



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306-10-10, ☎ 306-12-14

Številka: 014-77/2009-1

Datum: 24. 4. 2009

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T

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

PRIPRAVILA: **Strokovna služba Javnega stanovanjskega sklada**
Mestne občine Ljubljana

NASLOV: **Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL**
za leto 2008

POROČEVALKI: **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 2008, ki ga je Nadzorni svet JSS MOL potrdil na 44. seji dne 24. 4. 2009.
2.
Ugotovljeni presežek prihodkov nad odhodki iz namenskega premoženja v letu 2008 v višini 2.113.563 EUR ostaja na skladu namenskega premoženja za drugo na kontu 9403-9002 Presežek prihodkov JSS MOL.
3.
Presežek prihodkov nad odhodki sredstev MOL v letu 2008 v višini 264.356 EUR iz konta 9403-9001 Presežek prihodkov MOL se razporedi na konto skupine 985 – presežek prihodkov nad odhodki za sredstva MOL, prejeta v upravljanje JSS MOL.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:

- Letno poročilo JSS MOL za leto 2008



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

LETNO POROČILO

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

ZA LETO 2008

Ljubljana, februar 2009

KAZALO

UVODNA POJASNILA	2
POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA	5
DODATEK K REVIZORJEVEMU POROČILU	6

A. RAČUNOVODSKO POROČILO

1. BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2008	8
2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	9
3. POJASNILA K IZKAZOM	16
3.1 POJASNILA K BILANCI STANJA	16
3.2 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	25
3.2.1 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	28
3.2.2 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA	28
3.3 RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA	28
4. OBVEZNE PRILOGE	34
4.1 PRILOGE K BILANCI STANJA	34
4.1.1 STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	34
4.1.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL	35
4.2 PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	37
4.2.1 IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	37
4.2.2 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA	39

B. POSLOVNO POROČILO

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	41
1.1 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV	42
1.2 ODPREJANJE REALIZACIJE OD SPREJETEGA FINANČNEGA NAČRTA	50
1.3 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV	50
1.4 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET	51
1.5 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI	51
2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	52
2.1 ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE	52
2.2 URESNIČEVANJE DOLGOROČNIH CILJEV	52
2.3 URESNIČEVANJE LETNIH CILJEV NA PODROČJU OVREDNOTENIH PROGRAMOV	55
2.4 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV	57
2.5 NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA	58
2.6 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V PRIMERJAVI Z DOSEŽENIMI CILJI IZ POROČILA PRETEKLEGA LETA ALI VEČ PRETEKLIH LET	59
2.7 OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA	59
2.8 OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA	59
2.9 POJASNILA NA PODROČJIH NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI	60
2.10 OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA	61

C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC	62
--	----

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, prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš.

JSS MOL skladno z odlokom o ustanovitvi, ki je bil v letu 2008 dopolnjen⁴, opravlja predvsem naslednje dejavnosti:

- pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Ljubljana,
- investira in soinvestira v gradnjo nepremičnin, ki predstavljajo funkcionalno celoto stanovanjskih objektov (stanovanjski ali stanovanjsko-poslovni objekti s pripadajočimi parkirnimi mesti),
- kupuje ali na drug način pridobiva stanovanjske hiše, stanovanja in stanovanjske enote, z oddajo katerih zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja,
- 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,
- izvaja vse postopke za dodelitve in zamenjave stanovanj,
- gospodari s stanovanjskim fondom oziroma drugimi nepremičninami, ki so sestavni del namenskega premoženja,
- izvaja kreditiranje občanov za stanovanjske potrebe,
- upravlja s stvarnim premoženjem ustanovitelja,
- pridobiva kredite za investicije na stanovanjskem področju,
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja,
- 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,

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. 18/08

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.

Letno poročilo za leto 2008 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov in navodil:

- Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 110/02, 127/06, 14/07, 64/08 in 109/08),
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Uradni list RS, št. 12/01, 10/06 in 8/07),
- Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in 30/02-1253),
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07 in 124/08).

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 2008. **Tržne dejavnosti** za leto 2008 niso bile načrtovane in izvajane. Vrednosti v poročilu so izkazane v evrih, zato lahko pri nekaterih vrednostih pride do manjšega odstopanja zaradi zaokroževanja.

Mestni svet MOL je na 12. seji dne 20. decembra 2007 sprejel Stanovanjski program MOL za leto 2008 - 2009, kjer so obširneje predstavljene posamezne naloge in investicije na stanovanjskem področju. Skladno s 27. členom zakona o javnih financah je Mestni svet MOL na 12. seji dne 20. decembra 2007 izdal soglasje k odprtemu finančnemu načrtu JSS MOL za leto 2008 in 2009. Sredstva za izvajanje stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana je v letu 2008 zagotavljal tudi proračun Mestne občine Ljubljana (poglavje 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije - Stanovanjsko gospodarstvo), ki je bil sprejet na 12. seji Mestnega sveta MOL dne 20. decembra 2007, na isti seji je bil sprejet tudi Odlok o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2009¹, ki sta za stanovanjsko področje načrtovala sredstva v višini leta 2007 brez soglasja za novo zadolževanje JSS MOL.

Na teh osnovah sta bila pripravljena uravnotežena finančna načrta za leti 2008 in 2009, ki sta bila sprejeta na 36. seji Nadzornega sveta JSS MOL dne 30. januarja 2008. Zaradi pomanjkanja virov sredstev so bili v uravnoteženem finančnem načrtu nekateri projekti izločeni, zato je župan predlagal sprejem Odloka o dopolnitvi Odloka o proračunu MOL za leto 2008² s katerim je ustanovitelj na seji 10. marca 2008 dal JSS MOL soglasje za dodatno zadolžitev v letu 2008 v višini 14.000.000 evrov. Na osnovi tega soglasja je bil pripravljen dopolnjeni Finančni načrt JSS MOL za leto 2008, ki ga je Nadzorni svet JSS MOL sprejel na 38. seji dne 10. aprila 2008.

V letu 2008 je MS MOL sprejel dva Odloka o rebalansu proračuna MOL v letu 2008 in sicer na 18. seji 30. junija 2008³ in na 12. izredni seji 17. novembra 2008⁴.

Po sprejemu proračuna za leti 2008 in 2009 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 leti 2008 in 2009⁵. Po sprejemu rebalansa proračuna

¹Uradni list RS, št. 15/09.

²Uradni list RS, št. 25/08.

³Uradni list RS, št. 72/08.

⁴Uradni list RS, št. 110/08.

⁵Št. pogodbe 410-59/2008-1 u dne 11. februar 2008.

MOL v juniju 2008 je bil sklenjen dodatek št. 1 k navedeni pogodbi¹. Za ureditev posamičnih primerov zagotavljanja sredstev iz drugih proračunskih postavk je MOL sklenila dodatek št. 2² ter po sprejemu rebalansa v novembru še dodatek št. 3³ k predmetni pogodbi.

Mestni svet MOL je na seji 10. marca 2008 sprejel Sklep o povečanju namenskega premoženja JSS MOL in Sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL. Na osnovi sklepov so bile sklenjene ustrezne pogodbe, katerih usklajevanje in davčno potrjevanje je trajalo dlje kot smo ocenjevali. Vpis sklepa o povečanju namenskega premoženja v sodni register je bil zato zabeležen šele 8. januarja 2009. Sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja je bil vpisan v sodni register 10. februarja 2009. Po vpisu teh dveh sklepov znaša vrednost namenskega premoženja JSS MOL 178.897.787 evrov.

Na 19. seji dne 7. julija 2008 je MS MOL sprejel Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL s katerim je MOL na JSS MOL prenesel dve parceli v k.o. Trnovsko predmestje v skupni vrednosti 2.075.180,00 evrov, kar je bilo vpisano v sodni register 16. februarja 2009, tako je zadnja vpisana vrednost namenskega premoženja 180.972.967 evrov.

Medsebojna razmerja iz naslova sredstev danih v upravljanje v letu 2008 sta MOL in JSS MOL uredila s sklenitvijo dodatka št. 3⁴ k pogodbi o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL. Z dodatkom št. 4⁵ sta stranki uredili posamične primere, ki niso sodili v okvir rednega usklajevanja stanja.

Od 12. avgusta 2008 je v veljavi nov Zakon o javnih skladih – ZJS-1⁶, ki na novo ureja statusno obliko javnega sklada. Na tej osnovi je JSS MOL pripravil nove Splošne pogoje poslovanja JSS MOL⁷, ki jih je Nadzorni svet JSS MOL sprejel na 40. seji dne 18. septembra 2008.

Skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 je ustanovitelj na 21. seji dne 20. oktobra 2008 za revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2008 in 2009 imenoval družbo KPMG Slovenija, podjetje za revizijo in sorodne storitve, d.o.o., ki je izvedla revizijo tega letnega poročila.

¹ Št. dodatka 410-59/2008-3 z dne 11. julij 2008.

² Št. dodatka 410-59/2008-4 z dne 11. november 2008.

³ Št. dodatka 410-59/2008-9 z dne 16. december 2008

⁴ Št. dodatka 410-87/06-24 z dne 21. maj 2008.

⁵ Št. dodatka 410-87/06-25 z dne 4. december 2008.

⁶ Uradni list RS, št. 77/08.

⁷ Uradni list RS, št. 101/08.

Poročilo nadzornega sveta

Aktivnosti nadzornega sveta v letu 2008

Nadzorni svet JSS MOL v sestavi Zoran Janković – predsednik, Stevo Lekić, Ignac Polajnar, Viktorija Potočnik in Danilo Tomšič je na svoji 44. seji dne 24. aprila 2009 pod točko 3. obravnaval revidirano Letno poročilo JSS MOL za leto 2008 in ob tem skladno s sedmo alinejo 16. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list št. 77/08) sprejel naslednje poročilo ustanovitelju:

NS JSS MOL se je v letu 2008 sestal na 8 sejah in pri tem obravnaval 39 gradiv in v zvezi s tem sprejel 37 sklepov. Po vsaki seji NS JSS MOL je predsednik NS JSS MOL izdal izjavo za medije in preverjal uresničevanje sprejetih sklepov. NS JSS MOL ugotavlja, da je o vseh sprejetih sklepih dobil ustrezna poročila o realizaciji.

Stališče nadzornega sveta do revidiranega letnega poročila družbe

Mestni svet MOL je na 21. seji dne 20. oktobra 2008 skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 za revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2008 in 2009 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:

Poročilo neodvisnega revizorja v katerem ugotavljajo, da:

- So računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih poštena predstavitev finančnega stanja JSS MOL na dan 31. decembra 2008 ter njegovega poslovnega izida, izida računa finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja za tedaj končano leto,
- Je JSS MOL pri izdelavi letnega poročila za poslovno leto 2008, v vseh pomembnih pogledih upošteval določbe o računovodskem poročanju iz ZJS-1 in
- Potrjujejo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.

V dodatku, k revizorjevemu poročilu, ki se izdaja na osnovi tretjega odstavka 44. člena ZJS-1 izražajo mnenje,

- da so naložbe premoženja JSS MOL ob koncu leta 2008 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom ZJS-1 ter,
- da je v vseh pomembnih pogledih izpolnjeval pravila obvladovanja kreditnih tveganj pri odobranju posojil fizičnim osebam in oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi.

Nadzorni svet je obravnaval revizorjevo mnenje, letno poročilo JSS MOL in predlog razporeditve presežka prihodkov nad odhodki za leto 2008 na 44. seji 24.4.2009 in sprejel naslednje sklepe:

- Nadzorni svet JSS MOL potrjuje predlog revidiranega letnega poročila JSS MOL za leto 2008 in ga posreduje ustanovitelju v sprejem.
 - Nadzorni svet JSS MOL sprejema naslednji predlog razporeditve presežka prihodkov nad odhodki
1. Ugotovljeni presežek prihodkov nad odhodki iz namenskega premoženja v letu 2008 v višini 2.113.563 EUR ostaja na skladu namenskega premoženja za drugo na kontu 9403-9002 Presežek prihodkov JSS MOL.
 2. Nadzorni svet JSS MOL predlaga ustanovitelju, da presežek prihodkov nad odhodki sredstev MOL, v letu 2008 v višini 264.356 EUR iz konta 9403-9001 Presežek prihodkov MOL razporedi na konto skupine 985 – presežek prihodkov nad odhodki za sredstva MOL, prejeta v upravljanje JSS MOL.
 3. Nadzorni svet JSS MOL predlaga direktorici, da o razporeditvi presežka prihodkov nad odhodki iz sredstev Občine Dol v letu 2008 v višini 7.938 EUR pridobi mnenje Občine Dol.

Predsednik nadzornega sveta
Zoran JANKOVIĆ



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. december 2008, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja za tedaj končano leto s prilogami k računovodskim izkazom.

Poslovodstvo javnega sklada je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/1999 in 30/2002) in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi. Ta odgovornost vključuje: vzpostavitev, delovanje in vzdrževanje notranjega kontroliranja, povezanega s pripravo in pošteno predstavitvijo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, izbiro in uporabo ustreznih računovodskih usmeritev ter pripravo računovodskih ocen, ki so utemeljene v danih okoliščinah.

Naša naloga je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov in revidiranje skladnosti s predpisi. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembno napačne navedbe. V Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana smo poleg upoštevanja določb o računovodskem poročanju iz Zakona o računovodstvu preverili tudi ali je sklad pri upravljanju in evidentiranju namenskega premoženja, kakor tudi vodenju poslovnih knjig in računovodskem poročanju upošteval določbe iz poglavij 5, 6 in 7 Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008).

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 napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanjem in poštenim predstavljanjem računovodskih izkazov sklada, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja sklada. 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 zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Po našem mnenju

(a) so računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih poštena predstavitev finančnega stanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na dan 31. december 2008 ter njegovega poslovnega izida, izida računa finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in podzakonskimi predpisi.

(b) je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana pri izdelavi letnega poročila za poslovno leto, ki se je končalo 31.12.2008, v vseh pomembnih pogledih upošteval določbe o računovodskem poročanju iz Zakona o javnih skladih, omenjenih v tretjem odstavku.

Potrujemo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.

KPMG SLOVENIJA,

podjetje za revidiranje, d.o.o.



Marjan Mahnič, univ. dipl. ekon.

pooblaščen revizor

partner

KPMG Slovenija, d.o.o.

Ljubljana, 1. april 2009

Dodatek k revizorjevemu poročilu

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. december 2008, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja za tedaj končano leto s prilogami k računovodskim izkazom. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Poslovodstvo javnega sklada je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/1999 in 30/2002) in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter za poslovanje v skladu Zakonom o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008). Naša naloga je izraziti dodatno mnenje na podlagi revizije v skladu s tretjim odstavkom 44. člena Zakona o javnih skladih.

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 31.12.2008 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. Pri prevzemanju obveznosti in zadolževanju je sklad v letu 2008 v celoti upošteval omejitve iz 29. in 37. člena tega zakona. V letu 2008 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 oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi.

KPMG SLOVENIJA,

podjetje za revidiranje, d.o.o.



Marjan Mahnič, univ. dipl. ekon.

pooblaščen revizor

partner

Ljubljana, 1. april 2009

KPMG Slovenija, d.o.o.



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

A. RAČUNOVODSKO POROČILO
ZA LETO 2008

Ljubljana, februar 2009

1. BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2008

ČLENITE V 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	261.032.258	182.743.669	
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	743.823	692.103	
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV	003	496.753	397.364	
02	NEPREMIČNINE	004	323.359.272	239.288.225	
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	66.053.208	61.559.102	
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	380.564	395.205	
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	306.749	291.017	
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0	
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	1666.655	2.109.247	
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	1.738.654	2.506.372	
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	15.457.850	11.191.807	
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	826.818	1.036.827	
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	2.147.158	2.085.618	
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0	
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	150.638	242.322	
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	4.134.284	1.350.014	
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	565.594	1.024.591	
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	1.413.496	1.276.350	
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	6.219.862	4.176.085	
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	ZALOGA BLAGA	030	0	0	
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0	
	I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)	032	276.490.108	193.935.476	
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	18.610.632	19.499.439	
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV					

	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	10.011.466	7.946.232	
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0	
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	113.359	92.858	
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	4.387.549	3.944.206	
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	111.194	257.543	
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	1.440.988	21.574	
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0	
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	686.624	569.709	
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	3.271.752	3.060.342	
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	266.478.642	185.989.244	
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	11.093.187	
91	REZERVNI SKLAD	046	560.807	553.824	
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	189.494.713	92.620.626	
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	880.063	
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0	
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	32.328.734	16.491.111	
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	4.693.245	4.419.338	
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	38.914.217	59.404.652	
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	486.926	526.443	
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0	
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	276.490.108	193.935.476	
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	18.610.632	19.499.439	

2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

ČLENITE V KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Z N E S E K	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (071+122+135+145+161)	070	29.585.825	17.250.187
	TEKOČI PRIHODKI (072+109)	071	5.201.818	3.734.754
70	DAVČNI PRIHODKI (073+077+082+090+100+108)	072	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (074+075+076)	073	0	0
7000	Dohodnina	074	0	0

7001	Davek od dohodka pravnih oseb	075	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	076	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (078+079+080+081)	077	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	078	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	079	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	080	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	081	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (083+084)	082	0	0
7020	Davek na izplačane plače	083	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	084	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (086+087+088+089)	085	0	0
7030	Davki na nepremičnine	086	0	0
7031	Davki na premičnine	087	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	088	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	089	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (091+092+093+094+095+096+097+098+099)	090	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	091	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	092	0	0
7042	Trošarine (akcize)	093	0	0
7043	Dobički fiskalnih monopolov	094	0	0
7044	Davki na posebne storitve	095	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	096	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	097	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	098	0	0
7048	Davki na motorna vozila	099	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (101+102+103+104+105+106+107)	100	0	0
7050	Carine	101	0	0
7051	Druge uvozne dajatve	102	0	0
7052	Izvozne dajatve	103	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	104	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	105	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	106	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	107	0	0
706	DRUGI DAVKI	108	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI (110+114+117+118+119)	109	5.201.818	3.734.754
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (111+112+113)	110	4.549.149	3.472.445
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	111	0	0
7102	Prihodki od obresti	112	134.047	90.986
7103	Prihodki od premoženja	113	4.415.102	3.381.459
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (115+116)	114	0	0
7110	Sodne takse	115	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	116	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	117	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	118	1.603	5.208
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (120+121)	119	651.066	257.101
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	120	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	121	651.066	257.101
72	KAPITALSKI PRIHODKI (123+128+131)	122	2.917.212	5.548.202
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (124+125+126+127)	123	2.917.212	3.931.894

