



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

LETNO POROČILO

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA

ZA LETO 2003

Ljubljana, februar 2004

KAZALO	2
REVIZORJEVO POROČILO	3
A. POSLOVNO POROČILO	4
I. UVODNA POJASNILA	5
II. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	6
1. REALIZACIJA PRIHODKOV IN PRILIVOV	6
2. REALIZACIJA GLAVNIH PRIGRAMOV	7
2.1. Zagotavljanje neprofitnih stanovanj	7
2.2. Dodeljevanje stanovanj	11
2.3. Izvajanje upravnih nalog in postopkov	12
2.4. Druge naloge	12
2.5. Vknjižbe v zemljiško knjigo	13
3. IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	13
4. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA	14
5. BILANCA STANJA	14
5.1. Sredstva	14
5.2. Obveznosti do virov sredstev	16
5.3. Izvenbilančna evidenca	17
III. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	18
1. Zakonske in druge pravne podlage	18
2. Uresničevanje dolgoročnih ciljev	18
3. Uresničevanje letnih ciljev na področju ovrednotenih programov za leto 2003	19
4. Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev upošteva fizične, finančne in opisne kazalce	19
5. Nastanek morebitnih nedopustnih ali nepričakovanih posledic pri izvajanju programa	19
6. Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev v primerjavi z doseženimi cilji iz poročila preteklega leta ali več preteklih let	19
7. Ocena gospodarnosti in učinkovitosti poslovanja glede na opredeljene standarde in merila	20
8. Ocena delovanja notranjega finančnega nadzora	20
9. Pojasnila na področjih, na katerih zastavljeni cilji niso bili doseženi	20
10. Ocena učinkov poslovanja na druga področja	20
B. RAČUNOVODSKI IZKAZI S POJASNILI	22
1. BILANCA STANJA	
1.1. Stanje in gibanje neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev	1.2. Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil
2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – DRUGIH UPORABNIKOV	
2.1. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb	
2.2. Izkaz računa financiranja	



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

A. POSLOVNO POROČILO

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETO 2003**

I. UVODNA POJASNILA

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju MOL) je z odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01) 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) je vpisan v sodnem registru Okrožnega sodišča v Ljubljani pod št. vložka 1/36327/00 z dne 27. junija 2002 pod številko Srg 2003/06234. Z delovanjem je pričel 1. julija 2002. 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, (v nadaljevanju: SSLO NSO). Ker je bil s 1. julijem 2002 ukinjen Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo Mestne uprave je JSS MOL prevzel vse naloge ukinjenega oddelka Mestne uprave.

Za stanovanjski sklad **splošni gospodarski pogoji** v letu 2003 niso bili najbolj ugodni, saj so po naravi prihodkov in odhodkov pogoji poslovanja podobni kot za pretežne izvoznike. V letu 2003 je bila uradno izmerjena inflacija 4,6 %. Indeks povečanja cen stanovanjske gradnje, ki ga izračunava Gospodarska zbornica Slovenije Združenje za gradbeništvo in industrijo gradbenega materiala pa je za leto 2003 znašal 106,59%. Tečaj tolarja proti evru je v lanskem letu nominalno depreciral za 2,8%. Na tečaj evra so vezane najemnine in kupnine. Vrednost točke za ugotovitev vrednosti stanovanja pri prodaji po stanovanjskem zakonu in za obračun najemnine se mesečno usklajuje s srednjim tečajem Banke Slovenije za evro.

Skladno s 27. členom zakona o javnih financah je Mestni svet MOL na 11. izredni seji dne 12. maja 2003 izdal soglasje k finančnemu načrtu JSS MOL za leto 2003, ki ga je nato na 6. seji sprejel Nadzorni svet JSS MOL. Sredstva za izvajanje stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana so bila v letu 2003 sestavni del proračuna Mestne občine Ljubljana (poglavje 22. Stanovanjsko gospodarstvo), ki je bil prav tako sprejet na 11. izredni seji Mestnega sveta MOL. Stanovanjski program MOL za leto 2003, kjer so obširneje predstavljene posamezne investicije oz. naloge, pa je Mestni svet MOL sprejel na 7. izredni seji 7. aprila 2003.

Po sprejemu proračuna je Mestna občina Ljubljana financiranje JSS MOL v letu 2003 in sodelovanje pogodbenic na področju uresničevanja nalog stanovanjskega gospodarstva uredila s posebno pogodbo, na osnovi katere JSS MOL prejema transferne prihodke in uresničuje izvajanje stanovanjskega programa za leto 2003.

JSS MOL je oseba javnega prava, ki vodi poslovne knjige kot **drugi posredni proračunski uporabnik**, v skladu z zakonom o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in 30/02), drugimi računovodskimi predpisi, ki jih izda minister pristojen za finance in računovodskimi standardi.

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 2003. Tržne dejavnosti za leto 2003 niso bile načrtovane in izvajane.

V skladu z navodilom o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologijo za pripravo poročila ter metodologijo za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Ur. l. RS, št. 12/01) mora posredni uporabnik občinskega proračuna pripraviti **letno poročilo**, ki je v skladu z 21. členom zakona o računovodstvu sestavljeno iz bilance stanja, izkaza prihodkov in odhodkov, pojasnil k izkazom in poslovnega poročila. Pri pripravi letnega poročila je upoštevan pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS št. 115/02, 21/03 in 134/03).

II. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

V izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov enotnega kontnega načrta in njegovih obveznih prilogah, izkazu računa finančnih terjatev in naložb in izkazu računa financiranja, se izkazuje realizacija finančnega načrta. Če seštejemo podatke iz A, B in C bilance oz. računa je JSS MOL v letu 2003 realiziral za 2.417.154 tisoč tolarjev prihodkov in prilivov, kar je 62,8% načrtovane vsote in za 2.855.217 tisoč tolarjev odhodkov oz. odlivov, kar je 65,9% načrtovanega.

Kar tudi pomeni, da so bili realizirani prihodki in prilivi za 1.789 milijonov tolarjev višji kot leto poprej oz. za 285,3% večji kot leto poprej, poraba sredstev (odhodki in izdatki) pa je bila za 1.009 milijonov tolarjev oz. za 54,8% višja kot leto poprej. Tako JSS MOL v letu 2003 izkazuje zmanjšanje sredstev na računih, kar pomeni da se je za ta znesek znižal prenos sredstev iz leta 2002.

Preglednica 1: Realizacija finančnega načrta JSS MOL za leto 2003 (v tisoč SIT)

	Vsebina	Realizacija 2002*	Finančni načrt 2003	Realizacija 2003	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6 =5/4	7 =5/3
A	A. BILANCA PRHODKOV IN ODHODKOV					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	625.950	3.070.096	1.998.140	65,1	319,2
	II. SKUPAJ ODHODKI	1.724.070	4.057.705	2.743.814	67,6	159,2
	III. PRESEŽEK (PRIMANKLJAJ)	-1.098.120	-987.609	-745.674	75,5	67,9
B	B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	1.401	778.000	419.014	53,9	29.908,2
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	20.000	150.000	0	0,0	0,0
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	-18.599	628.000	419.014	66,7	-
C	C. RAČUN FINANCIRANJA					
50	VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0	-	-
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	98.754	120.000	108.403	90,3	109,8
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-98.754	-120.000	-108.403	90,3	109,8
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	-1.215.473	-479.609	-435.063	90,7	35,8
	SKUPAJ PRIHODKI IN PRILIVI	627.351	3.848.096	2.417.154	62,8	385,3
	SKUPAJ ODHODKI IN IZDATKI	1.842.824	4.327.705	2.852.217	65,9	154,8

* V realizaciji 2002 so upoštevani podatki SSLO in SSLO NSO za prvo polletje in JSS MOL za drugo polletje leta 2002

1. Realizacija prihodkov in prilivov

V letu 2003 je bil na osnovi pridobljenega mnenja Ministrstva za finance uveljavljen nov način evidentiranja prihodkov JSS MOL skladen z odlokom o ustanovitvi JSS MOL. Tako so vsi prihodki (kot npr. vračila dolgoročnih stanovanjskih posojil, obročna odplačila stanovanj, najemnine od stanovanj javnega sklada) neposredni prihodki JSS MOL in se ne prikazujejo v proračunu MOL. JSS MOL je te vire usmeril na svoj račun z aprilom oz. majem 2003, kar tudi vpliva na realizacijo, saj je bilo načrtovano celoletno zbiranje teh sredstev na računih javnega sklada.

