prihodki | 1.608.058 | 283.503 |
| Skupaj nedavčni prihodki | 7.122.660 | 5.481.758 |

Prihodki od obresti so realizirani od kratkoročnih depozitov in na dnevna stanja na transakcijskih računih ter od posojil danih občanom.

Med prihodki od premoženja so najpomembnejši prihodki od neprofitnih najemnin. Manjši delež pa predstavljajo uporabnine, profitne najemnine in garažnine za garaže, ki se samostojno oddajajo v stanovanjskih soseskah. Sem so prištete tudi plačane zamudne obresti iz najemnin, stroški opominjanja in povračila stanovanjskih stroškov ter prejete varščine.

Prihodki od prodaje blaga in storitev so iz naslova sklepanja najemnih pogodb, pogodb o lastni udeležbi in izdelave točkvalnih zapisnikov za SSRS.

Med drugimi nedavčnimi prihodki, ki zajemajo plačila pravnih in sodnih stroškov, poravnjav ter zamudnih obresti le-teh, druge izredne nedavčne prihodke, povrnjene zavarovalnine, pogodbene kazni in vnovčene garancije, so v letu 2010 pomembni prihodki iz naslova zmanjšanja rezervnega sklada ter pogodbenih kazni.

¹ Št. pogodbe 410-87/06-12 z dne 30. junija 2006, zadnji dodatek št. 6 k tej pogodbi z dne 17.12.2010.

| KAPITALSKI PRIHODKI | 2010 | 2009 |
|--|------------------|------------------|
| Prihodki od prodaje poslovnih prostorov | 0 | 790.289 |
| Prihodki od prodaje hišic - Tomačevo | 85.210 | 77.676 |
| Prihodki od prodaje stanovanj | 1.008.074 | 1.772.065 |
| Prihodki od kupnin javno-zasebnega partnerstva | 44.230 | 0 |
| Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč | 0 | 81.850 |
| Prihodki od prodaje stvarne služnosti | 0 | 26.347 |
| Skupaj kapitalski prihodki | 1.137.514 | 2.748.227 |

Kapitalski prihodki v višini 1.137.514 evrov so bili realizirani od prodaje osnovnih sredstev in so za 74,1 % nižji od načrtovanih. Načrtovano je bilo, da se bo v financiranje soseske Polje II vključil SSRS v višini 2.944.159 evrov.

85.210 evrov je prihodkov od obročne prodaje hišic v Tomačevem. JSS MOL je v letu 2010 od prodaje stanovanj realiziral 1.008.074 evrov prihodkov. Plačana je kupnina od prodaje stanovanj na Valvasorjevi 1, in vplačane varščine uspešnih na dražbi za prodani enoti na Ciril-Methodovem trgu 15 in Karlovški 20. Zaradi lastniških menjav so evidentirani prihodki od prodaj oz. zamenjav stanovanj na Glinški ulici 13, Nanoški 20, Krivec 4, Jeranovi 2 in Opekarski 15.

Prodan je bil solastniški delež stanovanja kupljenega po modelu javno-zasebnega partnerstva.

TRANSFERNI PRIHODKI

Vsi transferni prihodki so iz proračuna MOL in so znašali 12.219.357 evrov, kar je za 23,5 % manj od načrtovanega finančnega načrta. V proračunu izkazana poraba proračunskih sredstev v znesku 12.275.385 evrov je za 56.028 evrov višja, ker so bile subvencije za najemnine stanovanj v lasti MOL nakazane na transakcijski račun MOL-najemnine in so prihodek MOL.

| ODHODKI | 2010 | 2009 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Tekoči odhodki | 4.896.766 | 5.599.757 |
| Tekoči transferi | 721.012 | 529.020 |
| Investicijski odhodki | 12.752.722 | 22.929.370 |
| Skupaj odhodki | 18.370.500 | 29.058.147 |

V letu 2010 realizirani odhodki so bili za 25,9 % nižji od načrtovanih in za 36,8 % nižji kot v predhodnem letu.

| TEKOČI ODHODKI | 2010 | 2009 |
|------------------------------------|------------------|-------------|
| Plače in drugi izdatki zaposlenim | 1.509.148 | 1.411.619 |
| Prispevki na plače in premije KDPZ | 241.472 | 228.849 |
| Izdatki za blago in storitve | 2.557.505 | 2.789.881 |
| - pisarniški material in storitve | 79.943 | 128.202 |
| - posebni material in storitve | 1.712 | 7.731 |
| - energija, voda in komunikacije | 36.714 | 51.183 |
| - prevozni stroški in storitve | 2.515 | 852 |
| - izdatki za službena potovanja | 6.041 | 11.945 |
| - tekoče vzdrževanje | 1.946.514 | 1.944.667 |
| - poslovne najemnine in zakupnine | 7.364 | 4.160 |
| - kazni in odškodnine | 0 | 11.500 |
| - drugi operativni stroški | 476.702 | 629.641 |
| Plačila obresti | 475.969 | 994.819 |
| Rezervacije | 112.672 | 174.590 |
| 4.896.766 | 5.599.758 | |

Skupaj tekoči odhodki

Tekoči odhodki so za 13,5 % nižji od načrtovanih in za 12,5 % nižji kot v predhodnem letu. Plače in prispevki so višji za 6,7 % kot leto poprej, zaradi povečane skrbi za vzdrževanje stanovanj, večjega števila le-teh in potreb po vseljevanju upravičencev po 13. javnem razpisu so se povečali tudi stroški tekočega vzdrževanja za 0,1 % v primerjavi s predhodnim letom.

| TEKOČI TRANSFERI | 2010 | 2009 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Transferi posameznikom | 510.772 | 312.085 |
| Drugi tekoči domači transferi | 210.239 | 216.935 |
| Skupaj tekoči transferi | 721.011 | 529.019 |

Tekoči transferi so bili za 1,6 % nižji od načrtovanih in za 36,3 % višji od realizacije v letu 2009. Med transferi posameznikom in gospodinjstvom so najpomembnejše odškodnine in poravnave po ZDen, ki so bile v letu 2010 plačane v višini 366.117 evrov. Med transferi posameznikom so izplačane še subvencije neprofitne najemnine drugim lastnikom v višini 69.844 evrov in subvencije tržnih najemnin v višini 67.741 evrov, za 6.145 evrov je bilo izplačil po sodnih odločbah, izrednih pomoči pri uporabi stanovanja je bilo za 100 evrov in za 825 evrov vračil preplačil najemnin in kreditov.

Med drugimi tekočimi domačimi transferi so najpomembnejša plačila 20 % prejetih kupnin od privatizacije stanovanj po stanovanjskem zakonu SSRS in 10 % Slovenski odškodninski družbi, ki so v letu 2010 znašale 187.274 evrov, 171 evrov je bilo prenosa kupnin v vrtce in šole, 22.794 evrov pa je bilo plačanega davka na promet nepremičnin.

| INVESTICIJSKI ODHODKI | 2010 | 2009 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nakup stanovanj | 5.567.957 | 11.349.810 |
| Nakup opreme | 6.954 | 39.483 |
| Novogradnje in adaptacije | 5.999.115 | 8.956.164 |
| Investicijsko vzdrževanje | 676.145 | 1.423.950 |
| Nakup zemljišč | 5.280 | 92.640 |
| Nakup nematerializiranega premoženja | 74.343 | 88.705 |
| Študije izvedljivosti projektov | 422.929 | 978.618 |
| Skupaj investicijski odhodki | 12.752.723 | 22.929.370 |

Realizirani investicijski odhodki so 30,7 % nižji od načrtovanih oz. 44,4 % nižji kot leto poprej. Stroški po posameznih projektih so predstavljeni v poslovnem poročilu pri realizaciji letnih programov.

3.2.1 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

| IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB | 2010 | 2009 |
|---|------------------|------------------|
| Prejeta vračila danih posojil od posameznikov | 552.435 | 876.484 |
| Prejete kupnine iz naslova privatizacije | 631.257 | 650.989 |
| Dana posojila posameznikom | -114.117 | -206.360 |
| Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev | 1.069.575 | 1.321.113 |

Prejemki od prejetih vračil danih posojil posameznikom so za 37,0 % nižji kot leto poprej. Kupnine iz naslova privatizacije - prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu, se zaradi iztekanja pogodb o obročnem plačevanju, že več let znižujejo. Realizacija v letu 2010 je bila za 3,0 % nižja kot leto poprej.

V letu 2010 so bila črpna posojila dodeljena po razpisu iz leta 2009 v višini 114.117 evrov. Konec leta so prejeta vračila posojil in kupnin za 1.069.575 evrov presegala dana posojila.

3.2.2 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA

Zadolžitev iz naslova vplačanih lastnih udeležb neprofitnih najemnikov znaša 280.964 evrov¹.

Zaradi neuskkljenosti prejemkov z izdatki se je JSS MOL v letu 2010 likvidnostno zadolžil, za kar je dobil soglasje z rebalansom proračuna MOL. Konec leta je imel po pogodbi črpno 140.000 evrov kratkoročnega kredita, kar je 1.460.000 evrov manjša zadolženost pri poslovnih bankah kot leto prej.

V znesku 511.628 evrov je bila vrnjena glavnica SID Banki, 938.058 evrov predstavlja odplačilo glavnice za deset posojil najetih pri SSRS, za 45.445 evrov je bilo vrnjene glavnice Eko skladu ter za 79.520 evrov lastnih udeležb.

JSS MOL je v letu 2010 zmanjšal svojo zadolženost za 2.753.687 evrov.

3.3 RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA

1. Vsi prejemki in izdatki izhajajo iz javne službe stanovanjskega sklada. Vse izvajane naloge so bile načrtovane v stanovanjskem programu MOL za leto 2010. Tržne dejavnosti za leto 2010 niso bile načrtovane in izvajane.
2. Po stanju konec leta 2010 JSS MOL izkazuje dolgoročne rezervacije za kreditna tveganja v višini 184.750 evrov in rezervni sklad v višini 106.000 evrov.
3. Za leto 2010 je izkazano povečanje sredstev na računih v višini 424.919 evrov. Prihodki so presegali odhodke na namenskem premoženju za 202.566 evrov, iz upravljanja premoženja MOL za 215.315 evrov in iz upravljanja s sredstvi Občine Dol za 7.038 evrov.

Pregled rezultata celotnega poslovanja ter za namensko premoženje JSS MOL in premoženje v upravljanju od občine MOL ter Dol je razviden iz spodnje preglednice:

Preglednica 5: Rezultat poslovanja v letu 2010 po lastništvu sredstev

| Konto | Vsebina | Skupaj | Premoženje JSS MOL | Premoženje MOL | Premoženje Občine Dol |
|-------|--------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|
| 71 | Nedavčni prihodki | 7.122.660 | 6.153.586 | 961.854 | 7.220 |
| 72 | Kapitalski prihodki | 1.137.514 | 1.137.514 | 0 | 0 |
| 74 | Transforni prihodki | 12.219.357 | 775.514 | 11.443.843 | 0 |
| 75 | Prejeta vračila danih posojil | 1.183.693 | 1.183.693 | 0 | 0 |
| 50 | Zadolževanje | 280.964 | 280.964 | 0 | 0 |
| | Prihodki in drugi prejemki | 21.944.188 | 9.531.271 | 12.405.697 | 7.220 |
| 40 | Tekoči odhodki | 4.896.766 | 2.360.060 | 2.536.524 | 182 |
| 41 | Tekoči transferi | 721.012 | 348.164 | 372.848 | 0 |
| 42 | Investicijski odhodki | 12.752.723 | 3.471.713 | 9.281.010 | 0 |
| 44 | Dana posojila | 114.117 | 114.117 | 0 | 0 |
| 55 | Odplačila dolga | 3.034.651 | 3.034.651 | 0 | 0 |
| | Skupaj izdatki | 21.519.269 | 9.328.705 | 12.190.382 | 182 |
| | Prejemki - Izdatki = Rezultat | 424.919 | 202.566 | 215.315 | 7.038 |

¹ Preknjiženo po mnenju Ministrstva za finance z dne 9.2.2011.