7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	124	2.917.212	3.931.894
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	125	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	126	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	127	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (129+130)	128	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	129	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	130	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV (132+133+134)	131	0	1.616.308
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	132	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	133	0	1.602.281
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	134	0	14.027
73	PREJETE DONACIJE (136+139+144)	135	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (137+138)	136	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	137	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	138	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (140+141+142+143)	139	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	140	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	141	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	142	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	143	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	144	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (146+152)	145	21.406.523	7.918.886
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (147+148+149+150+151)	146	21.406.523	7.918.886
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	147	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	148	21.406.523	7.918.886
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	149	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	150	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	151	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (153+154+155+156+157+158+159+160)	152	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih pomoči Evropske unije	153	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	154	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za strukturno politiko	155	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za kohezijsko politiko	156	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje notranje politike	157	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	158	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	159	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	160	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (162+166+170+175+176+179+182+183+184)	161	60.272	48.345
780	PREDPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (163+164+165)	162	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	163	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	164	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	165	0	0

781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE POLITIKE (167+168+169)	166	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)	167	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)	168	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)	169	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA STRUKTURNO POLITIKO (171+172+173+174)	170	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	171	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	172	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	173	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	174	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA KOHEZIJSKO POLITIKO	175	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE NOTRANJE POLITIKE (177+178)	176	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	177	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	178	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (180+181)	179	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	180	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	181	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	182	60.272	48.345
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	183	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	184	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI (186+232+261+273+287)	185	44.461.438	24.015.931
40	TEKOČI ODHODKI (187+195+201+212+219+225+226)	186	5.342.762	4.321.543
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (188+189+190+191+192+193+194)	187	1.315.521	1.142.094
4000	Plače in dodatki	188	1.091.166	970.544
4001	Regres za letni dopust	189	42.344	39.612
4002	Povračila in nadomestila	190	96.770	93.824
4003	Sredstva za delovno uspešnost	191	40.146	14.912
4004	Sredstva za nadurno delo	192	32.898	9.359
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	193	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	194	12.197	13.843
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (196+197+198+199+200)	195	212.036	181.373
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	196	103.505	88.192
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	197	82.921	70.618
4012	Prispevek za zaposlovanje	198	702	598
4013	Prispevek za starševsko varstvo	199	1.170	996
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	200	23.738	20.969

402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (202+203+204+205+206+207+208+209+210+211)	201	2.691.631	2.494.222
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	202	142.339	176.776
4021	Posebni material in storitve	203	761	69
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	204	43.314	48.860
4023	Prevozni stroški in storitve	205	6.706	2.070
4024	Izdatki za službena potovanja	206	12.934	9.812
4025	Tekoče vzdrževanje	207	1.708.252	1.376.327
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	208	6.581	4.757
4027	Kazni in odškodnine	209	0	0
4028	Davek na izplačane plače	210	24.091	36.892
4029	Drugi operativni odhodki	211	746.653	838.659
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (213+214+215+216+217+218)	212	947.475	330.378
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	213	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	214	283.444	0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	215	0	330.378
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	216	664.031	0
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	217	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	218	/	/
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (220+221+222+223+224)	219	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	220	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	221	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	222	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	223	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	224	0	0
405	Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	225	/	/
409	REZERVE (227+228+229+230+231)	226	176.099	173.475
4090	Splošna proračunska rezervacija	227	0	0
4091	Proračunska rezerva	228	0	0
4092	Druge rezerve	229	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	230	176.099	173.475
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	231	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI (233+237+247+248+256)	232	796.551	1.002.867
410	SUBVENCije (234+235+236)	233	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	234	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	235	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	236	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (238+239+240+241+242+243+244+245+246)	237	583.143	767.298
4110	Transferi nezaposlenim	238	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	239	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	240	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	241	0	0
4114	Pokojnine	242	0	0
4115	Nadomestila plač	243	0	0
4116	Boleznine	244	0	0
4117	Štipendije	245	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	246	583.143	767.298
412	TRANSFERI NEPROFITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	247	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	248	213.408	235.569

	(249+250+251+252+253+254+255)			
4130	Tekoči transferi občinam	249	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	250	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	251	211.835	234.948
4133	Tekoči transferi v javne zavode	252	107	321
4134	Tekoči transferi v državni proračun	253	1.466	300
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	254	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	255	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (257+258+259+260)	256	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	257	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	258	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	259	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	260	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (262)	261	38.322.125	18.691.522
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (263+264+265+266+267+268+269+270+271+272)	262	38.322.125	18.691.522
4200	Nakup zgradb in prostorov	263	25.740.304	9.121.710
4201	Nakup prevoznih sredstev	264	0	0
4202	Nakup opreme	265	12.065	18.493
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	266	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	267	10.104.855	6.732.308
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	268	1.792.711	1.547.238
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	269	0	400.710
4207	Nakup nematerialnega premoženja	270	60.302	123.461
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	271	611.888	747.602
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	272	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (274+982)	273	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (275+276+277+278+279+280+281)	274	0	0
4310	Investicijski transferi neprofitnim organizacijam in ustanovam	275	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	276	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	277	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	278	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	279	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	280	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	281	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (283+284+285+286)	282	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	283	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	284	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	285	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	286	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (288+289+290+291+292)	287	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	288	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	289	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	290	0	0

4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	291	0	0
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND vira v korist Kraljevin Nizozemske in Švedske	292	/	/
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (070-185)	293	0	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (185-070)	294	14.875.613	6.765.744
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	295	56	59
	Število mesecev poslovanja	296	12	12

3. POJASNILA K IZKAZOM

3.1 POJASNILA K BILANCI STANJA

SREDSTVA

Skupna vrednost sredstev JSS MOL 31. decembra 2008 znaša 276.490.108 evrov, kar je za 42,5% več kot predhodno leto.

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 drobní inventar z dobo uporabnosti nad enim letom. Drobní inventar, ki ga izkazujemo med opredmetenimi osnovnimi sredstvi, vendar ločeno od ostale opreme, je drobní inventar, katerega doba uporabnosti je daljša od enega leta in katerega posamična nabavna vrednost po dobaviteljevem računu ne presega tolarske protivrednosti 500 evrov. V skladu z 31. členom zakona o računovodstvu se drobní inventar odpiše enkratno v celoti ob nabavi.

Opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njihova nakupna cena, nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njihovi usposobitvi za nameravano uporabo. Donacije in državne podpore za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev se ne odštevajo od njihove nabavne vrednosti, temveč se vštevajo med dolgoročne rezervacije in se porabljajo skladno z obračunano amortizacijo.

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

	2008	2007
Gradbeni objekti	3	3
Stavbe iz lesa	3	3
Druga oprema	20	20
Neopredmetena osnovna sredstva	10-20	10-20

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 stanovanja, ki se oddajajo v najem. Stanovanja evidentiramo kot osnovna sredstva in ne kot naložbene nepremičnine, saj so to sredstva sklada, ki se uporabljajo za dajanje v poslovni najem in se bodo po pričakovanjih uporabljala v več kot enem obračunskem obdobju.

Da gre za poslovni najem je razvidno iz vrste določil najemnih pogodb in predpisov. Po SRS 1.42 je finančni najem opredeljen kot najem, pri katerem se pomembna tveganja in

¹ Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev (Uradni list RS 120/07).

pomembne koristi, povezane z lastništvom nad najetim osnovnim sredstvom, prenesejo na najemnika.

Iz najemnih pogodb, ki jih sklad sklepa z najemniki, je razvidno, da pomembna tveganja in koristi povezane z lastništvom, ne prehajajo na najemnika. Najemnik nosi le omejena tveganja in stroške, pogoji najema so ozko opredeljeni, za vsa odstopanja je potrebno pisno soglasje sklada, ki ima tudi pravico preverjanja izpolnjevanja vseh pogodbenih pogojev. Sklad tako ohranja lastninsko pravico in večino nanjo vezanih pomembnih tveganj in pravic.

Prevrednotenje sredstev in obveznosti do virov sredstev zaradi njihove okrepitve ali oslabitve se opravlja v skladu s pravilnikom o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava¹. Zaradi okrepitve oziroma oslabitve se po tej odredbi lahko prevrednotijo nepremičnine, ki so del osnovnih sredstev, če njihova knjigovodsko izkazana vrednost pomembno odstopa od nabavne vrednosti primerljivih nepremičnin oziroma od nadomestljive vrednosti. Pri tem je pomembna zakonska zahteva, da mora metodologijo za prevrednotenje sprejeti pristojni organ, katerega last so osnovna sredstva, na metodologijo pa mora dati soglasje minister za finance. Metodologija prevrednotovanj za uporabnike enotnega kontnega načrta na državnem nivoju še ni sprejeta, zato se prevrednotovanje iz tega naslova za leto 2008 ni opravljalo.

V poslovnih knjigah izkazujemo opredmetena dolgoročna sredstva, ki se pridobivajo, ločeno od sredstev, ki so že prenesena v uporabo.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše **nepremičnine**. Njihova neodpisana vrednost konec leta 2008 znaša 257.306.064 evrov, kar je za 44,7% več kot leto poprej in predstavlja 93,1% delež bilančne vsote.

Preglednica 1: Neodpisane vrednosti nepremičnin

Vsebina	2008	delež v %	2007	delež v %
Nepremičnine v lasti JSS MOL	218.710.730	85,0	118.718.883	66,8
Zemljišča	15.496.005	6,0	13.530.596	7,6
Stanovanja v lasti	173.056.807	67,3	87.904.462	49,5
Stanovanja v izgradnji	30.157.918	11,7	17.283.825	9,7
Nepremičnine MOL v upravljanju	38.457.768	14,9	58.844.284	33,1
Zemljišča	308.697	0,1	405.976	0,2
Stanovanja v upravljanju JSS	20.070.713	7,8	55.403.512	31,2
Novogradnje in prenove v teku	18.078.358	7,0	3.034.796	1,7
Nepremičnine Občine Dol v upravljanju	137.565	0,1	143.943	0,1
Nepremičnine Občine Polhov Gradec	0	0,0	22.012	0,0
Nepremičnine	257.306.063	100,0	177.729.122	100,0

Med nepremičninami so za izvajanje osnovne dejavnosti najpomembnejše stanovanjske enote, zato v nadaljevanju za ponazoritev vrednostnih kazalcev osnovnih sredstev, ki sledijo v spodnji preglednici, s številom enot podajamo pregled stanovanj po kategorijah, garaž oz. pokritih parkirnih mest in enot v barakah po stanju konec leta 2008 in 2007. Med stanovanji so vključene tudi sobe in bivalne enote.

Konec leta 2008 je JSS MOL imel v evidenci 4.050 enot od tega 3.316 stanovanjskih enot, 102 baraki in 632 garaž oz. pokritih parkirnih mest. Število enot se je v primerjavi s predhodnim letom zmanjšalo za 52 stanovanjskih enot. V lasti MOL je bilo 838 enot, v lasti JSS MOL 3.207 enot in 5 enot v lasti Občine Dol. Število enot po lastništvu in kategorijah je razvidno iz naslednje preglednice:

¹ Uradni list RS. št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06-4831, 138/06 in 120/07.

Preglednica 2: Enote po lastništvu in kategorijah

Enote in vrste oddaje stan. v najem	Število stanovanjskih enot 31.12.2008				31.12.2007
	JSS	MOL	DOL	SKUPAJ	SKUPAJ
Lastništvo					
Neprofitna	2.416	670	5	3.091	3.131
Službena	15	2	0	17	17
Tržna	176	32	0	208	227
VSA STANOVANJA	2.607	704	5	3.316	3.375
Enote v barakah	0	102	0	102	102
Garaže in pokrita parkirna mesta	600	32	0	632	625
VSE ENOTE	3.207	838	5	4.050	4.102

Med stanovanjskimi enotami v lasti JSS MOL jih je 6 v solastništvu, v lasti MOL pa je 31 enot v solastništvu, 119 pa še v postopku denacionalizacije.

Osnovna sredstva v lasti JSS MOL**Preglednica 3: Gibanje vrednosti lastnih nepremičnin**

Vsebina	Zemljišča	Objekti	OS v pridobivanju	Skupaj
Nabavna vrednost:				
Začetno stanje	13.530.596	107.950.029	17.283.825	138.764.450
Nabave med letom	2.081.844	109.442.116	19.918.818	131.442.778
Izločitev med letom	116.435	265.439	7.044.725	7.426.599
Stanje 31.12.2008	15.496.005	217.126.706	30.157.918	262.780.630
Popravek vrednosti:				
Začetno stanje	0	20.045.568	0	20.045.568
Amortizacija	0	3.119.145	0	3.119.145
Zmanjšanje popravka vrednosti	0	111.385	0	111.385
Povečanje popravka vrednosti	0	21.021.319	0	21.021.319
Izločitev med letom	0	4.748	0	4.748
Stanje 31.12.2008	0	44.069.899	0	44.069.899
Neodpisana vrednost 31.12.2008	15.496.005	173.056.807	30.157.918	218.710.731

Vrednost **zemljišč** na dan 31.12.2008 je 15.496.005 evrov in je za 14,5% višja kot leto poprej. Med letom se je vrednost zemljišč povečala za 2.075.180 evrov zaradi dokapitalizacije z zemljiščem v Trnovskem predmestju in naknjiženja razlike v višini 6.664 evrov zaradi uskladitve vrednosti zemljišča objekta Center starejših Trnovo po cenitvi. Med letom se je zmanjšala vrednost zemljišč za 116.435 evrov, zaradi zaključene investicije Na Herši in se prenesla na konto stanovanj.

Neodpisana vrednost **objektov** v lasti je konec leta znašala 173.056.807 evrov in je za 96,9% višja kot leto poprej. Nabavna vrednost objektov na dan 31.12.2008 je 217.126.706 evrov. Med letom se je povečala iz naslova zaključene investicije Na Herši za 797.338 evrov

in prenosa 1046¹ enot z MOL na JSS MOL po Sklepu o povečanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL z dne 10.3.2008 za 107.634.046 evrov. Iz naslova investicijskega vzdrževanja se je nabavna vrednost povečala za 1.010.732 evrov (obnovljenih je bilo 75 stanovanj).

Zaradi prodaje solastniških deležev po projektu javno zasebnega partnerstva in na podlagi Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL – Ribji trg 2, se je nabavna vrednost objektov zmanjšala za 265.439 evrov.

Popravek vrednosti objektov na dan 31.12.2008 znaša 44.069.899 evrov. Zaradi prodaje iz naslova javno zasebnega partnerstva in na podlagi Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL se je zmanjšal za 4.748 evrov. Zaradi investicijskega vzdrževanja (pri 20 stanovanjih so bila opravljena prenovitvena dela, ki podaljšujejo življenjsko dobo objekta) se je popravek vrednosti zmanjšal za 111.385 evrov.

Popravek vrednosti se je povečal za 21.021.319 evrov od tega za 21.020.503 evrov zaradi prenosa po Sklepu o povečanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL.

Obračunana amortizacija za leto 2008 je znašala 3.119.145 evrov in se knjiži v breme namenskega premoženja za drugo. V povprečju so objekti odpisani 20,30%.

Na dan 31.12.2008 je skupno število enot v **lasti JSS MOL** 3.207. Število se je med letom povečalo za 1.050 enot, od tega je bilo 1.046 enot prenesenih iz lastništva MOL na podlagi Sklepa o povečanju namenskega premoženja JSS MOL. Zaradi odkupa solastniškega deleža iz naslova javno zasebnega partnerstva sta bili izločeni 2 stanovanji, stanovanje na Ribjem trgu 2 je bilo na podlagi Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja preneseno na ustanovitelja. Na osnovi izločitev in pridobitev novih enot je na dan 31.12.2008 v evidenci osnovnih sredstev v lasti JSS MOL 600 garaž in 2.607 stanovanj.

Vrednost investicij v teku na dan 31.12.2008 je 30.157.918 evrov. V letu 2008 je bilo aktivnih 10 projektov: Zelena jama F3, Na Herši, Ob Viški cesti, Polje II, Center starejših Trnovo, Dolgi most, Celovski dvori I. in II. faza, Vinčarjeva - Hiša Sonček in Salendrova. Med letom je nastalo za 19.918.818 evrov investicijskih stroškov. V letu 2008 se je zaključila investicija Na Herši v višini 625.157 evrov in se iz zemljišč prenesla na konto stanovanj. V letu 2008 smo investiciji Zelena jama F3 in Center starejših Trnovo zmanjšali za prihodke od prodaje. Pri obeh smo prodali poslovne prostore, Zelena jama F3 v višini 6.211.235 evrov in Trnovo v višini 208.333 evrov.

Osnovna sredstva v upravljanju od MOL

Neodpisana vrednost osnovnih sredstev v lasti MOL, danih v upravljanje JSS MOL, je znašala 38.776.652 evrov oz. 35,5% manj kot leto poprej.

V letu 2008 je sklad nadaljeval s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom. Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** konec leta 2008 je znašala 247.070 evrov in je za 16,2% nižja kot leto poprej. Povprečna odpisanost programov konec leta je 66,8 %.

Neodpisana vrednost **opreme** po stanju 31. 12. 2008 znaša 71.813 evrov in je za 27,9% nižja kot leto poprej. Med letom je bila nabavljena oprema za 10.500 evrov. Oprema je v povprečju 79,1% odpisana.

Pretežni del sredstev v upravljanju oz. 99,2% delež predstavljajo nepremičnine. Neodpisana vrednost **nepremičnin** v upravljanju je konec leta 2008 znašala 38.457.768 evrov oz. 34,6% manj kot leto poprej.

¹ Iz sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja o vložitvi 1047 enot je bilo v register osnovnih sredstev prenesenih 1046 enot, ker je bila enota Zaloška 62 zaradi denacionalizacije vrnjena prvotnim lastnikom. Za ta del bo v letu 2009 narejen popravek.