Skladno z načeli zakona o javnih financah in načeli načrtovanja likvidnosti se iz proračuna MOL plačuje samo že opravljene dobave blaga in storitve, transferi JSS MOL pa se nakažejo, ko ta nima prostih namenskih sredstev. Tako je JSS MOL za uresničevanje stanovanjskega programa najprej porabljal lastna namenska sredstva in sicer v višini 1.261.377 tisoč tolarjev, ki ne gredo skozi proračun MOL.

Preglednica 2: Realizacija prihodkov v letu 2003 (v tisoč SIT)

Konto	Ime konta	Skupaj realizacija 2002	Finančni načrt 2003	Realizacija 2003	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4	7=5/3
7102	Prihodki od obresti	5.912	40.200	16.179	40,2	273,7
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	251.108	530.000	305.673	57,7	121,7
7120	Denarne kazni	320	0	0	-	0,0
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	1.290	1.600	1.645	102,8	127,5
7141	Drugi nedavčni prihodki	168.690	5.000	5.109	102,2	3,0
7203	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	4.507	4.100	33.050	806,1	733,3
7311	Prejete donacije	0	0	8.526	-	-
	Prihodki od namenskih sredstev	431.827	580.900	370.182	63,7	85,7
7401	Prejeta sredstva iz proračuna občine	194.123	2.138.706	1.155.776	54,0	595,4
7401	Prejeta sredstva iz proračuna občine	-	350.490	472.182	134,7	-
	Prejeti transferi iz proračuna MOL	194.123	2.489.196	1.627.958	65,4	838,6
7500	Prejeta vračila danih posojil	378	372.000	229.693	61,7	60.765,3
7520	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	1.023	406.000	189.321	46,6	18.506,5
	Prejeti prilivi	1.401	778.000	419.014	53,9	29.908,2
	Skupaj prihodki in prilivi	627.351	3.848.096	2.417.154	62,8	383,9

V letu 2003 je JSS MOL realiziral za 2.417.154 tisoč tolarjev prilivov, kar je 62,8% načrtovanega in 383,9% več kot leta 2002. **Namenski prihodki** so izkazani v višini 370.182 tisoč tolarjev, kar je 63,7% načrtovanega. Zaradi zamika pri evidentiranju lastnih prihodkov v skladu z mnenjem ministrstva za finance se je v proračunu MOL v letu 2003 zbralo za 121.692 tisoč tolarjev namenskih sredstev JSS MOL. V finančnem načrtu se je predpostavljalo, da se bodo sredstva kupnin in kreditov celo leto 2003 zbirala na računu namenskih sredstev JSS MOL. Indeks prihodkov od prodaje zgradb je visok, ker so bili prihodki od prodaje hišic v Tomačevem v finančnem načrtu vključeni med sredstva kupnin iz privatizacije. Višina **transfernih prihodkov** je glede na dogovorjeni način črpanja odvisna od realizacije investicijske porabe sredstev. Pri tem je prišlo do zamikov, zato tudi realizacija transfernih prihodkov ne dosega načrtovanih okvirov.

2. Realizacija glavnih programov

2.1. Zagotavljanje neprofitnih stanovanj

Zagotavljanje najemnih neprofitnih stanovanj in bivalnih enot je najpomembnejša naloga stanovanjskega gospodarstva. Uresničuje se z gradnjo, nakupom starih in novih enot ter

celovito prenovo stanovanjskih hiš in se izkazuje na **investicijskih odhodkih**. Realizacija finančnega načrta JSS MOL po posameznih investicijah je razvidna iz spodnje preglednice.

Zaradi težav pri pridobivanju potrebnih dovoljenj za gradnjo in izvajanju postopkov javnega naročanja je bilo s finančnim načrtom zagotovljenih 80% sredstev, ki bi bila potrebna ob optimalnem poteku vseh 25 projektov.

Preglednica 3: Realizacija investicijskih odhodkov (v tisoč SIT)

Poglavje v stan. programu 2003	Vsebina	Načrtovana optimalna poraba sredstev po projektih	Realizacija v letu 2003	% realizacije 2003
4.	Stanovanjska gradnja - zagotovljena sredstva v FN JSS MOL	2.655.920	1.666.415	62,74
4.1.	Zagotavljanje socialnih stanovanj	2.433.600	1.285.860	52,84
4.1.1.	Tomačevo IV. a faza	115.000	190.072	165,28
4.1.2.	Tomačevo X. faza	438.000	502.851	114,81
4.1.3.	Polje MS 3/8	466.000	70.234	15,07
4.1.4.	Hermana Potočnika 17	266.000	17.487	6,51
4.1.5.	Cesta v Gorice	19.600	13.809	70,46
4.1.6.	Dolgi most	7.000	-	0,00
4.1.7.	Samski dom-nakup	400.000	-	0,00
4.1.8.	Nakup in menjava starih stanovanj	722.000	491.406	68,06
4.2.	Zagotavljanje najnujnejših bivalnih prostorov	146.000	7.019	4,81
4.2.1.	Litostrojska 10 II. faza	62.000	7.019	11,32
4.2.2.	Nakup starih stanovanj za NBP	84.000	-	-
4.3.	Prenova in revitalizacija	60.000	75.351	125,59
4.3.1.	Gradaška 16	50.500	53.295	105,54
4.3.2.	Križevniška 2	500	1.020	204,00
4.3.3.	Ciril Metodov trg 16	2.000	-	0,00
4.3.4.	Hrenova 6, 6 a	5.000	1.013	20,27
4.3.5.	Stari trg 16	2.000	-	0,00
4.3.6.	Križevniška 7	-	17.379	-
4.3.7.	Samova 25	-	2.642	-
4.4.	Zagotavljanje stanovanj za stanovanjske skupine in druge posebne oblike bivanja	76.500	26.135	34,16
4.4.1.	Ženska svetovalnica	21.500	1.402	6,52
4.4.2.	Hradeckega 18	5.000	321.600	6,43
4.4.3.	Zupančičeva jama	-	-	-
4.4.4.	Ob Ljubljani 16	36.000	5.929	16,47
4.4.5.	Ob železnici 16 – Saturnus	14.000	18.481	132,01
4.5.	Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj	60.000	19.730	32,88
4.5.1.	Zelena jama	50.000	6.022	12,05
4.5.2.	Vogalni prizidek Neubergerjeve	10.000	13.706	137,07
4.5.3.	Slape - ob pokopališču Polje	-	-	-
4.6.	Pripravljala dela za gradnjo in prenovo po letu 2003	552.625	253.535	45,88
4.6.1.	Izdelava strokovnih analiz in študij	10.000	2.293	22,93
4.6.2.	CM 7/8 Poljane, Povšetova 2,4,6,	-	1.350	-
4.6.3.	Stanežiče	0	0	-
4.6.4.	Zagotavljanje nadomestnih stanovanj in odkup drugih nepremičnin v sklopu pripravljanih del	542.625	249.892	46,05

Zagotavljanje socialnih stanovanj (4.1.)