4. Javni sklad ne izkazuje nobenih **zalog**.
5. **Kratkoročne terjatve do kupcev** na dan 31.12.2010 znašajo 2.373.662 evrov, od tega je terjatev iz naslova prodaje stvarnega premoženja za 157.340 evrov in terjatev za najemnine oz. uporabnine do posameznikov in upravnikov 2.216.321 evrov.
- Vse terjatve iz najemnin oz. uporabnin so zapadle. Veliko naših najemnikov je težko izterljivih, ker nimajo premoženja in zadostnih dohodkov. Med **ukrepi za izterjavo** naj omenimo, da dolžnike opominjamo 2-3 krat letno, omogočamo jim obročno poplačilo dolgov. Proti večjim oz. dolgotrajnejšim dolžnikom se vlaga tožbe na prekinitev najemnega razmerja in poplačilo dolga. Konec leta 2010 je bilo odprtih 739 sodnih zadev in sicer 360 pravnih in nepravdnih zadev ter 379 izvršilnih zadev.

V postopkih za izpraznitev in izročitev stanovanja je bilo v letu 2010 zaključenih 14 (19 v letu 2009) postopkov, ki so se zaključili s prevzemom stanovanj v posest.

V primeru deložacij, ko je najemnik ali uporabnik v finančni stiski in je socialno ogrožen, kar je preverjeno v sodelovanju s Centri za socialno delo, je dolžnik upravičen do dodelitve bivalne enote. Po preselitvi sporno stanovanje prevzamemo v posest. S tem predhodnim postopkom preverjanja socialnega statusa dolžnikov in nudenja pomoči v smislu dodelitve bivalne enote smo dosegli, da so postopki deložacije potekali brez zapletov in z omiljenimi posledicami za dolžnike. V letu 2010 je bilo na tak način dodeljenih 6 bivalnih enot.

Nadaljevanje uspešnega dela na izterjavi v letu 2010 dokazuje naslednja preglednica:

Preglednica 6: Pregled terjatev iz najemnin in % izterjave

| Terjatve iz najemnin | 2010 | 2009 | Indeks |
|----------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Začetno stanje | 2.225.899 | 2.147.158 | 103,7 % |
| Zaračunano | 6.690.207 | 6.779.123 | 98,7 % |
| Plačano | 6.699.784 | 6.700.382 | 100,0 % |
| Končno stanje | 2.216.321 | 2.225.899 | 99,6 % |
| % izterjave | 100,14 % | 98,84 % | 101,3 % |

Iz zgornje preglednice je razvidno, da se je odstotek izterjave v letu 2010 v primerjavi z letom 2009 povečal za 1,3 odstotne točke in znaša 100,14 %, kar kaže na učinkovito in ažurno izterjavo. Na zmanjšanje zaračunanih terjatev v letu 2010 vplivajo izvedeni odpisi terjatev v znesku 29.367 evrov.

6. Javni sklad ob koncu poslovnega leta 2010 izkazuje neplačane zapadle obveznosti v višini 130.020 evrov.
7. Za **vlaganja v opredmetena dolgoročna sredstva** v lasti MOL so se skladno s sprejetim proračunom MOL za leto 2010 uporabljali investicijski transferi iz proračunske postavke 061002 Zagotavljanje najemnih stanovanj v MOL in 061003 Gospodarjenje s stanovanji in nakup stanovanj. Za investiranje so se uporabljali prejemki skladno s sprejetim finančnim načrtom.
8. Javni stanovanjski sklad v letu 2010 ni razpolagal s **prostimi namenskimi sredstvi**, saj je zmanjševal svojo kratkoročno zadolženost. 31. decembra 2010 je izkazoval za 26.770 evrov depozita pri Banki Koper iz naslova vračil posojil posameznikov in za 475.877 evrov sredstev na računih zaradi nepričakovanih plačil transferencev prihodkov zadnji dan leta.

9. Pomembnejše **spremembe stalnih sredstev** so v pojasnilih bilance stanja.

10. Z **izvenbilančnimi vknjižbami** JSS MOL evidentira vrednost prejetih poroštev in garancij ter obveznosti iz tožb.

| | 2010 | 2009 |
|--|-------------------|-------------------|
| Dane garancije - menice za najeta posojila | 28.143.918 | 25.143.918 |
| Obveznosti iz tožb | 772.099 | 564.397 |
| Obveznosti iz stvarnih služnosti | 52.267 | 52.267 |
| Obveznosti iz hipotek | 18.991.236 | 13.313.767 |
| Prejeta poročstva MOL za najete kredite | 0 | 5.773.583 |
| Prejete garancije | 5.144.155 | 6.796.187 |
| Izvenbilančna evidenca skupaj | 53.103.675 | 51.644.118 |

V letu 2010 je bila zaključena zamenjava poroštev MOL za obveznosti iz hipotek kot zavarovanje kreditov SSRS.

11. V registru osnovnih sredstev se vodi tudi osnovna sredstva, ki so že v **celoti odpisana**. V celoti je odpisana amortizljiva vrednost 85 enot barak in 198 starejših stanovanj predvsem v ožjem mestnem središču. 8 enot se vodi po evidenčni vrednosti 1 evro. Za opravljanje dejavnosti pa se uporablja tudi že odpisana oprema, saj je oprema povprečno 81,0 % odpisana.

12. Drugo, kar je pomembno za predstavitev poslovanja

Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31. decembra 2010 javni sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki nadzornega odbora sklada zastopani v organih upravljanja.

Dogodki po bilanci stanja

Župan Mestne občine Ljubljana je sprejel Sklep o začasnem financiranju Mestne občine Ljubljana v obdobju od 1.1. do 31. 3. 2011¹, kar pomeni, da se na programih MOL izvajajo samo nujni programi.

Dne 18. 11. 2010 je bil nad prodajalcem stanovanj v Celovških dvorih VEGRAD AM d.o.o. uveden stečajni postopek. V predpisanem trimesečnem roku smo vložili zahtevek v stečajnem postopku za izpolnitev doslej medsebojno neizpolnjene pogodbe.

Mestni svet MOL je na 3. seji dne 31.1.2011 sprejel Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL s katerim v namensko premoženje JSS MOL vlagata stvarni vložek (investicije v teku) na projektu F3 – Zelena jama in Center starejših Trnovo v skupni vrednosti 6.585.286,74 evrov. Sprememba namenskega premoženja bo evidentirana z dnem vpisa spremembe v sodnem registru.

Zaradi zamude in ker je postalo očitno, da izvajalec GPG d.d. ne bo izpolnil Pogodbe za izvedbo gradbeno-obrtniških in instalacijskih del za izgradnjo šestih stanovanjsko poslovnih objektov s podzemnimi parkirnimi mesti v soseski Polje II v Ljubljani je JSS MOL 18. 2. 2011 odstopil od pogodbe in unovčil garancijo za dobro izvedbo del.

Skladnost obveznosti s 37. členom ZJS

¹ Uradni list RS, št 105/10.

JSS MOL se je s soglasjem ustanovitelja po določitih starega Zakona o javnih skladih¹ za pridobivanje najemnih stanovanj zadolžil več, kot to določa novi Zakon o javnih skladih – ZJS-1², ki je pričel veljati z 12. avgustom 2008, ki v 37. členu omejuje zadolževanje javnih skladov na 10 % kapitala javnega sklada oz. 10 % skupnih prihodkov v preteklem poslovnem letu, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu večji od kapitala javnega sklada. Tako za leto 2010 novo dolgoročno zadolževanje ni bilo načrtovano niti realizirano.

Zaradi neuskkljenih prejemkov z izdatki in skladno z odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2009 je bila na osnovi povpraševanja sklenjena pogodba za likvidnostno posojilo z ABANKO VIPA v višini 3.000.000 evrov, ki je bilo poplačano 30.12.2010. Skladno z Odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2010 pa je bilo konec leta izpeljano novo povpraševanje po likvidnostnem posojilu v višini 3.000.000 evrov. Tokrat je bila najugodnejša ponudba DEŽELNE BANKE.

Po stanju 31. decembra 2010 je znašala dolgoročna zadolženost sklada 35.804.683 evrov, od tega iz naslova kreditov 31.592.219 evrov, kar je 1.495.131 evrov manj kot leto prej, ter iz naslova plačanih lastnih udeležb neprofitnih najemnikov 4.212.464 evrov, ki je glede na preteklo leto povečana za 272.105 evrov (v preteklem letu na kontu »druge dolgoročne obveznosti iz poslovanja«³). Kratkoročna zadolženost je znašala 140.000 evrov, kar je 1.460.000 evrov manj kot konec leta 2009. JSS MOL je v letu 2010 zadolženost znižal za 2.753.687 evrov.

Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj

Skladno s Pravilnikom o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana⁴ in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega sklada Mestne občine Ljubljana⁵ ter vsakokratnimi javnimi razpisi, sklad dodeljuje stanovanjska posojila občanom – fizičnim osebam. V svojem namenskem premoženju pa ima JSS MOL tudi terjatve za dana stanovanjska posojila, ki jih je Mestna občina Ljubljana dodelila od leta 1995 do pričetka delovanja JSS MOL (1. 7. 2002).

Zakon o javnih skladih – ZJS-1 nalaga javnim skladom, da spremljajo in ocenjujejo skupna kreditna tveganja in obvladujejo kreditna tveganja za vsakega posameznega dolžnika.

Za obvladovanje kreditnih tveganj ZJS-1 napotuje na smiselno uporabo vsakokrat veljavnih predpisov Banke Slovenije. Zakon o bančništvu - ZBan-1⁶ in na osnovi 129. člena (predpisi o upravljanju tveganj) izdana predpisa Sklep o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic⁷ in Sklep o veliki izpostavljenosti bank in hranilnic⁸. Na teh osnovah je izdan Pravilnik za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL št. 237-3/2007-595 z dne 30. 1. 2008.

Obvladovanje kreditnih tveganj posameznega kreditojemalca se zagotavlja z izvajanjem ukrepov pred odobritvijo vsakega kredita ali pred drugim dejanjem, ki je temelj nastanka izpostavljenosti sklada, in z izvajanjem ukrepov v fazi neizpolnjevanja finančnih obveznosti kreditojemalca.

Za obvladovanje kreditnih tveganj sklad izvaja naslednje ukrepe:

- spremlja in ocenjuje dolžnikovo sposobnost izpolnjevanja obveznosti,

¹ Uradni list RS, št. 22/00.