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

Preglednica 4: Gibanje vrednosti nepremičnin prejetih v upravljanje od MOL

Vsebina	Zemljišča	Objekti	OS v pridobivanju	Skupaj
Nabavna vrednost:				
Začetno stanje	405.976	96.641.333	3.034.796	100.082.105
Nabava v letu 2008	0	1.432.618	17.121.934	18.554.552
Izločitev iz uporabe	97.279	56.113.671	2.078.371	58.289.321
Stanje 31. 12. 2008	308.697	41.960.280	18.078.358	60.347.335
Popravek vrednosti:				
Začetno stanje	0	41.237.820	0	41.237.820
Amortizacija	0	761.692	0	761.692
Povečanje popravka vrednosti	0	192.677	0	192.677
Izločitev iz uporabe	0	20.302.623	0	20.302.623
Stanje 31. 12. 2008	0	21.889.567	0	21.899.567
Neodpisana vrednost 31.12.2008	308.697	20.070.713	18.078.358	38.457.768

Vrednost zemljišč na začetku leta 2008 je znašala 405.976 evrov in sicer zemljišča na naslednjih lokacijah: Hrenova 6, Ob železnici 16, Tomačevska 11, Rožna dolina XV/20a in Pipanova pot. Z dodatkom št. 3 k pogodbi o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL z dne 3.01.2008 je iz upravljanja JSS MOL izločeno zemljišče k.o. Moste, Ob železnici 16 (Saturnus) v vrednosti 97.279 evrov. Stanje na dan 31.12.2008 znaša 308.697 evrov.

Neodpisana vrednost **objektov** v upravljanju je konec leta 2008 znašala 20.070.713 evrov, kar je 63,8% manj kot leto poprej. Število enot na dan 31. decembra 2008 je bilo 838, od tega 32 garaž oz. pokritih parkirnih mest, 704 stanovanj in 102 enoti v barakah. Med letom se je število enot zaradi razdrtja kupoprodajne pogodbe, nakupov, prevzema od Zdravstvenega doma Ljubljana in drugih med letom ugotovljenih sprememb povečalo za 8 stanovanj in 6 garaž tako, da je bilo v letu 2008 na novo evidentiranih 14 enot.

Zaradi novo sklenjenih kupoprodajnih pogodb po SZ, denacionalizacijskih odločb, prodaj in drugih sprememb je bilo med letom na osnovi pridobljenih dokumentov iz evidence osnovnih sredstev v lasti MOL, s katerimi upravlja JSS MOL, izločenih 62 stanovanj. Po Sklepu o povečanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL je bilo iz lastništva MOL izločenih 1.046 enot, od tega 112 garaž. Skupno število izločenih enot iz upravljanja v letu 2008 je tako 1.108.

Obračunana amortizacija za leto 2008 znaša 761.692 evrov. Popravek vrednosti objektov na dan 31. decembra 2008 je znašal 21.889.567 evrov. V povprečju so objekti odpisani 52,2%.

Po stanju konec leta 2008 je bilo v denacionalizaciji še 119 stanovanjskih enot, katerih neodpisana vrednost je znašala 2.638.419 evrov.

Na dan 31.12.2007 je bilo za 2.665.040 evrov investicij v teku in 369.755 evrov obročnih plačil za nakup 4 stanovanj na Trgu komandanta Staneta. V letu 2008 je bilo evidentiranih 8 investicij v teku: Hrdeckega 18, Hrenova 6 in 6a, Hrenova 8, Pipanova pot, Center starejših Trnovo, Pod Turnom 4, Celovski dvori in Savska 1. Med letom je nastalo za 17.056.683 evrov investicijskih stroškov in 65.251 evrov stroškov za dane predujme. V investicijske stroške so vključeni tudi stroški dveh investicij, in sicer Center starejših Trnovo v višini 2.493.284 evrov in Polje II v višini 83.422 evrov, kjer je investitor JSS MOL.

Po dodatku št. 1 k pogodbi o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL smo v namensko premoženje prenesli vrednost zemljišča Cesta v Gorice v znesku 1.293.265 evrov in Na Herši v višini 58.337 evrov cenitvene vrednosti. Iz upravljanja JSS MOL je po dodatku št. 3 izločena vrednost investicije v teku Ob železnici 16 (Saturnus) v znesku 291.763 evrov. Vrednost izločenih investicij v teku znaša 1.643.365 evrov.

Stanje investicij v teku na dan 31.12.2008 je 18.078.358 evrov.

Osnovna sredstva v upravljanju od Občine Dol

JSS MOL ima v **upravljanju tudi 5 stanovanj Občine Dol**. Neodpisana vrednost na dan 31. decembra 2008 znaša 137.565 evrov. Obračunana amortizacija za leto 2008 znaša 6.378 evrov. V povprečju so sredstva odpisana 41%.

Osnovna sredstva v upravljanju od Občine Dobrova - Polhov Gradec

Občina Dobrova - Polhov Gradec je z začetkom leta 2008 prevzela stanovanja v svoje upravljanje.

Dolgoročno dana posojila posameznikom so po stanju 31. decembra 2008 znašala 2.210.818 evrov, kar je za 23,2% manj kot leto prej. V priloženi bilanci stanja je ta vrednost znižana za 544.163 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost terjatev, zapadlih v letu 2009. Računovodski standardi določajo, da se vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, v izkazih izkaže med kratkoročnimi terjatvami.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja do kupcev stanovanj iz privatizacije stanovanj po stanovanjskem zakonu so v poslovnih knjigah izkazane v višini 2.362.410 evrov, kar je za 27,3% manj kot leto poprej, kar kaže na usihanje tega pomembnega vira sredstev za stanovanjsko graditev. V priloženi bilanci stanja je ta vrednost znižana za 623.756 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 2008 znašala 826.818 evrov, za 216.396 evrov je bilo depozitov na odpoklic pri bankah, poleg tega je imel sklad še 560.807 evrov rezervnih sredstev na posebnih računih.

Kratkoročne terjatve do kupcev (terjatve za najemnine oz. uporabnine do posameznikov in upravnikov) znašajo 2.147.158 evrov, kar je za 2,9% več kot na začetku leta. Vse terjatve so zapadle. Dolžnike se opominja 2-3 krat letno. Proti večjim oz. dolgotrajnejšim dolžnikom se vlaga tožbe na prekinitev najemnega razmerja in izvršbe za plačilo dolga. Veliko naših najemnikov pa je težko izterljivih, ker nimajo premoženja in zadostnih dohodkov, saj na razpisih uspe ravno socialno najšibkejši sloj občanov.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta znašajo 150.638 evrov in so za 37,8% nižje kot leto poprej. Podrobnejša členitev je razvidna iz spodnje preglednice:

	2008	2007
Terjatve do Sklada stavbnih zemljišč	18.812	18.812
Terjatve JSS do MOL – delovanje tekoče	127.340	107.655
Investicijski transfer MOL 061003	4.305	4.305
Tekoči transfer MOL	0	111.429
Subvencije najemnin drugih občin	181	121
Skupaj kratkoročne terjatve do uporabnikov EKN	150.638	242.322

Kratkoročne finančne naložbe po stanju 31. decembra 2008 so znašale 4.134.284 evrov in predstavljajo kratkoročne depozite pri bankah.

Kratkoročne terjatve iz financiranja so izkazane v višini 47.321 evrov in izhajajo iz terjatve do Banke Koper za glavnico dolgoročnih stanovanjskih posojil v višini 17.763 evrov ter 29.558 evrov natečenih obresti od kreditov in depozitov. V izkazih je izkazana vrednost 565.594 evrov, zaradi povečanja za ocenjeno vrednost glavnice dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2009 v vrednosti 518.274 evrov.

Druge kratkoročne terjatve so evidentirane v višini 763.850 evrov in sicer:

	2008	2007
Kratkoročne terjatve do državnih in drugih institucij	2.028	44.015
Terjatve za vstopni DDV	17.854	22.555
Terjatve za obročna plačila	477.371	262.055
Terjatve za kupnino za hišice v Tomačevem	70.643	76.767
Druge kratkoročne terjatve	195.954	84.754

Skupaj druge kratkoročne terjatve	763.850	490.146
--	----------------	----------------

V letu 2008 smo od Banke Koper, ki po pogodbi vodi dana posojila, prevzeli v izterjavo terjatve do 16 dolžnikov v skupni višini 154.187 evrov in pripadajočih zamudnih obresti v višini 84.907 evrov. Povečanje gre tudi na račun povečanja terjatev za sodne stroške in terjatev iz naslova zavarovanj.

V izkazu bilance stanja so povečane za 649.645 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost obročnih plačil zapadlih v naslednjih 12 mesecih, tako da je izkazan znesek 1.413.496 evrov.

Med **neplačanimi odhodki** se izkazujejo odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta 2008 so ti odhodki znašali 6.219.862 evrov in sicer:

	2008	2007
Neplačani računi dobaviteljev	4.350.586	3.993.650
Neplačane obresti za kredite	26.168	9.709
Neplačane plače in drugi prejemki zaposlenih	127.860	106.253
NSO nevrnjena preplačila SZ	88.213	88.213
Neplačana druga izplačila	8.463	27.704
Neplačane revalorizacije lastnih udeležb	179.776	0
Neplačane terjatve najemnin MOL	1.438.796	0

Skupaj neplačani odhodki	6.219.862	4.225.529
---------------------------------	------------------	------------------

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

V letu 2008 se je za več kot enkrat povečala vrednost namenskega premoženja, saj je ustanovitelj sprejel dva sklepa o povečanju vrednosti z vložitvijo stvarnega premoženja in sicer 1047 stanovanjskih enot, ki jih je imel sklad v upravljanju in dveh zemljišč za oskrbovana stanovanja v Murglah. Zmanjšal se je delež sredstev v upravljanju, povečale pa so se obveznosti za najete dolgoročne kredite.

Pasiva bilance stanja 31. decembra 2008 kaže na pretežno financiranje z dolgoročnimi viri, saj kratkoročni viri predstavljajo le 3,4% delež virov sredstev oz. 9.351.010 evrov.

V izkazih so **kratkoročne obveznosti** izkazane v višini 10.011.466 evrov, saj so povečane za znesek 660.456 evrov za kolikor je ocenjeno zmanjšanje glavnice dolgoročnih posojil v letu 2009.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih v višini 113.359 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december 2008 ter potni nalog, ki zapadejo v izplačilo januarja 2008.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev so obveznosti, ki izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so po stanju 31. decembra 2008 znašale 4.387.549 evrov. Pri izvajanju investicij je običajni plačilni rok 60 dni po prejemu računa. Neplačanih zapadlih obveznosti po tem stanju ni.

V okviru **drugih kratkoročnih obveznosti** v višini 111.194 evrov so evidentirane obveznosti za dajatve v višini 16.670 evrov in druge obveznosti iz poslovanja v višini 94.524 evrov.

Na kontih **kratkoročnih obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** se izkazuje obveznost iz naslova refundacij v višini 2.028 evrov in obveznosti iz naslova odprtih terjatev najemnin MOL od leta 1992 naprej v višini 1.440.824 evrov ter obveznost za stroške vodenja transakcijskih računov za mesec december 2008 v višini 165 evrov.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja predstavljajo natečene obresti za najete kredite, ki so konec leta 2008 znašale 26.168 evrov. V izkazih so kratkoročne obveznosti povečane za 660.456 evrov, kar predstavlja ocenjena zapadla odplačila najetih kreditov SSRS v letu 2009.

Neplačani prihodki so izkazani v višini 3.271.752 evrov. 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, ki se nanašajo na izkazane neplačane prihodke, se za zneske poravnanih terjatev zmanjšajo izkazani neplačani prihodki.

	2008	2007
Nedavčni prihodki	1.308.243	971.617
Kapitalski prihodki	89.862	104.123
Transforni prihodki	1.559.649	1.849.742
Drugi neplačani prihodki	313.998	134.860
Skupaj neplačani prihodki	3.271.752	3.060.342

Splošni sklad konec leta 2008 ni bil oblikovan. Vsi viri so se prenesli na sklad namenskega premoženja za drugo.

V letu 2004 je bil prvič oblikovan **rezervni sklad** v smislu 119. člena stvarnopravnega zakonika v višini 80.746 evrov. Namenskost porabe sredstev rezervnega sklada določa 44. člen stanovanjskega zakona. Sredstva rezervnega sklada je mogoče porabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, nujna vzdrževalna dela in za odplačevanje v te namene najetih posojil. S sklepom o dodatni vložitvi sredstev v rezervni sklad so se nadomestila med letom porabljena sredstva in dodano je bilo še 116.848 evrov, saj se je poraba sredstev rezervnega sklada napram predhodnemu letu povečala za 55,2%.

Konec leta 2008 so bile na osnovi sprejetega Pravilnika za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL oblikovane rezervacije za kreditna tveganja v višini 243.950 evrov.

Konec leta 2008 so oblikovani rezervni skladi v skupni višini 560.807 evrov.

Konec leta 2008 je znašala vrednost **namenskega premoženja** vpisanega v sodni register 92.620.626 evrov, sklad namenskega premoženja pa je bil oblikovan v višini 189.494.713 evrov saj je poleg premoženja vpisanega v register evidentiranih še 96.874.087 evrov sklada namenskega premoženja za drugo, kamor so naknjižena povečanja namenskega premoženja po sklepih ustanovitelja in prenos iz splošnega sklada.

Vrednost **dolgoročno prejetih kreditov** je konec leta 2008 znašala 32.989.190 evrov in je za 93,5% višja kot leto poprej, delež v bilančni vsoti pa je narasel z 8,9% na 11,9%. V letu 2008 je bil črpan zadnji obrok kredita za Cesto v gorice v višini 15.923 evrov in del posojila za Zeleno jamo v višini 2.503.653 evrov. V celoti je bilo črpano posojilo SID banke v višini 14.000.000 evrov.

Reprogramirani sta bili še zadnji dve posojili od SSRS na 12 mesečni EURIBOR + 0% tako, da od marca 2008 JSS MOL nima več posojil z revalorizacijo glavnice. Na osnovi revalorizacije neplačane glavnice je bilo v prvih dveh mesecih leta 2008 po posojilni pogodbi 11/2000 črpano posojilo v višini 5.624 evrov in po posojilni pogodbi 13/2000 v višini 2.298 evrov.

Postopek za najem posojila pri EKO Skladu, Slovenski okoljski javni sklad, v višini 688.171 evrov pa bo zaključen v prvem kvartalu 2009.

Odplačila glavnice najetih posojil so v letu 2008 znašala 589.419 evrov. V bilanci stanja je ta postavka znižana za 660.456 evrov, kolikor predstavljajo ocenjene zapadle glavnice v letu 2009.

Vrednost drugih **dolgoročnih obveznosti** iz poslovanja je konec leta znašala 4.693.245 evrov, kar je za 6,2% več kot leto poprej oz 1,7% bilančne vsote. Od tega je za 3.720.943 evrov obveznosti iz plačanih **lastnih udeležb** neprofitnih najemnikov. 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 najem¹ 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. Dolgoročne obveznosti iz **varščin** znašajo 972.301 evrov. Varščine 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 so konec leta znašale:

	2008	2007
Stanovanja MOL v upravljanju	20.070.713	55.403.512
Objekti MOL v prenovi	18.078.358	2.665.040
Oprema MOL v upravljanju	71.813	99.674
Materialne pravice v upravljanju	247.071	294.739
Zemljišča v upravljanju	308.697	405.976
Predujmi za sredstva v upravljanju	0	369.756
Skupaj obveznosti za sredstva MOL	38.776.652	59.238.697
Obveznosti za sredstva Občine Dol	137.565	143.943
Obv. za sr. Občine Dobrova - Polhov Gradec		22.012
	38.914.217	59.404.652

¹ Uradni list RS, št. 14/04 in 34/04.

Skupaj sredstva v upravljanju**Presežek prihodkov nad odhodki MOL****Presežek prihodkov nad odhodki DOL**

484.884	529.850
2.042	-3.408

Za sredstva v upravljanju je z MOL sklenjena pogodba o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL¹. Najemnine in drugi upravičeni prihodki iz naslova sredstev danih v upravljanje JSS MOL se zbirajo na računu MOL - najemnine in so se skladno z odlokom o proračunu MOL za leto 2008 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.

3.2 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

PRIHODKI	2008	2007
Nedavčni prihodki	5.201.818	3.734.754
Kapitalski prihodki	2.917.212	5.548.202
Prejete donacije	0	0
Transforni prihodki	21.406.523	7.918.886
Prejeta sredstva iz Evropske unije	60272	48.345
Skupaj prihodki	29.585.825	17.250.187

Realizirani prihodki v višini 29.585.825 evrov so za 96,9% višji od prvotno načrtovanih in za 71,5% višji kot leto poprej. Najbolj so se povečali transforni prihodki iz proračuna MOL in so za 270,3% višji kot leto poprej.

NEDAVČNI PRIHODKI	2008	2007
Prihodki od obresti	134.047	90.986
Prihodki od premoženja	4.415.102	3.381.459
Prihodki od prodaje blaga	1.603	5.208
Drugi nedavčni prihodki	651.066	257.101
Skupaj nedavčni prihodki	5.201.818	3.734.754

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.

Prihodki od prodaje blaga so bili realizirani za povračilo stroškov za razpisno dokumentacijo in sklepanja najemnih pogodb za SSRS.

Med drugimi nedavčnimi prihodki, kamor sodijo plačila pravnih in sodnih stroškov, poravnave ter zamudnih obresti le-teh, so v letu 2008 najpomembnejši prihodki iz stečajne mase

¹ Št. pogodbe 410-87/06-12 z dne 30. junija 2006, zadnji dodatek št. 4 k tej pogodbi z dne 4.12.2008.

Kreditne banke Triglav v višini 337.731 evrov, 239.300 evrov pa so znašali prihodki iz naslova vračila DDV po poročunu začasnega odbitnega deleža z dejanskim.

KAPITALSKI PRIHODKI	2008	2007
Prihodki od prodaje poslovnih prostorov	277.066	0
Prihodki od prodaje hišic - Tomačevo	148.486	198.373
Prihodki od prodaje stanovanj	2.491.660	3.733.521
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	0	1.602.281
Prihodki od prodaje stvarne služnosti	0	14.027
Skupaj kapitalski prihodki	2.917.212	5.548.202

Kapitalski prihodki v višini 2.917.212 so bili realizirani od prodaje osnovnih sredstev in so za 15,1% nižji od načrtovanih.

V letu 2008 je bila sklenjena prodajna pogodba za prostore Četrtna skupnosti Trnovo v Centru starejših Trnovo. Prejet je bil del kupnine za prodajo poslovnega prostora v Zeleni jami, na razpis za prodajo 6 lokalov v jeseni 2008 nismo prejeli nobene ponudbe. Prihodki v višini 148.486 evrov izhajajo iz prihodkov od obročne prodaje hišic v Tomačevem. JSS MOL je v letu 2008 od prodaje stanovanj v Zeleni jami SSRS realiziral 2.421.591 evrov prihodkov, za 70.069 evrov pa je prodal svoj solastniški delež na dveh enotah kupljenih po sistemu javno zasebnega partnerstva.