Tomačevo IV.a faza

(16 stanovanj, 1214 m² stanovanjske površine)

Gradbena dela so zaključena. Pridobljeno je bilo uporabno dovoljenje. Stanovanja so delno že vseljena. Povečana poraba sredstev gre na račun zamika gradnje za dva meseca od načrtovanih in povečanja potrebnih izkopov pri sanaciji terena, na katerem je bilo prej smetišče.

Tomačevo X. faza

(36 stanovanj, 2732 m² stanovanjske površine)

Tudi na tej lokaciji so gradbena dela zaključena in pridobljeno uporabno dovoljenje. Stanovanja so delno že vseljena. Povečana poraba sredstev gre na račun povečanja potrebnih izkopov pri sanaciji terena, na katerem je bilo prej smetišče.

Polje MS 8/3

(78 stanovanj, 5000 m² stanovanjske površine)

Izbran je bil najugodnejši izvajalec gradbeno obrtniških del in konec septembra 2003 podpisana gradbena pogodba. Dela so v teku. Konec gradnje je načrtovan v decembru 2004.

Hermana Potočnika 17

(57 stanovanj, 3000 m² stanovanjske površine)

Pridobljeno je enotno gradbeno dovoljenje za prenovo samskega doma v stanovanjski objekt, vključno z zunanjo ureditvijo. Po neuspelem postopku izbora najugodnejšega izvajalca gradbenih del v letu 2003 je bil v februarju 2004 objavljen nov razpis za izbor izvajalca gradbeno obrtniških del.

Cesta v Gorice

(114 stanovanj in bivalnih enot, 6270 m² stanovanjske površine)

Opravljen je bil preselitev stanovalcev iz začasnih objektov in vse barake na tej lokaciji so bile dokončno odstranjene. Pridobljeno je bilo gradbeno dovoljenje za pripravljala dela za postavitev konsolidacijskega nasipa in teče postopek za izbor najugodnejšega izvajalca. V zaključni fazi je izdelava projektne in tehnične dokumentacije za izgradnjo novih stanovanj.

Dolgi most

(30 stanovanj, 1870 m² stanovanjske površine)

Z aktivnostmi nismo mogli pričeti, ker še niso izdelane in sprejete spremembe in dopolnitve prostorskega izvedbenega akta, zaradi nedorečenih pogojev glede visokih vod na tem delu Viča.

Nakup samskega doma

(cca 52 stanovanj, 3200 m² stanovanjske površine)

Izdelani so bili potrebni zazidalni preizkusi in predinvesticijska ocena variantnih arhitektonsko urbanističnih rešitev, ki so osnova za nadaljnje pogovore o primernosti investicije zaradi sprejetja odločitve o nakupu.

Nakup starejših stanovanj in najnujnejših bivalnih prostorov

Izveden je bil nakup 22 starejših stanovanj na trgu. Večjega števila ni bilo možno pridobiti zaradi njihovih previsokih cen.

Zagotavljanje najnujnejših bivalnih prostorov (4.2.)

Litostrojska 10

(20 bivalnih enot, 446 m² bivalne površine)

Po izboru najugodnejšega izvajalca gradbenih del se je pričelo z izvajanjem II. faze prenove v sklopu katere je bila do konca leta 2003 prenovljena polovica etaže z 10 enotami. Konec prenovitvenih del je načrtovan v letu 2004. Pridobivanje dovoljenja za gradnjo se je zavleklo, ker smo morali predhodno pridobiti zemljišče za postavitev smetnjaka.

Nakup starejših stanovanj in najnujnejših bivalnih prostorov

Udeležili smo se dveh javnih dražb, vendar so licitirane kupnine na m² presegle razumne meje.

Prenova in revitalizacija (4.3.)

Gradaška 16

(4 stanovanja, 302 m² stanovanjske površine)

Gradnja nadomestnega objekta je bila zaključena. Vselitev je bila opravljena v juliju 2003. Povečanje vrednosti gre na račun ureditve notranjega dvorišča med objekti Gradaška 16 in Gradaška 18.

Križevniška 2

(18 stanovanj, 1113 m² stanovanjske površine)

Potekajo pripravljala dela in dogovori z lastniki in najemniki s ciljem izpraznitve objekta.

Ciril Metodov trg 16

(5 stanovanj, 315 m² stanovanjskih površin, 1 lastniški poslovni prostor)

Še vedno poteka postopek denacionalizacije, zato z aktivnostmi še nismo pričeli.

Hrenova 6, 6a

(5 stanovanj, 373 m² stanovanjske površine, 128 m² poslovnih površin)

V izdelavi je projektna dokumentacija za pridobitev dovoljenja za gradnjo. Oviro predstavlja zagotovitev površin za mirujoči promet na funkcionalnem zemljišču.

Stari trg 16

(5 stanovanj, 209 m² stanovanjske površine, 2 poslovna prostora)

V izdelavi je projektno-tehnična dokumentacija za prenovo objekta.

Križevniška 7

(11 stanovanj)

Prenova je bila zaključena v letu 2002. V letu 2003 se je objekt vseljeval, v plačilo pa je zapadla zadnja situacija.

Samova 25

(dve stanovanji, 131 m² stanovanjske površine)

Prenova stanovanjske hiše z izrabo podstrešja je bila končana v letu 2002. V letu 2003 je bil plačan dokončni obračun.

Zagotavljanje stanovanj za stanovanjske skupine in druge posebne oblike bivanja (4.4.)

Ženska svetovalnica

(4 bivalne sobe in prostor za spremljajoči program, 282 m² koristnih površin)

Pridobljena je nova lokacijska dokumentacija. V izdelavi je nova parcelacija zemljišča. Ocenjujemo, da bo gradbeno dovoljenje pridobljeno v letu 2004.

Hradeckega 18

Opravljen je nakup dveh sosednjih stanovanjskih objektov. Zaradi novih spoznanj in strokovnega razvoja na tem področju in dodatnih prostorskih možnosti je v izdelavi nov zasnovalni projekt.

Zupančičeva jama

(15 stanovanj, 775 m² stanovanjske površine)

Z aktivnostmi bomo nadaljevali po razrešitvi postopka denacionalizacije.

Ob Ljubljanici 16

(6 bivalnih ateljejev, 185 m² bivalnih površin, 329 m² delovnih površin)

Projekt se vodi v sodelovanju z MOL MU, Oddelkom za gospodarjenje z nepremičninami. Pridobljeno je bilo gradbeno dovoljenje. Prvi razpis za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del ni bil uspešen.

Saturnus – Dnevni mladinski center

(nastanitveni del 160 m² površine)

V septembru 2003 je bil opravljen nakup stavbe. V izdelavi je projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja predvidoma v juniju 2004. Povečana poraba je predvsem zaradi spremenjene zakonodaje, ki je uvedla 20% DDV na promet nezazidanega stavbnega zemljišča, ki ga je bilo potrebno za to investicijo kupiti.

Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj (4.5.)