² Uradni list RS, št. 77/08.

³ Preknjiženo po mnenju Ministrstva za finance z dne 9.2.2011.

⁴ Uradni list RS, št. 48/03.

⁵ Uradni list RS, št. 101/08.

⁶ Uradni list RS. Št. 131/06, 1/08, 119/08, 19/09, 98/09 in 79/10.

⁷ Uradni list RS, št. 28/07, 102/08 in 3/09.

⁸ Uradni list RS, št. 85/10. Ta sklep po vsebini nima neposrednega vpliva na posojilno politiko JSS MOL oz. oblikovanje rezervacij za kreditna tveganja, ker JSS MOL odobrava posojila fizičnim osebam, v relativno majhnih zneskih in ni nevarnosti, da bi prišlo do velike izpostavljenosti napram posamezni fizični osebi. Pravnim osebam JSS MOL ne posoja.

- ustrezno zavarovanje izpolnitve obveznosti kreditojemalca,
- spremljanje in ocenjevanje skupnih kreditnih tveganj.

V skladu s poslovno politiko in sprejetimi Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana¹ mora kreditojemalec zavarovati obveznost do sklada z zavarovanji, ki jih določa vsakokratni javni razpis za stanovanjska posojila.

Sklad oz. banka pooblaščen za vodenje posojil je v okviru predpisanih in internih meril po stanju konec leta razvrstil posojilojemalce v razrede od A do E na podlagi naslednjih kriterijev:

- izpolnjevanja obveznosti kreditojemalca do sklada v preteklih obdobjih,
- vrsta, obseg in kakovost zavarovanja posamezne terjatve,
- informacij o trenutnem finančnem položaju kreditojemalca.

Sklad je oblikoval rezervacije za kreditna tveganja v skladu s sprejetim pravilnikom in sicer za terjatve do kreditojemalcev, razvrščene:

- v skupino A – kreditojemalce, ki svoje obveznosti poravnava redno - v višini 1 %,
- v skupino B – tiste, ki občasno zamujajo s plačilom, vendar nimajo neplačanih več kot dveh zapadlih obrokov – v višini 10 %,
- v skupino C - tiste, ki so v zamudi s plačilom od 2 do 6 obrokov - v višini 25 %,
- v skupino D - tiste, ki so v zamudi od 6 do 12 obrokov - v višini 50 % in
- v skupino E - tiste, ki so v zamudi več kot 12 obrokov - v višini 100 %.

Število kreditojemalcev, višina terjatev in višina rezervacij po posameznih skupinah in skupna vsota so razvidne iz spodnje preglednice:

Preglednica 7: Oblikovanje rezervacij za kreditna tveganja

| Skupina | % rezervacije | Št. kreditojemalcev | Višina terjatev | Višina rezervacij 31.12.2010 | Višina rezervacij 31.12.2009 |
|---------------|---------------|---------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|
| A | 1 % | 151 | 978.475 | 9.785 | 12.838 |
| B | 10 % | 59 | 444.376 | 44.438 | 44.971 |
| C | 25 % | 1 | 3.781 | 945 | 1.506 |
| D | 50 % | 1 | 13.662 | 6.831 | 6.005 |
| E | 100 % | 13 | 122.751 | 122.751 | 111.537 |
| Skupaj | | 225 | 1.563.045 | 184.750 | 176.857 |

Sklad je konec leta 2010 na osnovi pravilnika četrtič oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub iz naslova kreditnih tveganj na podlagi meril za spremljanje in ocenjevanje potencialnih izgub iz naslova kreditnih tveganj. Oblikovane rezervacije so za 7.893 evrov oz. 4,5 % višje kot leto poprej.

¹ Uradni list RS, št. 101/08.

4.1.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL

| VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL | Oznaka za AOP | ZNESEK | | | | | | | | | |
|--|---------------|---------------------------------------|---|--|---|---|---|---|---|--|--|
| | | Znesek naložb in danih posojil (1.1.) | Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.) | Znesek povečanja naložb in danih posojil | Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil | Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil | Znesek zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil | Znesek naložb in danih posojil (31.12.) | Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.) | Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.) | Znesek odpisanih naložb in danih posojil |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 (3+5-7) | 10 (4+6-8) | 11 (9-10) | 12 |
| I. Dolgoročne finančne naložbe (801+806+813+814) | 800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A. Naložbe v delnice (802+803+804+805) | 801 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Naložbe v delnice v javna podjetja | 802 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Naložbe v delnice v finančne institucije | 803 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Naložbe v delnice v privatna podjetja | 804 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Naložbe v delnice v tujini | 805 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. Naložbe v deleže (807+808+809+810+811+812) | 806 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Naložbe v deleže v javna podjetja | 807 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Naložbe v deleže v finančne institucije | 808 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Naložbe v deleže v privatna podjetja | 809 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d. | 810 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o. | 811 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. Naložbe v deleže v tujini | 812 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno | 813 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (815+816+817+818) | 814 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom | 815 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti | 816 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma | 817 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini | 818 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (820+829+832+835) | 819 | 1.777.093 | 0 | 132.187 | 0 | 514.911 | 0 | 1.394.369 | 0 | 1.394.369 | 0 |
| A. Dolgoročno dana posojila (821+822+823+824+825+826+827+828) | 820 | 1.777.093 | 0 | 132.187 | 0 | 514.911 | 0 | 1.394.369 | 0 | 1.394.369 | 0 |
| 1. Dolgoročno dana posojila posameznikom | 821 | 1.777.093 | 0 | 132.187 | 0 | 514.911 | 0 | 1.394.369 | 0 | 1.394.369 | 0 |
| 2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom | 822 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem | 823 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam | 824 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem | 825 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države | 826 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|-----|-----------|---|---------|---|---------|---|-----------|---|-----------|---|
| 7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu | 827 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino | 828 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (830+831) | 829 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Domačih vrednostnih papirjev | 830 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Tujih vrednostnih papirjev | 831 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| C. Dolgoročno dani depoziti (833+834) | 832 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam | 833 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Drugi dolgoročno dani depoziti | 834 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| D. Druga dolgoročno dana posojila | 835 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Skupaj (800+819) | 836 | 1.777.093 | 0 | 132.187 | 0 | 514.911 | 0 | 1.394.369 | 0 | 1.394.369 | 0 |

4.2 PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

4.2.1 IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

| ČLENITEV KONTOV | NAZIV KONTA | Oznaka za AOP | Z N E S E K | |
|--------------------|---|---------------------|-------------|----------------|
| | | | Tekoče leto | Predhodno leto |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 75 | IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (302+313+319+320) | 301 | 1.183.692 | 1.527.473 |
| 750 | PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312) | 302 | 552.435 | 876.484 |
| 7500 | Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov | 303 | 552.435 | 876.484 |
| 7501 | Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov | 304 | 0 | 0 |
| 7502 | Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin | 305 | 0 | 0 |
| 7503 | Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij | 306 | 0 | 0 |
| 7504 | Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij | 307 | 0 | 0 |
| 7505 | Prejeta vračila danih posojil od občin | 308 | 0 | 0 |
| 7506 | Prejeta vračila danih posojil - iz tujine | 309 | 0 | 0 |
| 7507 | Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu | 310 | 0 | 0 |
| 7508 | Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij | 311 | 0 | 0 |
| 7509 | Prejeta vračila plačanih poroštev | 312 | 0 | 0 |
| 751 | PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (314+315+316+317+318) | 313 | 0 | 0 |
| 7510 | Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin | 314 | 0 | 0 |
| 7511 | Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah | 315 | 0 | 0 |
| 7512 | Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih | 316 | 0 | 0 |
| 7513 | Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev | 317 | 0 | 0 |
| 7514 | Prejeta vračila namenskega premoženja | 318 | 0 | 0 |
| 752 | KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE | 319 | 631.257 | 650.989 |
| 753 | Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR | 320 | 0 | 0 |
| 44 | V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (322+333+340+344+347) | 321 | 114.117 | 206.360 |
| 440 | DANA POSOJILA (323+324+325+326+327+328+329+330+331+332) | 322 | 114.117 | 206.360 |
| 4400 | Dana posojila posameznikom in zasebnikom | 323 | 114.117 | 206.360 |
| 4401 | Dana posojila javnim skladom | 324 | 0 | 0 |
| 4402 | Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin | 325 | 0 | 0 |
| 4403 | Dana posojila finančnim institucijam | 326 | 0 | 0 |
| 4404 | Dana posojila privatnim podjetjem | 327 | 0 | 0 |
| 4405 | Dana posojila občinam | 328 | 0 | 0 |
| 4406 | Dana posojila v tujino | 329 | 0 | 0 |
| 4407 | Dana posojila državnemu proračunu | 330 | 0 | 0 |
| 4408 | Dana posojila javnim agencijam | 331 | 0 | 0 |
| 4409 | Plačila zapadlih poroštev | 332 | 0 | 0 |

| | | | | |
|------|--|-----|-----------|-----------|
| 441 | POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (334+335+336+337+338+339) | 333 | 0 | 0 |
| 4410 | Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin | 334 | 0 | 0 |
| 4411 | Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah | 335 | 0 | 0 |
| 4412 | Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih | 336 | 0 | 0 |
| 4413 | Skupna vlaganja (joint ventures) | 337 | 0 | 0 |
| 4414 | Povečanje kapitalskih deležev v tujino | 338 | 0 | 0 |
| 4415 | Povečanje drugih finančnih naložb | 339 | 0 | 0 |
| 442 | PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (341+342+343) | 340 | 0 | 0 |
| 4420 | Dana posojila iz sredstev kupnin | 341 | 0 | 0 |
| 4421 | Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije | 342 | 0 | 0 |
| 4422 | Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin | 343 | 0 | 0 |
| 443 | POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (345+346) | 344 | 0 | 0 |
| 4430 | Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih | 345 | 0 | 0 |
| 4431 | Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti | 346 | 0 | 0 |
| 444 | Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR | 347 | 0 | 0 |
| | VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (301-321) | 348 | 1.069.575 | 1.321.113 |
| | VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (321-301) | 349 | 0 | 0 |