TRANSFERNI PRIHODKI

Vsi transferni prihodki so iz proračuna MOL in so znašali 21.406.523 evrov, kar je za 305,4% več od prvotno načrtovanega. Skladno s sprejetim rebalansom proračuna MOL za leto 2008 in sklenjeno pogodbo o zagotavljanju sredstev za delovanje JSS MOL, so bili realizirani naslednji transferi iz finančnih načrtov naslednjih proračunskih uporabnikov:

	2008	2007
- SRPI – Stanovanjsko gospodarstvo	21.004.855	7.918.886
- SRPI – Vzdrževanje upravnih in počitniških objektov	1.668	0
- ORN	400.000	0
Skupaj transferni prihodki	21.406.523	7.918.886

Proračun MOL je 3. januarja 2008 nakazal tekoči transfer s proračunske postavke 061003 v višini 60.863 evrov, ki se je štel v realizacijo proračuna MOL za leto 2007, sklad pa je ta transfer prikazal med prihodki v letu 2008, v poročilu MOL je za leto 2008 izkazan znesek 20.943.992 evrov.

Transfer iz proračunskega uporabnika je bil izveden zaradi kritja stroškov ureditve zunanjih površin poslovnega objekta Zarnikova 3.

Transferni prihodki Oddelka za ravnanje z nepremičninami so bili namenjeni za plačilo odškodnin po ZDen.

PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE

Za izvajanje mednarodnega projekta REBECCE – za varčevanje z energijo, smo preko programa Intelligent Energy Europe prejeli 60.000 evrov in za projekt EI-Education 272 evrov.

ODHODKI	2008	2007
Tekoči odhodki	5.342.763	4.321.543
Tekoči transferi	796.552	1.002.866
Investicijski odhodki	38.322.125	18.691.522
Skupaj odhodki	44.461.440	24.015.931

V letu 2008 realizirani odhodki so bili za 36% višji od prvotno načrtovanih in za 85,0% višji od realiziranih v predhodnem letu, kar je posledica povečanja investiranja, predvsem nakupov stanovanj na trgu.

TEKOČI ODHODKI	2008	2007
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.315.521	1.142.094
Prispevki in davki na plače	236.127	218.265
Izdatki za blago in storitve	2.667.540	2.457.330
- pisarniški material in storitve	142.339	176.776
- posebni material in storitve	761	69
- energija, voda in komunikacije	43.314	48.860
- prevozni stroški in storitve	6.706	2070
- izdatki za službena potovanja	12.934	9.812
- tekoče vzdrževanje	1.708.252	1.376.327
- poslovne najemnine in zakupnine	6.581	4.757
- kazni in odškodnine	0	0
- drugi operativni stroški	746.653	838.659
Plačila obresti	947.475	330.378
Rezervacije	176.099	173.476
Skupaj tekoči odhodki	5.342.763	4.321.543

Tekoči odhodki so za 15,5% presegli načrtovano višino in so za 23,6% višji kot v predhodnem letu. Kot posledica večjega zadolževanja so porasli stroški obresti, ki so za 186,8% višji, zaradi povečane skrbi za vzdrževanje stanovanj so se povečali tudi stroški tekočega vzdrževanja.

TEKOČI TRANSFERI	2008	2007
Transferi posameznikom	583.143	767.298
Drugi tekoči domači transferi	213.408	235.568
Skupaj tekoči transferi	796.551	1.002.866

Tekoči transferi so bili za 25,4% nižji od načrtovanih in za 20,6% nižji od realizacije v letu 2007.

Med transferi posameznikom in gospodinjstvom so najpomembnejše odškodnine in poravnave po ZDen, ki so bile v letu 2008 plačane v višini 486.646 evrov. Zaradi vrnitve neprofitnih stanovanj je bilo najemnikom vrnjenih za 27.703 evrov vplačanih lastnih udeležb in 16.696 evrov vplačanih varščin. Med transferi posameznikov so še izplačane subvencije drugim lastnikom v višini 40.529 evrov.

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 2008 znašale 211.835 evrov, 107 evrov je bilo prenosa kupnin v vrtce in šole, za 1.466 evrov pa je bil plačan davek na promet nepremičnin.

NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	2008	2007
Nakup stanovanj	25.740.304	9.121.710
Nakup opreme	12.065	18.493
Novogradnje in adaptacije	10.104.855	6.732.308
Investicijsko vzdrževanje	1.792.711	1.547.238
Nakup zemljišč	0	400.710
Nakup nematerializiranega premoženja	60.302	123.461
Študije izvedljivosti projektov	611.888	747.602
Skupaj nakup in gradnja	38.322.125	18.691.522

Realizirani investicijski odhodki so bili za 41,9% višji od prvotno načrtovanih oz. so bili za 105,0% višji 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	2008	2007
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	881.012	1.262.716
Prejeta vračila kupnin iz naslova privatizacije	683.459	759.940
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	1.564.471	2.022.656

Prejemki od prejetih vračil danih posojil posameznikom in od kupnin iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu so bili realizirani v višini 77,3% predhodnega leta in so za 2,4% nižji od načrtovanih.

3.2.2 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA

JSS MOL je v letu 2008 črpal posojilo SSRS za izgradnjo 63 stanovanj na projektu Zelena jama v višini 2.347.292 evrov. Celoten znesek odobrenega posojila za Zeleno jamo je 3.945.692 evra, zadnja tranša v višini 20.123 evrov bo predvidoma počrpana marca 2009. Postopek za najem načrtovanega posojila pri Eko skladu v višini 688.171 še ni končan, pogodba bo podpisana v začetku leta 2009. Poleg tega je bilo po posojilni pogodbi s SID banko črpanih vseh 14.000.000 evrov, glavnico bo sklad pričel odplačevati leta 2010. Odplačilo dolga 560.066 evrov predstavlja odplačilo glavnice za osem posojil najetih pri SSRS. Neto zadolževanje je v letu 2008 znašalo 15.787.226 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 2008. **Tržne dejavnosti** za leto 2008 niso bile načrtovane in izvajane, saj tudi oddajanje tržnih

stanovanj poteka po pravilih javne službe, le najemnina je oblikovana na višjem nivoju kot je dopustna neprofitna najemnina.

2. Po stanju konec leta 2008 JSS MOL izkazuje **dolgoročne rezervacije** za kreditna tveganja v višini 243.950 evrov in rezervni sklad v višini 316.857 evrov.
3. Za leto 2008 je izkazano **povečanje sredstev na računih** v višini 2.385.857 evrov. Od tega je 2.113.563 evrov presežka iz upravljanja z namenskim premoženjem, iz upravljanja premoženja MOL je izkazan presežek prihodkov nad odhodki v višini 264.356 evrov. Presežek prihodkov v višini 7.938 evrov je realiziran tudi iz upravljanja s sredstvi Občine Dol.

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

Preglednica 5: Rezultat poslovanja v letu 2008 po lastništvu sredstev

Konto	Vsebina	Skupaj JSS MOL	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL	Premoženje Občine Dol
71	Nedavčni prihodki	5.201.818	5.125.764	68.025	8.029
72	Kapitalski prihodki	2.917.212	2.917.212	0	0
74	Transforni prihodki	21.406.523	2.463.833	18.942.690	0
75	Prejeta vračila danih posojil	1.564.471	1.564.471	0	0
78	Prejeta sredstva EU	60.272	60.272	0	0
7	Skupaj prihodki	31.150.296	12.131.552	19.010.715	8.029
5	Neto zadolževanje	15.787.226	15.787.226	0	0
	Prihodki in drugi prejemki	46.937.522	27.918.778	19.010.715	8.029
40	Tekoči odhodki	5.342.763	4.299.114	1.043.557	92
41	Tekoči transferi	796.552	302.120	494.432	0
42	Investicijski odhodki	38.322.124	21.113.755	17.208.369	0
44	Dana posojila	90.225	90.225	0	0
	Skupaj odhodki	44.551.664	25.805.214	18.746.358	92
	Presežek prihodkov nad odhodki	2.385.857	2.113.563	264.356	7.938

4. Javni sklad ne izkazuje nobenih **zalog**.
5. **Kratkoročne terjatve do kupcev** (terjatve za najemnine oz. uporabnine do posameznikov in upravnikov) znašajo 2.147.159 evrov, kar je za 2,95% več kot na začetku leta. Vse terjatve 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. Proti večjim oz. dolgotrajnejšim dolžnikom se vlaga tožbe na prekinitev najemnega razmerja in poplačilo dolga. Konec leta 2008 je sklad preko odvetnikov na sodišču vodil 350 zadev, v katerih se zahteva poplačilo nastalega dolga in prekinitev najemnega razmerja oz. izpraznitev stanovanja. Nekateri spori se zaključijo z izvršilnim postopkom in prisilno izterjavo ter izpraznitvijo stanovanja. Zaradi neplačevanja najemnin oziroma uporabnin ali nezakonitega zasedanja stanovanj v lasti MOL in JSS MOL je bilo v letu 2008 v teku 417 izvršilnih postopkov. V postopkih za izpraznitev in izročitev stanovanja je bilo v letu 2008 zaključenih 25 (31 v letu 2007) postopkov, ki so se vsi 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, obenem pa te postopke tudi pospešili. V letu 2008 je bila na tak način dodeljena 1 bivalna enota.

Nadaljevanje uspešnega dela na izterjavi v letu 2008 dokazuje naslednja preglednica:

Preglednica 6: Pregled terjatev iz najemnin in % izterjave

Terjatve iz najemnin	2008	2007	Indeks
Začetno stanje	2.085.618	1.962.069	106,3%
Fakturirano	6.451.409	6.257.272	103,1%
Plačano	6.389.870	6.133.722	104,2%
Končno stanje	2.147.158	2.085.618	103,0%
% izterjave	99,05%	98,03%	101,0%

Iz zgornje preglednice je razvidno, da se je odstotek izterjave v letu 2008 v primerjavi z letom 2007 povečal za 1,0% in znaša 99,05%.

6. Javni sklad ob koncu poslovnega leta 2008 ne izkazuje obveznosti, ki bi zapadle v plačilo in **ne bi bile plačane**.
7. Za **vlaganja v opredmetena dolgoročna sredstva** v lasti MOL so se skladno s sprejetim proračunom MOL za leto 2008 uporabljali investicijski transferi iz proračunske postavke 061002 Zagotavljanje najemnih stanovanj v MOL in 061003 Gospodarjenje s stanovanji in nakup stanovanj. Vlaganja v opredmetena dolgoročna sredstva v lasti sklada so se v letu 2008 bistveno povečala v primerjavi s predhodnim letom. Za investiranje so se uporabljali prejemki skladno s sprejetim finančnim načrtom in dovoljenim zadolževanjem ustanovitelja.
8. Javni stanovanjski sklad v letu 2008 ni razpolagal s **prostimi namenskimi sredstvi**. Konec leta 2008 je izkazoval za 4.134.284 evrov prostih denarnih sredstev, ki jih je vložil v kratkoročne depozite pri bankah in jih bo porabil za plačilo obveznosti, ki zapadejo v prvem kvartalu 2009.
9. Pomembnejše **spremembe stalnih sredstev** so v pojasnilih bilance stanja. Zaradi vložitve v namensko premoženje so se zmanjšala sredstva v upravljanju. Velika vlaganja v pridobivanje stanovanj pa so se izvajala tudi z novim zadolževanjem.
10. Z **izvenbilančnimi vknjižbami** JSS MOL evidentira vrednost prejetih poroštev in garancij ter obveznosti iz tožb.

	2008	2007
Obveznosti iz tožb, stvarnih služnosti	590.516	607.884
Prejeta poročstva MOL za najete kredite	11.425.351	11.425.351
Prejete garancije MOL	6.594.765	7.466.203
Izvenbilančna evidenca skupaj	18.610.632	19.499.439

11. V registru osnovnih sredstev se vodi tudi osnovna sredstva, ki so že v **celoti odpisana**. V celoti je odpisana amortizljiva vrednost 65 enot barak in 239 starejših stanovanj predvsem v ožjem mestnem središču.

Za opravljanje dejavnosti pa se uporablja tudi že odpisana oprema, saj je oprema povprečno 71,6 % odpisana.

12. Drugo, kar je pomembno za predstavitev poslovanja

Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31. decembra 2008 javni sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki sklada zastopani v organih upravljanja.

Dogodki po bilanci stanja

Skladno s sklenjenimi pogodbami plačuje obračunane situacije oz. tranšna plačila izvajalcem gradbenih del na lokaciji Zelena jama, Ob Viški, Celovski dvori, Center starejših Trnovo in Hradeckega 18. Na projektu Zelena jama je bil podpisan dodatek št. 3 za pozneje naročena dela.

8. januarja 2009 je bil v sodni register vpisan Sklep o povečanju namenskega premoženja JSS MOL. Sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL, ki je bil sprejet na isti seji, je bil vpisan v sodni register 10. februarja 2009. Sklep o vložitvi zemljišč v Trnovskem predmestju, ki je bil sprejet 7. julija 2008, pa je bil vpisan 16. februarja 2009. Tako je po tem datumu vrednost vpisanega namenskega premoženja v sodnem registru 180.972.967 evrov.

Skladnost obveznosti s 37. členom ZJS

37. člen Zakona o javnih skladih¹ je določal, da se sme javni sklad zadolževati samo zaradi zagotavljanja sredstev za doseganje namena, zaradi katerega je bil ustanovljen in se ne sme zadolževati zaradi zagotavljanja sredstev za delo.

Tretji odstavek 37. člena je določal, da skupni **obseg zadolženosti** ne sme presegati:

- 10% vrednosti namenskega premoženja;
- skupnih prihodkov namenskega premoženja v posameznem letu.

Peti odstavek 37. člena ZJS pa je določal, da zgornje določilo ne velja za posojila in druge oblike zadolževanja po posebnih zakonih ali odločitvi ustanovitelja, vendar skupni obseg ne sme presegati višine namenskega premoženja.

Na tej osnovi je JSS MOL načrtoval novo zadolževanje v letu 2008, ko se je zadolževal samo na osnovi odločitve ustanovitelja. Mestni Svet MOL je na 14. seji 10. marca 2008 sprejel dopolnitev Odloka o proračunu MOL za leto 2008² po kateri se JSS MOL lahko zadolži do 14 milijonov evrov. Z rebalansom proračuna³ na 18. seji dne 30. junija 2008 pa je bilo dovoljeno zadolževanje JSS MOL v letu 2008 povečano na 14.780.000 evrov, ker se je načrtoval še najem posojila pri Eko skladu za energetska sanacija Steletove 8 in Kvedrove 17.

Po stanju 31. decembra 2008 znaša zadolženost sklada 32.989.190 evrov, kar je za 93,5% več kot konec leta 2007 in predstavlja 35,6% vpisanega namenskega premoženja, ki je po tem stanju 92.620.626 evrov. Ob upoštevanju sklepov o povečanju namenskega premoženja

¹ Uradni list RS, št. 22/00.

² Uradni list RS, št. 25/08

³ Uradni list RS, št. 72/08

sprejetih v letu 2008 se vrednost namenskega premoženja poveča na 180.972.967 evrov (16.2.2009), tako da znaša zadolženost 18,2% namenskega premoženja. Zadolženost sklada presega prihodke namenskega premoženja.

Posojila po 11 pogodbah so dolgoročna in so najeta za zagotavljanje neprofitnih stanovanj. V letu 2008 je bila na osnovi zbiranja ponudb sklenjena pogodba s SID banko, vsa ostala posojila so bila vzeta pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije na osnovi njihovih razpisov. V prvih sedmih posojilnih pogodbah za vračilo posojila jamči MOL kot porok. Posojila za Topniško 58, Cesto v gorice in Zeleno jamo pa so zavarovana s hipoteko na kreditirane nepremičnine.

Z 12. avgustom 2008 je pričel veljati nov Zakon o javnih skladih – ZJS-1¹, ki v 37. členu omejuje zadolževanje javnih skladov na 10% kapitala javnega sklada oz. 10% skupnih prihodkov v preteklem poslovnem letu. Drugi odstavek 55. člena tega zakona pa določa, da se vsi postopki zadolževanja pričeti pred uveljavitvijo ZJS-1 izvedejo po določilih starega zakona. Tako JSS MOL v začetku leta 2009 zaključuje s postopkom najema kredita pri Ekološkem skladu Republike Slovenije za 688.171 evrov.

Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj

Skladno s Pravilnikom o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana² in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana ter vsakokratnimi javnimi razpisi, sklad dodeljuje stanovanjska posojila občanom – fizičnim osebam. V svojem namenskem premoženju ima JSS MOL tudi terjatve za dana stanovanjska posojila.

Javni sklad, ki podeljuje finančne spodbude, mora obvladovati kreditna tveganja vsaj z naslednjimi ukrepi³:

- s spremljanjem in ocenjevanjem dolžnikove sposobnosti izpolnjevanja obveznosti in z ustreznimi zavarovanji izpolnitve dolžnikove obveznosti,
- s spremljanjem in ocenjevanjem skupnih kreditnih tveganj.

Prav tako mora oblikovati rezervacije za morebitne izgube iz kreditnih tveganj⁴.

Za obvladovanje kreditnih tveganj in oblikovanje rezervacij se smiselno uporabljajo predpisi Banke Slovenije, ki veljajo za banke.

Na osnovi 129. člena (predpisi o upravljanju tveganj) Zakona o bančništvu⁵ je Banka Slovenije izdala Sklep o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic⁶ in Sklep o veliki izpostavljenosti bank in hranilnic⁷. Na teh osnovah je JSS MOL izdal Pravilnik za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL št. 237-3/2007-595 z dne 30. januarja 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 izpolnjevanja finančnih obveznosti kreditojemalca.

Za obvladovanje kreditnih tveganj sklad izvaja naslednje ukrepe:

- ocenjevanje in spremljanje kreditojemalčeve sposobnosti izpolnjevati obveznosti,

¹ Uradni list RS, št. 77/08.

² Uradni list RS, št. 48/03.

³ 33. člen ZJS-1.

⁴ 36. člen ZJS-1.

⁵ Uradni list RS, št. 131/06 in 104/07 - ZBan-1.

⁶ Uradni list RS, št. 28/07.