Zelena jama

(160 stanovanj, 10800 m² stanovanjske površine)

Za gradnjo 140 stanovanj v sklopu funkcionalne enote F3 poteka javni razpis z natečajem za izbor projektanta. Pričakujemo, da bo na osnovi izdelane dokumentacije pridobljeno gradbeno dovoljenje v drugi polovici leta 2004.

Za objekt V2 z 20 stanovanji v funkcionalni enoti F6 teče izdelava projektne dokumentacije. Pričetek gradnje je predviden sredi leta 2004.

Vogalni prizidki Neubergerjeve

(71 stanovanj)

Ministrstvo za okolje, prostor in energijo je na pritožbo sosedov odpravilo v letu 2002 izdano lokacijsko dovoljenje za izgradnjo prizidka z 20 stanovanji. Do spremembe Prostorsko ureditvenih pogojev za plansko enoto B Bežigrad – vzhod je projekt neizvedljiv, zato se je po sklenjeni pogodbi za inženiring opravil obračun opravljenih del. Stroški inženiringa so nad načrtovanimi zaradi povečanega obsega dela pri usklajevanju s sosedji in upravno enoto.

Slape

(25 stanovanj, 2025 m² stanovanjske površine)

Z aktivnostmi čakamo do obravnave predloga sprememb prostorskih ureditvenih pogojev na MS MOL.

Pripravljalna dela za gradnjo in prenavo

Sodelujemo z Oddelkom za urbanizem pri pripravi projektne naloge za izvedbo urbanistično arhitektnega natečaja za območje Stanežič. Pridobiva se upravno dovoljenje za rušenje nekaterih obstoječih objektov na območju ob Povšetovi cesti.

Za ureditveno območje VS 2/3 se izdelujejo strokovne podlage za spremembo prostorskega izvedbenega akta. Mestna občina je lastnik dela zemljišča, v sklopu katerega je možnost gradnje 30 stanovanjskih enot. Sprejetje urbanističnega dokumenta se načrtuje v začetku poletja 2004.

2.2. Dodeljevanje stanovanj

V letu 2003 se je nadaljevalo z oddajo stanovanj socialnim upravičencem v najem na podlagi sprejete prednostne liste. Z zagotavljanjem najnujnejših bivalnih prostorov so bili zagotovljeni osnovni bivalni pogoji tistim posameznikom in družinam, ki so se znašli v najtežji stiski, ki je terjala takojšnje ukrepanje. V sklopu priprave zemljišča za izgradnjo stanovanjske soseske na lokaciji Cesta v gorice sta bili izpraznjeni in porušeni še zadnji dve baraki, stanovalcem pa zagotovljena nadomestna stanovanja. Za potrebe stanovanjskih skupin sta bili namenjeni dve stanovanji. V okviru dodeljevanja stanovanj se je stanovanjsko vprašanje najemnikov reševalo tudi z zamenjavami stanovanj za primernejša, glede na spremenjene družinske razmere.

Preglednica 4: Število na novo dodeljenih enot

Namen	Število stanovanj
3. socialni razpis	53
Na podlagi sodbe Delovnega in socialnega sodišča	3
Bivalne enote	19
Stanovanjske skupine	2
Zamenjave	32
Nadomestna stanovanja za potrebe gradnje	16
SKUPAJ	125

2.3. Izvajanje upravnih nalog in postopkov

JSS MOL na osnovi odloka o ustanovitvi JSS MOL vodi skladno z veljavno zakonodajo tudi **upravne postopke** in upravne naloge iz izvorne pristojnosti Mestne občine Ljubljana.

Tako je bilo v letu 2003 skupno obravnavanih več kot 6.164 zadev, od tega 5.176 vlog za registracijo najemnih pogodb za stanovanja in aneksov ter za evidentiranje najemnih pogodb za poslovne prostore. Za vpis v register upravnikov je prispelo 95 vlog, 87 vlog za izdajo dovoljenja oz. soglasja za opravljanje dovoljene dejavnosti v stanovanju. Vloženih je bilo 160 vlog za ugotovitev upravičenosti do znižane neprofitne najemnine, za 218 zadev, kjer so ostale v veljavi odločbe iz let 2001 in 2002 smo zaradi ugotovitve ali so še izpolnjeni pogoji za znižano neprofitno najemnino preverili predložene listine in stranke pozivali na predložitev ter 53 vlog za povračilo dela stroškov kapitala lastnikom denacionaliziranih stanovanj. V 43 primerih je bila preverjena višina najemnine. Obravnavali smo 37 vlog za ugotovitev ali so prostori stanovanje, 17 vlog za nadomestna stanovanja za hišnike, 16 vlog za povračilo najemnine oz. odškodnine po končanem denacionalizacijskem postopku (72.čl. ZdeN) ter 20 vlog za izplačilo odpravnin po privatizacijskih modelih za bivše imetnike stanovanjske pravice.

Celo leto 2003 smo vzdrževali register najemnih pogodb kot prvo fazo registra stanovanj. Opravljenih je bilo 3.836 vnosov, tako da je v registru sedaj 18.982 najemnih pogodb in aneksov.

2.4. Druge naloge

Med transferi posameznikom so najpomembnejša izplačila ustreznega deleža sredstev za izvajanje **privatizacije po I. in II. modelu 125.** čl. stanovanjskega zakona in za ta namen smo v letu 2003 izplačali 37.558.740,81 tolarjev. Na podlagi novo uveljavljenega SZ-1 v bodoče lokalna skupnost ne bo imela te obveznosti. Sledi izplačevanje **subjektnih in objektnih subvencij**. JSS MOL redno izplačuje subvencije skladno z izdanimi odločbami. V letu 2003 je JSS MOL izplačal za 31.777.540 tolarjev subjektnih subvencij socialnim upravičencem. V decembru 2003 je bila ta oblika socialne pomoči izplačana za 331 najemnikov neprofitnih stanovanj. Od tega za 302 za stanovanja v lasti MOL oz. JSS MOL. Kot objektne subvencije je bilo lastnikom denacionaliziranih stanovanj v letu 2003 nakazanih 9.899.532 tolarjev, oz. se je subvencioniralo najemnine za 131 najemnikov novim lastnikom. Ta sredstva država refundira. Med transferi posameznikom so še pomembnejša izplačila najemnin po sodnih odločbah, izplačane odškodnine po ZDEN ter vračila lastne udeležbe in varščine.

Kot **tekoči transfer drugim ravnam države** pa so prikazana predvsem sredstva kupnin iz privatizacije, ki se skladno z zakonskimi določili mesečno odvajajo Stanovanjskemu skladu RS in Slovenski odškodninski družbi, davek na pomet nepremičnin in vračila najemnin občinam po delitveni bilanci.

Med **izdatki za blago in storitve** v višini 435.588 tisoč tolarjev so najpomembnejši stroški **tekočega vzdrževanja** v višini 335.623 tisoč tolarjev, ki zajemajo investicijsko in tekoče vzdrževanje skupnih delov, stroške storitev upravljanja in obratovanja, stroške praznih stanovanj, stroške zavarovalnih premij in druge stroške povezane z gospodarjenjem s stanovanji. Izpraznjena stanovanja se pred ponovno oddajo obnavljajo in posodablajo. V kolikor se pri tem poveča število točk za izračun vrednosti stanovanja pri obračunu neprofitne najemnine, se obnova stanovanja knjiži kot investicijsko vzdrževanje in se za vložek ustrezno zmanjša popravek vrednosti stanovanja.