4.2.2 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

| ČLENITEV KONTOV | NAZIV KONTA | Oznaka za AOP | ZNESEK | |
|-----------------|---|---------------|-------------|----------------|
| | | | Tekoče leto | Predhodno leto |
| 50 | VII. ZADOLŽEVANJE (352+358) | 351 | 280.964 | 2.301.791 |
| 500 | DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357) | 352 | 280.964 | 2.301.791 |
| 5000 | Najeti krediti pri Banki Slovenije | 353 | 0 | 0 |
| 5001 | Najeti krediti pri poslovnih bankah | 354 | 0 | 1.600.000 |
| 5002 | Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah | 355 | 0 | 0 |
| 5003 | Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih | 356 | 280.964 | 701.791 |
| 5004 | Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu | 357 | 0 | 0 |
| 501 | ZADOLŽEVANJE V TUJINI (359+360+361+362+363) | 358 | 0 | 0 |
| 5010 | Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah | 359 | 0 | 0 |
| 5011 | Najeti krediti pri tujih vladah | 360 | 0 | 0 |
| 5012 | Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah | 361 | 0 | 0 |
| 5013 | Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih | 362 | 0 | 0 |
| 5014 | Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev | 363 | 0 | 0 |
| 55 | VIII. ODPLAČILA DOLGA (365+371) | 364 | 3.034.651 | 723.011 |
| 550 | ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370) | 365 | 3.034.651 | 723.011 |
| 5500 | Odplačila kreditov Banki Slovenije | 366 | 0 | 0 |
| 5501 | Odplačila kreditov poslovnim bankam | 367 | 1.971.628 | 0 |
| 5502 | Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam | 368 | 0 | 0 |
| 5503 | Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem | 369 | 1.063.023 | 723.011 |
| 5504 | Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu | 370 | 0 | 0 |
| 551 | ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (372+373+374+375+376) | 371 | 0 | 0 |
| 5510 | Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam | 372 | 0 | 0 |
| 5511 | Odplačila dolga tujim vladam | 373 | 0 | 0 |
| 5512 | Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam | 374 | 0 | 0 |
| 5513 | Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem | 375 | 0 | 0 |
| 5514 | Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih | 376 | 0 | 0 |
| | IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (351-364) | 377 | 0 | 1.578.780 |
| | IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351) | 378 | 2.753.687 | 0 |
| | X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378) | 379 | 424.919 | 0 |
| | X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377) | 380 | 0 | 4.400.752 |



JAVNI
STANOVANJSK
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

B. POSLOVNO POROČILO
ZA LETO 2010

Ljubljana, februar 2011

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

V letu 2010 so bili realizirani prejemki v višini 21.944.187 evrov, kar je za 19,6 % manj od načrtovanega s finančnim načrtom in za 14,2 % manj kot leto poprej. Od tega je za 20.479.531 evrov prihodkov, za 1.183.692 evrov prejetih vračil za dana posojila in kupnin iz privatizacije ter zadolžitve iz naslova prejetih lastnih udeležb 280.964 evrov.

Izdatki sklada so realizirani v višini 21.519.268 evrov, kar je za 21,1 % manj od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 18.370.500 evrov, za 114.117 evrov je bilo danih novih posojil, odplačila posojil so v letu 2010 znašala 3.034.651 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2010 v primerjavi s predhodnim letom in finančnim načrtom je razvidna iz spodnje preglednice:

Preglednica 8: Realizacija finančnega načrta za leto 2010

| Bilanca | NAZIV KONTA | REALIZACIJA 2009 | FINANČNI NAČRT 2010 | REALIZACIJA 2010 | INDEKS R10/R09 | INDEKS R10/FN10 |
|----------|---|---------------------|------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6=5/3 | 7=5/4 |
| A | BILANCA PRHODKOV IN ODHODKOV | | | | | |
| | I. SKUPAJ PRIHODKI | 21.757.502 | 25.891.139 | 20.479.531 | 94,1 | 79,1 |
| | II. SKUPAJ ODHODKI | 29.058.147 | 24.802.570 | 18.370.500 | 63,2 | 74,1 |
| | III. PRORAČUNSKI PRIMANKLJAJ OZ. PRESEŽEK | -7.300.644 | 1.088.569 | 2.109.031 | -28,9 | 193,7 |
| B | RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB | | | | | |
| 75 | IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV | 1.527.473 | 1.392.795 | 1.183.692 | 77,5 | 85,0 |
| 44 | V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV | 206.361 | 100.000 | 114.117 | 55,3 | 114,1 |
| | VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.) | 1.321.112 | 1.292.795 | 1.069.576 | 81,0 | 82,7 |
| C | RAČUN FINANCIRANJA | | | | | |
| 50 | VII. ZADOLŽEVANJE | 2.301.791 | 0 | 280.964 | 12,2 | 0,0 |
| 55 | VIII. ODPLAČILA DOLGA | 723.011 | 2.381.365 | 3.034.651 | 419,7 | 127,4 |
| | IX. NETO ZADOLŽEVANJE / ODPLAČILO DOLGA (VII. - VIII.) | 1.578.780 | -2.381.365 | -2.753.687 | -174,4 | 115,6 |
| | X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.) | -4.400.752 | 0 | 424.919 | -9,7 | 0,0 |
| | SKUPAJ PREJEMKI (I.+IV.+VII.) | 25.586.766 | 27.283.935 | 21.944.187 | 85,8 | 80,4 |
| | SKUPAJ IZDATKI (II.+V.+VIII.) | 29.987.519 | 27.283.935 | 21.519.268 | 71,8 | 78,9 |

Realizacija finančnega načrta po ekonomski klasifikaciji je podana pri obrazložitvah izkaza prihodkov in odhodkov, računa finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja. V nadaljevanju podajamo obrazložitev po posameznih vsebinskih programih.

1.1 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV

Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj

Podrobnejši opis poteka posameznih programov je podan v Poročilu o realizaciji stanovanjskega programa MOL za leto 2010. V nadaljevanju navajamo kratke povzetke aktivnosti po projektih, ki so bili načrtovani v finančnem načrtu za leto 2010 oz. z odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2010.

SREDSTVA V UPRAVLJANJU - INVESTITOR JE MOL

Sredstva za izvajanje teh investicij zagotavlja proračun MOL in jih JSS MOL prejme kot investicijske transfere. Ker v letu 2010 prodaja stvarnega premoženja v upravljanju ni bila realizirana v načrtovani višini so bili namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva v proračunu MOL nižji od načrtovanih. V spodnji preglednici podajamo pregled po posameznih investicijah, kot so bile načrtovane z rebalansom proračuna MOL za leto 2010.

Preglednica 9: Realizacija načrtov razvojnih projektov MOL v letu 2010

| Št. NRP | Naziv projekta | Prorač. postavka | Finančni načrt 2010 | Veljavni proračun 2010 | Realizacija 31.12.2010 | %R10/F N10 | %R10/V P10 |
|---------------|-------------------------------------|------------------|---------------------|------------------------|------------------------|-------------|-------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7=6/4 | 8=6/5 |
| 199 | Nakup opreme in informatizacija | 061001 | 88.689 | 74.592 | 74.592 | 84,1 | 100,0 |
| 200 | Ženska svetovalnica | 061003 | 40.000 | 30.226 | 28.873 | 72,2 | 95,5 |
| 201 | Investicijsko vzdrževanje stanovanj | 061002 | 158.448 | 158.448 | 158.448 | 100,0 | 100,0 |
| | | 061003 | 574.631 | 212.905 | 212.905 | 37,1 | 100,0 |
| 202 | Zarnikova 4 | 061003 | 35.700 | 22.508 | 0 | 0,0 | 0,0 |
| 203 | Hradeckega 18 - Hospic | 061002 | 273.840 | 292.978 | 292.978 | 107,0 | 100,0 |
| 204 | Pipanova pot | 061002 | 2.500 | 2.500 | 2.500 | 100,0 | 100,0 |
| | | 061003 | 500.000 | 47.124 | 47.124 | 9,4 | 100,0 |
| 205 | Ižanska c. 305 | 061003 | 74.600 | 0 | 0 | 0,0 | - |
| 209 | Odprava barakarskega naselja | 061002 | 98.628 | 98.628 | 98.628 | 100,0 | 100,0 |
| | | 061003 | 20.000 | 11.169 | 11.169 | 55,8 | 100,0 |
| 246 | Nakup stanovanj | 061002 | 3.059.617 | 2.359.321 | 2.359.321 | 77,1 | 100,0 |
| | | 061003 | 2.653.788 | 1.213.652 | 0 | 0,0 | 0,0 |
| 272 | Polje II | 061002 | 4.390.675 | 5.174.680 | 5.170.740 | 117,8 | 99,9 |
| | | 061003 | 257.071 | 611.093 | 69.885 | 27,2 | 11,4 |
| 319 | Zelena jama F6 | 061003 | 40.000 | 0 | 0 | 0,0 | - |
| SKUPAJ | | | 12.268.187 | 10.309.824 | 8.527.163 | 69,5 | 82,7 |

Nakup opreme in informatizacija - NRP št. 199

V letu 2010 se je nadaljevalo z dograjevanjem informacijske podpore poslovnim procesom. Zaradi varčevanja v drugi polovici leta in rebalansom proračuna je bilo porabljenih manj sredstev od prvotno načrtovanih in sicer 74.592 evrov.

Ženska svetovalnica - NRP 200

Zaključen je bil postopek urejanja lastništva zemljišča in porušen je bil dotrajan objekt na lokaciji, kjer je predvidena izgradnja zatočišča za ženske in otroke in ženska svetovalnica.

Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOL - NRP št. 201

Investicijsko vzdrževanje stanovanj, ki se pred ponovno oddajo prenovijo tako, da ustrezajo tehničnim zahtevam, je bilo manjše od načrtovanega in v okviru rebalansa. Načrtovana večja investicijska vzdrževalna dela na Celovski cesti 185 (pridobitev 5 stanovanjskih enot) se zaradi neurejenega lastništva zamikajo v naslednje leto. Investicijsko vzdrževanje je bilo plačano za obnovo 23 stanovanj in obnove stavb Rimska 7, Rimska 7a in Cankarjevo nabrežje 1 v okviru projekta LMM.

Zarnikova 4 - NRP št. 202

Urejala so se premoženjskoppravna razmerja med lastniki v hiši in postopek pridobitve lastništva nad celotno podstreho, kjer naj bi izgradili 7 bivalnih enot za socialno ogrožene. Ocenjujemo, da bodo te aktivnosti zaključene v prvem polletju 2011.

Hradeckega 20 - Hospic - NRP št. 203

Zaključen je bil objekt Hradeckega 20, ki je bil predan Slovenskemu društvu Hospic. Le-ta je skladno z dogovorom v proračun plačal soinvestitorski vložek, ki se mu bo obračunal z najemnino.

Pipanova pot - NRP št. 204

Zaradi nezmožnosti zagotovitve finančnih sredstev se začetek izgradnje projekta Pipanova pot kljub pridobljenemu gradbenemu dovoljenju konec leta 2009 zamika v leto 2011. Pridobljena je bila PZI in investicijska dokumentacija.

Ižanska cesta 305 - NRP št. 205

Rušenje objekta **Ižanska 305** se zamika zaradi predvidene zamenjave zemljišča, ki jo bo izvedel Oddelek za ravnanje z nepremičninami.

Odprava barakarskega naselja - NRP št. 209

Konec leta 2009 je bilo izvedeno rušenje 2 barak na Koželjevi 8, ki je bilo plačano v letu 2010. Jeseni 2010 je bila porušena še baraka M na Koželjevi 8.

Nakup stanovanj in bivalnih enot - NRP št. 246

Zaradi likvidnostnih težav prodajalca, nad katerim je bil 18. 11. 2010 uveden stečaj, se je zakasnil prevzem 119 stanovanj v soseski **Celovski dvori**. Obračunana je bila pogodbeni kazen za zamudo. Za polovico le te se je pridobilo 4 stanovanja in 7 parkirnih mest. Vsa stanovanja so bila prevzeta in se vseljujejo. Plačilo zadnjega obroka se načrtuje v letu 2011.

Financiralo se je odkup 10 stanovanjskih enote od lastnikov uspelih na 1. javnem razpisu za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem. Zagotavilo se je nadomestno stanovanje za lastnika stanovanja v objektu Ambrožev trg 3a na trasi ceste Roška-Njegoševa.