⁷ Uradni list RS, št. 135/06 in 104/07.

- 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	Višina rezervacij	St. kreditojemalcev	Višina terjatev	Višina rezervacij
A	1%	233	1.528.132	15.281
B	10%	68	519.478	51.948
C	25%	11	89.768	22.442
D	50%	0	0	0
E	100%	16	154.279	154.279
Skupaj		328	2.291.656	243.950

Sklad je konec leta 2008 na osnovi pravilnika drugič oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub iz naslova kreditnih tveganj na podlagi meril za spremljanje in ocenjevanje potencialnih izgub iz naslova kreditnih tveganj v višini 243.950 evrov. V letu 2008 so se znižala tveganja, tako so po stanju 31.12.2008 oblikovane dolgoročne rezervacije za kritje izgub zaradi kreditnih tveganj za 116.848 evrov nižje kot leto poprej.

¹ Uradni list RS, št. 101/08.

4. OBVEZNE PRILOGE

4.1 PRILOGE K BILANCI STANJA

4.1.1 STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV

NAZIV	Oznaka za AOP	Z N E S E K									
		Nabavna vrednost (1.1.)	Popravek vrednost (1.1.)	Povečanje nabavne vrednosti	Povečanje popravka vrednosti	Zmanjšanje nabavne vrednosti	Zmanjšanje popravka vrednosti	Amortizacija	Neodpisana vrednost (31.12.)	Prevrednote nje zaradi okrepitve	Prevrednote nje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena dolgoročna sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (700=701+702+703+704+705+706+707)	700	101.292.810	41.888.158	18.805.778	198.701	58.526.950	20.322.767	893.329	38.914.217	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	692.103	397.364	51.720	3.208	0	0	96.181	247.070	0	0
C. Druga neopredmetena dolgoročna sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	405.976	0	0	0	97.279	0	0	308.697	0	0
E. Zgradbe	705	99.842.084	41.237.820	18.743.558	192.677	58.409.439	20.302.623	761.692	38.286.637	0	0
F. Oprema	706	352.647	252.974	10.500	2.816	20.232	20.144	35.456	71.813	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Neopredmetena dolgoročna sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti (708=709+710+711+712+713+714+715)	708	138.807.008	20.083.610	131.442.778	21.021.319	7.431.507	121.040	3.121.658	218.712.732	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena dolgoročna sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	13.530.596	0	2.081.844	0	116.435	0	0	15.496.005	0	0
E. Zgradbe	713	125.233.855	20.045.568	129.360.934	21.021.319	7.310.164	116.132	3.119.145	203.214.725	0	0
F. Oprema	714	42.557	38.042	0	0	4.908	4.908	2.513	2.002	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena dolgoročna sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (716=717+718+719+720+721+722+723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena dolgoročna sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

4.1.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Z N E S E K									
		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 zmanjšanj 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 (800=801+806+811+813+814)	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Naložbe v delnice (801=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 (806=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										
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811										
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 (814=815+816+817+818)	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim sklodom	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 (819=820+829+832+835)	819	2.880.331	0	155.044	0	824.557	0	2.210.818	0	2.210.818	0
A. Dolgoročno dana posojila (820=821+822+823+824+825+826+827+828)	820	2.880.331	0	155.044	0	824.557	0	2.210.818	0	2.210.818	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	2.880.331	0	155.044	0	824.557	0	2.210.818	0	2.210.818	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 (829=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 (832=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
E. Skupaj (836=800+819)	836	2.880.331	0	155.044	0	824.557	0	2.210.818	0	2.210.818	0

4.2 PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

4.2.1 IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

ČLE NITE V KON TOV	NAZIV KONTA	Ozna ka 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+318+319)	301	1.564.470	2.022.656
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	881.011	1.262.716
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	881.011	1.262.716
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)	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
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	318	683.459	759.940
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	319		
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (321+332+339+343+346)	320	90.225	0
440	DANA POSOJILA (322+323+324+325+326+327+328+329+330+331)	321	90.225	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	322	90.225	0
4401	Dana posojila javnim skladom	323	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	324	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	325	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	326	0	0
4405	Dana posojila občinam	327	0	0
4406	Dana posojila v tujino	328	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	329	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	330	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	331	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (333+334+335+336+337+338)	332	0	0

4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	333	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	334	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	335	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	336	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	337	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	338	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (340+341+342)	339	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	340	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	341		0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	342	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (344+345)	343	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	344	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	345	0	0
444	Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	346		
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (301-319)	347	1.474.245	2.022.656
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (319-301)	348	0	0

4.2.2 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

ČLEN ITEV KON TOV	NAZIV KONTA	Oznak a za AOP	ZNESEK	
			Tekoče leto	Predhodno leto
50	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	351	16.347.291	5.608.405
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	16.347.291	5.608.405
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	14.000.000	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	2.347.291	5.608.405
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 v tujini	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (365+371)	364	560.066	561.464
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	560.066	561.464
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	0	0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	561.464
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	560.066	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	ODPLAČILO 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	15.787.225	5.046.941
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	378	0	0
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (293+347+377)-(294+348+378)	379	2.385.857	303.853
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (294+348+378)-(293+347+377)	380	0	0



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

B. POSLOVNO POROČILO
ZA LETO 2008

Ljubljana, februar 2009

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

V letu 2008 so bili realizirani prejemki v višini 47.497.588 evrov, kar je za 42,3 % več od načrtovanega s finančnim načrtom in za 90,9% več kot leto poprej. Od tega je za 29.585.825 evrov prihodkov, za 1.564.472 evrov prejetih vračil za dana posojila in kupnin iz privatizacije in za 16.347.292 evrov na novo črpanih posojil.

Izdatki so bili realizirani v višini 45.111.731 evrov, kar je za 35,2% več od načrtovanega in za 83,6 % več kot leto poprej. Odhodki so bili realizirani v višini 44.461.440 evrov, za 90.225 evrov je bilo evidentiranih novih posojil, odplačila dolgov pa so v letu 2008 znašala 560.066 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2008 v primerjavi s predhodnim letom in dopolnjenim finančnim načrtom je razvidna iz spodnje preglednice:

Preglednica 8: Realizacija finančnega načrta za leto 2008

	Vsebina	Realizacija 2007	Dopolnjeni finančni načrt 2008	Realizacij a 2008	Indeks R08/ FN08	Indek s R08/ R07
1	2	3	4	5	6 = 5/4	7=5/3
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	17.250.187	15.021.430	29.585.825	196,94	171,50
	II. SKUPAJ ODHODKI	24.015.931	32.694.463	44.461.440	135,99	185,10
	III. PRORAČUNSKI PRIMANKLJAJ OZ. PRESEŽEK	-6.765.744	-17.673.033	-14.875.615	84,19	219,90
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	2.022.656	1.700.582	1.564.472	92,00	77,30
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	0	41.729	90.225	216,22	0,00
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	2.022.656	1.658.853	1.474.246	88,87	72,90
C	RAČUN FINANCIRANJA					
50	VII. ZADOLŽEVANJE	5.608.405	16.650.125	16.347.292	98,18	291,50
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	561.464	635.945	560.066	88,07	99,80
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	5.046.941	16.014.180	15.787.226	98,58	312,80
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	303.853	0	2.385.857	0	784,00
	SKUPAJ PREJEMKI (I.+IV.+VII.)	24.881.248	33.372.137	47.497.588	142,32	190,90
	SKUPAJ IZDATKI (II.+V.+VIII.)	24.577.395	33.372.137	45.111.731	135,18	183,60

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 projektov je podan v poročilu o realizaciji stanovanjskega programa MOL za leto 2008. V nadaljevanju navajamo kratke povzetke aktivnosti po projektih, ki so vezani na porabo sredstev in so bili načrtovani v finančnem načrtu za leto 2008.

INVESTITOR JE MOL OZ. SREDSTVA V UPRAVLJANJU

Prvotno je bilo načrtovano, da bo JSS MOL za investicije, kjer je investitor, prejel kapitalski transfer v obliki denarnega vložka. Zaradi mnenja RSRS, da je povečanje namenskega premoženja v javnih skladih preko bilance B oz. kontov skupine 44 v nasprotju s tretjim odstavkom 11. člena Zakona o javnih financah, so bila z rebalansom proračuna sredstva kapitalskega transfera spremenjena v investicijske transfere javnim skladom. Tako sta projekta Center starejših občanov Trnovo in Polje II v delu, ki je bil financiran z investicijskim transferom MOL, vodena kot investicija v teku v upravljanju, čeprav je investitor JSS MOL.

V spodnji preglednici podajamo pregled po posameznih investicijah, ki prikazuje višino sredstev, ki so bila v letu 2008 zagotovljena z investicijskimi transferi proračuna MOL in investicijske stroške, ki so izkazani v bilanci JSS MOL na teh projektih. Pri črpanju sredstev iz proračuna prihaja do zamikov običajno za en mesec.

V proračunu MOL za leto 2008 so bila načrtovana sredstva za naslednje investicije:

Preglednica 9: Realizacija načrtov razvojnih projektov MOL v letu 2008

Naziv projekta	Št. NRP	Veljavni proračun MOL 2008
Nakup opreme in informatizacije	199	65.204
Investicijsko vzdrževanje stanovanj	201	762.456
Zarnikova 4	200	0
Hradeckega 18 , 20	203	84.570
Pipanova pot	204	41.076
Ižanska 305	205	0
Ambrožev trg 7	206	0
Krekov trg 10	207	0
Pod turnom 4	208	6.720
Odprava barakarskega naselja	209	0
Center starejših občanov Trnovo	227	2.544.719
Nakup stanovanj in bivalnih enot	246	13.719.966
Stan. sos. na lokaciji Polje II MS 3/8	272	83.422
Skupaj investicijski transferi JSS MOL		17.308.133

Nakup opreme in informatizacija - NRP št. 199

V letu 2008 se je nadaljevalo z dograjevanjem informacijske podpore poslovnim procesom. Dograjeval se je modul Finance in Pisarniško poslovanje. Dokončana je bila modifikacija programa za vodenje 12. javnega razpisa in začeta modifikacija programa za vodenje 13. javnega razpisa. Dokupljene so bile posodobitve programa za obračun plač. V letu 2008 so bila porabljena sredstva v višini 65.204 evrov.

Ženska svetovalnica - NRP št. 200

Na lokaciji v Trnovem, kjer se načrtuje izgradnja zatočišča za ženske in otroke ter ženske svetovalnice, so v preteklih dveh letih potekale aktivnosti v zvezi z dokazovanjem lastništva zemljišča. Pogoji za nadaljevanje aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo načrtovanega projekta je dokončanje sodnega postopka dokazovanja lastništva. Do razrešitve te problematike so aktivnosti v zvezi s pripravo potrebne dokumentacije za pričetek gradnje začasno ustavljene. Poraba sredstev v letu 2008 ni bila načrtovana.

Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOL - NRP št. 201

Starejša stanovanja se ob izpraznitvi in pred ponovno oddajo prenovijo tako, da ustrezajo sedanjim tehničnim zahtevam. Zaradi prevzema stanovanj od Oddelka za ravnanje z nepremičninami je bil izveden večji obseg investicijskega vzdrževanja. Poleg obnove prvega nadstropja v objektu Savska 1 je bilo izvedeno investicijsko vzdrževanje še v 39 praznih in 8 zasedenih stanovanjih v lasti MOL, za kar so bila počrpana sredstva proračuna v višini 762.456 evrov.

Zarnikova 4 - NRP št. 202

Pridobljena je projektna dokumentacija, še vedno pa niso zaključeni postopki v zvezi z ureditvijo premoženjskopravnih razmerij med lastniki v hiši in postopek pridobitve lastništva nad celotno podstreho. Ocenjujemo, da bodo te aktivnosti v letu 2009 realizirane in bo pridobljeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo 7 bivalnih enot za socialno ogrožene na podstrehi Zarnikova 4. Celotna investicija je ocenjena na 227.152 evrov. Načrtovane porabe v letu 2008 ni bilo.

Hradeckega 18, 20 - Hospic - NRP št. 203

V začetku leta 2008 je bilo za načrtovano gradnjo Hiše Hospic na podlagi predhodno izdelane projektne dokumentacije in pridobljenih vseh soglasij pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Sledil je postopek javnega naročila za izbor izvajalca svetovalnega inženiringa in gradbenega nadzora ter na podlagi javnega naročila izvedena odstranitev dveh obstoječih dotrajanih objektov, ki je bila izvedena avgusta 2008. Vzporedno z rušenjem obstoječih objektov in pripravo zemljišča za načrtovano novogradnjo je potekal javni razpis, na podlagi katerega smo izbrali najugodnejšega izvajalca gradbenih, obrtniških in instalacijskih del, ki je bil v oktobru 2008 uveden v posel. Dela bodo predvidoma zaključena v mesecu decembru 2009. Ocenjena vrednost projekta je 1.491.996 evrov, zaradi zamikov je bila lani realizirana poraba v višini 84.570 evrov.

Pipanova pot - NRP št. 204

Na tej lokaciji se planira projekt izgradnje stanovanjske stavbe z 22 bivalnimi enotami za socialno ogrožene osebe, z vso pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. V letu 2008 so se pridobivala potrebna soglasja na že izdelano projektno dokumentacijo, v mesecu septembru 2008 pa je bila na pristojno upravno enoto oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vloga je še v obravnavi. Za projekt se izdeluje tudi ustrezna investicijska dokumentacija. Objekt naj bi bil končan v drugi polovici leta 2010. Ocenjena vrednost projekta je 841.722 evrov. Zaradi zamikov se je poraba v letu 2008 znižala na 41.076 evrov.

Ižanska cesta 305 - NRP št. 205

Projekt bo voden kot skupna investicija JSS MOL, Službe za lokalno samoupravo in Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL. Za izvedbo prenove je potrebno dokupiti še del zemljišča, ki še ni v celoti last MOL-a in ga bo mogoče odkupiti po dokončanem postopku dedovanja (ORN je načrtoval nakup dodatnega zemljišča v višini 143.942 evrov), so nadaljnje aktivnosti za izgradnjo nadomestnega objekta (javni razpis z natečajem za pridobitev najustreznejše arhitekturne rešitve in izdelovalca projektne dokumentacije), do

pridobitve celotnega zemljišča v last začasno ustavljene. Vrednost projekta je ocenjena na 1.738.275 evrov, v letu 2008 ni bilo porabe sredstev.

Ambrožev trg 7 - NRP št. 206

Investicije so bile načrtovane zaradi zagotovitve pogojev za izvajanje upravno-poslovne dejavnosti v stavbi Ambrožev trg 7 in s tem povezani odkupi zasedenih stanovanj ter priprav na bodočo dopolnilno stanovanjsko gradnjo. V letu 2009 se bodo te aktivnosti realizirale na lokaciji Ambrožev trg 3.

Vrednost odkupov oz. nadomestnih stanovanj, ki naj bi bila odkupljena v letu 2009, je bila ocenjena na 556.225 evrov. Poraba sredstev za leto 2008 ni bila načrtovana.

Nakup nadomestnih stanovanj za stanovalce Krekovega trga 10 - NRP št. 207

V skladu z dogovorom z lastniki stanovanj se bodo iskale rešitve za izpraznitev stanovanjskega dela objekta Krekov trg 10, vključno z zagotavljanjem nadomestnih stanovanj za lastnike. Glede na to, da so lastniki želeli lastniške menjave, poraba sredstev za leto 2008 ni bila več načrtovana.

Pod Turnom 4 - NRP št. 208

Dotrajan objekt Pod Turnom 4 je potrebno pred prenovo v bivalne ateljeje izprazniti. V letu 2008 je bila poleg praznjenja načrtovana tudi pridobitev projektne dokumentacije. Do te ni prišlo, opravljena je bila le izdelava prostorske in programske preveritve.

Za izpraznitev ateljejskega dela je predvidena usposobitev nadomestnih ateljev v stavbi Gornji trg 24 in 44 ter Kongresni trg 14, za kar je odgovoren Oddelek za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave. V skladu z dogovorom z lastniki bodo odkupljena lastniška stanovanja ali zagotovljena nadomestna stanovanja za lastniško zamenjavo.

Vrednost prenove, vključno z nadomestnimi stanovanji je bila ocenjena na 3.043.000 evrov, od tega je bilo v letu 2008 realiziranega samo 6.720 evrov.

Odprava barakarskega naselja - NRP št. 209

Urejena je evidenca najemnikov in uporabnikov barakarskega naselja Tomačevska-Koželjeva. Z Oddelkom za urbanizem MOL sodelujemo glede zagotavljanja nadomestnih lokacij za zbiratelje. Za leto 2008 poraba sredstev ni bila načrtovana.

Center starejših občanov Trnovo – NRP št. 227

JSS MOL je investitor 60 oskrbovanih stanovanj s parkirnimi mesti v kletni etaži ter prostorov Četrtna skupnosti Trnovo in 40% vrednosti ostalih površin-spremljajočega programa. Za realizacijo investicije je MOL vložil zemljišča v namensko premoženje JSS MOL. V začetku leta 2008 je bil končan postopek javnega naročila za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del. V februarju je bila z le-tem izvajalcem sklenjena pogodba za gradnjo Centra starejših Trnovo, na podlagi katere je izvajalec prevzel vsa potrebna gradbena, obrtniška in instalacijska dela ter koordinacijo pri postavitvi medicinske opreme. Pogodbena dela potekajo skladno s terminskim planom, po katerem je predvideno dokončanje vseh del, vključno z izvedbo vseh komunalnih priključkov in tehničnim pregledom do sredine meseca septembra 2009. Pridobitev uporabnega dovoljenja s pričetkom obratovanja je predvidena do konca oktobra 2009.

Nakup stanovanj in bivalnih enot - NRP št. 246

V letu 2008 je zapadel v plačilo zadnji del kupnine za 4 stanovanja s pripadajočimi parkirnimi mesti v soseski Trg komandanta Staneta. Realiziran je bil tudi nakup solastniškega dela stanovanja na Jesenkovi 4 v višini 33.943 evrov.

Konec leta 2008 je bila sklenjena pogodba za nakup 119-ih dodatnih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti v soseski Celovski dvori v vrednosti 18.917.740 evrov, za kar je bil v letu 2008 plačan tudi prvi obrok v višini 13.620.773 evrov.