Sproti se zagotavlja sorazmeren delež finančnih sredstev za **vzdrževalna dela skupnih delov**, kjer se za to odločijo tudi drugi etažni lastniki v stanovanjski hiši.

Ustrezno s povečanjem zaposlenih so se povečali tudi stroški pisarniškega materiala in podobni stroški.

V obravnavanem obdobju je proračun sproti zagotavljal sredstva za plače in ostale **stroške delovanja** Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana. V začetku leta je bilo na skladu zaposlenih 54 oseb, konec leta pa 59 oseb, od tega trije pripravniki. Zaposleni so razporejeni na ustrezna delovna mesta v skladu s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest JSS MOL. Plače se zaposlenim obračunavajo na podlagi individualnih pogodb o zaposlitvi in zakona o razmerjih plač v javnih zavodih, državnih organih in v organih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 18/94).

2.5. Vknjižbe v zemljiško knjigo

V letu 2003 se je povečalo aktivnosti v zvezi s postopki vknjižbe stanovanj last MOL v upravljanju Javnega stanovanjskega sklada MOL v zemljiško knjigo. V preteklosti se je s postopki čakalo zaradi sklenitve delitvene bilance med MOL in primestnimi občinami, kar je bilo končno urejeno s sklenitvijo pogodbe o delitvi premoženja med MOL in novo nastalimi občinami v aprilu 2001.

Večina stanovanj in stanovanjskih hiš v Ljubljani še ni vknjižena v zemljiško knjigo, ponekod je kot lastnik objekta vknjižen investitor, marsikje pa je vknjižena še družbena lastnina z imetnikom pravice uporabe ene od bivših ljubljanskih občin, ponekod pa ni vknjižen niti objekt (primer soseska Fužine).

Pospešeno izvajamo pripravo zemljiško knjižnih predlogov za objekte, ki so v 100 % lasti MOL ali JSS MOL.

Glede zemljiško knjižnih vpisov sodelujemo s pooblaščenimi izvajalci, ki tudi za druge etažne lastnike urejajo vpis v zemljiško knjigo in kjer je MOL oz. JSS MOL manjšinski lastnik. Stanje postopkov vpisa v zemljiško knjigo na dan 31.12. 2003 je naslednje:

Preglednica 5: Stanje postopkov vpisa stanovanj kot etažne lastnine v zemljiško knjigo

Postopek vknjižbe končan	Število vloženih ZK predlogov	Postopek v izvajanju*	Lastnik
67	75	288	MOL
20	743	8	JSS MOL
87	818	298	SKUPAJ

* izdelujejo se zemljiškoknjižni predlogi in etažni načrti, pridobivajo listine

3. IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Sestavni del izkaza prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov je izkaz računa finančnih terjatev in naložb drugih uporabnikov. Izkaz vsebuje podatke o danih posojilih in kapitalskih naložbah ter prejetih vračilih.

Sprejet je bil pravilnik o dodeljevanju stanovanjskih posojil JSS MOL (Uradni list RS, št. 48/03) in objavljen 5. javni razpis za dodelitev **stanovanjskih posojil** v višini 150 milijonov tolarjev od tega 100.000.000,00 SIT za upravičence, ki ne sodelujejo v akciji Ljubljana - moje mesto (LMM) in 50.000.000,00 za sodelujoče v tej akciji, za katere prispeva MOL tudi nepovratna sredstva za obnovitvena dela ter za upravičence, ki sodelujejo v kompleksni rekonstrukciji s stanovanjskim programom predvidenih objektov na Križevniški 2 in Starem trgu 16.

Vseh prispelih vlog je bilo 62, med njimi le ena nepopolna. Tako je 61 prosilcem bilo odobreno posojilo v višini 80 % njihove investicije. Skupna višina odobrenih posojil je znašala 98.323.291,00 SIT.

Sredstva stanovanjskih posojil so namenjena za obnovo 33 stanovanjskih hiš v mestu, od tega jih 6 sodeluje tudi v akciji LMM, 1 hiša pa sodeluje v kompleksni rekonstrukciji. Prosilci posojil še niso črpali v letu 2003.

4. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

V izkazu računa financiranja se izkažejo podatki o prejetih zneskih iz najetih posojil in podatki o odplačilih glavnih najetih posojil v obračunskem obdobju. Izkaz računa financiranja je sestavni del izkaza prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov.

V letu 2003 se JSS MOL ni zadolževal, s pripojitvijo SSLO NSO pa je prevzel obveznosti za vračanje kreditov Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije. V letu 2003 smo redno odplačevali zapadle anuitete. Umirjanje inflacije v letu 2003 je vplivalo na nižje izplačilo obresti in glavnice od načrtovane.

5. BILANCA STANJA

5.1. Sredstva

Skupna vrednost sredstev JSS MOL 31. decembra 2003 znaša 36.092.236 tisoč tolarjev.

Neopredmetena dolgoročna sredstva so računalniški programi za vodenje stanovanjskih registrov in finančno poslovanje stanovanjskega sklada. Predpisana letna stopnja odpisa znaša 25%. Pri materialnih pravicah je popravek vrednosti na dan 1.1.2003 manjši za 6.673 tisoč tolarjev preveč obračunane amortizacije za obdobje julij-december 2002.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše **nepremičnine**. Njihova sedanja vrednost konec leta znaša 31.610.790 tisoč tolarjev, kar predstavlja 87,6 % delež bilančne vsote.

V poslovnih knjigah so nepremičnine ovrednotene po ocenjenih vrednostih in manjši del (pridobitve od 1. julija 2002 dalje) po nabavnih vrednostih ugotovljenih po računovodskih standardih. Ocenjene vrednosti je izdelal pooblaščen ocenjevalec nepremičnin mag. Milan Torkar v prvem polletju 2002 in se od vnosa v poslovne knjige vodijo skladno z veljavnimi predpisi. Popravek vrednosti osnovnih sredstev je opravljen skladno z določili navodila o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS št. 54/02). Za stavbe iz trdega materiala je predpisana 3% letna stopnja odpisa oz. 33 letna amortizacijska doba, tako je bila v letu 2003 obračunana amortizacija nepremičnin v višini 974 milijonov tolarjev.

Neodpisana vrednost **nepremičnin v lasti JSS MOL** konec leta znaša 8.887 milijonov tolarjev, sedanja vrednost nepremičnin v lasti MOL, s katerimi JSS MOL upravlja po pogodbi, pa 22.724 milijonov tolarjev oz. 71,9% skupne bilančne vrednosti nepremičnin. Pregled sedanjih vrednosti nepremičnin glede na lastništvo je razviden iz spodnje preglednice.

Preglednica 6: Sedanje vrednosti nepremičnin

Vsebina	Sedanja vrednost v tisoč tolarjih	Struktura
Nepremičnine v lasti JSS MOL	8.886.837	28,1
Stanovanja v lasti	8.618.693	27,3
Stanovanja v izgradnji	268.144	0,8
Nepremičnine MOL v upravljanju	22.723.952	71,9
Zemljišča	320.484	1,0
Stanovanja v upravljanju JSS	21.309.900	67,4
Novogradnje in prenove v teku	1.093.568	3,5

Nepremičnine	31.610.789	100,0
---------------------	-------------------	--------------

Stanje neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev **v lasti** na dan 1.1.2003 je 8.330.985 tisoč tolarjev in je za preveč obračunano amortizacijo 7-12/2002 v znesku 95.442 tisoč tolarjev večje od sedanje vrednosti na dan 31.12.2002.