Polje II, MS 3/8 - NRP št. 272

Nadaljevala se je izgradnja 183 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti in poslovnimi površinami v soseski Polje II MS 8/3. Glede na to, da se SSRS v letu 2010 ni vključil v načrtovano soinvestitorstvo, so se na ta projekt prerazporejala sredstva iz drugih programov.

INVESTITOR JE JSS MOL

Preglednica 10: Realizacija 2010 na projektih, kjer je investitor JSS MOL

| Zap.št. | Naziv projekta | Finančni načrt 2010 | Realizacija 31.12.2010 | %real/FN10 |
|---------|----------------------------|---------------------|------------------------|-------------|
| 1 | Celovski dvori I. pogodba | 1.854.881 | 1.651.856 | 89,1 |
| 2 | Celovski dvori II. pogodba | 1.086.538 | 18.344 | 1,7 |
| 3 | Investicijsko vzdrževanje | 742.000 | 419.863 | 56,6 |
| 4 | Dolgi most | 106.439 | 33.211 | 31,2 |
| 5 | Vinčarjeva- Hiša Sonček | 31.789 | 0 | 0,0 |
| 6 | Polje II | 0 | 485.945 | 0,0 |
| 7 | Nakup stanovanj na trgu | 0 | 25.001 | 0,0 |
| 8 | Menjave stanovanj | 0 | 596.984 | 0,0 |
| 9 | Rentni odkup | 0 | 85.000 | 0,0 |
| 10 | Javno zasebno partnerstvo | 0 | 57.950 | 0,0 |
| 11 | Center starejših Trnovo | 0 | 92.813 | 0,0 |
| | SKUPAJ | 3.821.647 | 3.466.966 | 90,7 |

Nakup Celovski dvori – I. pogodba – 150 stanovanj

Zaradi likvidnostnih težav prodajalca Vegrad-AM in glavnega izvajalca Vegrad d.d. niso bila v roku do 31. 3. 2010 zaključena in predana stanovanja v stanovanjsko poslovnem kompleksu **Celovski dvori** v Ljubljani. JSS MOL se je vključil v reševanje nastale situacije, uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno 20. 8. 2010. Za zamudo je bila obračunana pogodbeni kazni, polovico le te je bilo kompenzirano s stanovanji. Na ta način so bile pridobljene še 3 stanovanjske enote. Dne 18. 11. 2010 je bil nad prodajalcem uveden stečaj. Vsa stanovanja so prevzeta in se vseljujejo. V predpisanem roku smo vložili zahtevek v stečajnem postopku za izpolnitev doslej medsebojno neizpolnjene pogodbe.

Nakup Celovski dvori – II. pogodba – 75 stanovanj + 75 stanovanj SSRS

Po drugi pogodbi za nakup 75 stanovanj v **Celovških dvorih** je bil rok predaje stanovanj podaljšan do 20. 8. 2010. Stanovanja so bila prevzeta v decembru in se vseljujejo. Pogodbeni kazni za zamudo bo obračunana v letu 2011, ko bo stečajni upravitelj izstavil račun. Tudi na osnovi te pogodbe je bil pravočasno vloženi zahtevek v stečajnem postopku.

Dolgi most

Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL pridobiva zemljišča za potrebe izvedbe prometne in komunalne infrastrukture na lokaciji **Dolgi most VS 6/1**. JSS MOL je pridobil PGD dokumentacijo za gradnjo treh večstanovanjskih stavb, vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja bo oddana istočasno z oddajo vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja za prometno in komunalno ureditev s strani MOL, ker je takšen pogoj upravne enote.

Hiša sonček – Vinčarjeva ulica

Za izgradnjo Hiše Sonček ob Vinčarjevi ulici za potrebe 12 obolelih za cerebralno paralizo pod okriljem Zveze društev za cerebralno paralizo Sonček se še vedno pridobivajo ustrezna PGD in investicijska dokumentacija. Zaradi pomanjkanja sredstev se izgradnja investicije zamika.

Investicijsko vzdrževanje stanovanj

Izvajala so se investicijska vzdrževalna dela v praznih in zasedenih stanovanjih. Investicijsko vzdrževanje je bilo finančno realizirano v 57 stanovanjskih enotah. V teh stroških so zajeti tudi stroški lastnika v objektih, kjer se je v letu 2010 izvajal projekt LMM in sicer Petkovškovo nabrežje 67, Slovenska 12 in Miklošičeva 34.

Nakup stanovanj na trgu

Od uspelega na 12. javnem razpisu za dodelitev neprifitnih stanovanj v najem smo kupili stanovanjsko enoto na Fabijanijevi 15.

Menjave stanovanj

Z menjavami so bile pridobljene naslednje enote: dve enoti v objektu Ižanska 305, eno stanovanje Pod Turnom 4 in na Jakčevi 32.

Rentni odkup

V letu 2010 je bil izveden nakup stanovanja na Flandrovi 11 od edinega uspelega na javnem povabilu za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtni služnosti stanovanja in izplačilom doživijske mesečne rente objavljenem v letu 2009.

Javno zasebno partnerstvo

V solastništvu z edinim uspelim prosilcem na javnem razpisu za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (NSVS) objavljenem v letu 2009 je bil realiziran nakup stanovanja na naslovu Žibertova 7.

DRUGI PROGRAMI

Skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprifitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin¹ se izvaja subvencioniranje najemnin. Odločbe o upravičenosti do znižane neprifitne najemnine se izdajajo za obdobje enega leta. Do subvencije so poleg najemnikov neprifitnih stanovanj upravičeni tudi najemniki namenskih najemnih stanovanj in najemniki bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih

¹ Uradni list RS, št. 131/03, 142/04 in 99/08.

oseb. V letu 2010 se nadaljuje subvencioniranje tržnih najemnin, ki se je na osnovi novele Stanovanjskega zakona pričelo v letu 2009.

Kot odliv JSS MOL so v finančnem načrtu prikazana tudi sredstva danih stanovanjskih **posojil posameznikom**, ki jih skladno s stanovanjskim programom realizira JSS MOL. Za leto 2010 ni bila načrtovana izvedba razpisa posojil z ugodno obrestno mero za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih stavbah, pač pa je bilo predvideno črpanje odobrenih posojil iz razpisa v letu 2009, ki so bila črpana v višini 114.117 evrov.

V letu 2004 je bil prvič oblikovan **rezervni sklad** na osnovi stvarno pravnega zakonika in stanovanjskega zakona v višini 80.746 evrov. Od takrat naprej se nadomešča medletna poraba rezervnega sklada. Konec leta 2010 je rezervni sklad oblikovan v višini 106.000 evrov, kolikor je znašala poraba sredstev za te namene v letu 2010.

Sklad je konec leta 2010 na osnovi pravilnika četrtič oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub iz naslova kreditnih tveganj na podlagi meril za spremljanje in ocenjevanje potencialnih izgub iz naslova kreditnih tveganj. **Rezervacije za kreditna tveganja** so oblikovane v višini 184.750 evrov. Ocenjujemo, da se kreditna tveganja v letu 2011 kljub gospodarski krizi ne bodo povečala, zato tudi povečanje oblikovanih rezervacij za te namene ni načrtovano.

Delovanje stanovanjskega sklada

Proračun MOL je sproti zagotavljal sredstva za delovanje JSS MOL. V letu 2010 je bilo črpanih 2.043.947 evrov, kar predstavlja 100 % načrtovanih sredstev oz. 99,4 % sredstev v letu 2009. Od tega je bilo tekočih transferov za 1.969.355 evrov in investicijskih transferov za 74.592 evrov.

Za plače in prispevke je bilo porabljenih 1.746.792 evrov, za materialne stroške in storitve pa 222.564 evrov. Investicijski transferi za delovanje javnega sklada so bili namenjeni za nakup pisarniške, strojne računalniške in telekomunikacijske opreme in nakup licenčne programske opreme.

Po stanju 31. decembra 2010 je bilo na JSS MOL 66 zaposlenih od tega trije za določen čas. Povprečno število zaposlenih iz delovnih ur v letu 2010 je bilo 62.

Vknjižbe v zemljiško knjigo

V letu 2010 smo nadaljevali z aktivnostmi v zvezi s postopki vknjižbe stanovanj last MOL v upravljanju Javnega stanovanjskega sklada MOL in last JSS MOL v zemljiško knjigo. Pri urejanju zemljiško knjižnih vpisov sodelujemo s pooblaščenimi izvajalci, ki tudi za druge etažne lastnike urejajo vpis v zemljiško knjigo tam, kjer je MOL oz. JSS MOL manjšinski lastnik. Obseg dela je tako velik, da se ne da hitro nadoknaditi zamujenega obdobja zaradi čakanja na sklenitev delitvene bilance med MOL in primestnimi občinami od leta 1995 do aprila 2001 in neskrbnega ravnanja bivših ljubljanskih občin pri urejanju zemljiškooknjižnega stanja svojih nepremičnin.

Sproti izvajamo postopke za vknjižbo nepremičnin v zemljiško knjigo pri vseh razpolaganjih z nepremičninami. Stanje postopkov vpisa v zemljiško knjigo za enote v lasti JSS MOL v primerjavi s predhodnim letom je naslednje:

Preglednica 11: Stanje postopkov vpisa enot JSS MOL v zemljiško knjigo

| Vsebina | 31.12.2010 | | 31.12.2009 | |
|----------------------------------|-------------|----------------|-------------|--------------|
| | Enote | Delež | Enote | Delež |
| ETL VPISANA NA JSS MOL | 2214 | 53,1 % | 1900 | 53 % |
| VPIS ETL POTEKA (vložen predlog) | 365 | 8,8 % | 539 | 11 % |
| ETL VZPOSTAVLJENA* | 247 | 5,9 % | 282 | 11 % |
| DRUGA DOKAZILA | 1344 | 32,2 % | 712 | 24 % |
| SKUPAJ VSEH ENOT | 4170 | 100,0 % | 3433 | 100 % |

*vpisan investitor; vložiti moramo naše predloge

Vse nove pridobitve sproti predlagamo za vpis v zemljiško knjigo. V letu 2010 so izjema enote v Celovških dvorih (605 enot - 288 stanovanj in 377 parkirnih mest v pokriti garaži), kjer izbrisne pobotnice banke še niso dane, zato je tudi zadržano plačilo zadnjega obroka kupnine.

JSS MOL je pooblaščen tudi za urejanje zemljiško knjižnih vpisov za stanovanja v lasti MOL, s katerimi upravlja. Po stanju konec leta 2010 je bilo v upravljanju 775 stanovanjskih enot, od katerih za 53 enot teče postopek vračanja po zakonu o denacionalizaciji, 85 enot v barakah ter 271 garaž oz. pokritih parkirnih mest, skupaj torej 1131 enot, katerih stanje vpisa v zemljiško knjigo je naslednje:

Preglednica 12: Stanje postopkov vpisa enot MOL v zemljiško knjigo

| Vsebina | 31.12.2010 | | 31.12.2009 | |
|----------------------------------|-------------|----------------|------------|----------------|
| | Enote | Delež | Enote | Delež |
| ETL VPISANA NA MOL | 192 | 17,0 % | 164 | 16,0 % |
| VPIS ETL POTEKA (vložen predlog) | 9 | 0,8 % | 33 | 1,0 % |
| ETL VZPOSTAVLJENA* | 2 | 0,2 % | 9 | 6,0 % |
| DRUGA DOKAZILA | 928 | 82,1 % | 539 | 77,0 % |
| SKUPAJ VSEH ENOT | 1131 | 100,0 % | 745 | 100,0 % |

*vpisan investitor; vložiti moramo naše predloge

Vse nove pridobitve sproti predlagamo za vpis v zemljiško knjigo. V letu 2010 so izjema enote v Celovških dvorih (362 enot - 121 stanovanj in 241 parkirnih mest v pokriti garaži), kjer izbrisne pobotnice banke še niso dane, zato je tudi zadržano plačilo zadnjega obroka kupnine.