Polje II, MS 3/8 - NRP št. 272

Po dokončani izdelavi celotne projektne dokumentacije so se nadaljevale aktivnosti za pridobitev vseh potrebnih soglasij za izdajo gradbenega dovoljenja. V novembru 2008 je bilo JSS MOL-u s strani pristojne upravne enote izdano gradbeno dovoljenje, ki je postalo pravnomočno v decembru 2008. Ob koncu leta 2008 je bil izveden tudi izbor izvajalca za svetovalni inženiring z gradbenim nadzorom. Poraba proračunskih sredstev za ta projekt je znašala 83.422 evrov. Ocenjujemo, da se bo gradnja soseske pričela izvajati v prvi polovici leta 2009.

INVESTITOR JE JSS MOL

Preglednica 10: Realizacija 2008 na projektih, kjer je investitor JSS MOL

	Naziv projekta	Dopolnjeni finančni načrt 2008	Realizacija 2008
1	Cesta v Gorice	0	146.341
2	Zelena jama	7.010.243	5.438.327
3	Celovski dvori I. faza	4.492.295	4.912.276
4	Celovski dvori II. faza	6.246.112	7.112.734
5	Viška cesta	2.007.123	1.999.811
6	Herša	214.771	194.019
7	Center starejših občanov Trnovo	2.373.941	0
8	Polje II	379.717	1.791
9	Zelena jama F6	0	0
10	Investicijsko vzdrževanje	1.050.000	1.259.037
11	Dolgi most	179.000	16.850
12	Viničarjeva - Hiša Sonček	70.000	32.570
A+B	Skupaj načrtovani investicijski odhodki	24.023.202	21.113.757

Cesta v Gorice

Projekt izgradnje 114 stanovanj je bil zaključen v letu 2007. V letu 2008 je bila plačana zadnja situacija izvajalcu gradbeno obrtniških del v višini 146.341 evrov. Soseska je bila vseljena v drugi polovici leta 2007.

Zelena jama F3 – 126 stanovanj

Investicija se izvaja v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS. Dogovorjena je pogodba o soinvestitorstvu, na osnovi katere bo SSRS postal lastnik 63 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti. Za financiranje izgradnje svojega dela projekta je JSS MOL najel posojilo, katerega zadnjo tranšo bo predvidoma črpal po opravljenem tehničnem pregledu v letu 2009. V letu 2008 je bilo porabljenih 5.438.327 evrov.

Za pravilno dokončanje projekta pa je potrebno izvesti še določena dela, ki so nastala kot posledica nekaterih objektivnih in nepredvidenih okoliščin. Pogodbeni stranki sta za ta del sklenili tudi dodatka k pogodbi, s katerima sta hkrati tudi podaljšali rok za dokončanje vseh del. Tako je zaključek vseh del predviden nekje v mesecu marcu ali aprilu 2009. Za komunalno opremo zemljišča je zadolžena in jo bo izvedla Služba za razvojne projekte in investicije MOL.

Nakup Celovski dvori – I. faza – 150 stanovanj

Oktobra 2007 je bila na osnovi sklenjene kupoprodajne predpogodbe in po pridobljenem gradbenem dovoljenju investitorja, sklenjena kupoprodajna pogodba za nakup 150 stanovanj v soseski Celovski dvori (prej Avtomontaža). Stanovanja bo prodajalec izročil kupcu najkasneje v jeseni leta 2009. Po tej pogodbi je bilo skladno s sklenjeno pogodbo in terminskim planom v letu 2008 realiziranih 4.652.687 evrov.

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

Sočasno s sklenitvijo kupoprodajne pogodbe za I. fazo je bil sklenjen tudi dodatek k prodajni predpogodbi, v katerem se je prodajalec zavezal, da bo v roku 9 mesecev po sklenitvi navedene kupoprodajne pogodbe sklenil še kupoprodajno pogodbo za naslednjih 150 stanovanj. Na tej osnovi se je JSS MOL prijavil na razpis SSRS za sofinanciranje izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009. Po odobritvi soinvestitorstva ja bila s prodajalcem sklenjena tripartitna pogodba o nakupu 150 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti, po kateri bosta JSS MOL in SSRS vsak pridobila 75 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti, ki bodo predvidoma končana do sredine leta 2010. Po tej pogodbi je bilo v letu 2008 realiziranih 7.375.892 evrov.

Ob Viški VS 3-1 – 31 stanovanj

Na tej lokaciji se je izvajala stanovanjska gradnja v soinvestitorstvu z družbo Kraški zidar d.d., v okviru katerega bo JSS MOL pridobil 31 stanovanj v objektu D. V letu 2008 so se skladno s pogodbo in terminskim planom nadaljevala gradbena, obrtniška in instalacijska dela, ki so bila do konca meseca decembra 2008 v večjem obsegu zaključena. Potekala so tudi dela vezana na zaključno fazo zunanje ureditve. V februarju 2009 je bil opravljen tehnični pregled objektov. Ocenjuje se, da bo do primopredaje objekta prišlo v pogodbeno dogovorjenem roku, to je do konca meseca marca 2009. V letu 2008 je bilo za izgradnjo in strokovni nadzor porabljenih 1.999.811 evrov.

Na Herši

V mesecu marcu 2008 je Upravna enota Ljubljana, Izpostava Šiška, investitorju JSS MOL izdala uporabno dovoljenje za novozgrajeno stavbo, ki je namenjena bivanju in izvajanju institucionalnega varstva starejših mladostnikov z motnjo v telesnem in duševnem razvoju. Stanovanjska stavba je bila vseljena v začetku meseca aprila 2008.

Nabavna vrednost stavbe z neto površino 616,28 m² je skupaj z zemljiščem 797.338 evrov od tega je bilo v letu 2008 realiziranih 192.310 evrov.

Center starejših Trnovo - 60 najemnih oskrbovanih stanovanj in spremljajoči program

V letu 2008 so bili vsi stroški na projektu pokriti z investicijskimi transferi iz proračuna MOL.

Polje II

V letu 2008 so bili vsi stroški na projektu pokriti z investicijskimi transferi iz proračuna MOL.

Zelena jama – Funkcionalna enota F6

Pri načrtovani gradnji 20 stanovanj, so bile nadaljnje aktivnosti že pred leti zaradi vloženega zahtevka za denacionalizacijo ustavljene. Po končanem denacionalizacijskem postopku je v letu 2008 MOL odkupila zemljišča in uredila ustrezno parcelacijo zemljišč.

Dolgi most

V sredini leta 2008 je bil na podlagi javnega naročila izbran izdelovalec projektne dokumentacije. Trenutno se od ustreznih soglasodajalcev še pridobivajo projektni pogoji. Vzporedno s pridobivanjem projektne dokumentacije se kot osnova in pogoj za izvedbo načrtovanega projekta pripravlja tudi ustrezna investicijska dokumentacija.

V skladu z zazidalnim načrtom bo potrebno izvesti še ustrezno prometno povezavo, zato se za te potrebe v okviru Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL vodi postopek za razlastitev določenega zemljišča na tem območju in njegov prenos v lastništvo Mestne občine Ljubljana.

Po pridobitvi pravnomočne odločbe o parcelaciji bo navedeni oddelek poskrbel za odkupe zemljišč, ki so potrebna za izgradnjo komunalne in prometne infrastrukture v tem delu naselja Dolgi most, za katerega je zadolžena Služba za razvojne projekte in investicije.

Hiša sonček – Vinčarjeva ulica

Na lokaciji Vinčarjeva ulica se načrtuje izgradnja stanovanjske stavbe za posebne namene – Hiše Sonček, z dvema stanovanjskima enotama za potrebe 12 oskrbovancev obolelih za cerebralno paralizo. V letu 2008 je bil izbran izdelovalec projektne dokumentacije in izdelana idejna zasnova projekta. Izdeluje se PGD in ustrezna investicijska dokumentacija.

V letu 2008 je bilo za te namene realiziranih 32.570 evrov.

Cesta Španskih borcev MS 8/5 Zgornji Kašelj

Za obstoječe naselje, v katerem je MOL lastnica 39 stanovanj, je bila z namenom sanacije in legalizacije objektov izdelana nova parcelacija. Izdeloval se je občinski podrobni prostorski načrt, ki bo spomladi 2009 javno razgrnjen ter bo po sprejemu omogočal legalizacijo prizidkov in izgradnjo novih stanovanj. V sodelovanju z ORN so potekale aktivnosti v zvezi z nakupom dela zemljišča, ki je še v privatni lasti.

Investicijsko vzdrževanje stanovanj

V letu 2008 je bilo obnovljenih in posodobljenih 108 stanovanj, od tega 70 praznih in 38 zasedenih stanovanj. V te številke ni vključena sanacija teras, vertikal in zamakanja na Jarški cesti 36 in 36 a.

Dela se največkrat nanašajo na prenovo kopalnic, vključno z inštalacijami in sanitarno opremo, posodobitev ogrevanja, zamenjavo dotrajanih oken in vrat ter zamenjavo in usposobitev talnih oblog.

Predpogodba za nakup 46 stanovanj v Korotanskem naselju

V letu 2008 je JSS MOL sklenil z investitorjem izgradnje stanovanjske soseske v Korotanskem naselju kupoprodajno predpogodbo za nakup 46 stanovanj v bodočem naselju po ceni 1400 evrov/m². V predpogodbi je dogovorjeno, da JSS MOL pravico do nakupa delno odstopa v korist stanovalcev barakarskega naselja na tej lokaciji in, da bo kupoprodajna pogodba sklenjena po mirni rešitvi sporov med stanovalci in investitorjem ter po pridobitvi pravnomočnosti gradbenega dovoljenja.

Rentni odkup stanovanj

V okviru 400.000 evrov za skupno tri razpise so bila 12. aprila 2008 razpisana sredstva za obročni-rentni odkup stanovanj. Ta model je namenjen zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejših od 65 let, ki živijo sami ali s partnerjem in imajo težave z vzdrževanjem svojih stanovanj. Nekaj zanimanja za rentni odkup je bilo, vendar v letu 2008 ni bilo realiziranega nobenega nakupa.

Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva

Povpraševanje je bilo večje od realizacije, pri čemer ugotavljamo, da so razlogi tako v razmišljanju ljudi, ki takšnega partnerstva niso vajeni in njihovi nezaupljivosti kot tudi v omejitvah, ki so določene s pogoji, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci za vstop v model in pri izbiri stanovanja. Pri tem ugotavljamo, da je razlog neizpolnjevanja pogojev sorazmerno nizek osebni dohodek, pri izbiri stanovanja za nakup pa limitirana cena m² do 1.500 evrov/m². V preteklem letu ni bila sprejeta nobena vloga.

DRUGI PROJEKTI

Stanovanjska posojila

Na podlagi 10. javnega razpisa, ki je bil objavljen dne 12. aprila 2008, so bila razpisana sredstva, namenjena za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na skupnih delih stanovanjskih hiš. Razpisana sredstva so bila namenjena obnovitvenim delom na stanovanjskih hišah, tako tistim, ki sodelujejo v akciji Ljubljana moje mesto (LMM) oziroma v kompleksni rekonstrukciji

s stanovanjskim programom predvidenega objekta Pod Turnom 4, kakor tudi vsem drugim upravičencem za stanovanja oz. hiše, ki so starejše od 20 let.

V času razpisnega roka do 30. septembra 2008 je prispelo 32 vlog. Odobreno je bilo 32 posojil v skupni vrednosti 279.597 evrov.

Gospodarjenje s stanovanjskim fondom

Vzpostavljeno je tesno sodelovanje z upravniki stanovanjskih stavb pri načrtovanju rednega in investicijskega vzdrževanja skupnih delov hiš. Z deležem, ki odpade na stanovanja v lasti MOL in JSS MOL smo sodelovali pri prenovi lupin v akciji Ljubljana moje mesto in pri izvrševanju inšpekcijskih odločb, ki se nanašajo na obvezno izvedbo vzdrževalnih del na posameznih stanovanjskih hišah.

V stanovanjih in stanovanjskih hišah last MOL in JSS MOL so se tekom leta izvajala redna in investicijska vzdrževalna dela. Izpraznjena stanovanja so bila pred ponovno oddajo obnovljena in posodobljena.

Pri novih stanovanjih smo v garancijskih rokih z vso skrbnostjo ugotavljali in uveljavljali odpravo napak v posameznih stanovanjih ter skupnih delih.

Subvencioniranje najemnin

V letu 2008 je že četrto leto potekalo subvencioniranje najemnin po novem sistemu, ki ga je uveljavil Stanovanjski zakon¹ in na njegovi podlagi izdana vladna Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin². Poleg najemnikov neprofitnih stanovanj so upravičenci do subvencije tudi najemniki namenskih najemnih stanovanj do višine neprofitne najemnine in najemniki bivalnih enot. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in znaša lahko največ 80% najemnine. Najemniki oddajajo vloge na predpisanih obrazcih, o upravičenosti do subvencije pa se odloča z odločbo v upravnem postopku. Odločba velja največ eno leto, nato pa mora najemnik, če želi še prejemati subvencijo, podati novo vlogo.

V letu 2008 smo obravnavali 718 vlog za subvencije. Izdali smo 523 pozitivnih odločb in 142 vlog rešili negativno, ker najemniki niso izpolnjevali dohodkovnih ali premoženjskih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge sploh niso dopolnili. Za 52 vlog se do konca leta 2008 še ni iztekel rok za dopolnitev vloge in zato do konca leta še niso bile rešene. Ena vloga je bila odstopljena pristojni občini.

Subvencije so se upravičencem redno, mesečno izplačevale po izdanih odločbah.

Subvencioniranje obratovalnih stroškov

SZ-1 iz leta 2003 je v 24. členu določal, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja v večstanovanjski stavbi neprofitni najemnik. Sodna praksa pa je oblikovala stališče, da so etažni lastniki odgovorni za plačilo vseh stroškov skladno s svojimi solastniškimi deleži, upravitelj pa je upravičen do povračila sredstev, če je obratovalne stroške poravnal iz svojih sredstev. Z novelo SZ-1A iz junija 2008 je uzakonjena subsidiarna odgovornost lastnika stanovanja za obratovalne stroške najemnikov stanovanj.

V letu 2008 smo za obratovalne stroške, ki jih ni plačal najemnik in jih je založil upravnik, sklenili poravnave s 7 upravniki za 45 najemnikov oz. uporabnikov stanovanj.

Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

Zaradi požara v stanovanjski stavbi so bile v letu 2007 izdane 3 odločbe o upravičenosti do izredne pomoči po 104. členu Stanovanjskega zakona stanovalcem v večstanovanjski stavbi. Odločbe so bile izdane za obdobje 6 mesecev, 2 upravičencema iz iste nesreče smo izdali odločbi tudi v letu 2008 in sicer v enem primeru za plačilo najemnine ter v enem primeru za plačilo obratovalnih stroškov in razlike do polne najemnine, saj je bil najemnik tudi upravičenec do subvencionirane najemnine.

¹ Uradni list RS, št. 69/03

² Uradni list RS, št. 131/03 in 142/07.

Vodenje registrov in upravnih postopkov na stanovanjskem področju

S sprejetjem novel SZ-1A so bili s 25. junijem 2008 ukinjeni postopki registracij najemnih pogodb za stanovanja, register najemnih pogodb in tudi prijava sklenitve najemne pogodbe pri davčnem organu. Do uveljavitve novele je bilo v register v letu 2008 vnesenih 3165 zaključenih postopkov.

Sproti se je vodil register upravnikov, v zvezi s tem je bilo vodenih 138 upravnih postopkov.

Dodeljevanje stanovanj

V letu 2008 je bilo dodeljenih 150 neprofitnih stanovanj in sicer 67 stanovanj uspelim na 11. javnem razpisu in 25 stanovanj uspelim na 12. javnem razpisu. Dodeljenih je bilo 10 nadomestnih stanovanj in sklenjeni 2 najemni pogodbi za stanovanjske skupine. Izvedenih je bilo 11 zamenjav stanovanj. Upravičencem z najtežjo socialno problematiko je bilo dodeljenih 35 bivalnih enot.

8. novembra 2008 je bil objavljen 13. javni razpis za oddajo okoli 300 neprofitnih najemnih stanovanj v najem, število dodelitev se bo zaradi dodatnega nakupa 119 stanovanj povečalo. Prejeli smo 2.906 vlog.

Dodeljevanje nadomestnih stanovanj

Z namenom realizacije razvojnih projektov MOL so v letu 2008 potekale aktivnosti za zagotovitev nadomestnih stanovanj oz. izpraznitve naslednjih objektov: Pod Turnom 4, Ižanska cesta 305, Krekov trg 10, Ambrožev trg 3, 3a in 3b, Komenskega 9, Gornji trg 30 in Gerbičeva ulica 47.

Vknjižbe v zemljiško knjigo

V letu 2008 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. Vendar je obseg dela 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.

Sproti izvajamo postopke za vknjižbo nepremičnin v zemljiško knjigo pri vseh razpolaganjih z nepremičninami. S sprejemom sklepa o povečanju namenskega premoženja na seji MS MOL 10. marca 2008 je bilo na sklad prenešenih 1.047 enot, od tega 934 stanovanjskih enot in 112 garaži oz. pokritih parkirnih mest, ki so v glavnem v etažni lastnini razpršene po posameznih objektih, kjer MOL ni bil večinski lastnik in bo ureditev zemljiško knjižnega stanja zahtevnejša. 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	31.12.2008		31.12.2007	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA JSS MOL	1705	53%	1.110	51%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	339	11%	255	12%
ETL VZPOSTAVLJENA*	365	11%	235	11%
DRUGA DOKAZILA	798	24%	560	26%
SKUPAJ VSEH ENOT	3207	100%	2160	100%

*vpisan investitor; vložiti moramo naše predloge

JSS MOL je pooblaščen tudi za urejanje zemljiško knjižnih vpisov za stanovanja v lasti MOL, s katerimi upravlja. To pa je zahtevnejša naloga, saj pravne prednice niso ustrezno skrbele za arhiviranje kupoprodajnih pogodb, fond je starejši in bolj razpršen. Po stanju konec leta

2008 je bilo v upravljanju 704 stanovanjskih enot, od katerih za 119 še teče postopek vračanja po zakonu o denacionalizaciji, 102 enot v barakah ter 32 garaž oz. pokritih parkirnih mest, skupaj torej 838 enot, katerih stanje vpisa v zemljiško knjigo je naslednje:

Preglednica 12: Stanje postopkov vpisa enot MOL v zemljiško knjigo

Vsebina	31.12.2008		31.12.2007	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA MOL	138	16%	511	26%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	6	1%	170	9%
ETL VZPOSTAVLJENA*	50	6%	241	13%
DRUGA DOKAZILA	645	77%	1.010	52%
SKUPAJ VSEH ENOT	839	100%	1.932	100%

*vpisan investitor; vložiti moramo naše predloge

Delovanje stanovanjskega sklada

Mestna občina Ljubljana je z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana ustanovila JSS MOL za pripravo in izvajanje stanovanjskega programa občine. Nanj je prenesla tudi vse svoje pristojnosti s področja stanovanjskega gospodarstva in s 1. julijem 2002 ukinila Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo Mestne uprave MOL.