Dejansko povečanje nabavne vrednosti zgradb v lasti je znašalo 797.095 tisoč tolarjev iz naslova nakupov starih stanovanj, nakupov novih stanovanj v izgradnji, razdrtja kupoprodajne pogodbe in izvedenih prenov stanovanj. Obračunana amortizacija v letu 2003 je vrednost sredstev v lasti zmanjšala za 208.068 tisoč tolarjev.

Skladno s pogodbo o sodelovanju med JSS MOL in MOL na področju uresničevanja nalog stanovanjskega gospodarstva JSS MOL upravlja s pretežnim delom stanovanjskega fonda MOL.

V registru osnovnih sredstev se vodi tudi osnovana sredstva (opremo), ki so že v celoti odpisana, pa se še uporabljajo za opravljanje dejavnosti, to so predvsem računalniki in računalniška oprema.

Neodpisana vrednost **nepremičnin v upravljanju** na dan 31.12.2003 je 22.723.952 tisoč tolarjev. Od tega je vrednost zemljišča 320.484 tisoč tolarjev, sedanja vrednost zgradb pa 22.403.368 tisoč tolarjev.

Med letom se je stanje povečevalo zaradi izvedenega popravka preveč obračunane amortizacije za 5.790 tisoč tolarjev v drugem polletju 2002, ugotovljenega ob reviziji računovodskih izkazov za leto 2002 in za izvedene obnove posameznih stanovanj in izvajanja investicije v teku v znesku 139.111 tisoč tolarjev.

Dejanskega povečanja nabavne vrednosti zgradb je bilo 1.082.795 tisoč tolarjev zaradi obnov stanovanj in povečanja investicij v teku. Dejanskega povečanja popravka vrednosti zaradi obnov stanovanj je bilo za 108.483 tisoč tolarjev. Dejanskega zmanjšanja nabavne vrednosti zaradi izločenih stanovanj je bilo 1.468.136 tisoč tolarjev, dejanskega zmanjšanja popravka vrednosti zaradi izločitev pa je bilo 763.090 tisoč tolarjev.

Tekom leta 2003 je bilo zaradi različnih vzrokov izločenih 128 enot od tega na osnovi denacionalizacijskih odločb 45 enot in na osnovi sklenjenih kupoprodajnih pogodb po stanovanjskem zakonu je bilo izločenih 19 enot. Po pravnomočni sodbi je bil v last pokojninskega sklada prenesen objekt Viška 31 s 30 stanovanji. Zaradi priprav na novogradnjo je bilo porušenih 10 enot. Na osnovi aktivnosti pri urejanju lastninske dokumentacije in evidence je bilo izločenih 24 enot, za katere je iz listin izhajalo, da niso v lasti MOL oz. so v upravljanju drugih oddelkov MOL.

Amortizacija za leto 2003 je zmanjšala vrednost zgradb v upravljanju za 766.021 tisoč tolarjev.

Na stanja izkazana v obrazcu Stanja in gibanje neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev vplivajo še medletni prenosi med konti.

Vse novogradnje in prenove v teku, ki so se izvajale v letu 2003 sodijo med sredstva v lasti MOL, s katerimi JSS MOL upravlja. Konec leta je bila vrednost nepremičnin v gradnji 1.093 milijonov tolarjev.

Dolgoročno dana posojila posameznikom po stanju 31. decembra 2003 znašajo 1.550.282 tisoč tolarjev, kar je za 3,1% več kot leto poprej. V priloženi bilanci stanja je ta vrednost znižana za 169.424 tisoč tolarjev, ki predstavlja ocenjeno vrednost anuitet zapadlih v letu 2004. Računovodski standardi določajo, da se vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, izkaže med kratkoročnimi terjatvami.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja do kupcev stanovanj iz privatizacije stanovanj po stanovanjskem zakonu so v poslovnih knjigah izkazane v višini 1.863.846 tisoč tolarjev, kar je za 1,7% manj kot leto poprej, kar kaže na usihanje tega pomembnega vira sredstev za stanovanjsko graditev. V priloženi bilanci stanja je ta vrednost znižana za 241.803 tisoč tolarjev, kar predstavlja ocenjeno vrednost obrokov zapadlih v naslednjih 12 mesecih. Za enak znesek so povečane druge kratkoročne terjatve.

Denarna sredstva na računih znašajo 19.853 tisoč tolarjev, od tega je 18.900 tisoč tolarjev depozitov na odpoklic pri banki.

Kratkoročne terjatve do kupcev (terjatve za najemnine oz. uporabnine do posameznikov in upravnikov) znašajo 296.235 tisoč tolarjev, kar je za 16,3 % več kot na začetku leta. Vse terjatve so zapadle. Dolžnike se opominja 2-3 krat letno. Proti večjim oz. dolgotrajnejšim dolžnikom pa se vlaga tožbe na prekinitev najemnega razmerja in izvršbe. Dosti naših najemnikov pa je težko izterljivih, ker nimajo zadostnih dohodkov in premoženja.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega plana izhajajo predvsem iz decembrskega zahtevka za prenakazilo investicijskega transferja, ki je bilo realizirano v začetku januarja 2004.

Izkazane **kratkoročne terjatve iz financiranja** so predvsem terjatve do Banke Koper za prejeta vračila dolgoročnih stanovanjskih posojil. V izkazih so povečane za 169.424 tisoč tolarjev, kar predstavlja ocenjeno vrednost anuitet dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2004.

Druge kratkoročne terjatve predstavljajo terjatve iz kupnin po stanovanjskem zakonu in terjatve iz kupnin za hišice v Tomačevem. V izkazih so povečane za 241.803 tisoč tolarjev, kar predstavlja ocenjeno vrednost kupnin zapadlih v naslednjih 12 mesecih.

Med **neplačanimi odhodki** se izkazujejo odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju, to so neplačani računi dobaviteljem, natečene obresti za posojila in neplačane plače zaposlenim za mesec december.

Terjatve do proračuna so posledica politike izvrševanja proračuna MOL, ki je stanovanjskemu skladu tekoče zagotavljal sredstva za delovanje in sredstva za realizirane investicijske programe. Tako konec leta sklad ne izkazuje nobenih **kratkoročnih finančnih naložb**.

5.2. OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

Pasiva bilance stanja 31. decembra 2003 kaže na pretežno financiranje z dolgoročnimi viri, saj kratkoročni viri predstavljajo le 2,7% delež virov sredstev oz. 972.227 tisoč tolarjev.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december 2003, ki zapadejo v izplačilo januarja 2004.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev so obveznosti, saj je pri izvajanju investicij običajni plačilni rok 60 dni po prejemu računa. Neplačanih zapadlih obveznosti ni.

Sprememba je pri **neplačanih prihodkih in** izhaja predvsem iz spremenjenega načina knjiženja. Najemnine, ki jih iz premoženja MOL v upravljanju fakturira JSS MOL se ne izkazujejo več kot terjatev do proračuna oz. neplačani prihodki javnega sklada, pač pa jih izkazujemo izvenbilančno, kot evidenco realiziranih namenskih sredstev stanovanjskega gospodarstva v proračunu MOL.

Splošni sklad, ki je bil konec leta 2002 oblikovan v višini 4.694.979 tisoč tolarjev, je v letu 2003 oblikovan le za sredstva za delovanje in razlike na presežek iz preteklih let. Ostala

sredstva sklada so se skladno s strokovnimi navodili prenesla v sklad namenskega premoženja.