1.2 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV

V letu 2010 so bili črpani namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva v višini 1.267.110 evrov. V leto 2011 se v proračunu MOL prenaša 47.196 evrov namenskih sredstev.

1.3 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET

V letu 2010 so bile plačane vse obveznosti iz preteklih let. Konec leta 2010 je JSS MOL imel neplačanih zapadlih obveznosti za 130.020 evrov. Vse zapadle neplačane obveznosti je poravnal do konec januarja 2011.

1.4 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2010 ni bilo.

1.5 IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB

V letu 2010 so bile unovčene tri garancije v skupni vrednosti 24.560 evrov (Polje- 2.798 evrov, Bizovik - 7.762 evrov, Ulica Hermana Potočnika 17 - 14.000 evrov), sicer je vrednost prejetih garancij 5.144.155 evrov in je 24,3 % nižja kot leto prej.

Za 36,8 % so večje potencialne obveznosti iz pravnih postopkov, kjer je JSS MOL tožena stranka oz. dolžnik in konec leta je ocenjena obveznost na 772.099 evrov. Kratkoročni kredit pri Deželni banki Slovenije je v višini najetega kredita 3.000.000 evrov zavarovan z blanco menicami. Zavarovanje kreditov SSRS s poroštvu MOL v višini 5.773.583 evrov se je v letu 2010 zamenjalo s hipotekami na stanovanjih.

2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

2.1 ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE

Vizija Ljubljane do leta 2025 in sprejeti Prostorski načrt Mestne občine Ljubljana sta temeljna dokumenta prostorskega razvoja tudi za stanovanjsko področje za naslednji desetletji.

Nacionalni stanovanjski program iz leta 2000 je opredeljeval glavne smeri razvoja stanovanjske preskrbe v Sloveniji, vendar se žal na nacionalni ravni ni uresničeval in je v letu 2010 njegova veljavnost potekla. Kasneje sprejeta Strategija razvoja Slovenije za obdobje 2006-2013 je prinesla novosti, ki terjajo novo Stanovanjsko strategijo. Ministrstvo za okolje in prostor je že začelo s pripravljanjem nov dokument, katerega sprejem se pričakuje v letu 2011.

Temeljna podlaga za izvajanje stanovanjskega programa MOL je stanovanjski zakon in njegovi podzakonski predpisi. Sredi leta 2008 je bil stanovanjski zakon spremenjen oz. dopolnjen z novelo SZ-1A¹. Spremembe se nanašajo na področje upravljanja, subvencioniranja najemnin, soinvestitorstva in partnerstva, najemna razmerja, inšpekcijsko nadzorstvo in uvedbo pokrajin. S temi spremembami se je ukinil register najemnih pogodb in nekatere naloge upravnega organa ter uvedlo subvencioniranje tržnih najemnin.

MOL je ustanovila JSS MOL, da kot osrednja lokalna institucija izvaja nacionalno stanovanjsko politiko (ki je žal ni) na lokalni ravni tako, da pripravlja in izvaja stanovanjski program občine ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Odlok o ustanovitvi JSS MOL je bil zaradi prevzemanja novih nalog in uveljavitve novega zakona o javnih skladih ZJS-1 dopolnjen v letu 2008 in 2009².

Nov zakon o javnih skladih ZJS-1 in tolmačenja ZJF s strani Računskega sodišča Republike Slovenije (v nadaljevanju RSRS) glede kapitalskih transferov v letu 2008, sta vplivala na spremembo strategije JSS MOL, saj se le-ta po ZJS-1 ne more več dolgoročno zadolževati, oz. glede na tolmačenja RSRS ustanovitelj ne more v svoj javni sklad usmerjati kapitalskih transferov. Zato se investicije za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj ponovno v pretežni meri financirajo iz proračunskih sredstev z investicijskimi transferi.

Temeljna podlaga za pripravo predloga finančnega načrta JSS MOL za leto 2010 sta bila Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2010³ in Predlog Odloka o proračunu MOL za leto 2010⁴.

2.2 DOLGOROČNI CILJI

Dolgoročni cilji JSS MOL sledijo dolgoročnim ciljem MOL na stanovanjskem področju. Stanovanjski program MOL za leto 2010 opredeljuje naslednje dolgoročne cilje:

¹ Uradni list RS, št. 57/08.

² Ur. l. RS št. 109/01, 18/08 in 53/09.

³ Predlagan za obravnavo na 35. redni seji MS MOL dne 25. 1. 2010.

⁴ Predlagan za obravnavo na 35. redni seji MS MOL dne 25. 1. 2010.

Temeljni cilji na stanovanjskem področju so:

- zagotoviti pestro stanovanjsko ponudbo in omogočanje cenovno dostopnih stanovanj;
- zadovoljiti letno potrebo po neprofitnih najemnih stanovanjih za pokrivanje sprotne potrebe;
- zmanjšati kumulirani primanjkljaj najemnih neprofitnih stanovanj iz preteklih let.

Poleg temeljnih se uresničuje tudi naslednje cilje:

1. Zadovoljitev sprotne letne potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih in zmanjševanje kumuliranega primanjkljaja iz preteklosti.
2. Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj.
3. Izvajati pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju.
4. Zagotavljati stanovanjsko preskrbo za starostnike.
5. Gradnja stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin.
6. Stanovanjski in delovni prostori umetnikov.
7. Zagotavljanje stanovanj za ljudi s posebnimi potrebami.
8. Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene.
9. Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji.
10. Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja lastnega stanovanjskega fonda
11. Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij z različnimi oblikami pomoči.
12. Zakonita in sprotna oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj.
13. Prijazno in učinkovito izvajanje upravnih nalog.
14. Zagotavljanje primernih delovnih pogojev ter ustrezne strokovnosti vseh zaposlenih na JSS MOL.

2.3 LETNI CILJI POSREDNEGA UPORABNIKA

Sprejetih letnih ciljev s finančnim načrtom JSS MOL za leto 2010 in odlokom proračuna MOL za leto 2010 oz. rebalansom odloka proračuna MOL za leto 2010 ne bomo povzemali, ker bi prišlo do podvajanja saj so povzeti v naslednjem poglavju kjer pojasnujemo njihovo uresničevanje oz. doseganje.

2.4 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV

Aktivnosti na področju stanovanjske gradnje so se na številnih projektih izvajale v različnih fazah, od sodelovanja pri urbanističnem načrtovanju pred sprejemom Prostorskega plana MOL, kot tudi sodelovanja pri pridobivanju potrebnih manjkajočih zemljišč in pri njihovem komunalnem in prometnem opremljanju. Pridobivala se je projektna in tehnična dokumentacija, gradbena dovoljenja, vodili smo postopke javnih naročil za izbor najugodnejših gradbenih izvajalcev in poskrbeli za pričetek ali nadaljevanje oz. zaključek gradnje. Zaradi omejenih finančnih sredstev so ostali nekateri projekti, kjer bi lahko pričeli z gradnjo, v mirovanju.

Aktivnosti so se izvajale na sledečih projektih:

- prevzeta so bila vsa stanovanja v stanovanjski soseski Celovški dvori. Zaradi stečajnih postopkov investitorja – prodajalca in glavnega izvajalca, je potrebno varovati pravice iz sklenjenih prodajnih pogodb v stečajnem postopku z zahtevami po izpolnitvi vzajemno dvostransko neizpolnjenih pogodb in prijavo terjatev,
- nadaljevala se je gradnja stanovanjske soseske Polje II s 183 stanovanji. V letu 2010 so bile izvedene aktivnosti za izgradnjo dvooddelčnega vrta nad garažo soseske na račun zmanjšanja prvotno načrtovanih poslovnih površin. Izgradnja vrta je predvidena v letu 2011 in v rokih kot za dokončanje soseske,

- v začetku leta 2010 je bilo pridobljeno uporabno dovoljenje za hišo Hospic na lokaciji Hrdeckeega 20, ki je bila v marcu 2010 predana Slovenskemu društvu Hospic v dolgoročni najem,
- za izgradnjo stanovanjske stavbe z 22 bivalnimi enotami na lokaciji Pipanova pot, za katero je bilo gradbeno dovoljenje pridobljeno že v letu 2009, je bila plačana investicijska dokumentacija. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev se izvedba projekta zamika v leto 2011,
- zaključen je bil postopek urejanja lastništva zemljišča na lokaciji v Trnovem, kjer je predvidena izgradnja zatočišča za ženske in otroke in ženske svetovalnice, ter pridobljeno gradbeno dovoljenje za rušenje in porušen obstoječ dotrajan objekt,
- potekale so aktivnosti za pridobitev celotnega lastništva na neobdelani podstrehi objekta Zarnikova 4, kjer je načrtovana izgradnja 7 bivalnih enot,
- izvedena je bila II. Faza rušenja barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva, ki je obsegala rušenje objekta »M« na Koželjevi 8 in preselitev stanovalcev v nadomestne enote,
- v letu 2010 je bil dokončno izpraznjen stanovanjski del objekta Ižanska 305 ter pridobljeno gradbeno dovoljenje za rušenje obstoječega objekta,
- izveden je bil nakup stanovanj od starostnikov, ki so izpolnjevali pogoje za najem oskrbovanih stanovanj,
- zagotovljeno je bilo zadnje nadomestno stanovanje in preseljeni zadnji stanovalci iz stavbe Ambrožev trg 3 a zaradi izgradnje ceste Roška – Njogoševa,
- ker na trgu ni bilo interesa za zamenjavo nepremičnin Hrenova 6, 6A in 8 s pridobljenim gradbenim dovoljenjem, stavbe Križevniška 2, Gornji trg 30, Ciril Metodov trg 16 in Zvezdarska 4 za stanovanja na manj atraktivni lokaciji, smo tako kot je bilo podredno načrtovano poizkušali s prodajo in uspeli prodati MOL-ov delež nepremičnin na Ciril Metodovem trgu 16 in Zvezdarski 4. Poleg tega smo prodali tudi solastniški delež stanovanjske nepremičnine Petkovškovo nabrežje 41,
- v letu 2010 je bil sprejet Prostorski načrt MOL, ki omogoča stanovanjsko gradnjo na lokaciji Papir servis in potekali so dogovori o možnostih za zamenjavo zemljišč,
- sodelovali smo v postopku izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje PO 713 Cesta španskih borcev, ki je bil v letu 2010 sprejet na MS MOL. Izvajala se je priprava zemljišča za revitalizacijo območja in gradnjo 80 stanovanj, v sklopu katere so bili doslej odstranjeni nelegalni objekti in druge premičnine,
- naročena je bila izdelava konzervatorskega programa za prenovo objekta Pod turnom 4 – Švicarija in nadaljevalo se je praznjenje objekta, v sklopu katerega sta bili za lastnike 2 stanovanj zagotovljeni 2 nadomestni stanovanji,
- sodelovali smo z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL pri pridobivanju projektne dokumentacije za izgradnjo 8 bivalnih enot v objektu Belokranjska 2. Oddana je bila vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- pridobljena je bila projekta dokumentacija za prenovo 1. nadstropja objekta Celovška 185 v 5 stanovanj, vendar žal še ni urejeno lastniško stanje nepremičnine.
- iz najemnin se je zagotavljalo sredstva za redno vzdrževanje stanovanjskega fonda, stroške upravnikov in zavarovanje, skladno s podzakonskim predpisom in sprejetimi načrti vzdrževanja v stanovanjskih stavbah smo oblikovali rezervni sklad in zagotavljali obnovo skupnih delov in naprav,
- sproti smo plačevali odškodnine po 72. členu Zakona o denacionalizaciji, kakor tudi po sodnih odločbah s stanovanjskega področja,
- skladno s kadrovskimi možnostmi se je urejalo lastninsko dokumentacijo in vpisovanje objektov in stanovanj v zemljiško knjigo ter usklajevanje evidence stanovanj s katastrom stavb pri Geodetski upravi R Slovenije,
- prenovili smo 31 stanovanjskih enot v lasti MOL, od tega 22 izpraznjenih in 9 zasedenih enot ter 107 enot v lasti JSS MOL, od tega 84 praznih in 23 zasedenih enot.