Proračun je sproti zagotavljal sredstva za delovanje Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana. V letu 2008 je bilo črpanih 1.850.515 evrov, kar predstavlja 101,6% načrtovanih sredstev. Od tega je bilo tekočega transfera za 1.786.979 evrov in investicijskega transfera za 65.204 evrov.

Za plače in prispevke je bilo porabljenih 1.551.647 evrov, za materialne stroške in storitve pa 236.022 evrov. Investicijski transfer za delovanje javnega sklada je bil namenjen za nakup pisarniške, strojne računalniške in telekomunikacijske opreme in nakup licenčne programske opreme.

Po stanju 31. decembra 2008 je bilo na JSS MOL 60 zaposlenih za nedoločen čas in 3 pripravniki. Povprečno število zaposlenih iz delovnih ur v letu 2008 je bilo 56.

1.2 ODPSTOPANJA REALIZACIJE OD SPREJETEGA FINANČNEGA NAČRTA

Po sprejemu Odloka o dopolnitvi Odloka o proračunu MOL za leto 2008 je bil v aprilu 2008 sprejet dopolnjen finančni načrt JSS MOL za leto 2008. Po sprejemu Odloka o rebalansu proračuna MOL v juliju in novembru 2008 finančni načrt JSS MOL ni bil dopolnjen.

Realizacija prihodkov in odhodkov je višja od načrtovane predvsem zaradi nakupa dodatnih 119 stanovanj, kar je bilo sprejeto z novembrskim rebalansom proračuna MOL.

1.3 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV

V letu 2008 so bili črpani namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva v višini 1.441.737 evrov namenskih sredstev. V leto 2009 se v proračunu MOL prenaša 49.028 evrov namenskih sredstev.

1.4 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET

Tovrstnih plačil v letu 2008 ni bilo.

1.5 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2008 ni bilo.

S spremembo SZ-1 s 25. junijem 2008 je uzakonjena subsidiarna odgovornost lastnika stanovanja za obratovalne stroške najemnikov neprofitnih stanovanj, vendar v letu 2008 iz tega naslova še ni bilo povečanja stroškov. Za pokojnike in neizterljive najemnike smo že doslej z upravniki sklepali poravnave za neplačane obratovalne stroške.

2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

2.1 ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE

Dolgoročni cilji stanovanjskega področja v Mestni občini Ljubljana so opredeljeni v Viziji Ljubljane do leta 2025 in v Dopolnjenem osnutku strateškega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana. Na podlagi novega zakona o prostorskem načrtovanju in navedenih dveh dokumentov je izdelan nov prostorski plan MOL, ki je v fazi razgrnitve in bo postavil temelje prostorskega razvoja tudi za stanovanjsko področje za naslednji desetletji.

Leta 2000 je bil sprejet Nacionalni stanovanjski program¹, ki opredeljuje najpomembnejše smeri razvoja stanovanjske oskrbe, ki izražajo javni interes na stanovanjskem področju. Zaradi nove Strategije razvoja Slovenije, ki opredeljuje vizijo in cilje razvoja Slovenije za obdobje 2006-2013 se že več kot dve leti napoveduje nova Stanovanjska strategija, ki naj bi nadomestila še veljavni Nacionalni stanovanjski program.

Novi stanovanjski zakon SZ-1², je bil v letu 2008 dopolnjen z novelo SZ-1A³, ki prinaša spremembe in dopolnitve na področju upravljanja v večstanovanjskih stavbah, nadalje je razširil subvencioniranje najema tudi na segment tržnih stanovanj ter razširil ukrepanje stanovanjske inšpekcije. S temi spremembami je ukinjeno vodenje registra najemnih pogodb in nekaterih nalog upravnega organa in uveljavlja se subsidiarna odgovornost tudi za neprofitna najemna stanovanja.

Z letom 2005 uveljavljena nova najemninska politika, ki jo je določil SZ-1 in uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencionirane najemnine je veljala tudi v letu 2008. Skladno z novelo SZ-1A je bila dopolnjena tudi uredba o določanju najemnin⁴, ki je upravičence do subvencije razširila tudi na najemnike tržnega stanovanja in hišnike, ki prebivajo v hišniških stanovanjih.

Temeljni podlagi za pripravo finančnega načrta JSS MOL za leto 2008 sta bili Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2008 in 2009⁵ in proračun MOL za leto 2008 z vsemi spremembami⁶.

2.2 URESNIČEVANJE DOLGOROČNIH CILJEV

Tudi v letu 2008 smo izvajali doslej že uveljavljene aktivnosti za ustvarjanje pogojev, da si čim več občanov ob lastnem prizadevanju primerno reši svoje stanovanjsko vprašanje. V okviru Mestne občine Ljubljana smo dajali razne pobude, ki vplivajo na zagotavljanje poselitvenih možnosti, še posebej na področju neprofitnih stanovanj in komunalnega urejanja zemljišč.

Zavzemali smo se za ustvarjanje pogojev pestre stanovanjske oskrbe, saj smo:

- z gradnjo, prenovo ali nakupom zagotavljali neprofitna najemna stanovanja, oskrbovana stanovanja, stanovanjske stavbe za posebne namene, stanovanja prilagojena za gibalno ovirane osebe in osebe z okvaro čuta in bivalne enote za socialno ogrožene;

¹ Uradni list RS, št. 43/00.

² Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES in 47/06- ZEN.

³ Uradni list RS, št. 57/08.

⁴ Uradni list RS, št. 131/03, 142/04 in 99/08.

⁵ Sprejet na 12. seji MS MOL dne 20.12.2007.

⁶ Sprejeta na 12. seji MS MOL dne 20.12.2007.

- občanom, ki si z lastnimi sredstvi niso sposobni zagotoviti primerne stanovanja, omogočali vstop v model deljenega lastništva;
- starejšim lastnikom stanovanj omogočali rentni odkup stanovanj v zameno za dosmrtno odplačno služnost le tega;
- občanom, ki živijo v neprimernih stanovanjih in zaradi tega lastništva ne izpolnjujejo pogojev za upravičenost do kandidiranja za neprofitno najemno stanovanje in nimajo dovolj sredstev za primerno rešitev, dajali možnost, da nam stanovanjsko enoto odprodajo in jim s tem omogočimo najem primerne stanovanja;
- občanom, ki živijo v dotrajanih stanovanjskih stavbah, nudili ugodna posojila za obnovo skupnih delov.

Za učinkovitejšo oskrbo meščanov in meščank z lastnimi stanovanji smo:

- sodelovali in dajali pobude Oddelku za urejanje prostora MOL pri izdelavi Strateškega prostorskega načrta MOL in podrobnejših prostorskih načrtov glede učinkovitejšega zagotavljanja poselitvenih možnosti, še posebej na področju zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj. Prav tako smo pristojni oddelek MOL opozarjali na pravočasne prometne in komunalne ureditve;
- razvijali projekte stanovanjske gradnje za povečanje ponudbe novih stanovanj, ki naj bi skupaj s ponudbo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije vplivala na zniževanje cen stanovanj na trgu.

Za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj občanom smo:

- izvajali aktivnosti na številnih projektih za skupaj 1.329 stanovanj. Intenzivno smo sodelovali z Oddelkom za urejanje prostora MOL pri izdelavi podrobnih prostorskih izvedbenih načrtov na lokacijah, kjer je predvidena gradnja neprofitnih stanovanj, kakor tudi pri izdelavi Strateškega prostorskega načrta MOL;
- V soinvestitorstvu s SSRS nadaljevali gradnjo 126 stanovanj, v javno zasebnem partnerstvu s sovlaganjem zemljišča nadaljevali gradnjo 31 stanovanj. Za izgradnjo 183 stanovanj smo pridobili gradbeno dovoljenje, za 30 stanovanj je potekalo pridobivanje projektne dokumentacije, za izgradnjo 86 stanovanj so se pridobivala manjkajoča zemljišča in izvajalo usklajevanje pri izdelavi prostorske dokumentacije;
- JSS MOL je v letu 2007 kupil 150 stanovanj, 150 dodatnih stanovanj pa je bilo kupljenih v soinvestitorstvu s SSRS, na osnovi zbiranja ponudb je bilo za MOL kupljenih dodatnih 119 stanovanj, sklenjena je bila predpogodba za nakup 46 stanovanj, potekale so aktivnosti za zamenjavo zemljišča z zasebnim partnerjem ob sočasnem usklajevanju izdelave prostorske dokumentacije za izgradnjo cca 200 stanovanj, ki jih bo kupil JSS MOL, potekale so aktivnosti za nakup 15 starejših stanovanj zaradi zaokrožanja lastništva; zaključena in prevzeta so bila 4 stanovanja kupljena v prejšnjem obdobju;
- pričela se je gradnja 60 oskrbovanih stanovanj, potekali so dogovori za sklenitev menjalne pogodbe in nakup 12 oskrbovanih stanovanj, iskala se je ustrezna oblika javnega partnerstva za izgradnjo cca 60 oskrbovanih stanovanj;
- s ciljem pridobitve večjega števila stanovanj so se izvajale aktivnosti za zamenjavo nepremičnin na manj atraktivnih lokacijah;
- iskale so se ustrezne rešitve za zagotovitev nadomestnih stanovanj in bivalnih enot za odpravo barakarskega naselja;
- za vse predvidene lokacije stanovanjske gradnje na zemljiščih v lasti MOL, kjer je potrebna izdelava novih prostorskih dokumentov, smo se pri njihovi izdelavi intenzivno vključevali s pripombami in predlogi;
- dodeljenih je bilo 150 neprofitnih stanovanj in sicer 67 stanovanj po 11. javnem razpisu iz leta 2006 in 25 stanovanj po 12. javnem razpisu iz leta 2007. Dodeljenih je bilo 10 nadomestnih stanovanj in dve enoti za stanovanjske skupine. Izvedenih je bilo 11 zamenjav stanovanj ter dodeljenih 35 bivalnih enot.;
- 8. novembra 2008 je bil objavljen 13. javni razpis za oddajo okoli 300 neprofitnih stanovanj v najem. Zaradi dodatnega nakupa stanovanj konec leta 2008 se bo število

stanovanj za dodelitev povečalo na 419 enot. Prejeli smo 2.906 vlog za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

Zgradili smo stanovanjsko stavbo za potrebe starejših mladostnikov z motnjo v telesnem in duševnem razvoju za 18 oskrbovancev, pričeli smo graditi paliativni center za 9 oskrbovancev, izdelovala se je projektna dokumentacija za stanovanjsko stavbo za potrebe oseb obolelih za cerebralno paralizo za 12 oskrbovancev. Urejalo se je lastništvo zemljišča za izgradnjo zatočišča za ženske in otroke.

Za socialno najbolj ogrožene smo:

- prenovili in posodobili 18 bivalnih enot
- izvedli aktivnosti za nakup 1 bivalne enote
- pridobili projektno dokumentacijo za izgradnjo 22 bivalnih enot
- pridobili dokumentacijo in urejali lastništvo za izgradnjo 7 bivalnih enot.

V letu 2008 so se uspešno nadaljevala prizadevanja po usmeritvi večjega deleža sredstev SSRS v reševanje stanovanjske problematike v Ljubljani, saj se je SSRS v skladu s pogodbo o soinvestitorstvu vključil v nakup stanovanj v soseski Celovski dvori z nakupom 75 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti.

Skrbeli smo za ohranjanje in izboljševanje obstoječega stanovanjskega fonda.

Število stalnih prebivalcev Ljubljane se je že tretje leto zapored povečalo. Napram predhodnemu letu je v letu 2008 imelo 2.908 oseb več stalno bivališče v Ljubljani. Ker privatizacija stanovanj (denacionalizacija in odprodaja po SZ) v Ljubljani še ni končana in ker v letu 2008 ni bil zaključen noben večji projekt, se je v primerjavi s predhodnim letom število stanovanjskih enot zmanjšalo za 54. V letu 2008 nam ni uspelo zmanjšati stanovanjskega primanjkljaja v MOL. Dostopnost občinskih stanovanj se je v letu 2008 znižala.

Preglednica 13: Kazalniki stanovanjskega primanjkljaja neprofitnih najemnih stanovanj

Kazalnik	Razlika 08 - 07	2008	2007	2006	2005	2004
Število stanovanj MOL in JSS MOL	-54	3.311	3.365	3.245	3.336	3.232
Število stalnih prebivalcev MOL sredi leta*	2.908	270.828	267.920	267.369	266.935	267.563
Število stalnih prebivalcev na stanovanje	2	82	80	82	80	83
Število stanovanj na 1000 stalnih prebivalcev	-1	12	13	12	12	12

* Podatek Statističnega urada RS

Z dodeljevanjem bivalnih enot so se reševale najtežje socialne stiske, preprečevali smo odkrito brezdomstvo družin in materialno ogroženih odraslih občanov.

Zagotavljali enote za ljudi s posebnimi potrebami, da si uredijo pogoje bivanja.

Z zagotavljanjem ugodnih posojil in vključevanjem v akcijo Ljubljana moje mesto smo spodbujali vzdrževanje skupnih delov na objektih v Ljubljani.

Sproti smo upravičencem zagotavljali pomoč pri uporabi stanovanja z izplačevanjem subvencij in tako gospodinjstvom ohranjali socialno vzdržnost najemnih razmerij.

Ocenjujemo, da smo bili pri preprečevanju revščine in socialne izključenosti v okviru danih možnosti uspešni.

Dodeljenih je bilo 150 neprofitnih stanovanj in sicer 67 stanovanj po 11. javnem razpisu iz leta 2006 in 25 stanovanj po 12. javnem razpisu iz leta 2007. Sklenjeni sta bili 2 najemni pogodbi za stanovanjske skupine. Dodeljenih je bilo 10 nadomestnih stanovanj. Izvedenih je bilo 11 zamenjav stanovanj.

Upravičencem z najtežjo socialno problematiko je bilo dodeljenih 35 bivalnih enot.

Odobrili smo 523 subvencij neprofitne najemnine. V poravnalnih postopkih smo subvencionirali obratovalne stroške 45 najemnikov, ki so jih založili upravniki in jih ni bilo možno izterjati.

Izredna pomoč pri uporabi stanovanja je bila odobrena in izplačana 2 upravičencema.

2.3 URESNIČEVANJE LETNIH CILJEV NA PODROČJU OVREDNOTENIH PROGRAMOV

Aktivnosti na področju stanovanjske gradnje so se na številnih projektih izvajale v različnih fazah, od sodelovanja pri urbanističnem načrtovanju in pridobivanju zemljišč do sodelovanja pri njihovem komunalnem opremljanju. Pridobivale so se idejne arhitektonske rešitve projektov stanovanjske gradnje, izvedli javni natečaji, potekala je izdelava projektne in tehnične dokumentacije, pridobljena so bila gradbena dovoljenja, vodili smo postopke javnih naročil za izbor gradbenih izvajalcev in ko so bile na posameznem projektu izvedene vse te faze, se je pričela gradnja.

Mestni svet MOL je v letu 2008 na seji 10. marca 2008 sprejel Sklep o povečanju namenskega premoženja JSS MOL na osnovi katerega je bilo v namensko premoženje vloženih 1.047 stanovanjskih enot in Sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL s katerim se je na MOL preneslo stanovanje na Ribjem trgu 2 in zaradi bremen iz privatizacije razdrl prenos za 4 enote, ki so bile predmet vložitve v namensko premoženje v letu 2005. Na 19. seji 7. julija 2008 pa je MS MOL sprejel Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja, s katerim je na JSS MOL prenesel dve parceli v k.o. Trnovsko predmestje.

Aktivnosti so se izvajale na sledečih projektih:

- zaključen je bil nakup 4 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi prostori v soseski Trg komandanta Staneta, ki so bila prevzeta marca 2008;
- v novembru 2008 je bil uveden v posel izvajalec gradbeno obrtniških del za Paliativni center Hradeckega 18 - stanovanjska stavba za posebne namene – 9 oskrbovancev;
- potekal je sodni spor v zvezi z lastništvom zemljišča ob bodočem zatočišču za ženske in otroke v Trnovem – 3 bivalne enote;
- pridobljena je PGD projektna dokumentacija za izgradnjo 22 bivalnih enot na lokaciji Pipanova pot, pridobivajo se soglasja za izdajo gradbenega dovoljenja;
- posodobitve in investicijsko vzdrževanje se je izvajalo v 47 stanovanjih v lasti MOL in sicer v 39 praznih pred ponovno oddajo in 8 zasedenih stanovanjih;
- sklenjena je bila pogodba za nakup 119 stanovanj v soseski Celovski dvori, ki bodo predvidoma dokončana konec leta 2009;
- izvajala so se dela za izpraznitev objekta Pod Turnom 4 in pridobivala se je tehnična dokumentacija za prenovo;
- zbirali so se podatki in iskale rešitve za zagotovitev nadomestnih stanovanj in bivalnih enot za odpravo barakarskega naselja Tomačevska-Koželjeva;
- iskalo se je ustrezne rešitve za realizacijo projekta stanovanjske gradnje na lokaciji Papir servis;
- izvajalo se je priprave za razvoj projektov stanovanjske gradnje na lokacijah Stanežiče, Rakova jelša, Galjevica, Jesihov štradon, Peruzzijska, Bizovik MS 6/9, Slape MS 8/1, Cesta dveh cesarjev in Vinterca;

- 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 se je oblikoval rezervni sklad;
- sproti se je plačevalo odškodnine po 72. členu Zakona o denacionalizaciji, kakor tudi po sodnih odločbah s stanovanjskega področja za kar je proračun zagotovil dodatni tekoči transfer v višini 400.000 evrov s proračunske postavke 013317 Postopki po ZIKS-u in ZDEN iz finančnega načrta 4.3 Oddelka za ravnanje z nepremičninami;
- skladno s kadrovskimi možnostmi se je urejalo lastninsko dokumentacijo in vpisovanje objektov in stanovanj v zemljiško knjigo.