Dolgoročne rezervacije oblikovane iz presežkov neprofitne organizacije v letih 2000 in 2001 so bile v letu 2003 porabljene za novogradnjo in investicijsko vzdrževanje.

V poslovnih knjigah je **sklad namenskega premoženja** oblikovan v višini 8.552.547 tisoč tolarjev in sicer iz sklada za namensko premoženje za osnovna sredstva v višini 6.902.854 tisoč tolarjev in sklada za drugo namensko premoženje v višini 1.649.693 tisoč tolarjev.

Vrednost **dolgoročno prejetih kreditov** po pogodbah s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije za pridobivanje neprofitnih stanovanj znaša 2.903.806 tisoč tolarjev, kar predstavlja za 2,1% več kot leto poprej in predstavlja 8,0% delež virov.

Vrednost **dolgoročnih obveznosti** iz poslovanja konec leta znaša 866.602 tisoč tolarjev, kar je za 4,9% več kot leto poprej oz 2,4% bilančne vsote. Od tega je za 631.149 tisoč tolarjev obveznosti iz plačanih lastnih udeležb neprofitnih najemnikov. Skladno s sklenjenimi pogodbami bo lastna udeležba vrnjena najemnikom najkasneje v 10 letih po preteku 25 letnega obdobja oz. ob izselitvi. Vplačane lastne udeležbe se revalorizirajo s TOM. Dolgoročne obveznosti iz varščin znašajo 235.452 tisoč tolarjev. Varščine se vračajo ob predaji nepoškodovanega izpraznjenega stanovanja revalorizirane skladno s spremembo srednjega tečaja Banke Slovenija za EUR.

Najpomembnejši delež virov v višini 63,0% predstavljajo **obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje** v višini 22.723.952 tisoč tolarjev.

5.3. IZVENBILANČNA EVIDENCA

Z izvenbilančnimi vknjižbami JSS MOL evidentira vrednost stanovanjskih nepremičnin, s katerimi upravlja in so last primestnih občin, še nepredanih stanovanj ter vrednost prejetih poroštev in garancij. V višini 1.504 milijonov tolarjev so izkazani tudi prihodki od premoženja MOL (najemnine), ki ga ima JSS MOL v upravljanju, vendar so plačila evidentirana kot prihodek proračuna MOL. Zaradi prenizke realizacije pa teh sredstev JSS MOL še ni prejel kot transferni prihodek.

Izvenbilančna evidenca skupaj		4.781.926 tisoč SIT
Vrednost nepremičnin drugih občin v upravljanju		53.296 tisoč SIT
Prejete najemnine na račun 849	B	1.504.365 tisoč SIT
Prejeta poroštva za kredite		2.737.971 tisoč SIT
Prejete garancije		486.294 tisoč SIT

II. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

1. Zakonske in druge pravne podlage

V letu 2003 je bil sprejet **nov stanovanjski zakon** (Uradni list RS, št. 69/03; v nadaljevanju SZ-1), ki je stopil v veljavo 14. oktobra. Novi stanovanjski zakon na novo ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanj, lastninsko pravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države in občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijski nadzor nad uresničevanjem določb zakona. Zaradi sprememb, ki jih prinaša novi stanovanjski zakon, bo sprejetih ali dopoljenih deset podzakonskih predpisov. Štirje podzakonski predpisi, in sicer s področja označevanja stanovanj, minimalnih tehničnih pogojev za stavbe za posebne namene, glede izdelave poročila o upravnikovem delu ter poslovnik o delu Stanovanjskega sveta, bodo na novo oblikovani. Šest predpisov pa bo vsebinsko dopoljenih oz. nadgrajenih z usmeritvami iz novega stanovanjskega zakona.

Način in postopek za izračun najemnin v neprofitnih stanovanjih in stanovanjskih hišah je določen z **odlokom o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih** (Uradni list RS, št. 23/00 in 96/01), **sklepom o določitvi višine najemnine v stanovanjih in najnujnejših bivalnih prostorih v lasti Mestne občine Ljubljana** (Uradni list RS, št. 75/00, 109/01 in 117/03) in sklepom o določitvi višine najemnine v stanovanjskih, najnujnejših bivalnih prostorih in garažah v lasti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Ur. l. RS, št. 16/03 in 127/03, pop. 135/03). S spremembami sklepov v letu 2003 je bila uveljavljena sprememba, ki jo je prinesla odločba Ustavnega sodišča RS (Ur. l. RS, št. 29/03).

Nova najemninska politika, kot jo ureja SZ-1 in nova uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03), bo stopila v veljavo 1.1.2005.

Nacionalni stanovanjski program (Uradni list RS, št. 43/00) opredeljuje najpomembnejše smeri razvoja stanovanjske oskrbe, ki izražajo javni interes na stanovanjskem področju, to pa je vsakemu državljanu Republike Slovenije ob njegovem lastnem prizadevanju omogočiti pridobitev primerne stanovanja za njegove potrebe in za potrebe njegove družine.

S sprejemom **odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana** (Uradni list RS, št. 109/01) je Mestna občina Ljubljana ustanovila finančni in nepremičninski javni sklad.

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2003, ki je opredelil obseg, lokacije in dinamiko graditve najemnih stanovanj, ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo, prenovo in ustrezno zasedenost stanovanj v občini, posebne stanovanjske programe, ki upoštevajo arhitektonske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide in način izvajanja pomoči pri pridobitvi in uporabi stanovanj, je Mestni svet MOL obravnaval in sprejel na 7. izredni seji dne 7.4.2003.

2. Uresničevanje dolgoročnih ciljev

Dolgoročno zastavljeni cilji na področju zagotavljanja socialnih in neprofitnih najemnih stanovanj se uresničujejo skladno z načrti, vendar nam zaradi premajhnega obsega novogradenj ne uspeva zmanjševati stanovanjskega primanjkljaja.

Zaradi omejenih finančnih možnosti, ki temeljijo na doslej znanih rednih prilivih na področju stanovanjskega gospodarstva in proračunskih sredstvih MOL, se je cilj vključevanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot soinvestitorja v posamezne projekte stanovanjske gradnje pričel pripravljati na projektu Zelena jama.

Pri izvajanju programa je temeljna skrb posvečena obnavljanju stanovanj in stanovanjskih hiš in s tem tudi ohranjanju kulturne dediščine ter izboljševanju bivalnega okolja. Poleg fizične prenove stanovanjskih hiš je bila podpora prenovi dana tudi z ugodnimi stanovanjskimi posojili lastnikom v hišah, ki so vključene v program prenove v stanovanjskem programu MOL in z ugodnimi stanovanjskimi posojili za prenovo skupnih delov in naprav.

Kontinuirano se je izvajala skrb za zagotavljanje prilagojenih stanovanj upravičencem s posebnimi potrebami. Tekoče so se v okviru možnosti zagotavljali najnujnejši bivalni prostori za ljudi v največjih socialnih stiskah.

3. Uresničevanje letnih ciljev na področju ovrednotenih programov za leto 2003

Uresničevanje letnih ciljev je predstavljeno v poglavju II. Poročilo o realizaciji finančnega načrta.

4. Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev upošteva fizične, finančne in opisne kazalce

Ocenjujemo, da smo pri doseganju zastavljenih ciljev uspešni. Načrtovane naloge, pri katerih nismo bili vezani na druge dejavnike, smo izvedli v predvidenih rokih in načrtovanem fizičnem in finančnem obsegu. Nekatero naloge oz. projekti so se zaradi novih spoznanj, ki niso vezana na stanovanjsko gospodarstvo spremenili in se je zato njihova realizacija nekoliko časovno zamaknila.

Z zgrajenimi stanovanji in stanovanji, ki so se sprostila v okviru obstoječega stanovanjskega sklada smo rešili 125 stanovanjskih vprašanj prosilcev, ki so izpolnjevali pogoje. Na osnovi izvedenega razpisa so bila odobrena posojila 61.

5. Nastanek morebitnih nedopustnih ali nepričakovanih posledic pri izvajanju programa

Izrazit zaostanek pri realizaciji programa je v letu 2003 nastal zaradi pritožb ponudnikov izvedbenih del v postopkih javnega naročanja. Zaradi tega se postopke ponavlja, kar posledično pomeni celoletni zastoj posameznega projekta stanovanjske gradnje.

Npr. razpis za prenovo samskega doma na Hermana Potočnika 17 je bil zaradi preferiranja načela formalnosti po dveh pritožbah na revizijsko komisijo razveljavljen. Po uveljavitvi novega zakona o javnih naročilih smo objavili nov razpis.

Pričakujemo, da se bo z uporabo novega zakona o javnih naročilih stanje na tem področju izboljšalo.

6. Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev v primerjavi z doseženimi cilji iz poročila preteklega leta ali več preteklih let

V primerjavi s preteklim letom je obseg realizacije bistveno večji, povečano pa je tudi uresničevanje finančnega načrta.

V primerjavi s preteklimi leti je tudi sodelovanje na področju zagotavljanja stavbnih zemljišč za načrtovane projekte stanovanjske gradnje boljše. Zagotovljena zemljišča še vedno po fizičnem obsegu ne zadostujejo potrebam, postopki pridobivanja pa so predolgotrajni, kar tudi posledično pomeni zastoje tako pri izgradnji kot pri porabi finančnih sredstev.

7. Ocena gospodarnosti in učinkovitosti poslovanja glede na opredeljene standarde in merila

Gospodarnost in učinkovitost poslovanja na stanovanjskem področju je odvisna predvsem od ustreznosti zakonodaje.

Poznavajoč slabosti starega stanovanjskega zakona in podzakonskih predpisov, smo intenzivno sodelovali pri pripravi novega stanovanjskega zakona ter podzakonskih aktov in sicer: pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj, uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitnih najemnin in merilih za subvencioniranje le teh, pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanjskih stavb in stanovanj.

Tako smo v stanovanjskem zakonu uspeli uveljaviti določilo, da občine, država in javni stanovanjski skladi lahko oblikujejo svoje rezervne sklade in niso dolžni vplačevati v rezervne sklade posameznih večstanovanjskih hiš, kjer se pojavljajo kot etažni lastniki.

Za gospodarnejše poslovanje smo poskrbeli s sistemom zamenjav stanovanj med najemniki tako, da v okviru možnosti omogočamo najem cenejših stanovanj tistim s slabšimi gmotnimi razmerami.

8. Ocena delovanja notranjega finančnega nadzora

Za izvajanje notranje kontrole je bila v letu 2003 pooblaščenca Služba za notranjo revizijo Mestne občine Ljubljana, ki opravlja svoje naloge skladno s sprejetim programom. Le-ta pa v letu 2003 ni vključeval pregleda poslovanja stanovanjskega sklada.

JSS MOL je skladno z 9. členom zakona o javnih skladih zavezan k revidiranju letnega poročila. Tako je bila v letu 2003 izvedena zunanja revizija računovodskih izkazov za leto 2002. Na osnovi poročila o revidiranju letnega poročila so bili v letu 2003 uvedeni ukrepi, ki preprečujejo ponavljanje pomanjkljivosti in napak, na katere je opozorila zunanja revizija. V letu 2003 se je povečala kontrola dejanskega uporabljanja posameznih stanovanj in povečalo delo z dolžniki.

Na osnovi navedenega ocenjujemo, da se je v primerjavi z letom 2002 sistem notranjih kontrol v letu 2003 izboljšal.

9. Pojasnila na področjih, na katerih zastavljeni cilji niso bili doseženi

Zastavljeni cilji na nekaterih projektih niso bili doseženi:

- zaradi še vedno premajhnega obsega stavbnih zemljišč oz. dolgotrajnosti njihovega pridobivanja,
- zaradi pritožb ponudnikov za izvajanje projektiranja in gradbenih del v postopkih javnega naročanja,
- zaradi predolgotrajnih postopkov sprejemanja posameznih odločitev v MOL pri vodenju investicij, kjer sodelujejo oddelki MOL,
- ker niso bili sprejeti prostorski izvedbeni akti, ki so podlaga za izvajanje naših aktivnosti,
- ker na nekaterih načrtovanih projektih proti pričakovanjem še niso bili zaključeni postopki denacionalizacije nepremičnin,
- zaradi novih spoznanj strokovnih inštitucij izven stanovanjskega področja, zaradi katerih je prišlo do spremembe projekta,

- zaradi dolgotrajnih in kompliciranih postopkov na področju prenove, vezanih na promet nepremičnin.

Zaradi premajhnega obsega razpoložljivih stavbnih zemljišč se usmerjamo v vse razpoložljive možnosti zagotavljanja stanovanj, od nakupov starih stanovanj, nakupov novih stanovanj po limitirani ceni, do nakupa in prenove samskih domov.

Pričakujemo, da se bo stanje na področju javnega naročanja izboljšalo zaradi novega zakona o javnih naročilih, ki drugače ureja to področje.

Z organizacijskimi ukrepi (projektno vodenje) in kadrovskimi rešitvami pričakujemo izboljšanje sodelovanja s posameznimi oddelki MOL.

Projekte, kjer že dlje časa ni prišlo do izdelave oz. sprejema prostorsko izvedbenega akta, ki bi omogočal njihovo realizacijo ali postopek denacionalizacije še ni rešen, smo vključili v pripravljalna dela in čakamo na izpolnitev predhodnih pogojev.

Na področju prenove ni možno vnaprej predvideti, za katere prodaje ali zamenjave nepremičnin se bo možno z lastniki sporazumeti. Predpisani postopek vključitve v program prodaje, zamenjave oziroma program nabav, ki ga je možno dopolnjevati oz. spreminjati le s sklepi MS MOL, ni primeren, ker je predolgotrajen, promet z nepremičninami na trgu se odvija hitro. Rešitev bi bila v prenosu stavb v namensko premoženje JSS MOL, saj je zakon o javnih skladih predvidel rešitve, ki omogočajo hitro in učinkovito odzivanje in posledično realizacijo programa.

10. Ocena učinkov poslovanja na druga področja

Z uresničevanjem načrtovanih projektov stanovanjske gradnje in prenove zagotavljamo ustrezen stanovanjski standard in izboljšujemo bivalno okolje.

Z izboljševanjem stanovanjske oskrbe spodbujamo demografski razvoj in omogočamo ustanavljanje novih gospodinjstev, prispevamo k varstvu družine, starejših oseb in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva. Z zagotavljanjem bivalnih enot preprečujemo najhujše socialne stiske. Vsem, ki izpolnjujejo dohodkovne in druge pogoje subvencioniramo najemnino in tako izboljšujemo stanje na področju socialnega skrbstva.

Jožka HEGLER

Direktorica



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

B. RAČUNOVODSKI IZKAZI

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA

S POJASNILI

ZA LETO 2003