V letu 2010 smo obravnavali 930 vlog za **subvencioniranje neprofitne najemnine**. Izdali smo 869 odločb in sklepov, od tega je bilo 642 pozitivnih odločb, 226 vlog smo rešili negativno, ker najemniki

niso izpolnjevali dohodkovnih ali premoženjskih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge sploh niso dopolnili, v 1 primeru smo postopek ustavili zaradi umika vloge. Za 61 vlog se do konca leta 2010 še ni iztekel rok za dopolnitev vloge ali pa so bile oddane ob koncu meseca decembra in zato do konca leta še niso mogle biti rešene.

Glede na to, da po zakonu uporabniki stanovanj niso upravičeni do subvencioniranja najemnine, je Mestni svet MOL sprejel sklep o subvencioniranju najemnine za občane, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Društvo Sonček, Zveza paraplegikov Slovenije, Društvo gluhih in naglušnih, Društvo Šent...), s katerimi so sklenjene najemne pogodbe za stanovanje. V letu 2010 smo izdali 4 take odločbe o subvencioniranju najemnine. Za izplačilo subvencij v neprofitnih najemnih stanovanjih smo v letu 2010 porabili 696.074 evrov. Povprečna subvencija v letu 2010 je znašala 108,12 evrov/stanovanje/mesec. V decembru 2010 so bile najemnine subvencionirane 606 najemnikom.

V letu 2010 smo obravnavali 128 vlog za **subvencioniranje tržne najemnine**. Izdali smo 116 odločb in sklepov, od tega je bilo 71 pozitivnih odločb, 42 vlog smo rešili negativno, ker najemniki niso izpolnjevali predpisanih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge sploh niso dopolnili, v 3 primerih pa smo postopek ustavili zaradi umika vloge. Ob koncu leta 2010 je ostalo 12 nerešenih vlog, ker še niso bile dopolnjene oziroma so bile oddane ob koncu meseca decembra in v letu 2010 še niso mogle biti rešene. Za izplačilo subvencij tržnih stanovanj je bilo v letu 2010 porabljenih 67.741 evrov sredstev. Povprečna subvencija tržne najemnine je znašala 147,64 evrov/stanovanje/mesec. V decembru je bila tržna najemnina subvencionirana 47 najemnikom.

Subvencioniranje obratovalnih stroškov se je v letu 2010 izvajalo s sklepanjem poravnav z upravniki v primerih, ko upravniki od najemnikov predvsem zaradi socialne stiske niso mogli izterjati plačila obratovalnih stroškov za obdobje do junija 2008 (uveljavitev novele SZ-1A), so pa te stroške pokrili iz lastnih sredstev ali pa so jih založili etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah. Sklenili smo poravnave s 6 upravniki za dolgove 38 najemnikov oz. uporabnikov stanovanj.

V letu 2010 smo obravnavali 8 vlog za odobritev **izredne pomoči**. Odobreni sta bili 2 izredni pomoči, 5 je bilo zavrženih. Ena vloga ob koncu leta še ni bila rešena, ker je stranka do konca leta še ni dopolnila.

Zaključili smo **dodeljevanje neprofitnih stanovanj** po 12. javnem razpisu, po katerem je bilo v letu 2010 dodeljenih 76 stanovanj. Potekalo je tudi dodeljevanje neprofitnih stanovanj po 13. javnem razpisu, po katerem je bilo v letu 2010 dodeljenih 258 stanovanj.

Dne 18.12.2010 je bil objavljen nov 14. javni razpis za oddajo okrog 450 neprofitnih stanovanj v najem, na katerega se je prijavilo 3.986 prosilcev.

V letu 2010 je bil dne 31.7.2010 objavljen 2. javni razpis za **oddajo oskrbovanih stanovanj** v najem v Centru starejših Trnovo zaradi izpraznitve posameznih stanovanj in odstopov uvrščenih upravičencev. Razpis je trajen z odprtim rokom za oddajo vlog. JSS MOL je za oddajo 60 oskrbovanih stanovanj v najem v Trnovem objavil 1. javni razpis v letu 2008, ki ga je moral zaradi izčrpanja prednostne liste v letu 2009 ponoviti, ker so upravičenci, ki so bili uvrščeni na prednostno listo, odstopili od dodelitve. Najpogostejši razlog je bilo poslabšano zdravstveno stanje. Na prednostno listo (26.9.2009) je bilo uvrščenih 51 upravičencev, na drugo (6.2.2010) pa 34. Z oddajo 25 stanovanj v preteklem letu, ob upoštevanju odstopov, so bili rešeni vsi upravičenci. Po 2. javnem razpisu so bila v preteklem obdobju oddana 3 stanovanja.

Dodeljeni sta bili dve stanovanji za posebne namene in sicer 1 stanovanje Društvu Up - društvo za pomoč zasvojevcem in njihovim svojcem Slovenije in 1 stanovanje Društvu Ključ – center za boj proti trgovini z ljudmi. Z zamenjavo stanovanj je do primernejše rešitve stanovanjskega vprašanja prišlo 20 gospodinjstev. Dodeljeni sta bili 2 nadomestni stanovanji za potrebe razvojnih projektov MOL, 1 nadomestno stanovanje pa smo dodelili zaradi dotrajanosti stanovanja.

Skrbeli smo za ustrezno izobraževanje in ustvarjali pogoje za doseganje maksimalne učinkovitosti vseh zaposlenih na JSS MOL pri opravljanju zadanih nalog. Zagotavljali smo pogoje za čim hitrejšo implementacijo nove zakonodaje in učinkovito uvajanje e-uprave.

Upravne naloge smo izvajali na prijazen, racionalen in učinkovit način. Pripravljeni so bili obrazci vlog in potrebna pojasnila, ki jih je bilo moč dobiti tudi preko svetovnega spleta.

Izvajali smo postopke v zvezi s priznavanjem subsidiarne odgovornosti lastnika za obratovalne stroške, ki jih povzroči najemnik neprofitnega stanovanja.

Ocenjujemo, da smo bili pri realizaciji letnih ciljev v pogojih gospodarske in finančne krize zelo uspešni. Sredstva integralnega proračuna so bila realizirana 99,96 %. Tudi namenska sredstva stanovanjskega gospodarstva so bila porabljena 99,62 % glede na realizirane namenske prihodke. Pri načrtovanju prihodkov od prodaje stvarnega premoženja smo bili preoptimistični in smo podcenjevali krizo nepremičninskega trga. V kolikor bi se SSRS vključil v sofinanciranje soseske Polje II v letu 2010 v načrtovani višini 7.800.850 evrov (od tega v letu 2010 2.944.159 evrov in razlika v 2011), bi bili realizirani vsi načrtovani projekti.

2.5 NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA

Zaključila se je stanovanjska gradnja na lokaciji Celovski dvori, kjer je bil MOL kupec 119 stanovanj, JSS MOL pa 225 stanovanj in SSRS je kot soinvestitor vstopil v nakup 75 stanovanj. Zaradi zamude pri izročitvi stanovanj je bila po prvi in tretji pogodbi obračunana pogodbeni kazen. Polovico le-te je prodajalec poplačal s stanovanji, tako da je MOL pridobil še 4 stanovanja in 7 parkirnih mest, JSS MOL pa 3 stanovanja. Zaradi težav prodajalca VEGRAD AM d.o.o. in njegovega glavnega izvajalca VEGRAD d.d., ki je bil pred stečajem, je bilo ob velikih naporih in angažmaju JSS MOL pridobljeno uporabno dovoljenje. Vendar stanovanja kljub temu niso bila usposobljena za predajo, saj niso bila priklopljena na električno omrežje, niso delovale skupne naprave, izbrani upravnik v objektu je bil brez uprave. Pred in po uvedbi stečaja smo si kot kupec prizadevali usposobiti objekte za vselitev. Po stečaju prodajalca pa se izvajajo aktivnosti za varovanje pravic iz sklenjenih prodajnih pogodb v stečajnem postopku. V letu 2010 se je pričelo tudi z vseljevanjem stanovanj.

Zaradi zamika pri prevzemu in oddajanju stanovanj v soseski Celovski dvori se je tudi dodeljevanje stanovanj po 13. javnem razpisu zamaknilo in so upravičenci na stanovanja čakali dlje, kot je bilo prvotno načrtovano. Zaradi negotovosti pri prevzemanju stanovanj v Celovških dvorih in iskanju izvedljivosti določb novega Pravilnika o dodeljevanju je bil 14. javni razpis objavljen šele 18. 12. 2010.

Velika angažiranost pri dokončevanju projekta Celovski dvori v letu 2010 je tudi povzročila, da pri realizaciji programa prodaje stvarnega premoženja nismo vlagali povečanih naporov, ki bi bili potrebni zaradi mrtvila, ki vlada na nepremičninskem trgu stanovanj in poslovnih prostorov.

Neodzivnost SSRS na popolno vlogo za soinvestitorstvo pri izgradnji stanovanjske soseske Polje II je povzročila, da so se razpoložljiva sredstva usmerjala za plačilo situacij po podpisani pogodbi, kar je povzročilo zastoj na drugih projektih.

Kriza nepremičninskega trga se je nadaljevala tudi v letu 2010, vse vrste nepremičnin so se slabo prodajale, povsem pa je zastal trg poslovnih prostorov. Tako ni bila realizirana načrtovana prodaja lokalov v Zeleni jami, saj se je na razpis v februarju javil en sam kupec, ki je kasneje odstopil. Prav tako ni bilo interesa po menjavi nepremičnin v centru mesta (Križevniška 2, Hrenova 8 ...) za stanovanja na manj ugodnih lokacijah.