Z dodelitvijo 67 stanovanj uspelim na 11. javnem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem so bili razen dveh upravičencev rešeni vsi upravičenci po seznamu uspelih.

Prednostna lista 12. javnega razpisa je bila objavljena 5. aprila 2008. Vsem 2.130 vlagateljem so bili vročeni pisni odpravki odločb o uvrstitvi oz. neuvrstitvi na prednostno listo oz. sklepi o zavrženju vlog. Vložene so bile 203 pritožbe. V 11 primerih je bila izdana nadomestna odločba. Med ostalimi pritožbami je bilo 5 zavrženih, ker so bile vložene prepozno. Pritožbenemu organu je bilo odstopljenih 187 pritožb, 15 pritožbam je bilo ugodeno ali delno ugodeno, s tem da sta se 2 pritožnika uvrstila med dobitnike stanovanja, 172 pritožb pa je bilo zavrnjenih.

Seznam 294 upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja je bil objavljen 12. julija 2008, na listi A je bilo uspešnih 202 prosilcev in na listi B 92 prosilcev. Na podlagi sprejetih sklepov je bilo v letu 2008 dodeljenih 25 stanovanj. Uspelim na 12. razpisu bodo dodeljena stanovanja v novogradnjah v Zeleni jami in Ob Viški, ki bodo dokončana spomladi 2009 ter druga izpraznjena stanovanja iz stanovanjskega fonda predvidoma do konca leta 2009.

Z zamenjavo stanovanj je do primernejše rešitve stanovanjskega vprašanja prišlo 11 gospodinjstev.

Dodeljenih je bilo 10 nadomestnih stanovanj.

8. novembra 2008 je bil objavljen 13. javni razpis, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 300 stanovanj v najem, 200 stanovanj za listo A in 100 stanovanj za udeležence na listi B – s plačilom varščine in lastne udeležbe. Do zaključka razpisa 9. decembra 2008 je bilo vloženih 2.906 vlog. Število vlog se je močno povečalo in v primerjavi s preteklimi razpisi narašča, kljub temu da je bilo v zadnjih štirih letih, od leta 2005 dalje, dodeljenih 731 neprofitnih stanovanj. Prednostna lista bo oblikovana v roku šest mesecev po zaključku razpisa, to je v juniju 2009 in javno objavljena.

Istčasno s 13. javnim razpisom je bil objavljen tudi 1. razpis za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem s katerim je bila razpisana oddaja 60 oskrbovanih stanovanj, ki so v izgradnji v sklopu Centra starejših Trnovo. V razpisnem roku, ki je bil odprt do 10. februarja 2009, je bilo oddanih 160 vlog.

Ustvarjali smo primerne delovne pogoje za doseganje zainteresiranosti vseh zaposlenih na JSS MOL, ki opravljajo zadane naloge. Zagotavljali pogoje za čim hitrejšo implementacijo nove zakonodaje in učinkovito uvajanje e-uprave. Ob tem so zaposleni s svojimi dosedanjimi izkušnjami in izhajajoč iz specifičnosti stanovanjske oskrbe v glavnem mestu države aktivno sodelovali pri pripravi regulatornega okvira tako na državni kot lokalni ravni. V letu 2008 sta bili izvedeni dve posodobitvi sistemizacije delovnih mest in izvedel se je prehod na nov sistem plač v javnem sektorju.

V letu 2008 je bilo oddanih 35 bivalnih enot, konec leta je bilo zasedenih bivalnih enot 139, s čemer je svojo stanovanjsko stisko rešilo 364 občanov. V povprečju je bilo na osebo dodeljeno 10,35 m² bivalne enote.

Obravnavali smo 718 vlog za subvencije, od katerih jih je bilo 523 pozitivno rešenih. S 7 upravniki so bile sklenjene poravnave za neplačane obratovalne stroške 45 najemnikov. Zaradi požara v letu 2007 sta bili odobreni in izplačani 2 izredni pomoči pri uporabi stanovanja po 104. členu SZ-1.

2.4 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV

Ocenjujemo, da smo bili kljub neugodnim gospodarskim gibanjem pri doseganju večine ciljev uspešni.

Aktivnosti so se odvijale na 1.329 stanovanjih. Finančni načrt stanovanjskega gospodarstva smo v proračunu MOL s prvotnih 7 milijonov sredstev povečali na skoraj 21 milijonov evrov in ga realizirali 99,28%. Realizacija finančnega načrta JSS MOL je znašala 45 milijonov evrov, kar je za 35,2% več od načrtovanega.

Projekti, kjer nismo bili vezani na druge dejavnike, so se odvijali in dokončali skladno s terminskimi plani. Na nekaterih projektih je prišlo do delne zakasnitve predvsem zaradi zahtev soglasodajalcev.

Po sprejemu proračuna in finančnega načrta so bili 12. aprila 2008 objavljeni trije javni razpisi, s katerimi je bila občanom ponujena možnost:

- da si z najemom ugodnega posojila obnovijo skupne dele stanovanjske stavbe in si s tem ponovno zagotovijo primerno bivanje,
- da se v starosti nad 65 let razbremenijo bremena vzdrževanja lastnega stanovanja ter se odločijo za prodajo stanovanja skladu in si s tem zagotovijo dosmrtno odplačno služnost tega stanovanja in dosmrtno mesečno rento,
- da si kupijo primerno veliko stanovanje za svoje gospodinjstvo, kljub temu, da jim lastna privarčevana sredstva tega ne omogočajo, saj lahko do 40% primerne stanovanja po modelu javno zasebnega partnerstva kupi sklad.

V letu 2008 so se uspešno nadaljevala prizadevanja po usmeritvi večjega deleža sredstev SSRS v reševanje stanovanjske problematike v Ljubljani. V soinvestitorstvu s SSRS se je nadaljevala izgradnja 126 najemnih stanovanj v Zeleni jami, kjer je za 7,84 milijona evrov prodanih 63 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti SSRS, črpalo se je po posojilno zastavni pogodbi za najem posojila v višini 3,95 milijona evrov. Uspeli pa smo SSRS vključiti tudi v nakup 150 stanovanj v soseski Celovški dvori, kjer se je kot soinvestitor vključil z nakupom 75 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti.

Glede na to, da za leto 2008 ni bil načrtovan zaključek nobenega večjega projekta pridobitve najemnih stanovanj, ocenjujemo, da smo bili pri skrbi za uravnoteženo zagotavljanje neprofitnih stanovanj in bivalnih enot za socialno šibkejši občane uspešni. Z dodelitvijo 67 stanovanj uspelim na 11. javnem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem so bili razen dveh družin rešeni vsi upravičenci po seznamu uspelih.

Prednostna lista 12. javnega razpisa je bila objavljena 5. aprila 2008. Na listo se je uvrstilo 1.857 prosilcev, 273 udeležencev pa je bilo izločenih zaradi neizpolnjevanja razpisnih pogojev. Vsem 2.130 vlagateljem so bili vročeni pisni odpravki odločb o uvrstitvi oz. neuvrstitvi na prednostno listo oz. sklepi o zavrženju vlog. Vloženih je bilo 203 pritožb. V 11 primerih je bila izdana nadomestna odločba, med njimi je 5 prosilcev doseglo za toliko višje število točk, da so bili uvrščeni med dobitnike stanovanj, v 15 primerih se je pritožbi ugodilo (med temi sta se 2 uvrstila med dobitnike stanovanj), 172 pritožb je bilo zavrnjenih, 5 pa zavrnjenih. Seznam 294 upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja je bil objavljen 12. julija 2008. Na podlagi sprejetih sklepov je bilo v letu 2008 dodeljeno stanovanje 25 upravičencem, 2 pa sta bila črtana s seznama. Nerešenih je ostalo še 267 upravičencev,

katerim bodo dodeljena stanovanja v Zeleni jami in Viču, ter iz fonda izpraznjenih stanovanj predvidoma do konca leta 2009.

8. novembra 2008 je bil objavljen 13. javni razpis, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 300 stanovanj v najem, ki se bo zaradi dodatnega nakupa povečal na 419 stanovanj. V roku je prispelo 2.906 vlog. Vloge se obravnavajo in pregledujejo. Prosilci nepopolnih vlog bodo pozvani k dopolnitvi. Prednostna lista bo oblikovana v šestih mesecih po zaključku razpisa.

V letu 2008 je bilo oddanih 35 bivalnih enot, konec leta je bilo zasedenih 139 bivalnih enot, s čemer je svojo stanovanjsko stisko rešilo 364 občanov. V letu 2008 je bivalno enoto vrnilo 25 najemnikov, ki so večinoma uspeli na razpisu in jim je bilo dodeljeno neprofitno stanovanje.

Z zamenjavo stanovanj je do primernejše rešitve stanovanjskega vprašanja prišlo 11 gospodinjstev. Dodeljenih je bilo 10 nadomestnih stanovanj.

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.

Intenzivno smo se vključevali in sodelovali pri pripravi ali spremembi zakonskih in drugih predpisov, ki vplivajo oz. urejajo stanovanjsko področje. Posebej izpostavljamo spremembe Stanovanjskega zakona SZ-1A in Zakona o javnih skladih – ZJS-1, Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem in pokrajinske zakonodaje.

Ocenjujemo, da smo bili pri preprečevanju revščine in socialne izključenosti v okviru danih možnosti uspešni.

Upravičencem z najtežjo socialno problematiko je bilo dodeljenih 35 bivalnih enot.

Sproti smo reševali prejete vloge za subvencioniranje najemnin. Od 718 prejetih vlog je bilo 523 pozitivnih odločb.

V poravnalnih postopkih smo subvencionirali obratovalne stroške 45 najemnikov, ki so jih založili upravniki in jih ni bilo možno izterjati.

Izredna pomoč pri uporabi stanovanja je bila odobrena in izplačana 2 upravičencema.

2.5 NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA

V začetku leta 2008 je bilo pridobljeno mnenje Računskega sodišča Republike Slovenije, da je povečanje namenskega premoženja v javnih skladih preko bilance B oz. kontov skupine 44 v nasprotju s tretjim odstavkom 11. člena Zakona o javnih financah. Vlaganja ustanovitelja v javni sklad je bilo zato potrebno izvesti preko bilance A oz. kontov skupine 43, kar je bilo urejeno z rebalansom v juliju 2008. To spremembo bo potrebno realizirati tudi pri rebalansu proračuna MOL za leto 2009.

Zakon o JS je zmanjšal možen obseg zadolževanja na zgolj 10% vrednosti namenskega premoženja.

Bistvenih ovir pri izvajanju programa ni bilo oz. smo jih uspešno reševali. Pri nekaterih programih izgradnje najemnih stanovanj je prišlo do delnega časovnega zamika. Razlogi so bili predvsem na strani soglasodajalcev.

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

Finančni načrt JSS MOL za leto 2008 je bil presežen za 35,2 % in je bila realiziran v višini 45,1 milijonov evrov, kar je za 83,6 % več kot v preteklem letu, ko je znašala realizacija izdatkov 24,6 milijonov evrov.

Tudi v letu 2008 smo uspešno nadaljevali prizadevanja po povečanju deleža soinvestiranja in kreditiranja SSRS glede na državni pomen Ljubljane kot glavnega mesta. Tako smo v letu 2008 nadaljevali s projektom Zelena jama in v soinvestitorstvu kupili 150 stanovanj v Celovških dvorih, od tega SSRS 75 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti, s čimer smo črpali vsa v letu 2008 razpisana sredstva.

Razvijajo se projekti za zagotavljanje stanovanjske preskrbe za različne skupine ljudi s posebnimi potrebami.

V Ljubljani ne bo možno zmanjševati stanovanjskega primanjkljaja brez omogočanja še večjega soinvestiranja SSRS, večjega zadolževanja JSS MOL oz. dokapitalizacije s proračunskim denarjem.

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 postopkov, ki jih moramo voditi zaradi neplačevanja in morebitnim neizterljivim dolgovom.

Večja angažiranost na izterjavi je v letu 2008 izboljšala indeks izterjave na 99,05%, kar je za 1,02 indeksne točke več kot leto poprej.

V primerih sporov in sodnih postopkov poskušamo doseči čimbolj gospodarno in uspešno poslovanje tudi z ustreznimi poravnavami. Posebej izpostavljamo poravnave z upravniki, kjer se na ta način izognemo plačilu obresti in stroškov sodnih postopkov, ki so včasih večji od glavnice.

2.8 OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA

Zaradi nepristojnosti Službe za notranjo revizijo Mestne občine Ljubljana je bilo dogovorjeno, da si bo JSS MOL zagotovil izvedbo notranje revizije¹ z zunanjimi izvajalci. Tako je bil za leto 2008 na osnovi naročila male vrednosti izbran izvajalec notranje revizije LM Veritas d.o.o. iz Ljubljane. Skladno s pogodbo je bila revizija opravljena v dveh delih. Pregledali so sistem izvajanja javnih naročil v letu 2008, kontrolo prejetih posojil, izdatke za službena potovanja, obnove stanovanj in točkovanje, povečanje namenskega premoženja in

¹ Skladno s 100. členom Zakona o javnih financah, določili Pravilnika o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ ter določili Zakona o javnih naročilih.

obračun najemnin, obračun davka na dohodek pravnih oseb, pravilnost prehoda na plačni sistem in sodelovanje pri pripravi registra tveganj.

JSS MOL je skladno z 9. členom Zakona o javnih skladih zavezan k revidiranju letnega poročila. Tako se je v letu 2008 zaključila zunanja revizija računovodskih izkazov za leto 2007 in izbrana revizijska hiša KPMG Slovenija je izvedla predhodni pregled poslovanja JSS MOL za leto 2008.

10. julija 2008 smo prejeli poročilo Računskega sodišča Republike Slovenije št. 1209-13/2007 z zahtevo po predložitvi odzivnega poročila. Odzivno poročilo je bilo RSRS oddano v roku. Popravljalni ukrepi so se nanašali na izbor upravnikov večstanovanjskih stavb, na oddajanje presežne površine pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj in dodatkov k plači zaposlenim.

V letu 2008 se je povečala kontrola dejanskega uporabljanja posameznih stanovanj ter povečalo delo z dolžniki in sprotno odpisovanje neizterljivih terjatev do najemnikov. Zaradi odhodov delavcev smo veliko pozornosti namenjali usposabljanju novih in sistemu nadomeščanja.

V letu 2008 se je v JSS MOL nadaljevalo s prenovo informacijskega sistema, kar je bilo povezano z analizo delovnih postopkov in spremembo sistemizacije, ki je bila v letu 2008 dvakrat posodobljena, kar je terjalo tudi predrugačenje notranjih kontrol pri izvajanju posameznih poslovnih procesov.

Konec leta 2008 je bil pripravljen register tveganj JSS MOL .

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

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:

- dolgotrajen denacionalizacijski postopek in ponoven odkup zemljišča (Zelena jama F6),
- ugovor nekdanjega zemljiškoknjižnega lastnika na sklep sodišča, s katerim nam dovoljuje vzpostavitev zemljiškoknjižne listine (ženska svetovalnica),
- dolgotrajno usklajevanje projektnih rešitev na osnovi pogojev soglasodajalcev ali zahtev UE (Hradeckega 18, 20, Pipanova),
- dedovanje po lastniku potrebnega zemljišča ni zaključeno (Ižanska 305),
- dolgotrajno urejanje premoženjsko pravnih zadev na skupni lastnini stavbe (Zarnikova 4),
- dolgotrajno dogovarjanje z drugimi partnerji o organizacijski obliki sodelovanja pri izvedbi projektov (ob domu starejših občanov Šiška, Papir Servis),
- potrebna razlastitev zemljišča, ker ni bil možen sporazum (Dolgi most), dokup zemljišča (Cesta španskih borcev),
- velika pričakovanja nekaterih lastnikov nepremičnin, ki jih je treba pridobiti v last zaradi potreb projekta (nakup lastniških stanovanj v stavbah Pod Turnom 4, Ižanska 305,...),
- dolgotrajni postopek izdelave prostorskih dokumentov (lokacije, kjer je MOL lastnica zemljišča, lokacije za preselitev barakarskega naselja Tomačevska-Koželjeva).

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 živijo 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, odpravlja odprto brezdomstvo in blaži največje socialne stiske. V Ljubljani privatizacija stanovanj še ni končana. Tako je bilo konec leta 2008 v upravljanju še 119 stanovanj, za katera tečejo postopki denacionalizacije in bodo v letu ali dveh privatizirana, zato je zmanjševanje primanjkljaja najemnih neprofitnih stanovanj še toliko zahtevnejša naloga.

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. 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 najemnin in obratovalnih stroškov, bistveno vplivamo na socialno vzdržnost in blažimo socialne stiske. Pričakujemo, da bo k blaženju socialnih stisk proslcev za najemna neprofitna stanovanja in bivših hišnikov doprineslo tudi subvencioniranje tržnih najemnin, ki ga je prinesla novela stanovanjskega zakona in se uvaja z letom 2009. Pri implementaciji subvencioniranja tržnih najemnin smo aktivno sodelovali z Ministrstvom za okolje, prostor in energijo pri pripravi obrazcev upravnih aktov in nadgradnji obstoječega računalniškega programa.

Ocenjujemo, da zaostajamo za dejanskimi potrebami ustreznega reševanja stanovanjskih vprašanj socialno šibkejših občanov. Kljub temu, da je bilo v zadnjih štirih letih dodeljenih 731 neprofitnih stanovanj, je število vloženih vlog na 13. javni razpis konec leta 2008 močno naraslo. Na zadnjih treh razpisih se število prejetih vlog povečuje za več kot 30% letno, tako smo na 11. razpis v letu 2006 prejeli 1.615 vlog, na zadnji razpis pa 2.906.

Jožka HEGLER

Direktorica



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

* samoocenitev 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:

ugotovitev Računskega sodišča RS, ki je v letu 2008 zaključilo revizijo poslovanja JSS MOL za leto 2006

celotno poslovanje JSS MOL

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 2008 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 in izdelan register tveganj. Izvedena je bila seznanitev vseh delavcev z zastavljenimi cilji in pglavitnimi nalogami v letu 2008 ter pomembnejšimi zakonskimi spremembami. Oddano je bilo odzivno poročilo RSRS in izvedeni zahtevani popravljalni ukrepi.

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.
Neizdelana računalniška podpora za vsa vitalna področja poslovanja.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:
JOŽKA HEGLER

Datum podpisa predstojnika:
27.02.2009

Datum oddaje: 28.02.2009