2.6 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V PRIMERJAVI Z DOSEŽENIMI CILJI IZ POROČILA PRETEKLEGA LETA ALI VEČ PRETEKLIH LET

Ocenjujemo, da smo bili kljub neugodnim gospodarskim gibanjem in manjšemu obsegu finančnih sredstev pri doseganju ciljev zelo uspešni. Negotovost finančnih virov je vplivala na izvajanje posameznih nalog, saj niso bili izpolnjeni pogoji za prevzemanje vseh načrtovanih obveznosti, kljub temu je bila zagotovljena pestra stanovanjska ponudba in zmanjšan stanovanjski primanjkljaj.

Število stalnih prebivalcev Ljubljane se je četrto leto zapored povečalo. Število stanovanj v lasti MOL in JSS MOL se je povečalo za 425 enot. Nova definicija stalnega prebivalca, ki jo uporablja Statistični urad RS, je z vidika stanovanjske oskrbe ustrežnejša in lahko ugotovimo, da se je v letu 2010 primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj zmanjšal.

Preglednica 13: Kazalniki stanovanjskega primanjkljaja neprofitnih najemnih stanovanj

| Kazalnik | Razlika 2010 - 2009 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|---|---------------------|---------|---------|---------|---------|
| Število stanovanj MOL in JSS MOL | 425 | 3.761 | 3.336 | 3.311 | 3.365 |
| Število stalnih prebivalcev MOL sredi leta | 1.766 | 280.080 | 278.314 | 270.828 | 267.920 |
| Število stalnih prebivalcev na stanovanje MOL oz. JSS MOL | -9 | 74 | 83 | 82 | 80 |
| Število mestnih stanovanj na 1000 stalnih prebivalcev | 1 | 13 | 12 | 12 | 13 |

Izplačila subvencij za neprofitna in tržna stanovanja se povečujejo. Povečuje se število občanov, ki išče in potrebuje pomoč pri uporabi stanovanja. V primerjavi z decembrom preteklega leta se je število najemnikov, ki so uveljavljali pravico do subvencije, povečalo za 79 (na 606 najemnikov), potrebna sredstva pa so se napram predhodnemu letu povečala za 12,4 %. Število upravičencev do subvencije tržne najemnine se je v primerjavi z decembrom 2009 povečalo za 19 (na 47 najemnikov), potrebna sredstva pa so se povečala za 466,9 %.

2.7 OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA

Pri zagotavljanju stanovanj po sprejemljivi ceni za m² stanovanjske površine skrbimo za ustrezno funkcionalnost in vgradnjo kvalitetnih in trajnih materialov zaradi zmanjševanja kasnejših stroškov vzdrževanja in obratovanja.

Z ustreznim dodeljevanjem in s sistemom zamenjav stanovanj med najemniki tako, da v okviru možnosti omogočamo najem cenejših stanovanj tistim s slabšimi gmotnimi razmerami, se izogibamo postopkom, ki jih moramo voditi zaradi neplačevanja in morebitnim neizterljivim dolgovom.

V primerih sporov in sodnih postopkov poskušamo doseči čimbolj gospodarno in uspešno poslovanje tudi z ustreznimi poravnami. Posebej izpostavljamo poravnave z upravniki, kjer se na ta način izognemo plačilu obresti in stroškov sodnih postopkov, ki so včasih večji od glavnice. S posebno pozornostjo implementiramo tudi priznavanja subsidiarne odgovornosti za obratovalne stroške, ki jih v stanovanjskih stavbah upravniku ne poravnajo najemniki neprofitnih najemnih stanovanj. Pri tem zasledujemo cilj, da so skupni stroški izterjave (upravnikovi in lastnikovi) čim nižji in da najemniki v skladu s svojimi finančnimi zmožnostmi poravnajo čim večji del stroškov obratovanja.

Z namenom zmanjševanja obratovalnih stroškov najemnikov in zmanjševanja porabe energije izvajamo energetske varčne projekte.

Mesečno in redno so se izplačevale vse subvencije po izdanih pravnomočnih odločbah.

Vsa naročila storitev in nakupi so bili izvedeni skladno z zakonom o javnih naročilih. Pri vseh naročilih smo pridobili najbolj ugodnega ponudnika ter tako zagotovili gospodarnost pri porabi javnih sredstev. Učinkovitost smo zagotavljali z načrtovanjem dela in sprotnim usklajevanjem aktivnosti.

2.8 OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA

Za leto 2010 je bil na osnovi naročila male vrednosti izbran izvajalec notranje revizije BM Veritas Revizija d.o.o. iz Ljubljane. Skladno s pogodbo je bila revizija opravljena v dveh delih. V prvem delu so pregledali področja ugotavljanja presežkov in primanjkljajev za področje gospodarjenja s premoženjem MOL, preverili notranje kontrole pri subvencioniranju najemnin ter upravljanje s tveganji. V drugem delu revizije pa so pregledali problematiko likvidiranja računov in spremljanje porabe finančnih sredstev pri realizaciji finančnega načrta.

JSS MOL je skladno z 9. členom Zakona o javnih skladih zavezan k zunanemu revidiranju letnega poročila. Tako je izbrana revizijska hiša KPMG v letu 2010 zaključila zunanjo revizijo računovodskih izkazov za leto 2009 ter izvedla predhodni in končni pregled poslovanja JSS MOL za leto 2010.

Ustrezno pozornost smo namenjali sistemu nadomeščanja v času dopustov in bolniških odsotnosti ter usposabljanju novih delavcev, da so čim hitreje obvladali prevzeto delo.

Tudi v letu 2010 je Oddelek za finance in računovodstvo MU MOL za odredbodajalko (SRPI) preverjal pravilnost in upravičenost zahtevkov JSS MOL za izplačilo tekočih in investicijskih transferov ter preverjal namensko porabo proračunskih sredstev.

Na osnovi navedenega ocenjujemo, da se je v primerjavi s preteklim letom sistem notranjih kontrol izboljšal.

2.9 POJASNILA NA PODROČJIH, NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI

Zastavljeni cilji so bili v obsegu zagotovljenih finančnih sredstev realizirani, vendar je na nekaterih projektih gradnje stanovanj in bivalnih enot ter nakupov stanovanj na trgu prišlo do časovnih zamikov. Razlogi za to so sledeči:

- dolgotrajno urejanje premoženjsko pravnih zadev na skupni lastnini stavbe (Zarnikova 4),
- dolgotrajno dogovarjanje z drugimi partnerji o sodelovanju pri izvedbi projektov (ob domu starejših občanov Šiška, Papir Servis),
- potrebna razlastitev zemljišča, ker ni bil možen sporazum (Dolgi most), dokup zemljišča,
- velika pričakovanja nekaterih lastnikov nepremičnin, katerih nepremičnine je treba pridobiti v last zaradi potreb projekta (nakup lastniških stanovanj v stavbah Pod Turnom 4),
- ohladitev nepremičninskega trga je zavrla pridobitve večjega števila stanovanj na manj atraktivnih lokacijah z menjavo za stanovanja v centru mesta in prodajo poslovnih prostorov (Zelena jama)
- zaustavljanje projektov, kjer finančna konstrukcija ni bila zaprta (Pipanova)

2.10 OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA

Realizacija načrtovanih projektov zagotavljanja stanovanj in bivalnih enot odpravlja nesorazmernosti med velikostjo stanovanj in gospodinjstev, ki v njih žive ter prispeva k odpravi fizično neprimernih stanovanj in stanovanjskih hiš. S tem prispeva k sanaciji in izboljševanju bivanjskih pogojev in

bivalnega okolja. Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot je eden ključnih elementov družinske politike, ki odpravlja odprto brezdomstvo in blaži največje socialne stiske.

V Ljubljani privatizacija stanovanj še ni končana. Tako je bilo konec leta 2010 v upravljanju še 53 stanovanjskih enot, za katere tečejo postopki denacionalizacije in bodo v letu ali dveh privatizirana.

Z izvajanjem pomoči pri pridobivanju stanovanj mladim, mladim družinam in družinam z več otroki spodbujamo demografski razvoj in omogočamo ustanavljanje novih gospodinjstev ter prispevamo k varstvu družine. Boljši bivalni pogoji ustvarjajo boljše zdravstvene razmere. Izboljševanje stanovanjske oskrbe starejših, invalidnih in drugih skupin prebivalstva s posebnimi potrebami prispeva k njihovi socialni varnosti. Dodeljevanje bivalnih enot preprečuje najhujše socialne stiske posameznikov in njihovih družin. Z izvajanjem subvencioniranja stanovanjskih neprofitnih in tržnih najemnin bistveno vplivamo na socialno vzdržnost in blažimo socialne stiske.

Ocenjujemo, da zaradi premajhnega obsega finančnih sredstev zaostajamo za dejanskimi potrebami ustreznega reševanja stanovanjskih vprašanj socialno šibkejših občanov, kar se še posebej kaže v pogojih gospodarske krize, ko se vse širši krog prebivalstva srečuje s socialno stisko.

Jožka HEGLER

Direktorica



C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

AJPES - Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve

1. stran od 3

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZARNIKOVA ULICA 003
1000 Ljubljana

Šifra: 97241

Matična številka: 1719572000

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

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

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v / na JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA.

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

celotno poslovanje JSS MOL

* samooценitev vodij organizacijskih enot za področja:

celotno poslovanje JSS MOL

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

Računsko sodišče Republike Slovenije je 29. junija 2009 izdalo Porevijsko poročilo št. 1209-13/2007-35, kjer je ocenilo, da je JSS MOL izkazal zadovoljive popravljalne ukrepe glede ugotovljenih nepravilnosti na področju upravljanja stanovanjskih hiš in stanovanj ter pri obračunavanju prosto oblikovane najemnine pri preseganju površinskih normativov neprofitnih najemnih stanovanj. Kot nezadovoljive pa je ocenil popravljalne ukrepe v zvezi z dodatki k plači zaposlenim. Računsko sodišče Republike Slovenije je glede tega MOL dne 29.6. 2009 poslalo poziv za ukrepanje in odpravo nepravilnosti. MOL je v svojem odgovoru Računskemu sodišču RS predlagala, da se ukrep opusti, saj je ugotovljena »nepravilnost« pri izplačilu dodatkov v JSS MOL posledica sistemske napake in pomanjkljivosti v zakonodaji, ne pa volja JSS MOL oz. zaposlenih.

V / Na JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

2. upravljanje s tveganji:

2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,

- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
 e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

V letu 2009 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

.....

Z zunanjimi izvajalci je bilo izvedeno notranje revidiranje poslovanja.

Sprejeto je bilo Navodilo za izvajanje poravnav z upravniki in subsidiarne odgovornosti po 24. členu SZ za plačilo obratovalnih stroškov.

Razvijala se je računalniška aplikacija CIS - Pravne zadeve.

.....

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):

.....

Neurejene zemljiškoknjižne evidence.

Neprestano spreminjanje prostorske in druge zakonodaje.

Nelzdelana računalniška podpora za vsa vitalna področja delovanja.

.....

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

JOZKA NEGLER

Datum podpisa predstojnika:
25.07.2009

Datum oddaje:

